

SCHAERBEEK, LE 15 DECEMBRE 2025,

DEWAEL QUENTIN

RUE DE LA PROCESSION 27/A/4

1310 LA HULPE

VIA IRISBOX

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

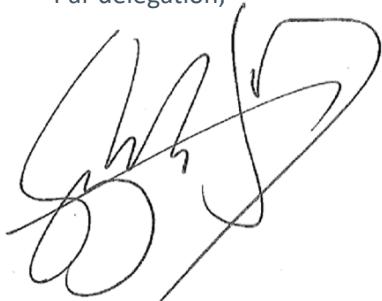
Madame, Monsieur,

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-adjointLa Bourgmestre,
Par délégation,Justine HARZÉ
EchevineSi 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 : 320/011-015<134/076-078 (2613091)
Annexe(s) : 2

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 5 décembre 2025 concernant le bien sis à l'angle du Boulevard Léopold III 11-13-15-15A et de la Rue Henri Chomé 76-78 cadastré 21904B0399/00S015, 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/ListaMaille.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 le Boulevard Léopold III ;
- La Rue Henri Chomé a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 08/05/1900 ;

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 DIRL (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 deux blocs à appartements multiples de 7 étages" (blocs A et B), délivré le 10 janvier 1958 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir visant à "construire un complexe d'immeubles à appartements à 8, 7 et 5 étages et 14 boxes de garage" (blocs C et D), délivré le 7 mars 1958 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis de bâtir visant à fermer une terrasse en façade arrière, délivré le 18 décembre 1964 par l'Administration communale de Schaerbeek.

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 :

Bâtiment A : Boulevard Léopold III 11

- **Sous-sol -2 (niv. -6.12)** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont emplacements de garage/parking)
- **Sous-sol -1 (niv. -2.88)** : 3 logements, bureau et locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée (niv. 0.00)** : 8 logements
- **Etages 1 à 7** : 6 logements par étage

Soit un total de 53 logements

Bâtiment B : Boulevard Léopold III 13

- **Sous-sol -1 (niv. -6.12)** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont emplacements de garage/parking)
- **Rez-de-chaussée (niv. -2.88)** : 8 logements
- **Etages 1 à 8** : 6 logements par étage

Soit un total de 56 logements

Bâtiment C : Boulevard Léopold III 15-15A et Rue Henri Chomé 78

- **Sous-sol -1 (niv. -6.12)** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment (dont emplacements de garage/parking)
- **Rez-de-chaussée (niv. -2.88)** : commerce et 6 logements (dont un logement accessible via deux portes d'entrée distinctes, depuis le Boulevard Léopold III)
- **Etages 1 à 7** : 6 logements par étage
- **Etage 8** : 2 logements

Soit un total de 50 logements

Bâtiment D : Rue Henri Chomé 76

- **Sous-sol -1 (niv. -6.12)** : 1 logement et locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée (niv. -2.88)** : 1 logement
- **Etages 1 à 5** : 2 logements par étage

Soit un total de 12 logements

Soit un total général de 171 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 **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 29 avril 2025, 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).

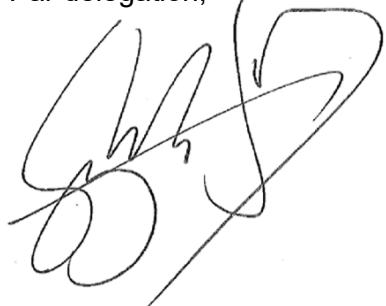
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 15 décembre 2025,

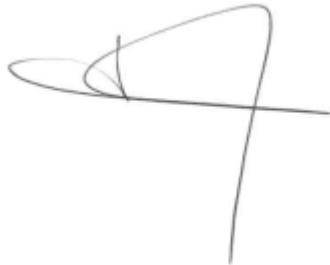
Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

La Bourgmestre,
Par délégation,



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

Le 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 18/04/2025 par l'inspectrice au Département de l'Urbanisme et Environnement, à ce délégué, duquel il ressort que selon le rapport d'intervention du Service Incendie du 12/04/2025 l'immeuble sis Boulevard Léopold III, 15 a subi un incendie au niveau de l'appartement du 4^{ème} étage gauche (bte 20): le logement a été totalement incendié et sa porte d'entrée a été fracturée lors de l'intervention des pompiers rendant le logement concerné inhabitable;

