

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 Pierre
☎ 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be

Nos références : RU/ 284/94
Vos références : VG/1548424
annexe(s) : 2

Schaerbeek, le 9 juillet 2015

Notaires Huylebrouck
Boulevard du Régent, 24 bte 8
1000 Bruxelles
goldschmidt@huylebrouck.com

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 23 juin 2015, concernant le bien sis **rue Vonck, n°94**, 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** ;
- 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 de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 21/04/1906 et du 30/12/1865 ;
- 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 se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
 - le bien est situé dans le périmètre du contrat de quartier durable "Coteaux-Josaphat" ;
 - 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'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 1^{er} août 1929 autorisant "deux water-closets et terrasse".

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2^{ème} 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 :

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3°).

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 :

- **Entièreté du bâtiment** : deux logements

Nous ne pouvons vous confirmer la répartition de ces deux logements. Néanmoins ils doivent être conformes à la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) – en particulier les articles 16 et 19 (voir extrait en annexe).

Cette confirmation vous est adressée **sous réserve** de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) 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.

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.

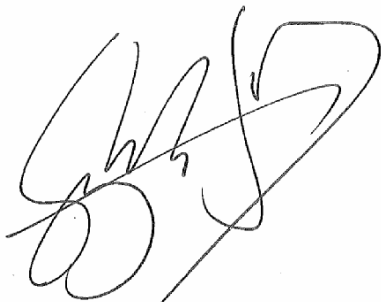
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment). Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

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

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.

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

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

De la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour

ARTICLE 16

Sans préjudice du droit, pour le Collège échevinal compétent, d'imposer, en délivrant le permis de bâtir, des minima supérieurs en fonction de la destination des lieux, la hauteur des pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux et salles de réunion ainsi qu'en général tous locaux accessibles au public est fixée au minimum à 2,80 m au rez-de-chaussée et 2,60 m aux étages, également logements sociaux.

Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.

Sans préjudice des articles 48 al.3 et 55 § 3 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, modifiée par les lois des 22 avril 1970 et 22 décembre 1970, aucune dérogation non prévue par le présent règlement ne pourra être accordée que de l'avis conforme du Collège de l'Agglomération.

ARTICLE 17

Lorsque la profondeur des locaux considérés au présent titre excède 6 mètres, la hauteur libre de ceux-ci sera élevée de 15 centimètres par mètre supplémentaire de profondeur.

ARTICLE 18

Les locaux de sous-sol non visés à l'article 16 auront une hauteur minimale de 2,10 m. sous poutre.

ARTICLE 19

De l'éclairage des locaux d'habitation ou de séjour

Les pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux, doivent recevoir directement la lumière par des baies ou fenêtres. En aucun cas le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent ne sera inférieur à 1/5e.

Les châssis-tabatières des mansardes, ou couples, ou autres panneaux transparents éclairant les étages supérieurs, auront un demi-mètre carré au moins.