

Robert LANGHENDRIES, Notaire  
Chaussée de Waterloo 1359/K  
1180 Uccle

RU2024/19325-

---

**Coordonnées :**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Référence communale du dossier : | RU2024/19325- (A rappeler dans toute correspondance) |
| Personne de contact :            | Ahmed Allaoui  |
| Tel. :                           | 02/800.07.52 – 02/558.09.25                          |
| Votre référence :                | Rln-GANCBURG   |

**Renseignements urbanistiques : Square de l'Aviation 17****Square de l'Aviation 19****Square de l'Aviation 21**

- un appartement dénommé 3A situé au 3ème étage ainsi que la cave C6 au sous-sol et une chambre de bonne au 5ème étage

---

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Square de l'Aviation 17,19,21, cadastré 21305B0204/005029**, 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.

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 **espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes.**

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

*Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.*

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 Spécifique : « RCU\_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.

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 à l'inventaire du patrimoine immobilier.

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).

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

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

## **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 n'est pas repris dans un contrat de quartier.

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

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

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 :

| Demande d'autorisation/permis/certificat   | Objet  | Décision et date                             |
|--|--|--|
| Demande de permis d'urbanisme n° F13867-PU | construire une maison  | ****   |
| Demande de permis d'urbanisme n° 4394-PU   | construire une maison  | Délivrer le 03/05/1912.                      |
| Demande de permis d'urbanisme n° 8002-PU   | exhaussement   | Délivrer le 14/08/1913.                      |
| Demande de permis d'urbanisme n° 38641-PU  | herstellen dak achtergebouw  | le 31/08/1982.                               |
| Demande de permis d'urbanisme n° 5513-PU   | construire une maison  | le 23/01/1912.                               |
| Demande de permis d'urbanisme n° PU 51271  | modifier la toiture et la réorganisation intérieure  | Classement dossier sans suite le 07/01/2021. |
| Demande de permis d'urbanisme n° PU 52149  | mettre en conformité l'aménagement intérieur du 1er, 2ème et 3ème étage + la transformation du 5ème et 6ème étage de l'hôtel | Classement dossier sans suite le 14/10/2022. |
| Demande de permis d'urbanisme n° PU 52723  | réaménager l'intérieur de l'hôtel et relever de la toiture   | ****   |
| Demande de permis d'urbanisme n°           | Poser un toit vitré pour fermer une cour existante   | Refuser le 29/04/2003.                       |
| Demande de permis d'urbanisme n° 44317-PU  | fermer une cour existante par un toit vitré et changer l'affectation rdc et partie du SSol en commerce                       | le 29/04/2003.                               |

|  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Demande de permis d'urbanisme n° 44477-RPU | changement d'affectation du rez en galerie factualiste avec au sous-sol un salon-lavoir automatique             | le 18/11/2003.          |
| Demande de permis d'urbanisme n°           | Changer l'affectation du rez-de-chaussée de la galerie factualiste avec au sous-sol un salon lavoir automatique | Refuser le 18/11/2003.  |
| Demande de permis d'urbanisme n° 44720-SS  | aménager un salon lavoir au sous-sol  | ****                    |
| Demande de permis d'urbanisme n° 48838-PU  | Régulariser un café avec petites restaurations (PV 2013-768)  | Délivrer le 04/10/2016. |
| Demande de permis d'urbanisme n° PU 52353  | renover la façade arrière et les balcons + construction de nouveaux balcons + terrasse sur le toit              | Délivrer le 30/05/2023. |

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

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Description du bien, tel que connu par nos services :

| Bâtiment                    | Gabarit | Remarque |
|-----------------------------|---------|----------|
| immeuble d'appartement (19) | rez+5   |          |
| appartement gebouw (21)     | rez+5   |          |

- 09/09/2016 : rapport de visite du 08/09/2016: Ok logement existant dans nos archives et conforme au titre II du R.R.U.  
- 05/01/2021 NH : /!\ IL y a risque de confusion avec les numéros de lot pour la numérotation des façades! > Voir "plan lotir (n°1 à 24)" en document annexe de la parcelle. -> partie des lots 14 et 15.

## 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 |
|-----------------------------|-------------------|---------------------------|--------|-------------|
| immeuble d'appartement (19) | rez               | Commerce                  |        |             |
|                             | entre sol rez-1er | Logement                  | 1      |             |
|                             | 1er               | Logement                  | 1      |             |
|                             | 2e                | Logement                  | 1      |             |
|                             | 3e                | Logement                  | 1      |             |
|                             | 4e                | Logement                  | 1      |             |
|                             | 5e                | Logement (locaux annexes) |        |             |
| appartement gebouw (21)     | mansarde          |                           |        |             |
|                             | rez               | Commerce                  |        |             |
|                             | entre sol rez 1er | Logement                  | 1      |             |
|                             | 1er               | Logement                  | 1      |             |
|                             | 2e                | Logement                  | 1      |             |
|                             | 3e                | Logement                  | 1      |             |
|                             | 4e                | Logement                  | 1      |             |
|                             | 5e                | Logement                  | 1      |             |
|                             | mansarde          |                           |        |             |

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à **11(\*)**.

\*Une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme est nécessaire dans le cas où vous auriez l'intention de diviser l'immeuble en plusieurs entités.

### 3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

---

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2015/976-, ayant pour objet : Travaux sans permis (Travaux de rehaussement et de démolition? Voir si cela correspond au permis 46851)

---

---

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2018/2436-RCU - ODP / DT, ayant pour objet : Infraction au RCU - domaine public

---

---

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2001/167 ,

---

---

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2008/434-

---

---

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2013/768-

---

---

Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2018/2435-RCU - ODP / DT , ayant pour objet : I. Installation d'une terrasse sans autorisation valable

---

Il convient donc régulariser le bien via l'obtention d'un permis d'urbanisme, afin que la situation de fait devienne une situation de droit.

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 :

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

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

- Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, , ayant pour objet : Changement d'utilisation du rez-de-chaussée en bar/café
- Non-respect du PU délivré le 29/04/2003 pour la couverture de la cour arrière par un toit vitré
- Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, , ayant pour objet : Changement d'utilisation du rez commercial en snack
- Le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction, référencé n° I-2016/1493-PU-TR / DT , ayant pour objet : Travaux sans permis (non respect du permis 48763: hauteur de la cheminée insuffisante)

Il convient donc d'entamer les démarches nécessaires à la mise en conformité du bien, soit via une remise en pristin état, soit via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme au terme de laquelle il conviendra de respecter la décision de l'autorité délivrante dans les délais et conditions exprimés.

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

Voir point 3 / 4.

(\*) Les démarches peuvent être introduites auprès du service de l'urbanisme via leur site : <https://www.anderlecht.be/fr/besoin-d-un-permis> par e-mail: [urbanisme@anderlecht.brussels](mailto:urbanisme@anderlecht.brussels) ou de les joindre par téléphone au 02/558.08.51.

### 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 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.

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. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.**

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.

Veuillez agréer nos salutations distinguées.

Par ordonnance :  
La Secrétaire communale ff.,



N. COPPENS

Par délégation :  
L'Échevin de l'Urbanisme et de  
l'Environnement,



A.KESTEMONT