

SCHAERBEEK, LE 13 MARS 2018,

INFRASTRUCTURE

DEPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT

DOSSIER TRAITE PAR *Mme Ait Abbou*

HOTEL COMMUNAL • PLACE COLIGNON | BUREAU 2.04

✉ RU@SCHAERBEEK.BE

☎ 02 244 72 58 - UNIQUEMENT DE 9H00 A 12H00

Cellule contrôle : 02 244 71 50

VOS RÉF. : DDP/HERNANDEZ/ML

NOS RÉF. : **RU/070/041**

ANNEXE(s) : 1

NOTAIRE DE DONCKER

RUE DU VIEUX MARCHE AUX GRAINS 51

1000 BRUXELLES

**RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**  
**APPLICATION DE L'ART. 275 DU CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 21 février 2018, concernant le bien sis **avenue du Diamant 41**, 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** ;

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 ;
- 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 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 d'autorisation de bâtir délivré en date du 2 septembre 1921 en vue de "construire deux maisons".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 26 septembre 1924 en vue de "[l'établissement d'un] magasin et percement de baies".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 5 juin 1925 en vue de "construire un atelier".
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 24 mai 1927 en vue de "construire un garage".
- Le bien a fait l'objet d'un permis de bâtir délivré en date du 30 mai 1989 en vue d' "élargir la porte du garage privé".

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 :**

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** : activité productive et locaux accessoires aux logements du bâtiment (garage/parking)
- **Rez-de-chaussée surélevé** : 1 logement
- **Etages 1 et 2** : 1 logement par étage
- **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](http://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 :**

Veuillez noter qu'à ce jour, aucun rapport inconditionnel dressé par le Service Incendie, en rapport avec le permis d'urbanisme délivré pour le bien en date du 30 mai 1989, ne nous est parvenu. Le non respect des prescriptions du Service Incendie constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Nous vous signalons également que si le propriétaire n'est pas en possession d'un rapport inconditionnel du Service Incendie, sa responsabilité peut être engagée en cas d'incendie ou d'un autre accident.

Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la cellule contrôle : 02 244 71 50.

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, ...).**

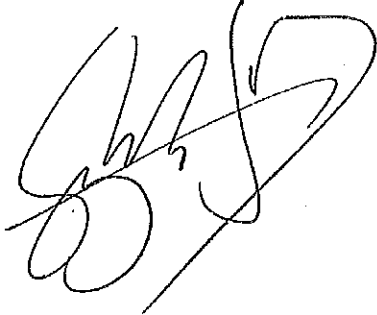
Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

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](mailto: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 ff

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](mailto:ru@schaerbeek.irisnet.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.



AVIS AU(X) NOUVEAU(X) PROPRIETAIRE(S) D'UN BIEN A  
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/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, 02/244.72.41 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).

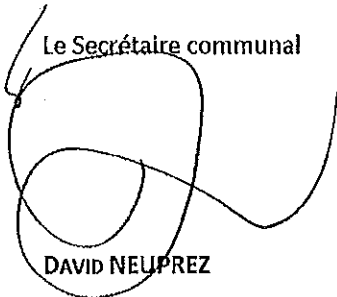
Pour de plus amples renseignements sur ces primes (principes, conditions, montants maximum), le service public régional de Bruxelles « Accueil Logement »<sup>3</sup> se tient à votre disposition, ainsi que l'a.s.b.l. Homegrade<sup>4</sup>.

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 ff

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

<sup>3</sup> C.C.N. - rue du Progrès, 80 - 1035 Bruxelles - Tél. 02/204.14.00 de 9h à 12h lundi et jeudi.  
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 - place St-Géry, 1 - 1000 Bruxelles - Tél. 18.10 ou 02/219.40.60 - <http://homegrade.brussels/> -  
e-mail : [info@homegrade.brussels](mailto:info@homegrade.brussels)

Permanence du mardi au vendredi de 10h à 17h00 et le samedi de 14h à 17h00 (sauf vacances scolaires)

<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 Colignon, 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 9h à 18h uniquement sur rendez-vous.