

SCHAERBEEK, LE 8 SEPTEMBRE 2025,

VANDER BORGHT ALEXANDRE

HERTENBERGSTRAAT 61

3080 TERVUREN

VIA IRISBOX

VOS RÉF. : /

NOS RÉF. : **RU/235/076-080 (2517122)**

ANNEXE(S) : 2

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

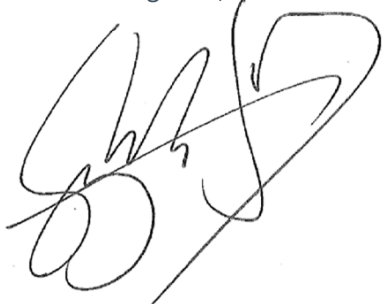
Veuillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

La Bourgmestre,
Par délégation,



Justine HARZÉ
Echevine

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 : /
Nos références : 235/076-080 (2517122)
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 4 septembre 2025 concernant le bien sis Avenue de Roodebeek 76-78-78A-80 cadastré 21905C0149/00M015, 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 en bordure d'un espace structurant ;

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 :

- 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 repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

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 :

- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 21/04/1906 et du 24/07/1923 et par le Conseil communal en date du 25/04/2007 ;

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 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 (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 :

- Permis d'urbanisme visant à "démolir la maison existante au numéro 80 et construire un immeuble comprenant 98 appartements et 110 emplacements de parking en sous-sols (3 niveaux)", délivré le 24 mai 2005 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "modifier la répartition des logements de 98 à 103 unités", délivré le 20 février 2007 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "modifier l'aspect architectural de la façade avant, réaliser une 2^{ème} rampe carrossable, modifier la répartition des logements et la suppression d'un bureau à

l'entresol (modification du permis d'urbanisme du 1^{er} juin 2005)", délivré le 11 décembre 2007 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'urbanisme visant à "changer le nombre et la répartition des logements au niveau entresol", délivré le 27 janvier 2009 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "modifier le nombre d'emplacements de parking passant de 110 à 99 et modifier des baies en façade arrière de cet immeuble de rapport", délivré en recours le 18 juillet 2013 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et faisant suite au refus de permis d'urbanisme délivré le 24 janvier 2012 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "in een pand van 106 appartementen, 3 kantoren en 99 parkeerplaatsen, het in overeenstemming brengen van de verdeling van een éénkamerappartement tot twee studio's op het gelijkvloers om het aantal van 107 woonéénheden te bereiken", délivré en recours le 10 avril 2025 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et faisant suite au refus de permis d'urbanisme délivré le 30 avril 2019 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "in een gebouw van 106 appartementen, 3 kantoren en 99 parkeerplaatsen, in overeenstemming brengen van de opsplitsing van één eenkamerappartement in twee studio's op de zesde verdieping om het aantal van 107 woonéénheden te bereiken", délivré en recours le 10 avril 2025 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et faisant suite au refus de permis d'urbanisme délivré le 20 août 2019 par l'Administration communale de Schaerbeek.

Tant que ces deux permis n'ont pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux ou de la non-péréemption desdits permis. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec Urban.brussels au 02 432 83 00.

- Permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter un immeuble de logements délivré le 25 novembre 2021 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement.

Seuls les permis d'environnement actuellement en cours de validité sont ici mentionnés. 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-sols -3, -2 et -1** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont garage/parking)
- **Demi-sous-sol** : 9 logements et bureau
- **Rez-de-chaussée surélevé** : 12 logements
- **Etage 1** : 15 logements

- **Etage 2** : 13 logements
- **Etage 3** : 12 logements
- **Etage 4** : 12 logements
- **Etage 5** : 15 logements dont 1 logement en duplex avec l'étage 6 (bâtiment n°80)
- **Etage 6** : 10 logements et la partie du duplex avec l'étage 5 (bâtiment n°80)
- **Etage 7** : 7 logements
- **Etage 8** : 1 logement

Soit un total de 106 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).

Le permis d'urbanisme du 10 avril 2025 permet de diviser un logement en deux au rez-de-chaussée de l'immeuble et le permis d'urbanisme délivré en date du 10 avril 2025 permet de diviser un logement en deux à l'étage 6 de l'immeuble. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ces permis auront été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été communiqué à notre département.

Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec Urban.brussels au 02 432 83 00.

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 :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

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).

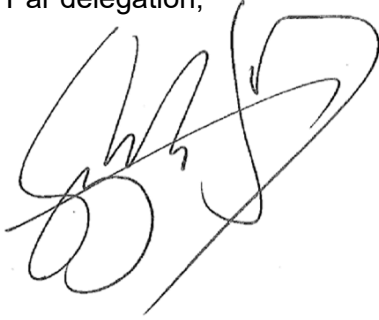
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 8 septembre 2025,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

La Bourgmestre,
Par délégation,

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop on the left and a long, straight vertical stroke on the right.

Justine HARZÉ
Echevine

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 des décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019 relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises.
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.