

COMMUNE DE
WOLUWE-SAINT-
PIERRE



GEMEENTE

SINT-PIETERS-WOLUWE

HOUET & BRASSEUR
Notaires associés
Chaussée de Louvain 152
1300 WAVRE

DEPARTEMENT GESTION URBAINE
Service URBANISME

☎ 02 773 06 36
✉ ru@woluwe1150.be

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Votre courrier du 27/03/2023	Vos références	Nos références Nova R.U./199/2023 - îlot 08.05
---------------------------------	----------------	---

Maîtres,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **27/03/2023** concernant le bien sis **Rue Kelle 63-65** cadastré **21682 C 94/L/3**, 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'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (**ZICHEE**),
 - zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**);
- dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) n° .

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD 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.

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 ;
- Les prescriptions du **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions, si d'application ;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité, si d'application ;
- 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 Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) du 08/10/1936 ;
- ~~Les prescriptions du règlement communal zoné (RCUZ) du Quartier de l'Europe, dont les prescriptions sont reprises en annexe si d'application.~~

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Les périmètres 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 d'urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** concernant le bien considéré.

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

- A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré ne se situe pas dans le **périmètre de préemption**.

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

- Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde** par arrêté du Gouvernement ;
- Le bien n'est pas **classé** ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement ;
- Le bien n'est pas 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 une liste de sauvegarde ;
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

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 :

- Le bien n'est pas 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** approuvé par Arrêté Royal du 12/02/1923.

8°) Autres renseignements :

- 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** ;
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la **zone de Revitalisation Urbaine** ;
- 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 Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
- En ce qui concerne une éventuelle question de **zones inondables**, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement ;
- 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 ;
- Le bien ne se situe pas à proximité directe 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).

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 :

- A fait l'objet de l'octroi du/des permis d'urbanisme :
 - n° 101 du 18/04/1934,ce qui constitue la dernière affectation licite connue.

Les permis d'urbanisme sont consultables au service de l'Urbanisme le mardi et le jeudi de 8h30 à 12h30. Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :

- La destination urbanistique licite de ce bien : **Logement et commerce.**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : **Maison bi-familiale, dont combles non aménagés, comprenant :**
 - Un appartement deux chambres avec partie commerciale (chambres à l'étage);
 - Un appartement une chambre à l'étage.

Il y a divergence entre votre description du bien et la situation de droit constatée dans nos archives.

Nous vous invitons dès lors à prendre rendez-vous avec le service de l'Urbanisme afin de consulter les plans licites et mettre le bien en conformité, le cas échéant.

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

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

- Le bien ne fait pas l'objet d'un constat d'infraction.

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

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques). Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à comparer la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien au service de l'urbanisme (ouvert les mardis et jeudis de 8h30 à 12h30 au 2ème étage de l'Hôtel communal). La consultation est libre et gratuite.

Fait à Woluwe-Saint-Pierre, le

11 AVR. 2023

Par le Collège,

La Secrétaire communale,



Florence van LAMSWEERDE

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin de l'Urbanisme



Alexandre PIRSON

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.

15/02/2023

Dossier LB/VERHOEFT
Nom de la personne Verhoeft, Freddy
Identification de la personne 43122023555

Détail de l'article sélectionné

Division cadastrale 21682 WOLUWE-SAINT-PIERRE 2 DIV

Identification et droits éventuels du ou des propriétaires

Nom	Rue	Commune	Droits	Autre(s)
Verhoeft - Nathalie	Chemin de Vieusart, 59	1300 Wavre (Belgique)	BE 1/2	
Verhoeft - Freddy	Rue du Grand Cortil, 32	1300 Wavre (Belgique)	VE 1/2 VG 1/2	

Biens associés : Superficie totale 140.0 - Situation le : 15/02/2023

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenance en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - R KELLE 63		C	0094L3P0000	MAISON	140.0	---	1934	2F	1452

