MAB

REGION BRUXELLOISE

Commune de
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Avenue Paul Hymans 2
1200 Bruxelles
Tél : 02.761.27.11
Fax : 02.772.25.67
www.woluwe1200.be
info.com@woluwe1200.be

ru.si@woluwe1200.be

CRUYSMANS & VERSTRAETE - Notaires
a/s Madame Fabienne GHEM
Boulevard du Souverain, 288
B-1160 Bruxelles

30 JAN. 2023

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Votre courrier du	Votre référence	Votre correspondant	Notre référence	
05/01/2023	MAB/2222300	Michiels Tania	23/0015	☎ 02/761.28.14 ru.si@woluwe1200.be

Madame,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète le 06/01/2023 et concernant le bien sis avenue de Calabre, 38 cadastré 1ière division section A n°172/L, 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 zone d'habitation;
- ~~(1) Dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) dénommé ... approuvé par arrêté du Gouvernement du ... ;~~
- (1) Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) n°60 approuvé le 17/07/1991, ~~en zone(s) :... ;~~
- ~~(1) Dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) n°... octroyé le ..., en zone(s)~~ :... ;

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 ;

(1) Biffer la ou les mentions inutiles

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~~ ;
- (1) 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 ... ;~~
- (1) Les prescriptions du **règlement communal d'urbanisme (RCU)** du 12/11/1956 – modifié les 14/01/1957, 29/08/1988 (art.108bis) et 23/01/2012 (art.84bis) ;
- ~~(1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (**RCUS** ou **RCUZ**) suivant :~~
  - ~~« règlement communal d'urbanisme zoné pour l'avenue Georges Henri » approuvé en date du 21/05/2012 ; le bien est donc également compris dans le périmètre de « règlement-prime pour les immeubles de l'avenue Georges Henri » approuvé en date du 19/12/2011.~~
  - ~~« règlement communal d'urbanisme zoné chaussée de Stockel – rue Konkel » approuvé en date du 19/10/2015 ;~~
- ~~(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, 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 :
   - ~~À 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 :
   - ~~À ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le **périmètre de préemption** approuvé par arrêté du Gouvernement du 12/11/2010 et publié au Moniteur belge du 21/01/2011 ;~~
     ~~Le droit de préemption est établi au profit des pouvoirs préemptants dont l'ordre de priorité est le suivant :~~
     - ~~la commune de Woluwe-Saint-Lambert ;~~
     - ~~la Région de Bruxelles-Capitale ; la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;~~
     - ~~la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale ; la Région de Bruxelles-Capitale ;~~
     - ~~la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ; la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale ;~~

     ~~et afin de poursuivre le ou les objectifs d'utilité publique suivants :~~
     - ~~en vue de favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux.~~
     - ~~en vue de réaliser des logements de type social ou des logements moyens.~~

(1) Biffer la ou les mentions inutiles

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 fait l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde/de classement initiée par arrêté du Gouvernement du... ;~~
   - ~~(1) 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;~~
   - ~~(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 ;~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).
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 :
   - 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°60 approuvé le 17/07/1991.

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 ... ;~~
   - ~~(1) Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000), zone tampon de 60 mètres (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 Bruxelles Environnement ;
   - 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 ;
   - ~~Le bien se situe/ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;~~
   - ~~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 ;

(1) Biffer la ou les mentions inutiles

- 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 Vivaqua ;
- Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011 et modifié en date du 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service de la Politique du Logement (tél : 02/761.28.02). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés ;
- Conformément à l'article 11 du Titre I du RRU, la **zone de recul** est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.

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'EMPHYTEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE

1. <u>En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :</u>
   - (1) **~~Autorisation/permis d'urbanisme~~ n°15235/~~permis d'environnement/certificat~~** visant à construire un immeuble à appartements (31 appartements) à condition de se conformer aux prescriptions reprises à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 18/06/1992 (référence DTR92.1146.1.BA/dm), délivré le 08/09/1992 par le Collège des bourgmestre et échevins ;
   - (1) **~~Autorisation/permis d'urbanisme~~ n°15443/~~permis d'environnement/certificat~~** visant à modifier le permis n°15235 visant à construire un immeuble à appartements à condition de se conformer aux prescriptions reprises à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 02/12/1993 (DTR.92.1146/3/BA/ES), délivré le 21/12/1993 par le Collège des bourgmestre et échevins ;

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

2. <u>En ce qui concerne :</u>
   - La destination urbanistique licite de ce bien : habitation.
   - La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : appartement situé au rez-de-chaussée à droite (Bloc III, au n°38), comprenant : hall d'entrée, wc, séjour avec

(1) Biffer la ou les mentions inutiles

accès à une terrasse, cuisine, dégagement, salle de bains, salle de douche, 3 chambres ;
Le sous-sol (niveau -1) comprend une cave n°37.

- S'il s'agit d'un immeuble à unités multiples, le nombre d'unités : 40 logements, 43 caves et 40 emplacements de parking en sous-sol.
- Le descriptif ne constitue qu'une analyse intérieure et sommaire du bien ; ces informations ne peuvent pas être considérées comme exhaustives. Nous conseillons donc très fortement au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et le cas échéant de se renseigner au Service de l'Urbanisme.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :
   - ~~(1) 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 ...;~~
   - ~~(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...,~~
     - ~~(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..., portant sur...,~~
     - ~~(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'État ;~~

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

4. Observations complémentaires :
   - Pour tous renseignements concernant les permis d'environnement délivrés, vous pouvez consulter la carte des permis d'environnement en ligne (http://novac-pe.irisnet.be/) ou contacter la division « Permis d'Environnement » aux coordonnées suivantes : pe.mv@woluwe1200.be – ligne téléphonique n°1 : 02 761 28 13 – ligne téléphonique n°2 : 02 761 28 15 – ligne téléphonique n°3 : 02 761 28 49.

(1) Biffer la ou les mentions inutiles

Fait à Woluwe-Saint-Lambert, le 23 JAN. 2023

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,

Patrick LAMBERT

Par délégation,
L'Échevine de l'Urbanisme
et des Permis d'Environnement,

Delphine DE VALKENEER

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) Biffer la ou les mentions inutiles