Considérant que le propriétaire doit prendre toutes mesures pour éviter que l'immeuble présente un danger pour la sécurité et la salubrité publiques et ce, en tout temps ;

Considérant que vu l'urgence de la situation il n'a pas été possible de recourir au principe « *audi alteram partem* » (audition préalable);

Considérant que la prise d'un arrêté interdisant l'habitation, l'occupation et l'accès de l'appartement du 4^{ème} étage gauche, de même qu'ordonnant l'exécution de travaux conservatoires et la rénovation de ce logement s'avère indispensable pour sauvegarder la salubrité et la sécurité publiques;

ARRETE:

Article 1 : L'appartement situé au 4^{ème} étage gauche de l'immeuble sis Boulevard Léopold III, 15 (bte 20) est **interdit d'habitation, d'occupation et d'accès** (l'accès sera rendu possible pour la réalisation des travaux). Si l'appartement est encore habité et/ou occupé, les éventuels occupants seront évacués par la police, au besoin par la force.

Article 2 : Les travaux suivants, de nature à écarter tout danger, doivent être effectués:

immédiatement:

- Faire couper les compteurs de gaz et d'électricité du logement concerné **dans un délai de 30 jours**;
- Faire vérifier la stabilité des planchers et plafonds de l'appartement par un ingénieur spécialisé en la matière, faire parvenir une copie de son rapport à l'Administration communale ainsi que réaliser les travaux que l'expert préconiserait ;
- Faire vérifier et, le cas échéant, remettre les installations électriques et de gaz en état et faire parvenir à l'Administration communale une attestation de conformité inconditionnelle de ces installations délivrée par un organisme agréé
- Faire évacuer tous matériaux et objets incendiés et nettoyer les locaux (et assainir si les lieux ont subi un dégât des eaux afin d'éviter le développement de champignons xylophages)

dans un délai de 60 jours:

- Le cas échéant, faire parvenir à l'administration un rapport délivré par un ingénieur spécialisé attestant qu'il n'y a plus de danger en ce qui concerne la stabilité des planchers et plafonds de l'appartement;

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

Les travaux d'office réalisés par l'administration se limiteront à des travaux d'urgence destinés à garantir la sécurité sur la voie publique (périmètre de sécurité, enlèvement des éléments ayant un risque de chute imminente.). La commune ne se substituera pas aux obligations du propriétaire pour les travaux ne demandant pas une intervention immédiate. La non réalisation des travaux imposés par le présent arrêté n'entraîne nullement l'annulation de cet arrêté.

Article 3 : Les frais résultant de l'évacuation des habitants et l'exécution des travaux d'office visés à l'article 2 ainsi que ceux qui seraient déjà engagés par l'Administration pour expertiser la situation et sécuriser les lieux, seront mis en recouvrement par M. le Receveur Communal à charge des propriétaires actuels.

Article 4 : Outre les travaux prévus à l'article 2, les travaux permettant de rendre l'appartement du 4^{ème} étage gauche de l'immeuble sis Boulevard Léopold III, 15 (bte 20) conforme aux normes de salubrité et de sécurité en vigueur, doivent être entamés **endéans les 6 mois et achevés endéans les 18 mois** avec notamment la vérification et la rénovation des installations techniques.

Article 5 : L'exécution de travaux visés aux articles 2 et 4, ne dispense pas les propriétaires de leur responsabilité en cas d'accident pouvant intervenir éventuellement en raison du mauvais état de l'appartement ;

Article 6 : Tant que les travaux visés aux articles 2 et 4 ne sont pas effectués, l'appartement sis au 4^{ème} étage gauche de l'immeuble reste **interdit d'habitation, d'occupation et d'accès**. Ces interdictions seront levées après constat par le Département de l'Urbanisme et Environnement de la Commune de Schaerbeek de l'exécution des travaux visés aux articles 2 et 4 et la remise d'une attestation de conformité inconditionnelle des installations techniques délivrée par un organisme agréé, au Département de l'Urbanisme.

Article 7 : Un exemplaire du présent arrêté sera apposé sur la façade de l'immeuble. Conformément à l'article 39§1 du règlement général de police, le fait d'abîmer, de détruire ou d'enlever le présent arrêté pourrait être sanctionné par une amende administrative.

Article 8 : Sans préjudice des compétences des cours et tribunaux, les propriétaires peuvent 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 9 : Monsieur le Commissaire de Police est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Schaerbeek, le 29 AVR. 2025

Le Bourgmestre f.f.

FRÉDÉRIC NIMAL