Annexes**1 - Division cadastrale : 21682 - WOLUWE-SAINT-PIERRE 2 DIV - Numéro de section : C - Numéro de la parcelle : 0094L3P0000****Information sur la Parcelle**

Code et description commune administrative (INS) : 21019 - BR/WOLUWE-SAINT-PIERRE/

Code et description vérification contenance : - - Contenance ni titre ni vérifiée

Ordre des composantes de la parcelle : 01

ID situation PUR : 6960832

Coordonnée X : 154949

Coordonnée Y : 169240

Information sur le Bâti

Numéro de bloc : *

Surface bâtie : 123

Code et description indice de la construction : 40 - Maison sans cave habitable

Code et description qualité de la construction : N - Normale

Code et description type de construction (nombre de façades) : A - Mitoyen des deux côtés

Code et description nature cadastrale du PUR : 200 - MAISON

Code détail partie privative : ****

Nombre d'étages hors-sol : 2

Combles habitables : Oui

Nombre de logements : 2

Nombre de pièces habitables : 11

Superficie utile : 252

Information sur l'Adresse

Code postal : 1150

Code et description commune administrative (INS) : 21019 - BR/WOLUWE-SAINT-PIERRE/

Numéro de police pour le tri : 63

Information sur la Situation Patrimoniale

Inscription article précédente : NA

Régistration article : NA

Timestamp version début situation patrimoniale : 2016-09-09

Date fiscale de début de la situation patrimoniale : 2016-04-24

Date juridique de début de la situation patrimoniale : 2016-04-24

ID de la situation patrimoniale : 202820900

Information sur la situation Parcellaire

Année de début situation parcelle : 1991

Code détail partie privative : ****

ID situation parcelle : 6922618

Information sur le Sol

Code et description nature PUR : 200 - MAISON

Code et description type de PUR : 2 - Terrain

Numéro de PUR : AB02.VP23.DQ

Situation non-bâti : R KELLE

Vu et approuvé pour être annexé à
notre arrêté N° 101 en date de ce jour,
Woluwe-St-Pierre, le 11 Avril 1934.

PAR ORDONNANCE:

