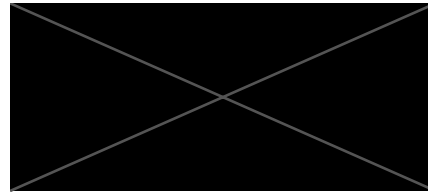


Service Urbanisme
Contact

ru@auderghem.brussels

Vos réf. Houyoux 26 Coenen**Nos réf. KCL/2026/7241****Réf Irisbox****Concerne : Renseignements urbanistiques Avenue Léon Houyoux 26**
Demande n°2026/7241

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **30/06/2026**, concernant le bien sis **Avenue Léon Houyoux 26** cadastré 1^{ère} division, section A n°96Z8, 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 :**

- ☐ se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment, en **zone d'habitation**.
- ☐ Ne se situe pas dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**).
- ☐ Ne se situe pas dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).
- ☐ Ne se situe pas 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 : www.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 : www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille ;

~~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**) suivant « Règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Auderghem » ;

~~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 ... arrêté par le Gouvernement le ...~~

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : www.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 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 n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

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 du...;~~

~~Le bien n'est pas classé par... du...;~~

~~Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...;~~

~~Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine (<https://monument.heritage.brussels/fr>);~~

~~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 la 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, 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 ;~~

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

Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activité 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 17/04/1940 ; (à ne prendre en compte que pour les terrains non bâti)

~~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 ... et par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ...;~~

~~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 ;~~

~~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... (à ne prendre en compte que pour les terrains non bâti)~~

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 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) ;~~

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 ;

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 ;~~

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 DIRL ;

En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

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 :

PERMIS D'URBANISME DÉLIVRÉS ET DESTINATION DU BIEN :

- en date du 26/06/1957, dossier 7849 pour la construction d'une maison unifamiliale.

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

PERMIS D'URBANISME PERIME :

Néant

REFUS DE PERMIS D'URBANISME :

Néant

RECOURS :

Néant

PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

Néant. Attention, l'absence de permis d'environnement ne permet pas de présumer l'absence d'une infraction.

Il y a lieu de vérifier si une déclaration ou un permis d'environnement est requis en fonction de la présence éventuelle d'installations classées sur le site.

Les citernes de mazout, par exemple, doivent faire l'objet d'une déclaration environnementale de classe 3 lorsque leur capacité est comprise entre 3.000 l et 10.000 l pour les réservoirs aériens ou inférieure à 10.000 l pour les réservoirs enfouis.

En cas de questions ou de doute, contactez le service environnement :

environnement@auderghem.brussels – 02/676.48.51

2°) En ce qui concerne les affectations et utilisations licites :

Il ressort des sources d'information en notre possession que la destination/utilisation urbanistique régulière du bien est, sauf preuve du contraire, la suivante :

--> Maison unifamiliale.

En ce qui concerne les destinations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Nous vous rappelons que nombre de travaux effectués afin de réaménager un immeuble ou d'y augmenter le nombre de logements, sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à moins que les travaux soient antérieurs au 23 avril 1962.

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

PROCES-VERBAUX D'INFRACTION :

Néant

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

La réalisation ou **le maintien d'actes et/ou travaux non conformes est opposable au propriétaire du bien au jour de la constatation de la non-conformité, même si aucune constatation n'a été effectuée antérieurement à son acquisition.**

ARRETES DU BOURGMESTRE :

Néant

Observations complémentaires :

D'après les informations que nous avons pu récolter, et de manière non exhaustive, il apparaît que :

- les châssis et la porte de garage ont été remplacés avec modification des divisions et des matériaux,
- des modifications ont été apportées à l'immeuble (mise en place d'un escalier menant au grenier dans une des chambres arrière impliquant des travaux de structure)

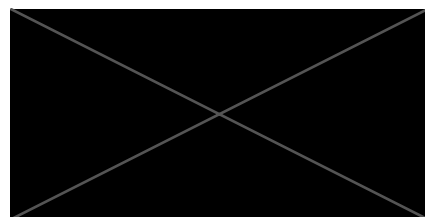
sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Il convient d'introduire une demande de permis d'urbanisme visant la régularisation de cette situation infractionnelle ou de remettre les lieux en état pristin. Toute information peut être obtenue auprès du service de l'Urbanisme au 02/676 49 49 ou au guichet de l'Urbanisme ouvert les lundis et mercredis matin de 8h30 à 12h.

Il semblerait que la zone de recul ait été réaménagée, or celle-ci doit être aménagée en jardinet, planté en pleine terre à l'exception des accès aux portes d'entrée et de garage, clôturée à l'alignement par un muret conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal sur les Bâtisses en la matière.

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. La situation actuelle n'est pas conforme aux permis délivrés antérieurement. Elle est donc en infraction.

Le Secrétaire communal,
Par délégation :
La responsable de service

Le Collège,
Par délégation :
L'Échevin de l'urbanisme



Veuillez également prendre connaissance des notes d'informations reprises à la page suivante.