

# 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 Van Rossom  
02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00  
E-mail : ru@schaerbeekirisnet.be

Nos références : RU/ 320/11-15<134/76-78

Vos références :  
annexe(s) : 1

Schaerbeek, le 26 août 2015

Jeanine Balkwill  
Av. Brigade Piron 35/04  
1080 Bruxelles  
jen.balkwill@gmail.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 24 août 2015, concernant le bien sis à l'**angle du boulevard Léopold III n°11 à 15 et de la rue Henri Chomé 76-78**, 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 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 ;
- Les voiries le long desquelles se situe le bien ont fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 8/5/1900.

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 ;
- 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 En ce qui concerne les questions de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;
- en ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBRA ;

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

Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré en date du 10 janvier 1958 en vue de "construire des immeubles à appartements".

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 permis de bâtir du 10 janvier 1958.

Au vu de ce qui précéde, 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 sous-sol : emplacements de parking et locaux accessoires aux logements du bâtiment
- Immeuble n°11 : 46 logements dont 4 au rez-de-chaussée et 6 par étage ;
- Immeuble n°13 : 55 logements dont 7 au rez-de-chaussée et 6 par étage ;
- Immeuble n°15 boulevard Léopold III et rue Henri Chomé 78 : 49 logements dont 7 au rez-de-chaussée (logement du concierge compris) et 6 par étage ;
- Immeuble n°76 rue Henri Chomé : 10 logements dont 1 au niveau -1, 1 au rez-de-chaussée et 2 par étage ;

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.prasirisnet.be](http://www.prasirisnet.be)).

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@schaerbeekirisnet.be

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

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,

Le Bourgmestre,  
Par délégation,

Michel WEYNANTS  
Secrétaire d'administration

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.

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



## URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Place Colignon  
1030 Schaerbeek

① 02 244 72 04  
✉ 02 244 71 48  
E-mail : [urbanisme@schaerbeekirisnet.be](mailto:urbanisme@schaerbeekirisnet.be)

## Avis au(x) nouveau(x) propriétaire(s) d'un bien à Schaerbeek

Madame, Monsieur,

Nous vous félicitons pour votre achat d'un bien immobilier sur notre Commune.

La présente lettre a pour objectif de vous donner quelques conseils au cas où vous envisageriez une rénovation et/ou une transformation de ce bien.

### Le permis d'urbanisme

Toute une série de travaux et actes sont soumis à permis d'urbanisme en Région bruxelloise.

De manière générale, une telle autorisation, délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, doit être sollicitée préalablement pour tous actes et travaux qui touchent à *la stabilité, la structure, l'esthétique et/ou la destination* d'un bien immobilier, ainsi qu'*au nombre de logements*.

La plupart de ces travaux nécessitent également l'intervention d'un architecte pour l'établissement de la demande de permis d'urbanisme et le suivi du chantier.

De plus, une attention particulière doit être accordée à la conservation et à la restauration des éléments architecturaux des façades des immeubles (châssis et vitraux, ferronneries, balcons, corniches, sgraffites, tourelles, notamment).

Bien évidemment, une rénovation des façades à *l'identique* (nettoyage, entretien, ...) ne nécessite pas notre accord préalable.

Dès que votre projet de rénovation se concrétise, nous vous conseillons de le présenter à notre service de l'Urbanisme<sup>1</sup> qui peut vous renseigner sur les démarches à entreprendre.

<sup>1</sup> Bureau 2.07 (2e étage) ouvert au public tous les jours ouvrables de 9h à 13h00.

Votre projet est à présenter au service au moyen de:

- *pour un projet de rénovation de façade*: une photo couleur de la façade et un devis détaillé de l'entrepreneur;
- *pour un projet de rénovation/transformations* : une ou plusieurs photos couleurs et un avant-projet d'architecte qui permettent d'apprécier les travaux à réaliser - rendez-vous à fixer avec un des architectes communaux au 02/244.72.80 ou 02/244.71.71



## Les primes

Si votre bien se situe dans une zone prioritaire<sup>2</sup>, vous pouvez bénéficier d'une intervention financière régionale importante dans les frais de rénovation intérieure (prime à la rénovation) et extérieure (prime d'embellissement de façade).

Pour de plus amples renseignements sur ces primes (principes, conditions, montants maximum), le Centre d'information sur le Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale<sup>3</sup> se tient à votre disposition, ainsi que l'a.s.b.l. Centre Urbain<sup>4</sup>.

Des primes sont également accordées dans le cadre d'investissements visant à économiser l'énergie. Plus d'informations sur les "primes-énergie" peuvent être obtenues auprès de Bruxelles-Environnement<sup>5</sup>.

Vous pouvez également faire appel aux services de l'a.s.b.l. RenovaS<sup>6</sup> dont l'une des missions est de conseiller et d'assister les citoyens désireux de rénover leur bien dans les démarches administratives à accomplir.

Nous espérons que cette lettre apportera déjà une première réponse aux multiples questions qui peuvent vous venir à l'esprit à propos de la rénovation de votre propriété.

En vous souhaitant la bienvenue dans notre Commune, nous vous prions d'agrérer,  
Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,

  
David NEUPREZ

Le Bourgmestre,  
Par délégation,

  
Frédéric NIMAL

Echevin f.f.

<sup>2</sup> Pour connaître la zone dans laquelle se trouve votre bien, consultez le site du Centre d'information sur le Logement à l'adresse suivante : [www.primes-renovation.be/reno\\_carte](http://www.primes-renovation.be/reno_carte)

<sup>3</sup> CCN. - 80, rue du Progrès - 1035 Bruxelles - Tél. 02/204.14.02 de 9h à 12h du lundi au vendredi.  
Site Internet: [www.prime-renovation.irisnet.be](http://www.prime-renovation.irisnet.be)  
Formulaire de prime à télécharger du site ou à demander au n° gratuit 0800/40.400.

<sup>4</sup> Halles St-Géry - I , pLSI-St-Géry - 1000 Bruxelles - Tél. 02/512.86.19 - [www.curbain.be](http://www.curbain.be) - e-mail: [info@curbain.be](mailto:info@curbain.be)  
Permanence du mardi au vendredi de 10h à 18h00 et le samedi de 14h à 17h00

<sup>5</sup> Bruxelles-Environnement - Tél. : 02/775.75.75 - Fax.: 02/775.76.21 - [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)  
Permanence du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h

<sup>6</sup> Place Collignon, 41 - 1030 Bruxelles - Tél.: 02/215.85.16 — e-mail: [info@renovas.be](mailto:info@renovas.be)  
Permanence le lundi au vendredi de 9h à 13h et le jeudi de 14h à 18h.