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,



FAÇADE RUE KELLE



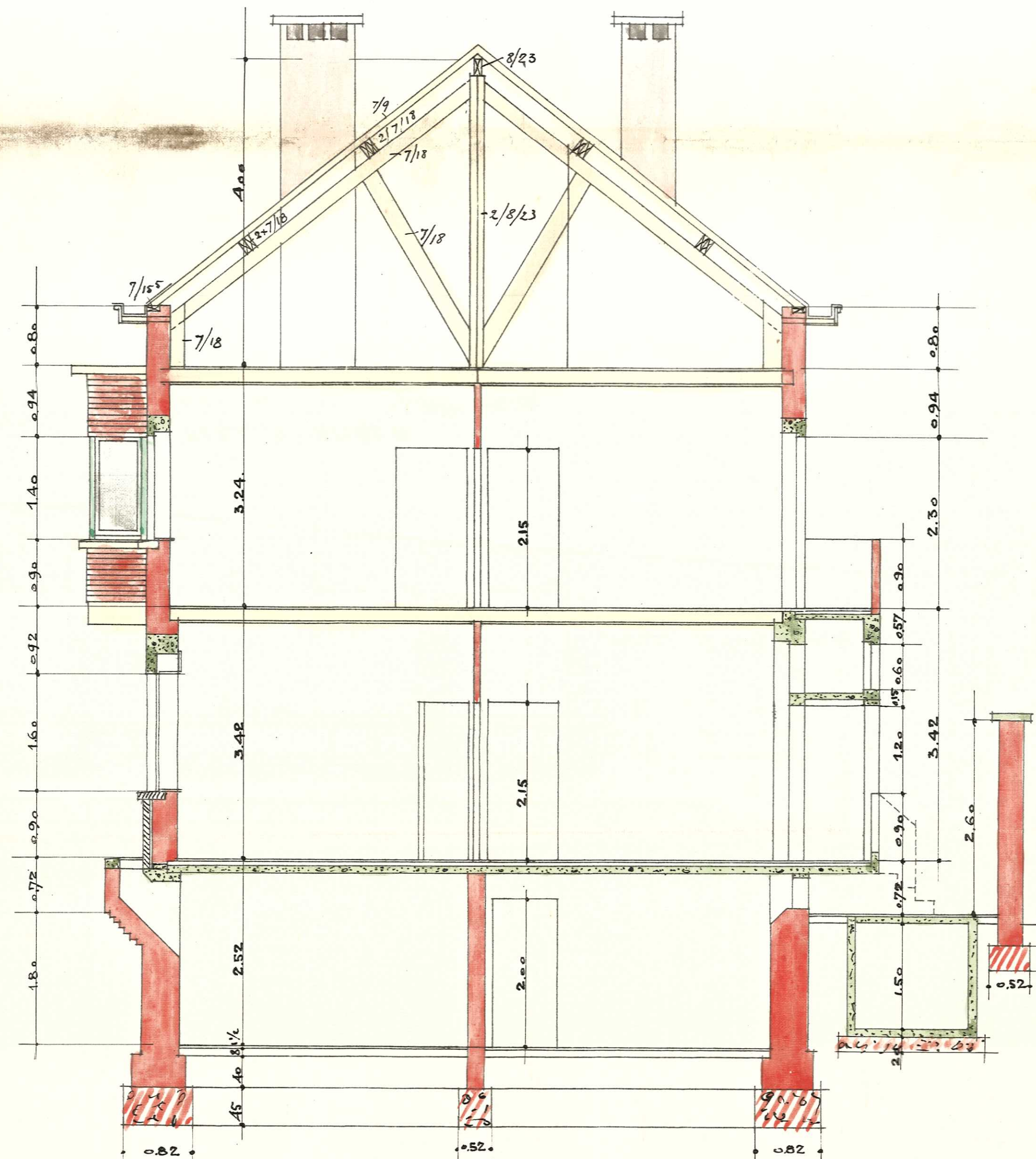
FAÇADE ANGLE



FAÇADE RUE FREYMAN



FAÇADE VERS COUR



COUPE TRANSVERSALE

IMMEUBLE À ÉRIGER ANGLE DES RUES
KELLE ET FREYMAN À WOLUWE ST PIERRE
POUR COMPTE DE MONSIEUR M. WASTYN

ÉCHELLE 2 cm. p. m.

