

# COMMUNE DE SCHAERBEEK



Schaerbeek, le 26 juin 2015

URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 2.04  
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : M. Griffet  
① 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00  
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be

Nos références : **RU/ 115-30-32**  
Vos références : **FA/2070119-1**  
annexe(s) : 1

Notaires B. & S. Wets  
Bd Auguste Reyers 41  
1030 Bruxelles  
Simon.wets@notaire.be

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES – Partie 1/2 Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire alinéa 1 et 2

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 14 avril 2015, concernant le bien sis **Boulevard Général Wahis n°30-32**, 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.

### En ce qui concerne la situation planologique du bien :

a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant** ;

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le Règlement Communal d'Urbanisme ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/4/1906.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

### En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- Le bien a fait l'objet d'une autorisation de bâtir délivrée en date du 6 juin 1958 en vue de "construire un immeuble à 6 étages, avec une station-service au rez-de-chaussée".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 9 septembre 1997 en vue de "remplacer le garage par un commerce, transformer la station service existente".
- Le bien a fait l'objet d'un **refus** de permis d'urbanisme en date du 20 décembre 2005. La demande visait à construire un auvent pour une station service existante.
- Le bien a fait l'objet d'un **refus** de permis d'urbanisme en date du 10 septembre 2013. La demande visait à abattre un arbre à haute tige en zone de recul.

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2<sup>ème</sup> étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00).

- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 17 avril 2007 en vue de "créer un appartement au rez-de-chaussée indépendant du commerce, modifier des baies et aménager une zone de recul".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 21 août 2012 en vue de "regrouper deux appartements en un au 5<sup>ème</sup> étage d'un immeuble à appartements".

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. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle : M. E. Debroe, Secrétaire technique (02 244 77 12).

- Le bien fait l'objet d'une **demande** de permis d'urbanisme introduite en date du 5 août 2011 visant à transformer la station service.

#### **En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :**

La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le(s) permis et/ou acte(s) susmentionné(s).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> sous-sols** : locaux accessoires au commerce et aux logements du bâtiment
- **rez-de-chaussée** : 1 commerce du côté gauche, une station-service en zone de recul, 2 logements du côté droit
- **du 1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup> étage** : 5 logements par étage

Soit un total de 32 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](http://www.pras.irisnet.be)).

Le permis délivré en date du 17 avril 2007 permet l'aménagement d'un logement accessoire à la station-service situé à gauche de celle-ci. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par la cellule contrôle de notre service. Afin de programmer une visite de fin de travaux, veuillez prendre contact avec M. E. Debroe, Secrétaire technique (02 244 77 12).

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.

#### **En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :**

Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.

#### **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.

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

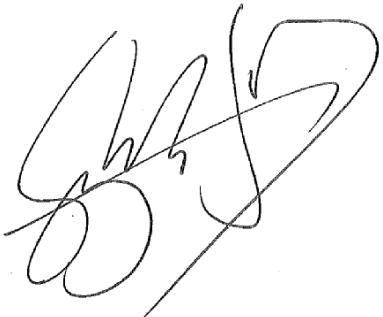
Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire via e-mail uniquement à l'adresse [ru@schaerbeek.irisnet.be](mailto:ru@schaerbeek.irisnet.be)

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

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

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

**Observations**

- 1° 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.
- 2° Les actes et travaux portant sur un bien classé 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection 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 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 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