



**JEAN-LUC DE GEETER (GRAND PLACE SPRL)**

Avenue du Hockey 40  
1150 Bruxelles

Votre correspondant :

Adel Bouaita

Assistant administratif

Tél : 02 464 05 26

e-mail : [ru.si@ganshoren.brussels](mailto:ru.si@ganshoren.brussels)

**N. Réf : RU/70-2026**

V. Réf. : /

Annexe(s) : 0

**RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE**

Modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **20/02/2026** concernant le bien sis **Avenue Broustin 85** cadastré **21392B0026/00T006**, 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 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, en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ;
- 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](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> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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 :**

- Néant ;

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

- Néant ;

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

- Le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier sur base d'une décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, publiée au moniteur belge le 19 août 2024.

Le principal effet de l'inscription d'un bien à l'inventaire est l'obligation de soumettre toute demande de permis relative à ce bien à l'avis de la commission de concertation, qui peut décider de demander l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites. Des dispenses sont prévues aux articles 10/1, 13/1, 34 sexies, 35/9/1 et 35/13/1 de l'AG « Minime importance » du 13/11/2008.

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

- Néant ;

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

- 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 ;

### **8°) Autres renseignements :**

- 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 (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 ;
- Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (**EDRLR**) ;
- Le bien 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 Hydrobru ;

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

**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 :**

- **Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat :**

**Urbanisme**

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante
Acte d'autorisation	Construire une maison d'habitation	Délivré	14/10/1930	Commune
N° 1935-77	Construire une salle de bain	Délivré	27/09/1935	Commune
URB/4918-03	la régularisation d'une situation de fait (bureau)	Délivré	09/02/2004	Commune
URB/5150-06	Transformer et rénover un bien	Refusé	16/04/2007	Commune
URB/5252-07	transformer et rénover un bien (régularisation)	Délivré	07/01/2008	Commune
URB/5415-09	changer l'utilisation des rez et sous-sol d'une maison d'habitation (bureaux >> logement + bureau)	Délivré	09/11/2009	Commune
URB/5530-10	modifier le nombre de logements	Refusé	13/12/2010	Commune
URB/5562-11	modifier le nombre de logements	Délivré	26/09/2011	Commune

**Environnement**

N° dossier	Objet	Décision	Date	Autorité délivrante	Validité	Prorogation
/	/	/	/	/	/	/

*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 du bien concerné par votre demande, à savoir le bien situé avenue Broustin 85 est « immeuble de rapport » :
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
immeuble de rapport	sous-sol	locaux annexes		caves numérotées de 1 à 4, le hall, 2 locaux "compteurs", 1 local vélos et poussettes + 1 WC et 1 chaudière
	RDC	locaux annexes		le hall d'entrée avec 1 cage d'escalier, 1 garage
	RDC	Logement	1	1 logement 1 chambre
	1er étage	Logement	1	1 logement 2 chambres
	2ème étage	Logement	1	1 logement 1 chambre et terrasse avant
	3ème étage + toiture	Logement	1	1 logement duplex comprenant max. 3 chambres (1 chambre au 3ème et 1 ou 2 chambres et 1 salle de bain en toiture)

- Pour l'ensemble de l'immeuble, le nombre de logements : 4

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles

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

- Néant ;

L'absence d'établissement d'un procès-verbal de constat d'infraction en matière d'urbanisme ou d'environnement ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

### **Observations complémentaires :**

- Néant ;

**En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.**


Fait à Ganshoren, le 09/03/2026.

La Secrétaire  
communale a.i.,



Nathalie  
BRIAND

Le Bourgmestre,



Jean-Paul  
VAN LAETHEM

---

### **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.

---

(1) Supprimer la ou les mentions inutiles