

SCHAERBEEK, LE 30 AOUT 2024

INFRASTRUCTURES

DÉPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT

DOSSIER TRAITÉ PAR LE SERVICE GESTION DE L'INFORMATION

HOTEL COMMUNAL • PLACE COLIGNON 100 | BUREAU 2.08

✉ RU@1030.BE

☎ 02 244 75 11 - UNIQUEMENT DE 9H00 À 13H00

Contrôleur.euse responsable : 02 244 71 50

Contrôleur.euse responsable : 02 244 71 47

VOS RÉF. : CDE/07885

NOS RÉF. : **RU/133/055-057<151/002**

ANNEXE(S) : 2

ALTER EGO, NOTAIRES ASSOCIÉS

BOULEVARD DE LA PLAINE 11

1050 IXELLES

CDE@ALTEREGO-NOTAIRES.BE

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

Le département de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire **via e-mail uniquement** à l'adresse ru@1030.be

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal
Par délégation,



Michel WEYNANTS
Secrétaire d'administration

Le Bourgmestre, f.f.,



Frédéric NIMAL

Si les renseignements urbanistiques ci-joints vous semblent incomplets ou erronés, il convient de nous le notifier **ENDEANS les 30 jours** qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, **via e-mail uniquement** à l'adresse ru@1030.be

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée dans un délai de 30 jours.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de SCHAERBEEK

Vos références : CDE/07885

Nos références : 133/055-057<151/002

Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 29 août 2024 concernant le bien sis à l'angle de la Rue Henri Bergé 55-57 et de la Rue Jenatzy 2 cadastré 21906D0250/00E003, 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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

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 : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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

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 :

- La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du

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

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} 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 du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour les voiries le long desquelles se situe le bien ;

8°) Autres renseignements :

- 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 : environnement.brussels ;
- 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 se situe 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 (IBGE) ;
- 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 (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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 :

- Autorisation visant à "construire trois maisons", délivrée le 5 septembre 1905 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "fermer les terrasses au moyen d'une allège et de châssis en pvc ; rénover l'enduit de façade (crépis de teinte sable sur isolant) et changer la destination du rez-de-chaussée commercial de +/- 85 m² en logement 1 chambre", délivré le 16 mars 2004 par l'Administration communale de Schaerbeek. Certains actes et travaux n'ayant pas été

réalisés, notamment la fermeture de la terrasse du 5^{ème} étage, ce permis est partiellement périmé.

- Le bien fait l'objet d'une **demande** de permis d'urbanisme introduite en date du 5 juillet 2024.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

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

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : *voir ci-dessous*
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : *voir ci-dessous*
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : *voir ci-dessous*

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée (n°55)** : 1 logement
- **Rez-de-chaussée (n°57)** : commerce
- **Etage 1** : 1 logement
- **Etages 2 à 4** : 2 logements par étage
- **Etage 5 sous combles** : 1 logement

Soit un total de 9 logements

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

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable au moment de leur mise en place ou, à défaut, le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (Arrêté Royal du 21 mars 1975) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

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 fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : 908a/B/133/57AC), dressé le 18 décembre 2000, ayant pour objet le remplacement des châssis en bois par des châssis en P.V.C. au rez-de-chaussée sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : 908a/B/133/55-57/cb) dressé le 1er février 2008, ayant pour objet la modification de l'aspect architectural des façades par la modification majeure des châssis et des vitrines (forme, divisions, couleur) d'un immeuble situé en zone d'intérêt culturel historique et esthétique ou d'embellissement sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
- Le bien (tout l'immeuble) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour le motif suivant :
 - Les linteaux en acier des fenêtres, situés au-dessus de la cour en façade arrière (côté rue Jenatzy), n'ont pas été remplacés et les enduits autour de ceux-ci et des allèges n'ont pas été réalisés, ce qui est non conforme au permis d'urbanisme du 16/03/2004. Le maintien de cette situation pourrait constituer un risque pour la sécurité publique par la chute d'éléments sur la voie publique.
- Le bien (rez-de-chaussée gauche et 1^{er} étage) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour les infractions suivantes :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - le remplacement de la vitrine commerciale (côté rue Henri Bergé) sans respect du modèle de l'imposte, du matériau et des petits bois d'origine ;
 - la suppression des petits bois des châssis du 1^{er} étage ;
 - le remplacement des châssis situés côté rue Jenatzy sans le respect de la taille des impostes et des divisions d'origine ;
 - Le non-respect du permis d'urbanisme (et de ses conditions) du 16/03/2004 :
 - la baie donnant sur la cour n'a pas été élargie ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (rez-de-chaussée droit) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour les infractions suivantes :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des châssis :
 - les impostes ont été modifiées : imposte droites en lieu et place d'impostes courbées ;
 - les petits bois d'origine ont été supprimés ;
 - des impostes fixes pleines ont été ajoutées dans les parties inférieures des châssis ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (2^e étage gauche) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour l'infraction suivante :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des châssis sans respect du matériau d'origine (PVC en lieu et place de bois) et des petits bois d'origine ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (2^e étage droit) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour l'infraction suivante :
 - Le châssis donnant sur la cour en intérieur d'ilot n'a pas été mis en couleur conformément au permis d'urbanisme ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien (3^e étage) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour les infractions suivantes :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - le maintien des garde-corps obsolètes situés au-dessus de la cour en intérieur d'îlot et l'enduit de la façade arrière, en-dessous des nouveaux châssis, n'a pas été réalisé, ce qui est non-conforme au permis d'urbanisme du 16/03/2004 ;
 sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (4^e étage gauche) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour les infractions suivantes :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - le remplacement des châssis, côté rue H.Bergé, sans respect du matériau d'origine (PVC en lieu et place de bois), des petits bois d'origine et du cintrage (pour les châssis de gauche uniquement) ;
 - le maintien du garde-corps obsolète au-dessus de la cour en intérieur d'îlot et l'enduit de la façade située sous les nouveaux châssis n'a pas été réalisé, ce qui est non-conforme au permis d'urbanisme du 16/03/2004 ;
 sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (4^e étage droit) fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 8 juin 2018 pour l'infraction suivante :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le remplacement des châssis sans le respect du matériau d'origine (PVC en lieu et place de bois) et des petits bois d'origine ;
 sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 71 50 et/ou 02 244 71 47.

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel. 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.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

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).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Fait à Schaerbeek, le 30 août 2024,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,

Le Bourgmestre, f.f.,

A stylized, cursive signature in black ink, featuring a large loop at the beginning and several vertical strokes.

Michel WEYNANTS
Secrétaire d'administration

A stylized, cursive signature in black ink, consisting of a few large, sweeping strokes.

Frédéric NIMAL

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.