

---

**NOTE EXPLICATIVE**

---

Maître de l'ouvrage :

**Ghislain ANDRE**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] 1

Architecte :

**Jacques CEYSSENS**  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]Bien concerné  
par la demande :Maison unifamiliale mitoyenne  
9 Rue Kinet, à BE-1070 Bruxelles (Anderlecht)

Année de construction : 1925

Cadastre :

1<sup>ère</sup> division, section A, n° 842 N 3 P0000

Surface parcelle :

91,33 m<sup>2</sup>

Image extraite de Google Street View

**0- Table des matières**

---

1- Objet de la demande

2- La parcelle dans son environnement

3- Données urbanistiques

4- Impact des travaux envisagés

5- Annexes

5.1. Extrait cadastral (éch. 1/1.000; 1/2.500 ; 1/5.000; 1/10.000 dd 2024-04-07)

5.2. Attestation de propriété du 2024-07-31

## 1- OBJET DE LA DEMANDE

L'immeuble concerné se situe au n°9 de la Rue Kinet, à 1070 Bruxelles (Anderlecht).

L'objet de la présente demande concerne la mise en conformité de la division de l'habitation unifamiliale d'origine (1925) en deux logements.

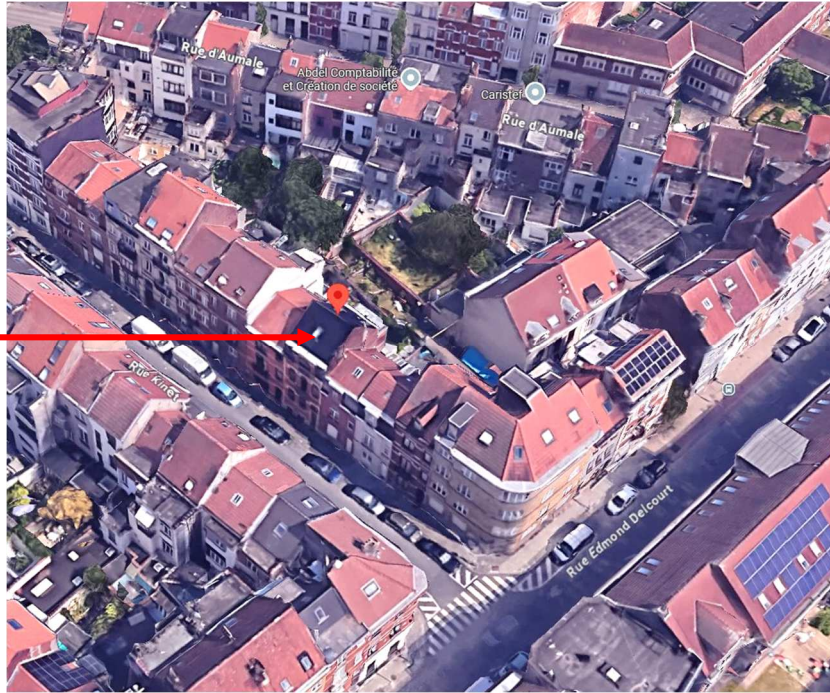


Photo aérienne n° 1 (extraite de Google Earth).

