

**Administration Communale de
MOLENBEEK-SAINT-JEAN**



**Gemeentebestuur van
SINT-JANS-MOLENBEEK**

20, rue du Comte de Flandre
20, Graaf van Vlaanderenstraat
Bruxelles - 1080 - Brussel

☎ : 02/412.37.34 - Fax : 02/412.36.83
E-Mail : urbanisme@molenbeek.irisnet.be
Website : www.molenbeek.be

Service/Dienst : URBANISME/STEDENBOUW
Votre/Uw Corresp. : Myriam Tastenoe
Réf/Ref : B31/MT/141204/Vanderstraeten 50
Vos Réf/Uw Ref :
Annexes/Bijlagen :

NOTAIRE Gérard Indekeu –
Dimitri Cleenewerck de Crayencour
Avenue Louise 126

1050 BRUXELLES

Molenbeek-Saint-Jean, le 4 décembre 2014

Objet: DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES
datant du 28 octobre 2014 pour le bien sis **Rue Vanderstraeten 50**

Vos références: 2014/3727- AS-CH/VTE EOURANI A SAIDI

Monsieur le Notaire,

1° En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien repris sous rubrique, nous vous délivrons 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.

Pour le territoire où se situe le bien :

a) En ce qui concerne la destination:

- Au Plan Régional de Développement (PRD-DRL):
Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation
- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique:
Zone mixte –Zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement
Zone de publicité au RRU : zone restreinte
- ~~— Au Plan Communal de Développement~~
- ~~— Au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ... approuvé le ...~~
- ~~— Au lotissement n°... autorisé le ...~~

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006
- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013

c) 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 dans lequel le bien considéré serait repris.

d) 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. (il s'agit de la situation urbanistique actuelle, nous vous conseillons de consulter régulièrement le Moniteur Belge pour connaître les éventuelles modifications)

e) Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de vous adresser par écrit à Bruxelles Environnement – Gulledele 98 à 1200 Bruxelles.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale :
d'envoyer à l'administration communale, une déclaration urbanistique, conformément à l'ordonnance modificative du CoBAT du 8 mai 2014
de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

f) Autres renseignements :

~~Le bien a fait l'objet~~

~~– du certificat d'urbanisme n°... délivré en date du ...~~

~~Le bien a fait l'objet~~

~~– du permis d'urbanisme n°... (conditionné) portant sur ... délivré en date du ... et mis en œuvre (sous réserve de mise en œuvre de ce permis d'urbanisme dans les 2 ans suivant les plans cacheté de la Commune)~~

~~Les conditions suivantes sont à mettre en œuvre dans un délai de ... mois à dater de la délivrance du PU sous peine de péremption du permis d'urbanisme.~~

~~...~~

~~Le bien a fait l'objet~~

~~– du procès-verbal d'infraction à l'urbanisme n°... dressé en date du ... portant sur ...~~

~~Le bien a fait l'objet~~

~~– du procès-verbal d'infraction concernant la performance énergétique des bâtiments ... dressé en date du ... portant sur ...~~

~~Le bien a fait l'objet~~

~~– d'un arrêté de démolition pris en date du ...~~

~~Le rez-de-chaussée commercial a fait l'objet~~

~~– d'une mise en demeure de la cellule socio-économique en date du ... portant sur ...~~

~~Le bien a fait l'objet d'un jugement en date du ... (+résumé du contenu)~~

~~e bien est situé dans le périmètre du Contrat de Quartier ..., en cours jusqu'au ...~~

~~Le bien est situé dans le périmètre du Contrat d'Initiative ..., en cours jusqu'au ...~~

~~Le bien est / n'est pas classé comme monument ou site.~~

~~Le bien est / n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.~~

~~Le bien est / n'est pas situé dans la zone de protection d'un bien classé.~~

~~Le bien est / n'est pas situé totalement ou partiellement dans une réserve naturelle.~~

~~Le bien est / n'est pas inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploitées.~~

g) Confirmation de l'usage du bien :

Une lettre a été adressée en date du 8/04/2009 à Monsieur VAN den WOUWER concernant le nombre de logements dans le bien :

En réponse à votre demande datée du 26 mars 2009 relative au nombre de logements du bien repris sous rubrique, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean vous formule ci-dessous ses observations.

Malheureusement, en l'absence de dossier dans nos archives nous ne pouvons pas vous indiquer le nombre de logements légalement autorisés dans ce bien.

Cependant, le cadastre précise qu'il s'agit de deux maisons unifamiliales distinctes pour les parcelles B937 b62 et B937 C29, par conséquent, nous n'acceptons qu'un seul logement par bien.

Pour obtenir notre accord sur un nombre de logements différent pour ce bien, vous devez nous fournir la preuve que ces logements étaient existants avant 1992 (art 330 du COBAT), soit avec la copie des baux enregistrés, soit avec une attestation de la présence de compteurs (électricité, gaz, eau) avant cette date, soit tout autres documents en votre possession et joindre le plan de division de l'immeuble.

D'après une analyse de tous les documents en notre possession, nous pouvons vous communiquer que le bâtiment avant est composé de 5 logements. Le bâtiment arrière est une unifamiliale.

h) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat¹ prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

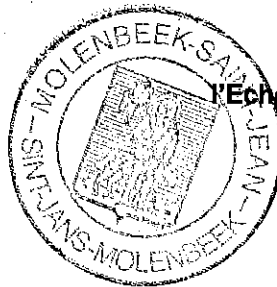
De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 23/11/1993 sans autorisation.

Ce courrier ne régularise pas les infractions urbanistiques qui pourraient éventuellement être constatées sur place.

Pour le Collège,

Par ordonnance,
le Secrétaire Communal,

Jacques DE WINNE



Pour la Bourgmestre,
l'Echevin de l'Urbanisme délégué,

Olivier MAHY

¹ Code Bruxellois de l'aménagement du territoire

Les renseignements urbanistiques figurant au présent document ne sont pas périmés à la date du 04/12/2014

Le paiement de 135,00 EUR pour obtention des R.U. a été effectué en date du 30/10 /2014 conformément au règlement redevance approuvé par le conseil communal en date du 17.12.2013

OBSERVATIONS

1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour les actes et travaux énumérés à l'article 98 §1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou d'un permis de lotir défini par l'article 103 du CoBAT

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de 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 en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.