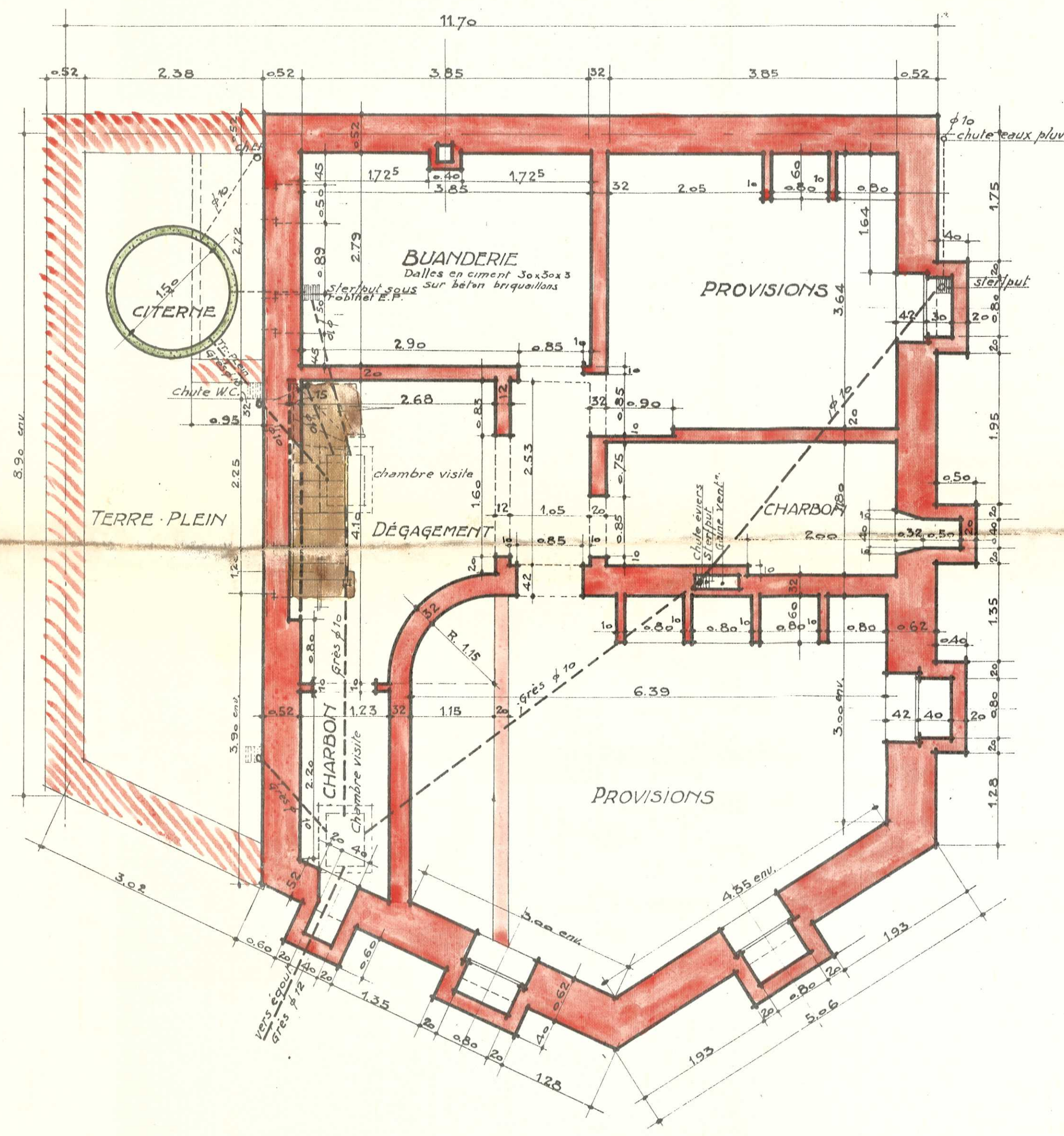
JOINT À MA DEMANDE D'AUTORISATION
LE PROPRIÉTAIRE

Wastyn

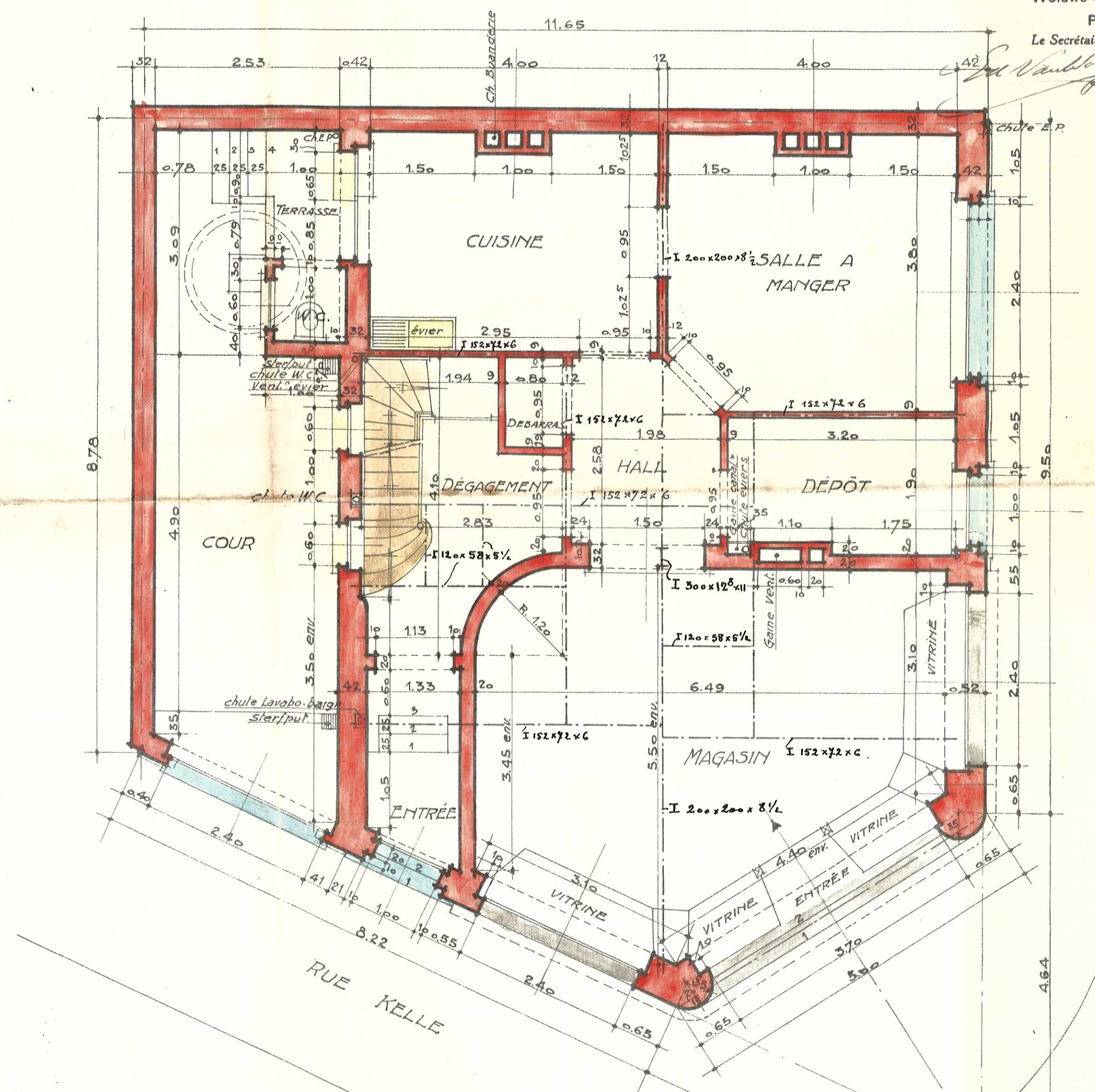
PLANS dressés par l'Architecte g/signed

Von Wallendael
