



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

Nos réf. : RU832/2025

Vos réf. : WHP / Terre 1.15

Votre correspondant :

Paquet Sophie

Email : urb.ru-si.275@brucity.be

Way Home

**Sijsjeslaan 15
3080 Tervuren**

ENVOI DIGITAL

Bruxelles,

Madame, Monsieur,

CONCERNE : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Veillez trouver ci-après les renseignements urbanistiques relatifs à la demande :

introduite le : **26/03/2025**
complète le : **26/03/2025**
pour un bien sis : **Rue de la Roue 14 - 16 1000 Bruxelles**
Rue Terre-Neuve 51 - 65 1000 Bruxelles

parcelle cadastrale : **21809K2032/00A000**

Ce document est 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.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier endéans les 6 mois qui suivent la présente, via e-mail uniquement à l'adresse urb.ru-si.275@brucity.be en y indiquant en objet notre référence ainsi que l'adresse du bien.

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos cordiales salutations.

Par délégation du Secrétaire de la Ville

Michaël GOETYNCK
Directeur Général

Anaïs MAES
Echevine de l'urbanisme



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Développement urbain • Stadsontwikkeling

Direction Permis et Renseignements urbanistiques •

Directie Vergunningen en Stedenbouwkundige inlichtingen

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 22 11 - urb.ru-si.275@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES 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 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :
 - **En zone d'habitation** (voir aussi la carte des bureaux admissibles*)
 - **En zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
- ~~Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ...;~~
- ~~Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) n°... approuvé par Arrêté Royal du ...;~~
- ~~Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**);~~

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, 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 : <https://casba.urban.brussels> ;
- ~~Les prescriptions du PAD précité ;~~
- ~~Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;~~
- ~~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 ;
- ~~Les prescriptions du règlement régional d'urbanisme zoné (**RRUZ**) suivant..., approuvé par ..., le ...;~~
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;
- Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;
- ~~Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant :~~
- ~~Le bien est situé dans le Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir le projet d'intérêt régional (**PIR**) ... arrêté par le Gouvernement le ...~~
- Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;
- Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;

- Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;
- Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;
- Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;
- Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;
- L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;

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, 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 :

- ~~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 :

- ~~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 :

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du...;~~
- **Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (Irismonument) par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/04/2024 et publié au Moniteur belge le 19/08/2024 ;**
- ~~Le bien est classé par arrêté du...;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...;~~
- ~~Le bien est situé en zone de protection (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant...;~~
- ~~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 :

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

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

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- **La voirie (rue de la Roue) le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 30/08/1873 ;**
- ~~La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du...;~~

- ~~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 ...;~~
- **La voirie (rue Terre-Neuve) le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement** approuvé par arrêté royal, par arrêté du Gouvernement ou par le Conseil communal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;
- ~~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...;~~
- ~~Le bien n'est pas situé le long d'une voirie;~~

Pour tout renseignement complémentaire ou toute question relative à un alignement, vous pouvez adresser un courriel à URB.Topo@brucity.be.

8°) Autres renseignements :

- ~~Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant...;~~
- ~~Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant ...;~~
- ~~Le bien se situe à proximité directe (dans un rayon de 60 m) d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} 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 : <https://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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;**
- **Le bien se situe 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 ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL 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'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

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

- **Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :**

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
R108/2013 PE20142562	1) installations de combustion (chauffage) (271 kW) 2) parking couvert (22 véhicules)	Délivré	13/02/2014	13/02/2029

