



SAINT-JOSSE  
SINT-JOOST

BERTRAND NERINOX, société notariale

Square de Meets 23

1000 Bruxelles

Nos réf : RU/129/2025

Vos réf :

Contact : Winterberg Anne

02/220.27.76

AVENUE DE LA LIBERTÉ, BRUSSELS

Annexe : /

Saint-Josse-ten-Noode, le 20/05/2025

### **Objet : Renseignements urbanistiques**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **20/05/2025** concernant le bien sis **Rue Traversière 65**, cadastré **21014A0506/00L016**, 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 destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en **zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)** ;
- (1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé \_\_\_\_\_, approuvé par arrêté du Gouvernement du \_\_\_\_\_ ;
- (1) **Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).** ;
- (1) Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**): \_\_\_\_\_ ;

Administration  
communale  
de Saint-Josse-ten-Noode  
Gemeentebestuur  
Sint-Joost-ten-Node

Av. de l'Astronomie 13  
1210 Bruxelles  
Sterrenkundelaan 13  
1210 Brussel

T 02 220 26 11  
info@sjtn.brussels  
info@sjtn.brussels  
www.sjtn.brussels  
www.sjtn.brussels

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

*Le périmètre 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.*

#### **2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- ~~(1) Les prescriptions du **PAD** précité ;~~
- (1) Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- ~~(1) Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;~~
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- ~~(1) Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (**RRUZ**) suivant \_\_\_\_\_, approuvé par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ ;~~
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) – A.G. 30/04/2009 ;
- ~~(1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant : \_\_\_\_\_~~
- ~~(1) le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional \_\_\_\_\_ arrêté par le Gouvernement le \_\_\_\_\_~~

*Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

*Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU 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:**

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au **plan d'expropriation** approuvé par \_\_\_\_\_, autorisant \_\_\_\_\_, à exproprier le bien.~~

### **4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- ~~(1) A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** relatif \_\_\_\_\_, approuvé par arrêté du Gouvernement du \_\_\_\_\_.~~

### **5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

- ~~(1) Le bien est inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement du \_\_\_\_\_ ;~~
- (1) Le bien est **classé** par ... du \_\_\_\_\_ ;
- ~~(1) Le bien est repris à l'**inventaire** du patrimoine architectural ;~~
- ~~(1) Le bien fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du \_\_\_\_\_ ;~~
- (1) Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. ;

- ~~(1) Le bien fait l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant : \_\_\_\_\_;~~
- ~~(1) Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT : **conditions imposées** dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer;~~

*Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.*

#### **6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

- ~~(1) Le bien est repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;~~

#### **7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du \_\_\_\_\_;~~
- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le Conseil communal en date du \_\_\_\_\_ et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du \_\_\_\_\_;~~
- (1) La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal;
- ~~(1) La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° \_\_\_\_\_ approuvé par \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_;~~

#### **8°) Autres renseignements:**

- ~~(1) Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant \_\_\_\_\_;~~
- (1) Le bien est compris dans le **contrat de rénovation urbaine** suivant Brabant – Nord – Saint-Lazare (2017);
- ~~(1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);~~
- 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 l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- 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;
- (1) Le bien **se situe / ne se situe pas** en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**);

- (1) Le bien **se situe / ne se situe pas** dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine** ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua;

**B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :**

**1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- **Permis d'urbanisme / permis d'environnement :**

N° de dossier PU	Date	Objet
URB/2913/	11/04/1884	abaisser seuil fenêtre
URB/3580/	01/04/1888	exhaussement annexe
URB/6304/	27/08/1902	annexe
URB/8843/	18/06/1915	Recimentage branchement
URB/9975/	10/07/1925	serre en véranda
URB/15855/	24/02/1964	transformation bâtiment jardin
URB/17151/	14/05/1986	Nettoyage + peinture + façade

URB/57/1857	19/05/1857	branchement
URB/11786/	15/04/1932	agrandir bâtiment

N° de dossier PE	Date	Objet
------------------	------	-------

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

### **2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : activités administratives avec entrepôt à l'arrière
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : bureaux et entrepôt

Nb : Le permis de 1964 montre bien un immeuble avec bureaux et entrepôts et 2 logements aux étages mais d'après des recherches auprès du services de la population, le bâtiment a toujours (depuis avant 1975) été utilisé en bureaux. Aucune inscription à l'adresse.

### **3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

- (1) Le bien fait l'objet de **plusieurs constats d'infraction** :
  - (références communales inf130115, n° de notice du parquet 66.97.308/15 et n° NOVA 14/INFS/556912) dressé le 14/01/2015, ayant pour objet la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble de logements comprenant du logement collectif et des appartements ;
  - (références communales inf161115, n° de notice du parquet 66.97.308/15 (pro-judicia subsequent) et n° NOVA 14/INFS/586688) dressé le 16/11/2015, ayant pour objet le maintien des précédentes infractions et la création d'un logement en cave ainsi que la transformation de l'entrepôt en 2 logements
  - (références communales INF/20112020/Trav65, n° de notice du parquet 66.97.1071/20 et n° NOVA 14/INFS/1769444) dressé le 23.11.2020, ayant pour objet le maintien des précédentes infractions et la construction d'une ébauche d'annexe sur la plateforme arrière au 2<sup>ème</sup> étage
- ~~(1) La ou les infractions font l'objet de **poursuites judiciaires** depuis le \_\_\_\_\_ ;~~
  - ~~○ (1) La procédure est en cours d'instruction,~~
  - ~~○ (1) Un jugement a été rendu le \_\_\_\_\_, par \_\_\_\_\_, ordonnant \_\_\_\_\_,~~
  - ~~○ (1) Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le \_\_\_\_\_ ;~~
- (1) La ou les infractions font l'objet d'une **procédure d'amende administrative** depuis le 10/08/2015, le 16-03-2016 et le 24/11/2021
  - ~~○ (1) Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le \_\_\_\_\_,~~
  - ~~○ (1) La procédure est en cours d'instruction,~~

- (1) Une décision est intervenue le 09-06-2016 portant sur l'obligation de mettre en conformité et d'infliger une amende. Cette procédure a été clôturée le 25/02/2019 sans que l'amende n'ait été réglée ni que les infractions aient été régularisées.  
Décision de nouvelle amende administrative le 13.03.2025.
- (1) ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
- ~~(1) Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant~~;
- ~~(1) Un recours est pendant au Conseil d'Etat;~~

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

**Observations complémentaires :**

Les nouveaux acquéreurs du bien devront introduire une demande de permis d'urbanisme ou remettre le bien en pristin état à savoir « immeuble de bureaux et entrepôt » et démolir les annexes construites illégalement .

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance  
La Secrétaire Administrative  
Monsieur les Echevins

● Remarques :

Le Collège  
des Bourgmestre et Echevins  
Emir Kir

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables 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.
2. 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 à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. 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.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement 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.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.