- 17.4.34

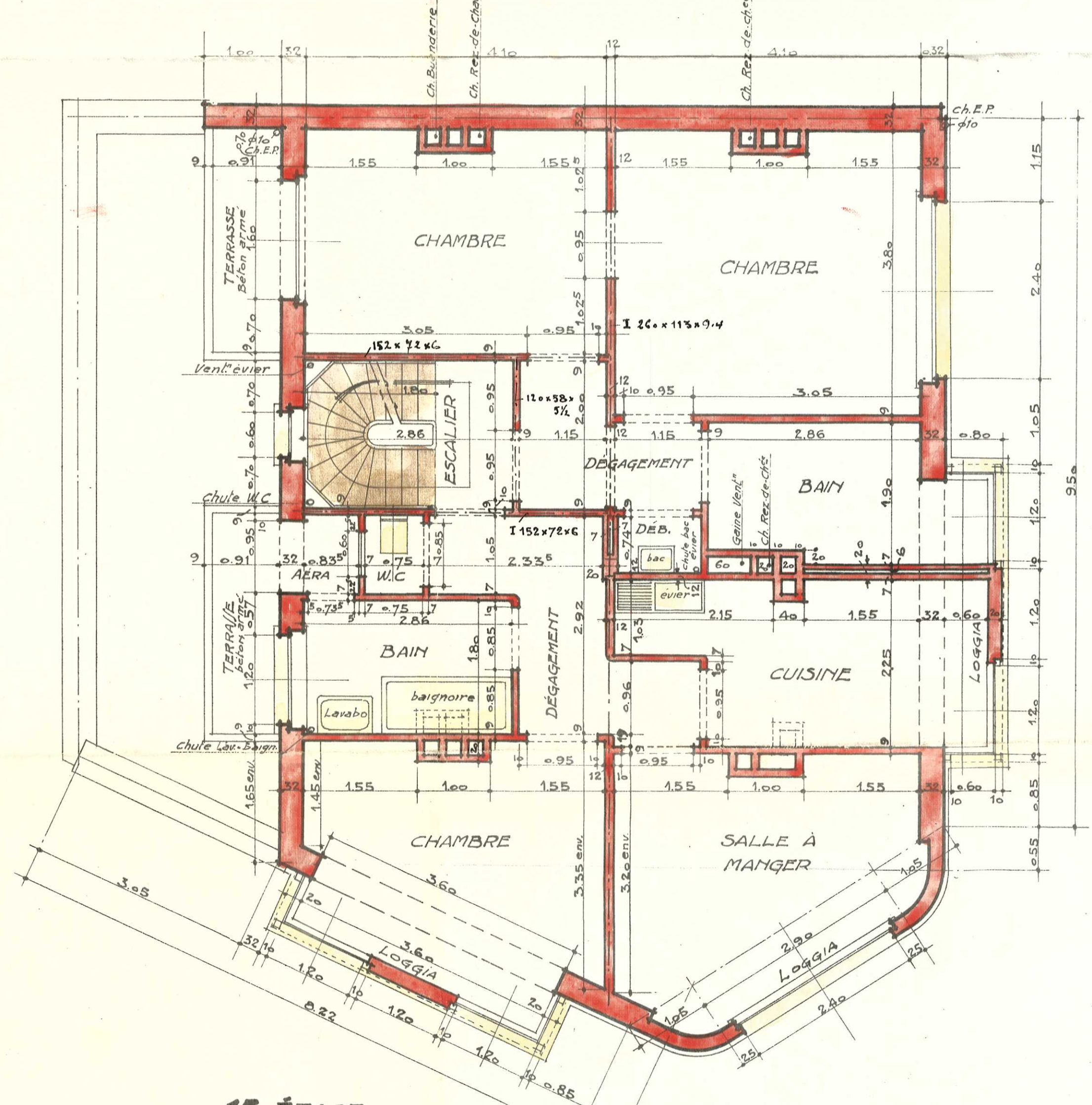
Vu et approuvé pour être annexé à
notre arrêté N° 41 en date de ce jour.
Woluwe-St-Pierre, le 11 Mars 1934.
PAR ORDONNANCE:
Le Secrétaire, Le Bourgmestre,



SOUS-SOLS
Pavement: béton maigre lisse ou
ciment sur aire de briques 10cm.



REZ-DE-CHAUSSÉE
Pavement sur hourdis en béton armé



1^{ER} ÉTAGE
Plancher 3/4 - gâlage 7/10 - chapeaux 9/4.