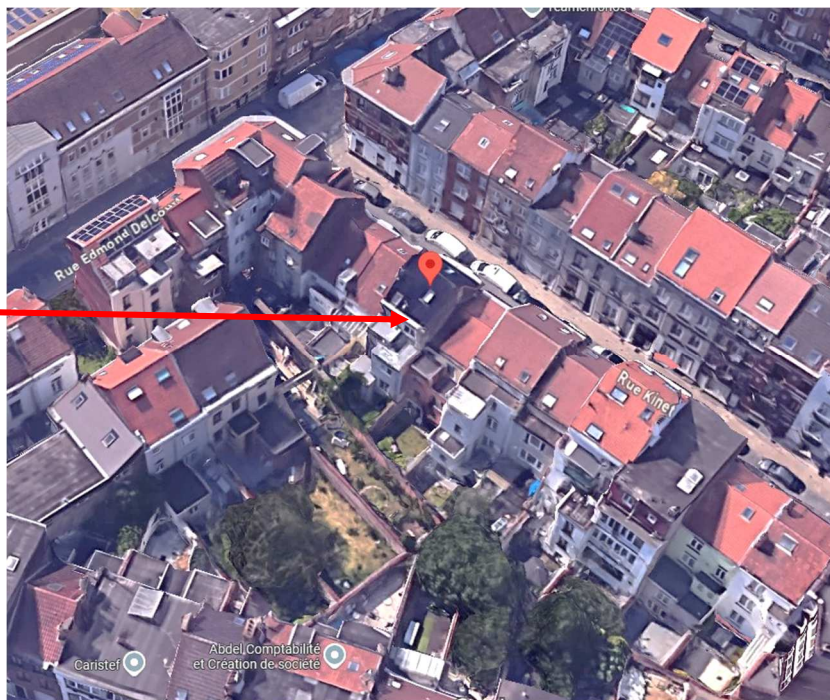


Photo aérienne n° 2 (extraite de Google Earth).

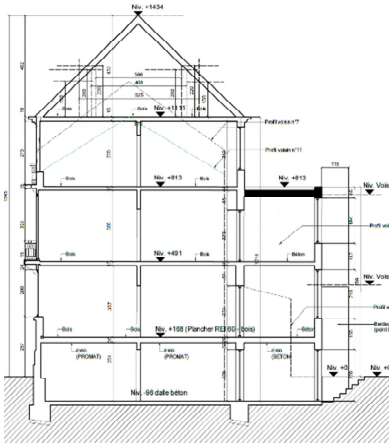


## 2- LA PARCELLE DANS SON ENVIRONNEMENT

Il s'agit d'un immeuble d'habitation datant de 1925 implanté dans un quartier urbain très dense, sur une parcelle étroite et peu allongée.

Il comprend un bâtiment principal prolongé par une annexe côté jardin. Les volumes sont à l'échelle des volumes voisins.

L'immeuble comporte un demi sous-sol habité, un rez-de-chaussée surélevé, deux étages et des combles dans la toiture à versants.



## 3- DONNÉES URBANISTIQUES

### 3.1. Prescriptions d'application

Les prescriptions du règlement communal et général sur les bâtisses et du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBat**), du Règlement d'Urbanisme (**RRU** ; ArG du 2006-11-21), du Règlement Communal d'Urbanisme (**RCU**) et du Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**), la réglementation de l'Agglomération (1975) et le Règlement Général sur les Bâtisses d'Anderlecht sont d'application.

- Selon le **PRAS** (ArG du 2001-05-03), la parcelle est située dans une **zone d'habitation**.
- Le bien ne se trouve pas dans une zone de revitalisation urbaine (**ZRU**).
- Il n'y a ni plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ni lotissement.
- L'immeuble n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.
- Le bien n'est pas concerné par un plan d'alignement des constructions.

#### AFFECTATION DU SOL

GENERALITES	
RESEAU VIAIRE	
LIMITE REGIONALE	
LIMITE COMMUNALE	
EAU	
AFFECTATIONS	
ZONES D'HABITAT	
ZONES D'HABITATION A PREDOMINANCE RESIDENTIELLE	
ZONES D'HABITATION	
ZONES DE MIXITE	
ZONES MIXTES	
ZONES DE FORTE MIXITE	
ZONES D'INDUSTRIES	
ZONES D'INDUSTRIES URBAINES	
ZONES D'ACTIVITES PORTUAIRES ET DE TRANSPORTS	



PRAS- affectation du sol (extrait du site BRUGIS)

### 3.2. Eau, sol, maillage vert et bleu

Le bien n'est pas repris en zone d'aléa d'inondation. Il n'y a pas de risque d'inondation.

### 3.3. Patrimoine bâti.

L'immeuble n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'un classement en cours comme monument et site. Il n'est pas repris dans une zone de protection de bâtiments classés.

Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (bâtiments d'avant 1932).

