

9152560 - 12

RU

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE D'ANDERLECHT  
TAXES CONTROLES

Anderlecht, le 14/11/2018.



Place du Conseil, 1 – 1070 Anderlecht  
contact : 02/800.07.52 – 02/558.09.25

Maître CHRISTIAN HUYLEBROUCK

Boulevard Mettewie 272

1080 Bruxelles

**Concerne : Renseignements urbanistiques : Rue Victor Rauter 63 - 65**

**Vos Réf. : ML - 2152560**

**Nos Réf. : RU2018/7571-**

**Dossier traité par : Thomas Damien**

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Rue Victor Rauter 63 - 65, cadastré 21001A0602/00R007**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

**A. Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.**

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **zone d'habitation**.

Le bien n'est pas situé le périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan particulier d'Affectation du Sol.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité – le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).
- Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :
  - Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'antennes paraboliques extérieures
  - Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement d'une terrasse, d'un étalage de marchandise, d'une rotissoire et d'un distributeur sur l'espace public

Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.  
Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be).  
Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

**Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.**

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

**Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.**

5. En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :

**Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.**

**Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.**

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :

**Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.**

7. En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :

**Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.**

8. Autres renseignements :

**Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant : Biestebroeck 16/12/2015 – 28/02/2020.**

**Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.**

**Le bien est situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.**

**Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.**

- Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, Avenue du Port 86C / 3000 à 1000 Bruxelles, ou via son site internet [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels) ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

- Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale : [http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation\\_carte.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml)

- La carte des arbres remarquables est disponible via le site web [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres.

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL.

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

**B. Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.**

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

Aucun permis trouvé en nos archives.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région)

Description du bien, tel que connu par nos services :

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment à rue	R+3+T	

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment à rue	0	Logement	1	
	+1	Logement	1	
	+2	Logement	1	
	+3	Logement	1	
	combles	Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)		grenier

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 4.

3. En ce qui concerne les constats

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

L'absence d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction

Le bien fait l'objet des suspicions d'infraction suivantes :

- Division des 4 logements du bâtiment pour en réaliser 8 sans permis d'urbanisme.

Il est donc fortement judicieux de mettre en conformité le bien via l'obtention d'un **permis d'urbanisme**, afin que la situation de fait devienne une situation de droit.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du bien :

Les plans du bien ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne le nombre de logements autorisés / la destination des locaux/étages/etc.

Il convient donc d'effectuer une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'un **certificat de reconnaissance de l'utilisation et/ou de la destination de tout ou partie d'un bien**. Vous trouverez en annexe le formulaire ad hoc lié à ce type de demande.

Les plans du bien ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne les volumes construits et/ou l'aspect architectural des façades :

- Absence de plans

Il serait donc judicieux de procéder à une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'une demande de permis.

C. **Observations complémentaires.**

• **Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.**

• Les renseignements urbanistiques fournis sont valable à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

• Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés aux articles 98§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

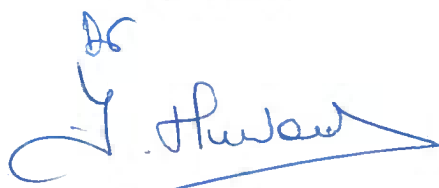
• Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

- Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents, voire des preuves de propriété dans le cas des plans des permis d'urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

