

## C O M M U N E D E S C H A E R B E E K



URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 2.04  
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : Mme Ait Abbou  
☎ 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00  
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be

Nos références : **RU/ 320/041-043**  
Vos références : CM/2349bis/MORIAME  
annexe(s) : 2

Schaerbeek, le 14 octobre 2016,

Notaires Borremans & Muret  
Avenue du Diamant 138  
1030 Bruxelles  
clemence.masil.353696@belnot.be

### RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 11 octobre 2016, concernant le bien sis **boulevard Léopold III 41-43**, 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 à prédominance résidentielle 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 n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal.
- 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 canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérant (pour plus d'informations : <https://www.klim-cicc.be/>) ;
  - 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 DURL ;
  - en ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

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

- Le bien fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir en date du 13/01/1961 en vue de "construire un immeuble de 11 étages" ;
- Le bien fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir en date du 25/08/1961 en vue de "construire un immeuble de 12 étages dans le gabarit prévu pour un immeuble à 11 étages" ;
- Le bien fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir en date du 20/10/1961 en vue d' "aménager les sous-sols et le rez-de-chaussée" ;
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 5/5/2015 en vue de " dans un immeuble de 178 logements, aménager une trappe d'accès en zone de cour et jardin, pour la chaufferie située au sous-sol". Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux.
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 21/6/2016 en vue de " modifier l'aspect architectural des façades par la modification des parements et des garde-corps ". Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux.

Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec la cellule contrôle via le formulaire ci-joint.

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 - ATTENTION : durant les mois de juillet et août ainsi que pendant les vacances de Noël, ce service ne sera accessible QUE le MARDI !).

**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 :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (locaux communs, caves, parkings etc.)
- **Rez-de-chaussée** : 16 logements
- **Etages 1 à 11** : 14 logements par étage
- **Etage 12** : 8 logements

Soit un total de 178 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)).

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.

**En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien et qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction et/ou d'une mise en demeure et/ou d'un avertissement :**

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.

**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 venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**



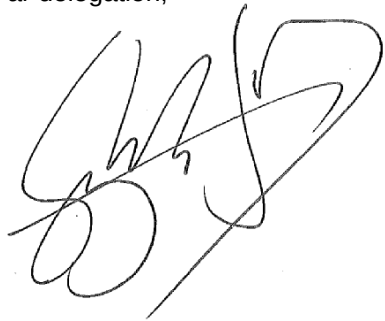
Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

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

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)

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.

Si les présents renseignements urbanistiques 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@schaerbeek.irisnet.be](mailto:ru@schaerbeek.irisnet.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.

#### 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.



**FORMULAIRE DE DEMANDE DE VISITE DE CONTROLE**  
**suite à la réception de renseignements urbanistiques signalant des permis d'urbanisme à**  
**contrôler (s'ils ont été mis en œuvre) et / ou des infractions (si elles ont cessé d'exister)**

A renvoyer à l'adresse e-mail [urbanisme@schaerbeek.irisnet.be](mailto:urbanisme@schaerbeek.irisnet.be), à l'attention de la Cellule Contrôle

Adresse complète du bien\* :

.....  
(rue + n°; un bien par demande)

Personne à contacter en vue d'effectuer la visite (un accès à l'entièreté de l'immeuble est exigé)\* :

.....  
Numéro de téléphone de la personne susmentionnée (pendant les heures de bureau)\* :

.....  
Adresse e-mail de la personne susmentionnée\* :

.....  
*\*Champs à remplir obligatoirement*

☐ Si suite à la visite et que cela s'avère pertinent (modification des informations relatives aux permis d'urbanisme ou aux infractions urbanistiques), vous souhaitez recevoir des renseignements urbanistiques modifiés, merci de cocher cette case.

Veillez noter que le modificatif sera envoyé à l'adresse du demandeur initial des renseignements urbanistiques. S'ils doivent être envoyés à une autre personne, une nouvelle demande de renseignements urbanistiques (payante) doit être introduite. Elle sera traitée dans un délai de 30 jours.

!!! Attention, les visites ne se font que pendant les heures de bureau (du lundi au vendredi de 8h à 16h) !!!

.....  
Date : .....

Nom et signature du demandeur :

.....