#### RCMS advices (All)

- Avis sur les biens protégés (classement / sauvegarde)  
Permis/certificat d'urbanisme unique
- Avis sur les biens protégés (classement / sauvegarde)  
Plans de gestion patrimoniale
- Avis sur les biens protégés (classement / sauvegarde)  
Plans de gestion nature
- Avis sur les biens non protégés (zone de protection, inventaire, avant 1932)  
Permis / certificats d'urbanisme
- Avis relatifs à des plans d'urbanisme (plans stratégiques, réglementaires, PAD)
- Demandes (ou avis sur) des mesures de protections (classement ou sauvegarde)
- Avis relatifs à des aspects législatifs

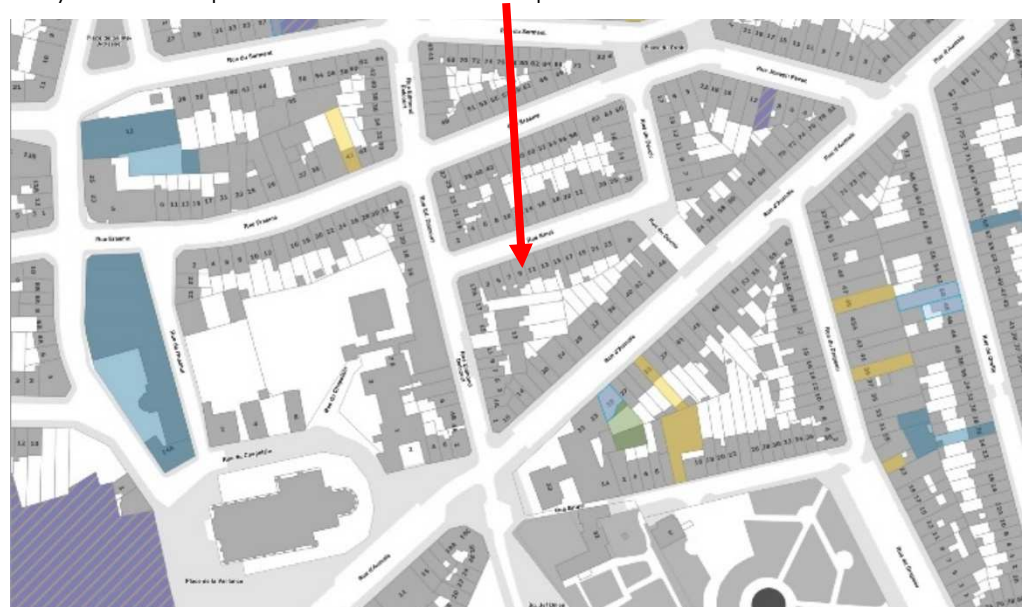


Monument et site (extrait du site BRUGIS)

### 3.4. Etat du sol – Pollution

Il n'y a aucune pollution reconnue sur la parcelle concernée.

- Catégorie 0
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 0+1
- Catégorie 0+2
- Catégorie 0+3
- Catégorie 0+4



Etat du sol (extrait du site BRUGIS)



### 3.5. Permis d'urbanisme et d'environnement précédents

Le permis d'origine date du 27 octobre **1925**. Il laisse apparaître un WC par étage.

Il n'y a pas de permis d'environnement.

**Avant 1993**, avant l'achat de l'immeuble par Monsieur Ghislain ANDRE, le bien a été modifié ; ainsi, lors de cette acquisition, le bien était composé de 4 logements.

Rappelons ici que la législation bruxelloise stipule que les divisions de logement résultant de travaux de transformation intérieurs exécutés **avant** l'entrée en vigueur de l'ordonnance du **29 juin 1992** peuvent être considérés comme régulièrement acquis.


**En 1993**, le nombre de logements a été réduit de quatre à deux (un studio dans le demi sous-sol et un appartement réparti sur les étages supérieurs).

Rappelons Ici encore que la législation bruxelloise pour la période entre l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 29 juin 1992 et l'arrêté du Gouvernement bruxellois du **11 janvier 1996** prévoit que :

- est exonéré de permis d'urbanisme le placement d'équipements intérieurs sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation ou de ventilation.
- sont exonérés les travaux de transformation intérieurs, les seules restrictions étant que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger et que les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux n'impliquent pas de problème de construction proprement dite, ni de changement d'affectation, ni de modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment.

Signalons que lors de la réévaluation du revenu cadastral, depuis octobre 2024, l'administration du cadastre considère l'immeuble comme étant une "Maison avec cave habitable".

