

# COMMUNE DE SCHAEERBEEK



Schaerbeek, le 25 septembre 2015

URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 2.04  
1030 Schaerbeek

Notaire Brohée  
Av. de Tervueren 250/4  
1150 Bruxelles

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

Nos références : RU/115/14-16

Vos références : JC/Taitsch  
annexe(s) : 2

## 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 septembre 2015, concernant le bien sis **Boulevard Général Wahis 14-16**, 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, 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 21/04/1906 ;

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 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 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 a fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir délivré en date du 27 novembre 1959 en vue de "construire un immeuble à 6 étages".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 21 mars 2006 en vue d' "abattre 26 arbres à haute tige (peupliers d'Italie)".
- Le bien a fait l'objet d'un **refus** de permis d'urbanisme en date du 30 juillet 2013. La demande visait à fermer une terrasse en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble de rapport.
- Le bien fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 28 avril 2015 en vue de "régulariser l'ensemble des fermetures de balcons en façade arrière et l'aménagement des 20 places de parking dans la cour arrière". 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 plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle (Mme Auriol) au 02.244.77.12.

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
- **Rez-de-chaussée** : 8 logements
- **1<sup>er</sup> au 6<sup>ème</sup> étage** : 36 logements (6 par étage)

Soit un total de 44 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 :**

- Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 15/10/2013, dont copie ci-jointe.
- Le bien fait l'objet d'une **mise en demeure** établie en date du 3/10/2012 pour les infractions suivantes :
  - o L'aménagement d'un parking de 12 emplacements dans la cour arrière du bâtiment ;
  - o La fermeture de 24 terrasses au moyen de châssis ;
 Nous vous invitons à mettre en œuvre le permis d'urbanisme délivré en date du 28 avril 2015 et à prendre contact avec la cellule contrôle (Mme Auriol) au 02.244.77.12 afin de programmer une visite.

**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.

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

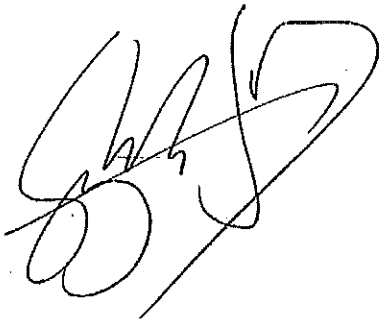
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment). Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier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

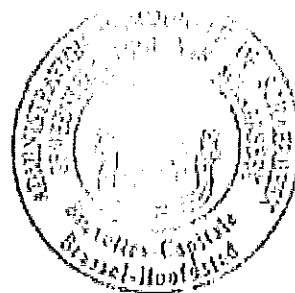


Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

## 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

**COMMUNE DE SCHAERBEEK**  
**ARRETE**



Le Bourgmestre;

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 01/10/2013 par le Secrétaire technique au Service de l'Urbanisme, à ce délégué, duquel il ressort que selon le rapport du 23/08/2013 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, les abords de l'immeuble sis boulevard Général Wahis, 14-16 présentent un danger en cas d'intervention des pompiers car les zones qui doivent rester libres pour l'accès des pompiers sont régulièrement occupées par des véhicules, ce qui peut empêcher le sauvetage des personnes aux étages supérieurs de l'immeuble en cas de besoin.

Considérant que les propriétaires doivent prendre toutes mesures pour éviter que l'immeuble présente un danger pour la sécurité et ce, en tout temps;

Considérant que la prise d'un arrêté ordonnant la libération en tout temps des zones d'accès aux pompiers s'avère indispensable pour sauvegarder la sécurité publique;

**ARRETE:**

**Article 1 :** Les mesures suivantes, de nature à écarter tout danger, doivent être prises immédiatement:

- Maintenir une zone libre de largeur de 4m minimum de voie carrossable donnant accès à l'arrière du bâtiment;
- Maintenir une zone libre de largeur de 8m minimum à l'espace situé à l'arrière du bâtiment;
- Maintenir une zone libre de rayon de braquage sur l'accès à l'espace arrière sur 11m de rayon intérieur et 15m de rayon extérieur.
- Evacuer les véhicules stationnés dans les zones décrites ci-dessus.

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

**Article 2 :** Les frais résultant de l'exécution d'office de ces mesures visées à l'article 1 seront mis en recouvrement par M. le Receveur Communal à charge des propriétaires actuels, la copropriété de la Résidence Mistral - boulevard Général Wahis 14-16 à 1030 Bruxelles (syndic : OMNIMO SA - c/o M. Michel Legros ou M. Vincent Jongen - avenue du Kersbeek, 187 - 1190 Bruxelles).

**Article 3 :** L'exécution des mesures visées à l'article 1, ne dispense pas les propriétaires de leur responsabilité en cas d'accident pouvant intervenir en raison de l'occupation irrégulière des abords de l'immeuble.

**Article 4 :** Un exemplaire du présent arrêté sera apposé sur la façade de l'immeuble. La destruction ou l'enlèvement de l'affiche sera puni de la peine établie par l'article 560 du Code Pénal.

**Article 5 :** 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 6 :** Monsieur le Commissaire de Police est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Schaerbeek, le 15 11 13

Le Bourgmestre,

Bernard CLERFAYT

# 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

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

☎ 02 244 72 04

☎ 02 244 71 48

E-mail : [urbanisme@schaerbeek.lirisnet.be](mailto:urbanisme@schaerbeek.lirisnet.be)

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/transformation*: 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'agréer, 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, pLSt-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.