**PROJET D'UN IMMEUBLE AVEC MAGASIN
À ÉRIGER: ANGLE DES RUES KELLE ET FREYMAN
WOLUWE ST PIERRE. POUR COMPTE DE
MONSIEUR MAURICE WASTYN**

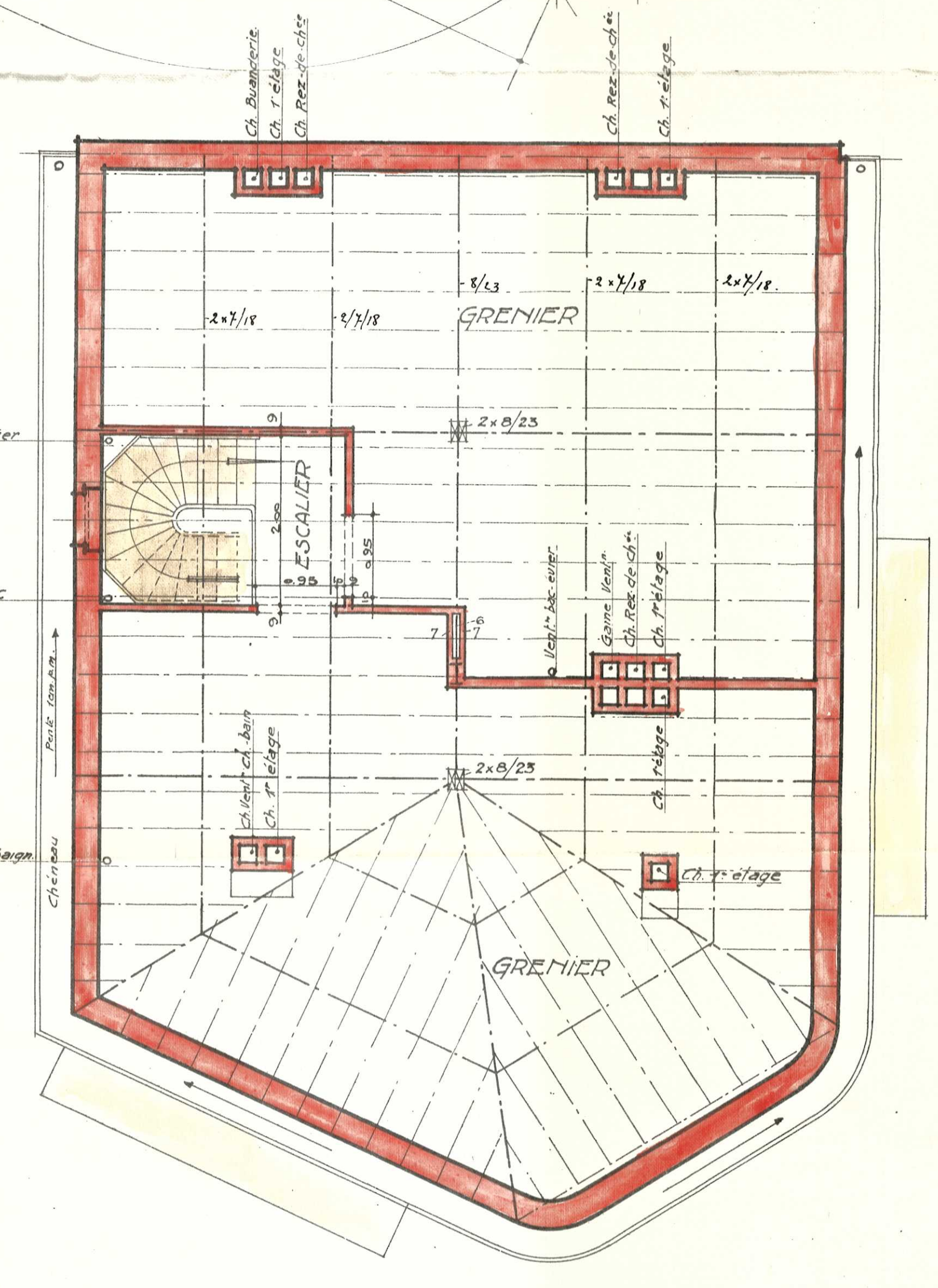
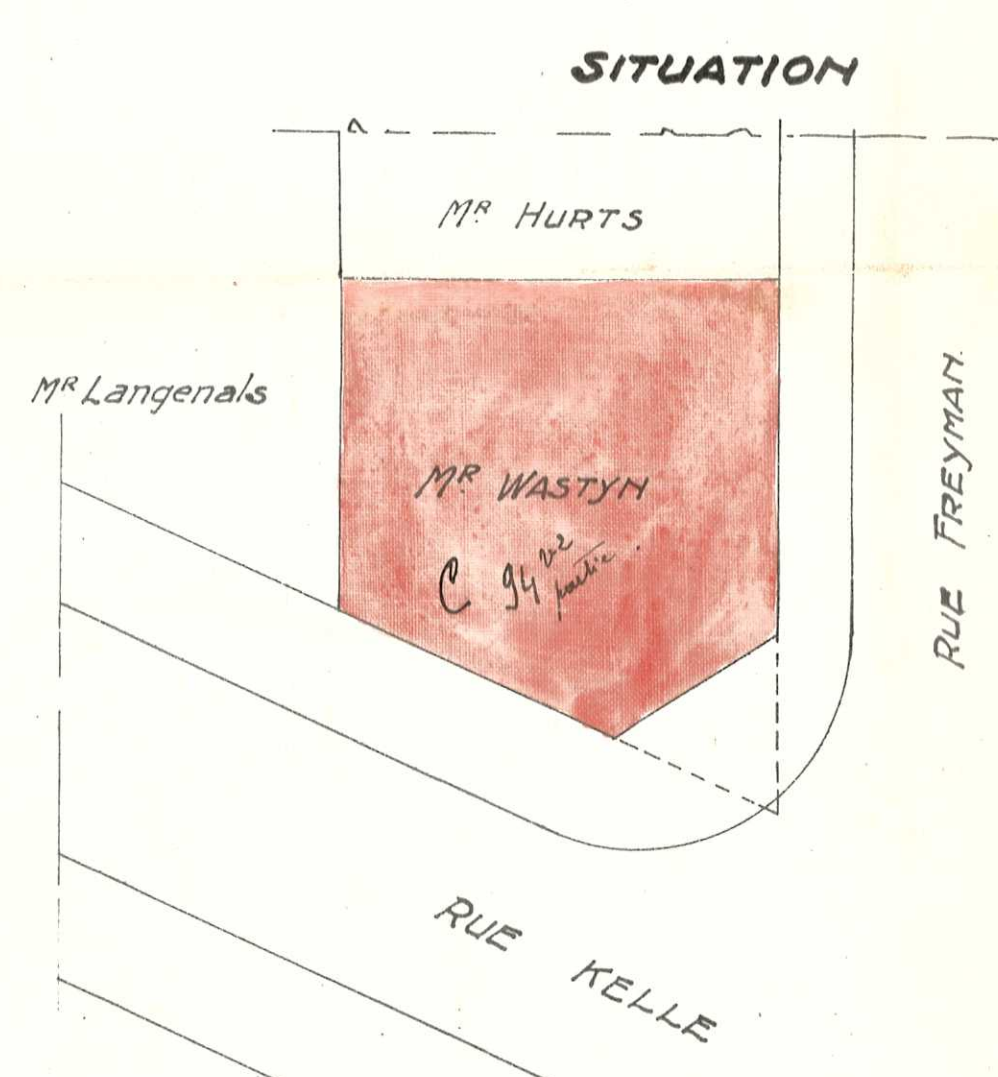
ECHELLE 2 CM/M.

Joint à ma demande d'autorisation
de bâtir, du
Le Propriétaire:

Wastyn

Plans dressés par
L'Architecte s/sgne:

Vau Wollenstein



COMBLES
Plancher 3/4 - gâlage 7/10 - chapeaux 9/4.
Toiture en tuiles