MAISON - BR/ANDERLECHT/ - 21001A0842/00N003 P0000

Nature du bien	MAISON
Division cadastrale	21001
Nom de la division cadastrale	ANDERLECHT 1 DIV
Section	A
Visualisation du plan parcellaire	 <a href="#">CadGIS Viewer</a>
Nombre total de propriétaires	1
Nom des propriétaires	(Pleine propriété: 1/1 ) Ghislain André
Composition	<ul style="list-style-type: none"><li>ORDINAIRE BÂTI<ul style="list-style-type: none"><li>Superficie de la parcelle cadastrale patrimoniale: 92 m<sup>2</sup></li><li>Revenu cadastral non indexé: 994 €</li></ul></li></ul>
Liste des constructions	<ul style="list-style-type: none"><li>MAISON<ul style="list-style-type: none"><li>Commune: BR/ANDERLECHT/</li><li>Situation: Rue Kinet 9</li><li>Détail du bien: Maison avec cave habitable</li><li>Nature du bien pour le revenu cadastral: MAISON</li><li>Année de construction: de 1919 jusqu'à 1930</li></ul></li></ul>

## 4- IMPACT DES TRAVAUX ENVISAGÉS

Les modifications apportées à l'immeuble n'ont aucun impact sur l'environnement bâti ou naturel.

1. La façade avant est préservée et maintenue dans son état initial.
2. Les nouveaux châssis en bois (placés en 2000 et 2007) reprennent les divisions des châssis pré-existants et leurs inserts bleutés.
3. La porte d'entrée a été maintenue et rénovée.
4. La modification de volume des annexes est mineure.
5. Les matériaux utilisés en façade arrière s'intègrent dans le contexte urbain très dense de la commune d'Anderlecht.

## 5- ANNEXES

## 5.1 Extrait cadastral

5.1.a Extrait cadastral  $\pm 1/1.000$  (dd 2024-04-07)