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
TP 22939	Reconstruire immeuble (<i>rue Terre-Neuve 55</i>)	/	Datant de 1844
TP 20737	Reconstruire cet immeuble (<i>rue de la Roue 16</i>)	/	Datant de 1848
TP 20735	Reconstruire cet immeuble (<i>rue de la Roue 14</i>)	/	Datant de 1858
TP 20738	Reconstruire cet immeuble (<i>rue de la Roue 20</i>)	/	Datant de 1862
TP 22940	Modification puis reconstruction immeuble (<i>rue Terre-Neuve 59</i>)	/	Datant de 1855 - 1873
TP 20714	Reconstruction façade. (<i>rue Terre-Neuve 63</i>)	/	Datant de 1874
TP 22938	Reconstruire immeuble (<i>rue Terre-Neuve 53</i>)	/	Datant de 1884
TP 20736	Transformer cet immeuble (<i>rue de la Roue 14</i>)	/	Datant de 1885
TP 22941	Modifier immeuble (<i>rue Terre-Neuve 63</i>)	/	Datant de 1888
TP 22937	Transformation arrière bâtiment (<i>rue Terre-Neuve 51</i>)	/	Datant de 1911
TP 29576	Modification (<i>rue de la Roue 22</i>)	/	Datant de 1924
TP 35623	Construire loggia (<i>rue de la Roue 22</i>)	/	Datant de 1924
TP 32117	Construire annexe (<i>rue Terre-Neuve 51</i>)	/	Datant de 1926
TP 37990	Modification (<i>rue de la Roue 22</i>)	/	Datant de 1930
TP 41801	Construction d'un hall (<i>rue de la Roue 14 - 16</i>)	/	Datant de 1930
TP 41423	Démolir et reconstruire cet immeuble (<i>rue de la Roue 14 - 16</i>)	/	Datant de 1930 - 1932
TP 53321	Edifier un nouvel immeuble (<i>rue de la Roue 14 - 16</i>)	/	Datant de 1932
TP 41953	Exhaussement (<i>rue de la Roue 18-20</i>)	/	Datant de 1934
TP 41756	Transformations (<i>rue Terre-Neuve 65</i>)	/	Datant de 1934
TP 43342	Transformations (<i>rue Terre-Neuve 63</i>)	/	Datant de 1935
TP 53322	Transformations (<i>rue de la Roue 14 - 16</i>)	/	Datant de 1940 - 1941
TP 57434	garage (<i>rue Terre-Neuve 61</i>)	/	Datant de 1947
TP 60458	Démolir et aménager un dépôt Butagaz (<i>rue de la Roue 18</i>)	/	Datant de 1951
TP 70597	Démolir et reconstruire un bloc d'immeubles (<i>rue Terre-Neuve 59-61</i>)	/	Datant de 1952
TP 71343	Démolir immeuble (<i>rue Terre-Neuve 57-59</i>)	/	Datant de 1953
TP 650	Exhausser de 2 étages (<i>rue de la Roue 14 - 16</i>)	/	Datant de 1956
TP 68401	Démolir étages et établir sortie (<i>rue Terre-Neuve 57-59</i>)	/	Datant de 1957
TP 69736	Décaper et recimenter façade (<i>rue Terre-Neuve 65</i>)	/	Datant de 1959
TP 75160	Démolir 2 immeubles; clôturer terrain pour parking (<i>rue Terre-Neuve 51-55</i>)	/	Datant de 1966
TP 56026	Transformations (<i>rue de la Roue 16</i>)	/	Datant de 1945
TP 93483	Démolir les constructions (<i>rue de la Roue 18-20-22</i>)	/	Datant de 1981
TP 89926 04/VFM/70968-01	Placer chauffage central (<i>rue Terre-Neuve 65</i>)	/	Datant de 1987
TP 96724	Démolir pour aménager (<i>rue de la Roue 22</i>)	/	Datant de 1990

R95/2012 04/AFD/483977 04/PROP/480293	1) Démolir la partie arrière de l'immeuble n°14 et le transformer afin d'aménager 6 studios, 2 appartements 2 chambres et 6 appartements 3 chambres ; 2) Démolir un immeuble pour construire une résidence pour étudiants au n°16 comprenant 81 kots étudiants et 3 appartements 2 chambres ; 3) Aménager 22 emplacements de parking au sous-sol.	Délivré	21/05/2014
R191/2017	Modifier la division de quelques châssis en façade avant, supprimer les garde-corps en verre et enlever la grille de la façade côté rue de la Roue (Permis modificatif au permis R95/2012)	Délivré	15/02/2018

