

SCHAERBEEK, LE 24 NOVEMBRE 2025,

MEULDERS BRIAN
TREURWILGENLAAN 17
3090 OVERIJSE
VIA IRISBOX

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

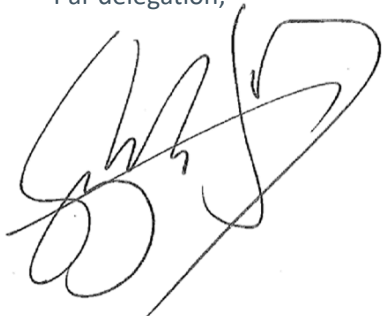
Veuillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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 : 324/060-066 (2597038)

Annexe(s) : 2

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 19 novembre 2025 concernant le bien sis Avenue des Jardins 60-62-64-66 cadastré 21904B0096/00N005, 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 à prédominance résidentielle ;

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 :

- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour la voirie le long de laquelle 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 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 :

- Acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir visant à "construire un immeuble à appartements de 11 étages", délivré le 13 octobre 1961 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter un immeuble de logements, délivré le 2 mai 2022 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-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont 17 emplacements de garage/parking)
- **Rez-de-chaussée à étage 11** : 9 logements par niveau

Soit un total de 108 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 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 **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 10 octobre 2019, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 72 54-mvancoppenolle@1030.be.

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).

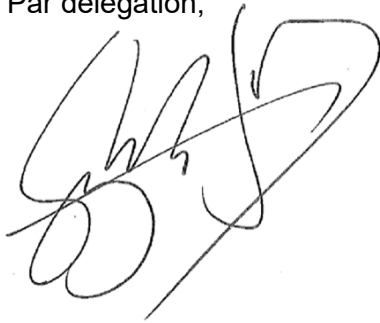
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 24 novembre 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 at the bottom.

Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

La Bourgmestre,
Par délégation,

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large loop at the top and a long horizontal stroke at the bottom.

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.

COMMUNE DE SCHAERBEEK

ARRETE

La Bourgmestre f.f.;

Vu les articles 133 et 135 §2 de la nouvelle loi communale;

Vu le Règlement de police sur la préservation de la sécurité et/ou la salubrité publiques du 26 mai 2010 ;

Vu le rapport de constat, établi le 7 octobre 2019 par l'inspectrice du département de l'Urbanisme et de l'Environnement, à ce délégué, duquel il ressort que le tilleul (hauteur : +/-15 m.) situé avenue des Jardins 60-66 dans le jardin à l'arrière des bâtiments, présente un réel danger de chute : son tronc est fortement incliné (environ 30°) le déséquilibrant totalement ; il a été partiellement déraciné lors des dernières tempêtes et ne tient que grâce à l'arbre voisin dans lequel il est écroulé ; de par sa hauteur et son développement, il n'y a pas moyen de remédier à cette situation ; dans sa chute, il entraînera un autre arbre sain;

Considérant qu'une fête de quartier est prévue en date du 17 octobre 2019 dans le cadre d'un projet citoyen qui rendra ce jardin privé accessible aux habitants lors de cette occasion et que cet espace va être aménagé et utilisé plus régulièrement à l'avenir ;

Vu le rapport phytosanitaire établi en date du 18/09/2019 par un arboriste attestant qu'il n'y a pas de possibilité d'amélioration de l'état sanitaire de cet arbre et recommandant son abattage urgent ;

Considérant qu'en raison du danger qui résulte de l'état de l'arbre, la prise d'un arrêté ordonnant son abattage s'avère indispensable pour sauvegarder la sécurité publique ;

ARRETE:

Article 1 : L'arbre à haute tige (tilleul) situé avenue des Jardins 60-66 dans le jardin à l'arrière des bâtiments doit être abattu immédiatement.

En cas de carence, les travaux d'abattage seront exécutés d'office par les soins de l'Administration Communale de Schaerbeek.

Article 2 : Les frais résultant de l'exécution de ces travaux d'office seront mis en recouvrement par M. le Receveur Communal à charge de l'ACP les Orchidées c/o le syndic Patrick Evrard sprl, avenue du Château 132/1 – 1081 Bruxelles.

Article 3 : L'exécution de travaux visés à l'article 2, ne dispense pas la propriétaire de sa responsabilité en cas d'accident pouvant intervenir éventuellement en raison du mauvais état de l'arbre.

Article 4 : Un exemplaire du présent arrêté sera apposé dans l'environnement direct de l'arbre en question. La destruction ou l'enlèvement de l'affiche sera puni de la peine établie par l'article 560 du Code Pénal.

Article 5 : Sans préjudice des compétences des cours et tribunaux, la propriétaire peut introduire contre cette décision un recours en suspension et/ou un recours en annulation pour violations de formes, soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, auprès du Conseil d'Etat, par envoi recommandé à la poste, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles, dans les 60 jours de la présente.

Article 6 : Monsieur le Commissaire de Police est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Schaerbeek, le 101019

La Bourgmestre f.f.




CECILE JO DOGNE