

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

Nos références : RU/ 27/107-111<222/34-36

Vos références : 00-00-6034/001-JB

annexe(s) : 1

Schaerbeek, le 31 mars 2016

Notaire Van de Putte
Av. P. Deschanel 50
1030 Bruxelles
jean.vandeputte@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 18 mars 2016, concernant le bien sis **à l'angle de la rue de Quatrecht 34-36 et de la rue de Brabant 107-111**, 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 mixte et en liséré de noyau commercial** ;
- 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 rue de Quatrecht a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 6/12/1954 ;
 - la rue de Brabant 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 se situe 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 DIRL ;
- 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 permis d'urbanisme délivré en date du 17 juin 1997 en vue de " transformer le rez-de-chaussée pour réunir 3 commerces existants".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 14 juillet 1998 en vue de " installer un snack-friterie de +/- 110m² (ex-partie de commerce)".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 12 septembre 2006 en vue de " étendre un snack existant en lieu et place d'un commerce au rez-de-chaussée et de deux logements au 1^{er} étage, modifier les châssis et placer des enseignes".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 2 avril 2013 en vue de "régulariser les modifications de l'aspect architectural de la façade avant (châssis et enseignes), la création d'une trémie d'escalier (rez/sous-sol) et l'extension du commerce aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage".

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 :

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 affectations du bâtiment
 - **rez-de-chaussée** : deux commerces (un à droite, un à gauche)
 - **premier étage gauche** : un logement
 - **premier étage centre et droit** : extension du commerce du rez-de-chaussée gauche et locaux accessoires à ce commerce
 - **du deuxième étage au cinquième étage** : quatre logements par étage
- soit un total de 17 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).

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 :

Notre service technique a constaté que les divisions des vitrines commerciales du rez-de-chaussée côté rue de Quatrecht sont en infraction car elles ne correspondent pas à la situation autorisée par le permis d'urbanisme du 2/4/2013 **sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet**. Pour plus d'informations, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle (Mme Roberti) au 02.244.71.50.

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).



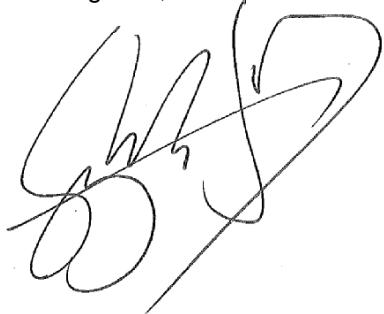
Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

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.

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