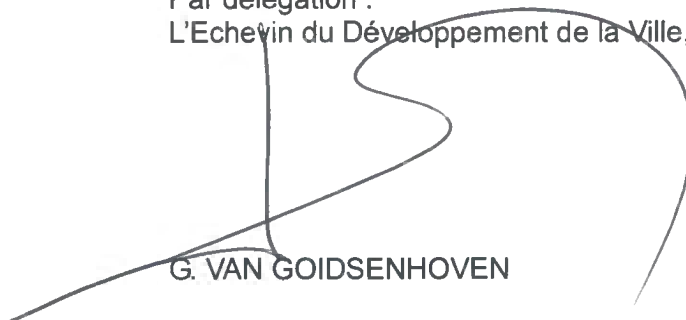
Pour le Collège,

Par délégation :  
Le Chef de Division,



L. ar. F. HUWAERT

Par délégation :  
L'Echevin du Développement de la Ville,



G. VAN GOIDSENHOVEN

**COMMUNE D'ANDERLECHT**



**DEMANDE DE CERTIFICAT**

de reconnaissance de l'utilisation et/ou de la destination de tout ou partie d'un bien, même si cette modification ne nécessite pas de travaux.

(cfr. Article 84, §1er, 5° de l'OPU modifiée le 1er décembre 1993)

**Cadre I**  
**IDENTITE DU DEMANDEUR**

Je soussigné (e), agissant en qualité de propriétaire,

GENRE :	<input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Monsieur
NOM :	
PRÉNOM :	
LOCALISATION	Adresse : N° : Boîte: Code Postal: Localité: Pays:
CONTACT	Téléphone : Fax : Gsm: Mail :

**ADRESSE (en Belgique) A LAQUELLE L'ADMINISTRATION ENVOIT LE COURRIER**  
**DANS LE CADRE DE LA DEMANDE**

GENRE :	<input type="checkbox"/> Madame <input type="checkbox"/> Monsieur
NOM :	
PRÉNOM :	
LOCALISATION	Adresse : N° : Boîte: Code Postal: Localité: Pays:



<b>Cadre V</b> <b>CARACTERISTIQUES DU PROJET</b> (remplir les cases pertinentes en fonction du projet)		
<b><u>NOMBRE DE LOGEMENT</u></b>		
• studios		.....
• appartement-1 chambre		.....
• appartement 2 chambres		.....
• appartement 3 chambres		.....
• appartement 4 chambres ou plus		.....
• maison unifamiliale		.....
Nombre total de logements	L	.....
<b><u>LOGEMENT COLLECTIF</u></b>		
Nombre de chambres ou d'entités		.....
<b><u>ETABLISSEMENT HÔTELIER</u></b>		
Nombre de chambres ou d'entités		.....
Bureau		.....
Équipement d'intérêt collectif ou de service public		.....
Commerce		.....
Commerce de gros		.....
Grand commerce spécialisé		.....
Activités productives	Artisanales	.....
	De haute technologie	.....
	Industrielles	.....
	De production de services matériels	.....
	De productions de biens immatériels	.....
Activités logistiques		.....
Dépôt/entreposage		.....
Autre (à préciser)		.....



**Cadre VI**

**TABEAU DES SUPERFICIES DE PLANCHER SITUATION EXISTANTE AVANT 1993**

[illegible]

**Cadre VII**  
**LISTE DES DOCUMENTS JOINTS A LA DEMANDE**

- |  |               |
|--|---------------|
| • formulaire de demande de certificat  | 4 exemplaires |
| • Documents graphiques: implantation, plans  | 4 exemplaires |
| • renseignements relatifs au titre de propriété  | 1 exemplaire  |
| • preuve du paiement des frais de dossier - 75euros<br>IBAN BE44 0910 0012 7745<br>BIC: GKCCBEBB | 1 exemplaire  |
| • Renseignement urbanistique   | 1 exemplaire  |

**Cadre VIII**  
**IDENTITE DU RESPONSABLE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

<b>CONTACT</b>  <input type="checkbox"/> architecte <input type="checkbox"/> géomètre	<b>Adresse:</b>  <b>Téléphone :</b> <b>Gsm:</b> <b>Mail :</b>
--	---

**Cadre IX**  
**DECLARATION DU DEMANDEUR**

Je déclare n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions et la présente demande.

Je certifie que les renseignements repris dans le présent formulaire sont sincères et exacts.

Je joins à ma demande les documents répertoriés au cadre VII.

Le (date) .....

Signature .....