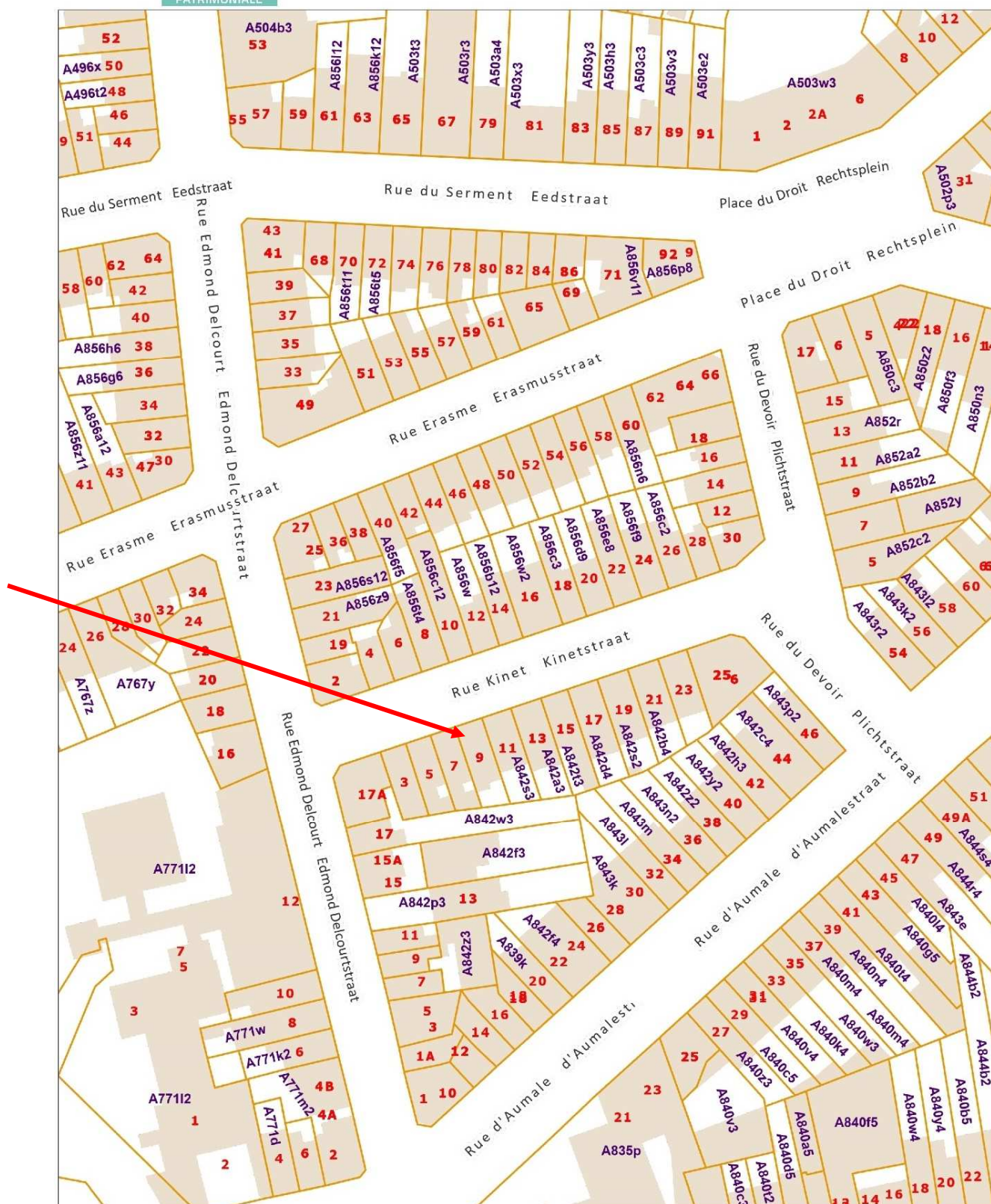
Service Public  
Fédéral  
**FINANCES**

DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE

## Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :  
ANDERLECHT 1 AFD -- ANDERLECHT 1 DIV

