

## 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 Ait Abbou  
① 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00  
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be  
Cellule contrôle : 02 244 77 12

Nos références : RU/ 018/018  
Vos références : NVR/170231  
annexe(s) : 1

Schaerbeek, le 8 août 2017,

Notaire Dechamps  
Rue Georges Eekhoud, 33  
1030 Bruxelles  
nvr@notairedechamps.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 28 juillet 2017, concernant le bien sis **boulevard Auguste Reyers 18**, 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 de forte mixité, en 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 de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 31/12/1889 et du 18/09/1908 ;
- 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 ;
  - le bien NE se situe PAS dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;
  - 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 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 acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 9 juin 1939 en vue de "construire un immeuble".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 18 décembre 1947 en vue de "construire une annexe au rez-de-chaussée".
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 9 novembre 2010 en vue de "transformer un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble de sept appartements, agrandir l'annexe à l'arrière et couvrir la cour centrale". 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 programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec la Cellule contrôle : 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 :

- **Rez-de-chaussée gauche** : 1 logement (conciergerie)
- **Rez-de-chaussée droit** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> étages** : 1 logement par étage

Soit un total de 7 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)).

Le permis d'urbanisme du 9 novembre 2010 permet la transformation du logement au rez-de-chaussée (le logement sera établi à l'arrière du rez-de-chaussée et non plus sur la gauche) dans l'immeuble. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par la cellule contrôle de notre service. Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec la cellule contrôle : 02 244 77 12.

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 19 août 2009 d'une mise en demeure établie en date du 26 août 2009 pour les infractions suivantes :

- La réalisation de travaux d'aménagements intérieurs entraînant une augmentation de la surface et une modification de la répartition du logement conciergerie du rez-de-chaussée par la suppression des caves individuelles (logement non-conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage naturel et la ventilation) ;
  - En façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée, la création d'une annexe par la couverture de cour sur ± 9m<sup>2</sup> sur le milieu gauche du bâtiment principal ;
- sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle : M. T. Vandriessche, Secr. tech. (02.244.77.12)

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, ...).**

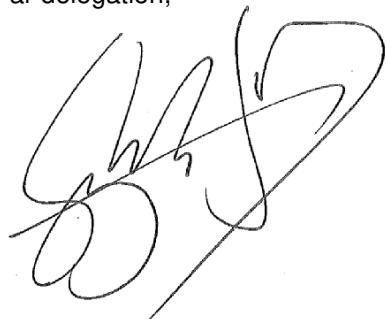
Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

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@schaerbeekirisnet.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@schaerbeekirisnet.be

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet 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.