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

La consultation d'archives a lieu exclusivement sur rendez-vous. Pour ce faire, veuillez prendre contact avec les Archives de la Ville de Bruxelles via mail : archives-archief@brucity.be. Vous trouverez toutes les informations nécessaires ainsi que les démarches à suivre sur la page suivante <https://archives.bruxelles.be/>. Des copies (papier ou numérique) de certains documents peuvent être obtenues moyennant acquittement préalable d'une redevance.

2°) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Ce permis autorise :

Dénomination	Localisation	Destination	N ^{bre}	Commentaire
Communs aux deux bâtiments	<u>Sous-sol</u>			emplacements de stationnement
				locaux de stockage
				locaux techniques
				locaux communs
Pour le bâtiment dont l'entrée est située rue de la Roue n°14	<u>Du rez-de-chaussée au 1er étage</u>	Logement	2	studios par étage
		Logement	1	appartement 2 chambres par étage
		Logement	1	appartement 3 chambres par étage
	<u>Du 2ème au 3ème étage</u>	Logement	1	studio par étage
		Logement	2	appartements 3 chambres par étage
Pour le bâtiment dont l'entrée est située rue Terre-Neuve n°51	<u>Rez-de-chaussée</u>	Logement	6	studios pour étudiants
			1	conciergerie (appartement 2 chambres) accessoire à la fonction principale
				locaux communs
			1	accès carrossable vers les emplacements de stationnement
	<u>Du 1er au 3ème étage</u>	Logement	17	studios pour étudiants par étage
		Logement	1	appartement 2 chambres par étage
				locaux de stockage par étage
	<u>4ème étage</u>	Logement	16	studios pour étudiants
<u>5ème étage</u>	Logement	8	studios pour étudiants	

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

- ~~Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) ..., dressé le..., ayant pour objet ...;~~
- ~~La ou les infractions font l'objet de poursuites judiciaires depuis le...;~~
 - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~Un jugement a été rendu le..., par..., ordonnant...,~~
 - ~~Une procédure d'appel est en cours d'instruction, depuis le...;~~
- ~~La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative depuis le...;~~
 - ~~Une conciliation préalable est en cours venant à échéance le...,~~
 - ~~La procédure est en cours d'instruction,~~
 - ~~Une décision est intervenue le..., portant sur...,~~
 - ~~Un recours administratif à l'encontre de cette décision a été introduit,~~
 - ~~Une décision a été rendue par le fonctionnaire compétent ordonnant ...;~~
 - ~~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.

Remarques :

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.

Observations complémentaires :

- Nous attirons votre attention sur le fait que la situation existante n'est à considérer comme régulière que pour autant que les travaux aient été réalisés conformément au(x) permis d'urbanisme délivré(s) et qu'aucun acte ou travaux n'ait été effectué sans permis d'urbanisme alors qu'un tel permis eût été nécessaire en application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou de textes antérieurs équivalents.
- Si la situation décrite ci-dessus diverge de la situation existante de fait, nous vous invitons :
 - soit à introduire un permis d'urbanisme afin de régulariser, autant que faire se peut, la situation existante,
 - soit à nous transmettre des éléments de preuve susceptibles de lever toute ambiguïté sur celle-ci. En effet, en vertu de la circulaire ministérielle n° 008 du 17/02/1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, il revient au demandeur de produire les éléments de preuve à l'appui de sa demande, et ce par toutes voies de droit.À cet égard, nous attirons votre attention sur le fait que depuis le 01/07/1992 toute modification de destination d'un bien ou d'une partie d'un bien, et depuis le 01/12/1993 toute modification du nombre ou de la répartition des logements dans un immeuble d'habitation, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les modifications de destination et les divisions réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.