Situation la plus récente  
Fait le 24/09/2024  
Échelle : 1:1000



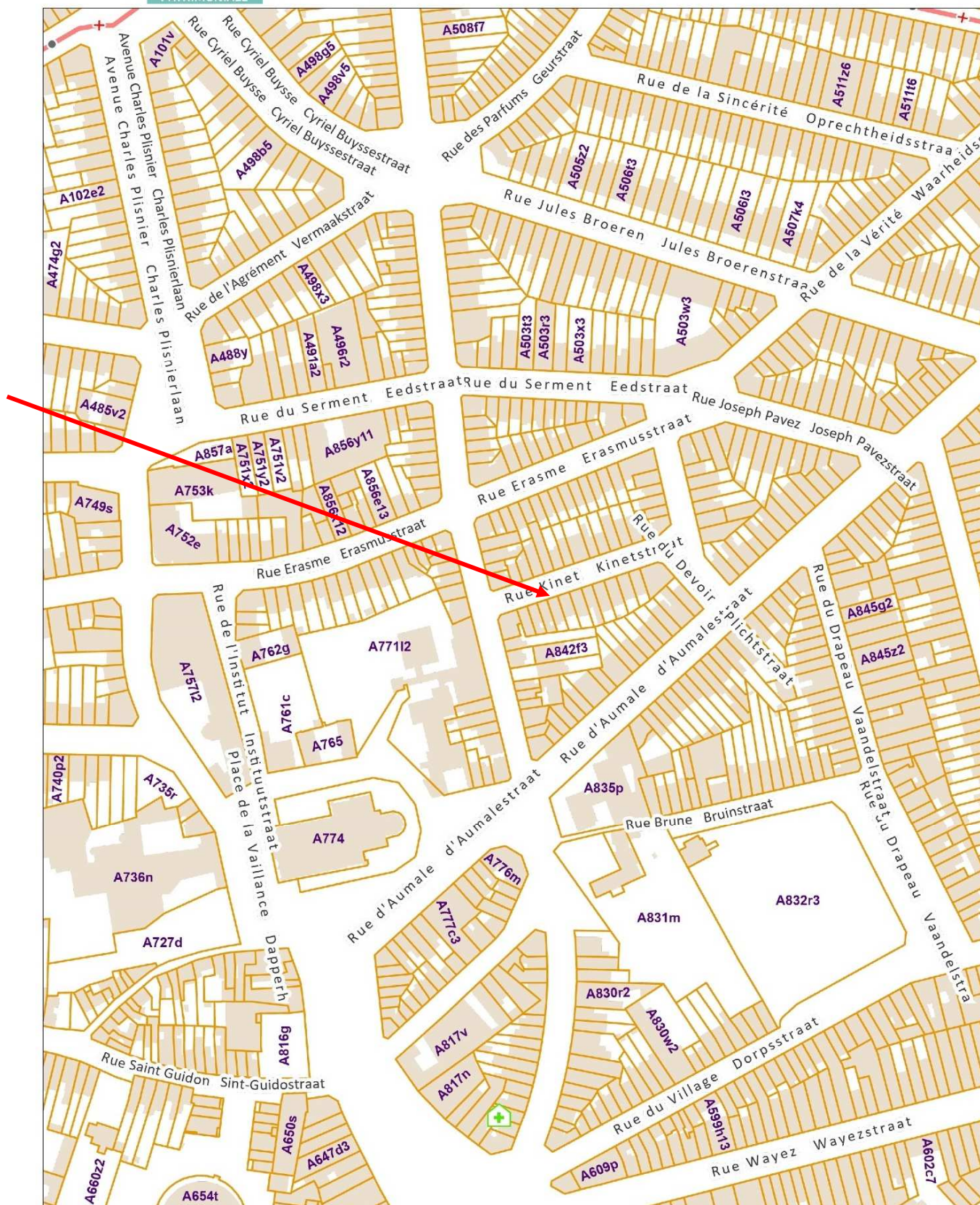
L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn\_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE

