

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

Nos références : RU/ 169/029

Vos références : /
annexe(s) : 2

Schaerbeek, le 20 septembre 2016

CENTURY 21 Souverain
Place Communale d'Auderghem 6
1160 Auderghem
af@century21soverain.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 14 septembre 2016, concernant le bien sis **rue Léopold Courouble 29**, 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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;
- 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 (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 a fait l'objet d'une autorisation de bâtisse délivrée en date du 8 avril 1908 en vue de "construire trois maisons".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 8 juin 1934 en vue d' "établir une lucarne".
- Le bien a fait l'objet d'un acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir délivré en date du 16 septembre 1960 en vue de "transformer l'immeuble sis 27-31 rue Léopold Courouble".

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

- **Demi-sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée surélevé** : 1 logement
- **1^{er} étage** : 1 logement
- **2^{ème} étage (mansardé)** : 1 logement
- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 3 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 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.

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 :

Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction établi en date du 23/09/2013 pour les infractions suivantes :

- la modification du nombre de logements ;
- la modification de l'aspect architectural de la façade à rue, à savoir : le changement de style et du matériau des balcons au niveau du bel étage et du 1^{er} étage : pose de balcon à structure en aluminium et vitres teintées en lieu et place de balcons en ferronnerie

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 10/09/2013 pour les infractions reprises dans le procès-verbal susmentionné et pour l'infraction suivante :

- en façade arrière, la construction de 2 annexes, réparties comme suit :
 - 1 annexe de +/-9m² au niveau du rez-de-jardin ;



- 1 annexe de +/-6m² au niveau du rez-de-chaussée, côté mitoyen droit ; sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle :

M. M. Vossen, Secrétaire technique (02 244 71 47)

Pour programmer une visite de cessation d'infraction, prenez contact avec la cellule contrôle via le formulaire ci-joint.

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, ...).

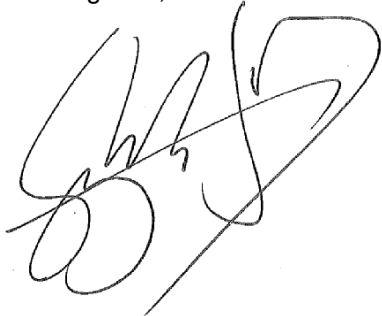
Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

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

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

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, 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 :

.....