Centré sur :  
ANDERLECHT 1 AFD -- ANDERLECHT 1 DIV

Situation la plus récente  
Fait le 24/09/2024  
Échelle : 1:2500



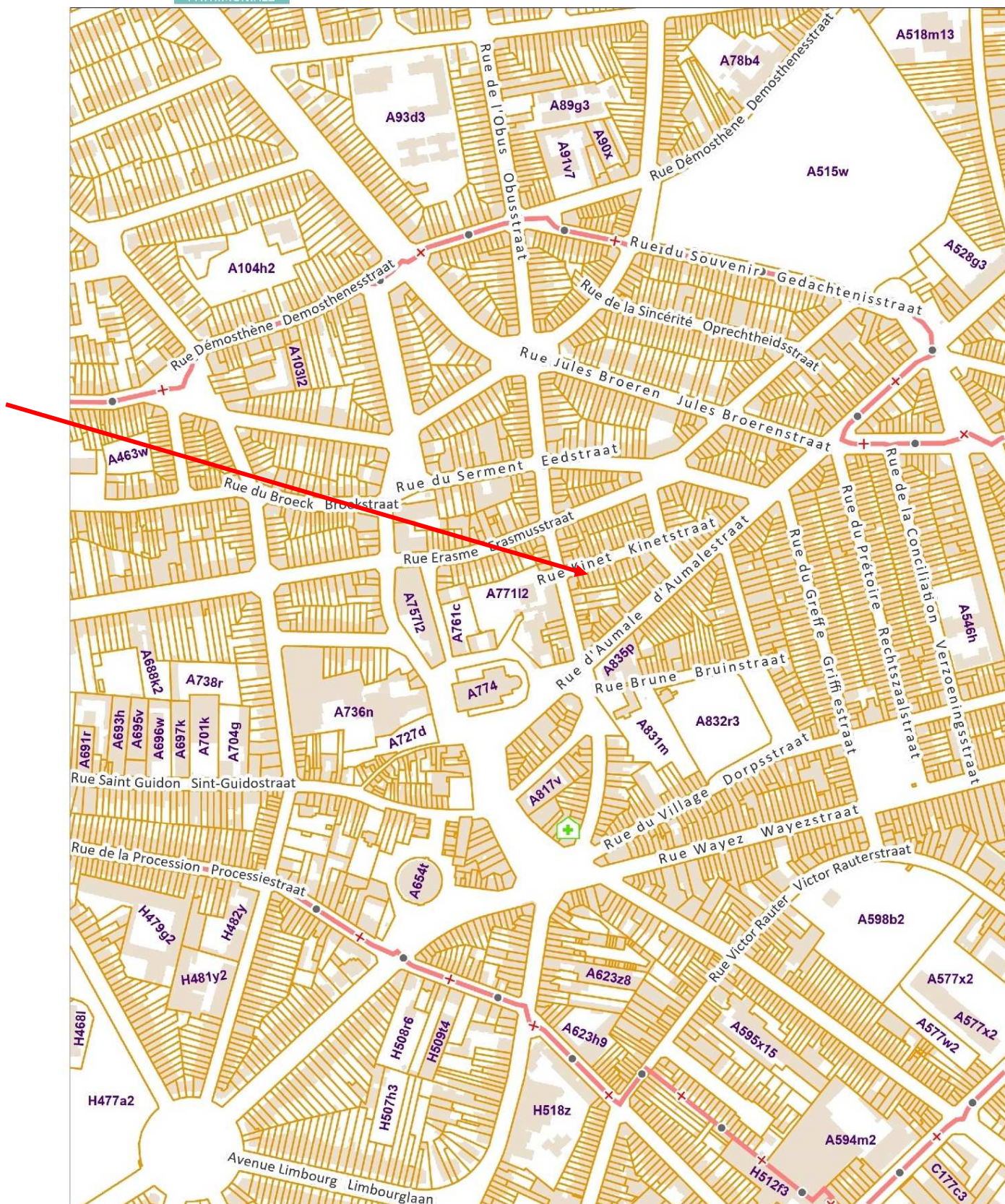
L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn\_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE

Centré sur :  
ANDERLECHT 1 AFD -- ANDERLECHT 1 DIV

Situation la plus récente  
Fait le 24/09/2024  
Échelle : 1:5000



L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn\_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



5.1.d Extrait cadastral  $\pm 1/10.000$  (dd 2024-04-07)

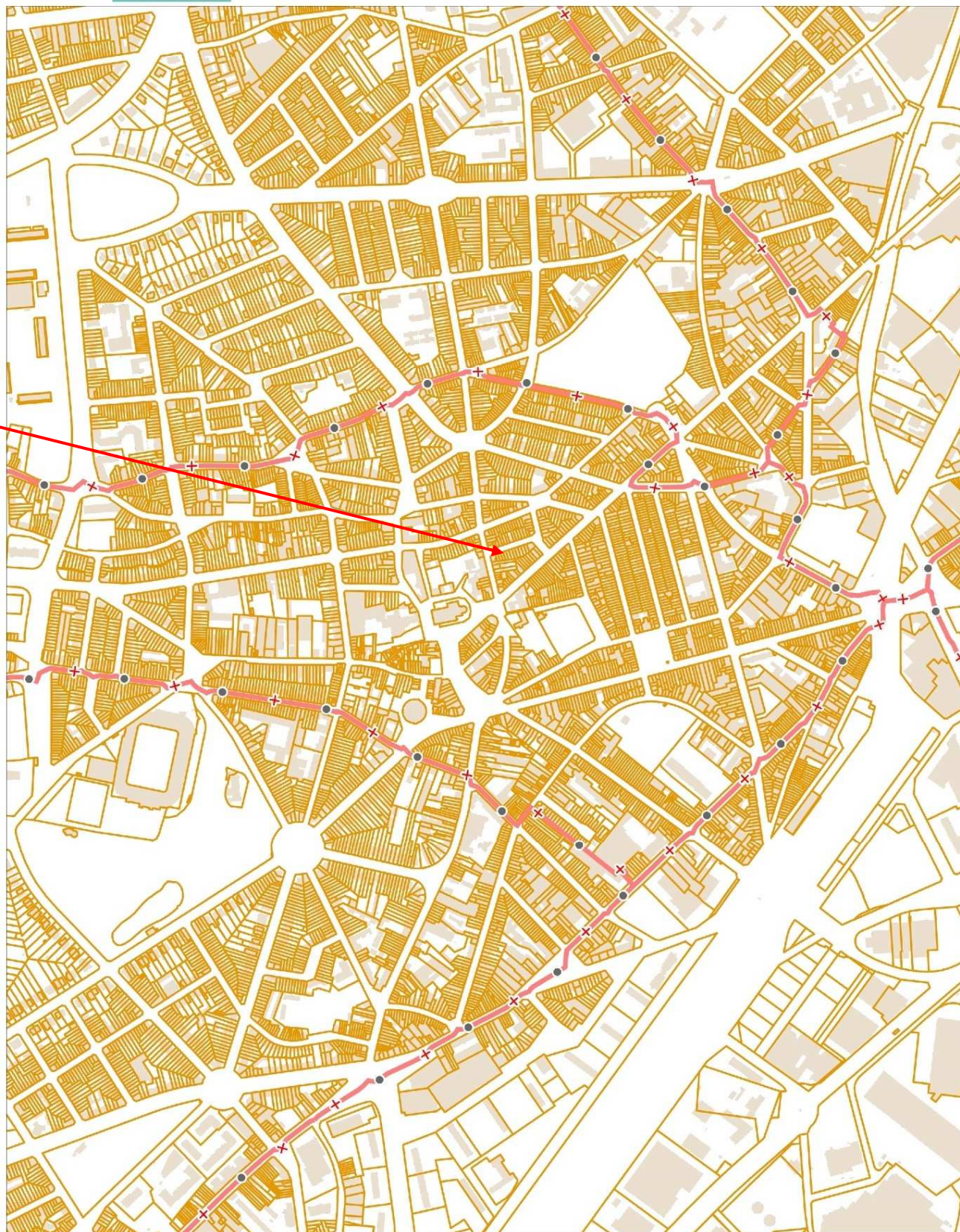
Service Public  
Fédéral  
**FINANCES**

DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE

## Extrait du plan parcellaire cadastral

Centré sur :  
ANDERLECHT 1 AFD -- ANDERLECHT 1 DIV

Situation la plus récente  
Fait le 24/09/2024  
Échelle : 1:10000



L'AGDP est l'auteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données de laquelle les données sont reprises et jouit de la propriété intellectuelle comme repris dans la loi sur les droits d'auteurs et les droits des bases de données. Depuis le 01/01/2018 les bâtiments du plan parcellaire cadastral seront repris progressivement et remplacés par un set de données (= Bpn\_ReBu autrement dit Bâtiment Régionaux) géré par les régions. L'AGDP ne sera dès lors plus responsable pour la représentation des bâtiments sur le plan parcellaire cadastral.



## 5.2 Attestation de propriété du 2024-07-31



Service Public  
Fédéral  
**FINANCES**

DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE



GTMGENER  
f922b1b7-888e-41fe-aa4d-9d33c1b249f5

Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2  
Exp : Avenue Prince de Liège 133 B 412, 5100 JAMBES

André Ghislain

Square de la Liberté 11  
7090 Braine-le-Comte

Votre courrier du  
25/07/2024

Votre référence :

Notre référence :  
2024/2473 - VM

Annexe(s) :  
0

Bruxelles, le 31/07/2024

### TITRE DE PROPRIETE

Le soussigné, MALOTEAU Vincent, Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 (compétent pour les communes d'ANDERLECHT, FOREST, SAINT-GILLES, UCCLE et WATERMAEL-BOITSFORT), certifie qu'au vu des documents dont il dispose à ce jour,

que le bien suivant :

Nature	Maison (00a92ca)
Division cadastrale	21001 ANDERLECHT 1 DIV
Situation	Rue Kinet 9
N° parcelle	Section A 842 N 3 P0000

appartient à :

Monsieur André Ghislain, domicilié à Square de la Liberté 11 à 7090 Braine-le-Comte,  
pour la totalité en pleine propriété (PP 1/1).



Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2  
Avenue Prince de Liège 133 B 412, 5100 JAMBES  
•Tél. : +32 (0)257 257 57  
•E-mail : rzs.j.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be



Consultez votre dossier en ligne sur  
[www.myminfed.be](http://www.myminfed.be)



GTMGENER  
f522b1b7-8884-41fe-aad0-9d93c1b249f5Titre :

Acquisition du bien par Monsieur ANDRE Ghislain et Madame VAN DER LINDEN Anne,  
par acte du notaire GREGOIRE Jean-Paul à Charleroi, le 13/07/1993 (Vol 11138/16).

(Vendeur : FOURNEAUX Valère)

Cession des parts au profit de Monsieur ANDRE Ghislain, par acte du notaire GREGOIRE Jean-Paul à Charleroi, le 21/11/2000 (49-T-28/12/2000-12309).

MALOTEAU Vincent

Expert Financier

Coût : 20,00 € payés par virement sous la référence : 2024/2473

*Les renseignements vous sont délivrés sur base des actes, déclarations, attestations et documents tels qu'ils sont connus et repris à ce jour dans les fichiers de l'Administration. La responsabilité du comptable de l'Etat ne peut être engagée si ces renseignements tels qu'ils sont connus ont été fidèlement reproduits.*