

SCHAERBEEK



SCHAARBEEK

INFRASTRUCTURES

DÉPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT

DOSSIER TRAITÉ PAR *Mme Dewit*

HÔTEL COMMUNAL • PLACE COLIGNON | BUREAU 2.04

✉ RU@SCHAERBEEK.BE

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

PERMIS D'ENVIRONNEMENT : 02/244.71.73

Contrôleur responsable : 02 244 72 03

VOS RÉF. : 20180241/EDITIONS LAMBIOTTE-AUTRET

NOS RÉF. : **RU/010/093**

ANNEXE(S) : 2

SCHAERBEEK, LE 4 SEPTEMBRE 2018,

NOTAIRE VAN RAEMDONCK NICOLAS

SQUARE VERGOTE 41

1030 BRUXELLES

SC@NOTAIRE-VANRAEMDONCK.BE

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

Le département de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire **via e-mail uniquement** à l'adresse ru@schaerbeek.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 renseignements urbanistiques ci-joints 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.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.

## **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE**

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de SCHAERBEEK

Vos références : 20180241/EDITIONS LAMBIOTTE-AUTRET

Nos références : 010/093

Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 28 août 2018 concernant le bien sis avenue Albert Giraud 93 cadastré 21015A00075/00P007, 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.

### **A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :**

#### **1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

#### **2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**) ;
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement le 30 septembre 2010 ;

*Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

#### **3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** concernant le bien considéré ;

#### **4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **périmètre de préemption** dans lequel le bien considéré serait repris ;

#### **5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).*

*Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.*

#### **6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

#### **7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**

- 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 21/4/1906 ;

#### **8°) Autres renseignements :**

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- Le bien se situe 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 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 DIRM ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

#### **1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :**

- Autorisation de bâtir visant à "construire une maison avec atelier", délivrée le 8 octobre 1912 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "construire un WC avec terrasse", délivré le 8 octobre 1939 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis de bâtir visant à "régulariser les travaux entrepris sans autorisation, soit la couverture d'une cour de +/- 36 m<sup>2</sup> entre le bâtiment à rue et l'arrière-bâtiment", délivré le 9 novembre 1982 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à "couvrir partiellement une cour", délivré le 8 mai 1984 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Refus de permis d'urbanisme visant à "supprimer la toiture mansardée et reconstruire une toiture plate avec rehausse de la façade avant sur 2 niveaux", délivré le 4 novembre 2014 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "diviser le logement situé aux étages en deux entités, modifier le profil de la toiture du bâtiment principal, aménager une terrasse sur la toiture plate au 3e étage, fermer des balcons en façade arrière et maintenir des bureaux au rez-de-chaussée et placer un escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol", délivré le 15 janvier 2013 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "changer l'affectation d'un bureau en logement, ce qui porte à 3 le nombre de logements, maintenir la partie avant du rez-de-chaussée en bureau, modifier le volume de l'arrière-bâtiment, construire un passage latéral et remblayer une cour basse", délivré le 10 septembre 2013 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "dans un bâtiment comprenant 1 bureau et 3 logements, affecter le bureau en un logement supplémentaire", délivré le 29 août 2017 par l'Administration communale de Schaerbeek.

Tant que ces 3 permis n'ont 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 le contrôleur responsable : 02 244 72 03.

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci de téléphoner au 02/244.71.73.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région). Les actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune 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 !).

## **2°) En ce qui concerne :**

- La destination urbanistique licite de ce bien : *voir ci-dessous*
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : *voir ci-dessous*
- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : *voir ci-dessous*

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 :

### **Bâtiment avant :**

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : bureau
- **Etage 1** : 1 logement
- **Etage mansardé et combles** : locaux accessoires au logement du bâtiment

Bâtiment arrière :

- **Entièreté du bâtiment** : bureau

Soit un total de 1 logement

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)).

Nous attirons votre attention sur le fait que ce logement doit être conforme, soit à 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) soit au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II.

Les permis d'urbanisme des 15 janvier 2013, 10 septembre 2013 et 29 août 2017 permettent l'aménagement de 4 logements 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 notre département. Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec le contrôleur responsable : 02 244 72 03.

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.

**3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :**

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

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. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

**Observations complémentaires :**

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

**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).

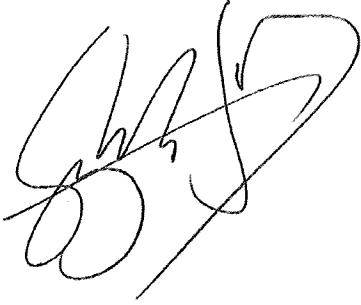
**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**

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.

Fait à Schaerbeek, le 31/08/2018,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-adjoint

Le Bourgmestre,  
Par délégation,

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized 'F' followed by the name 'Nimal' and a long horizontal stroke.

Frédéric NIMAL  
Echevin ff

**Remarques :**

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. 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, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
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. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

INFRASTRUCTURES

DÉPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT  
HOTEL COMMUNAL • PLACE COLIGNON | BUREAU 2.04

✉ URBANISME@SCHAERBEEK.BE

☎ 02 244 72 04

AVIS AU(X) NOUVEAU(X) PROPRIÉTAIRE(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

La commune accorde une prime à l'acquisition d'un bien immobilier unique. Retrouvez toutes les informations à ce sujet sur notre site internet<sup>2</sup>.

Si votre bien se situe dans une zone prioritaire<sup>3</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>4</sup> se tient à votre disposition, ainsi que l'a.s.b.l. Homegrade<sup>5</sup>.

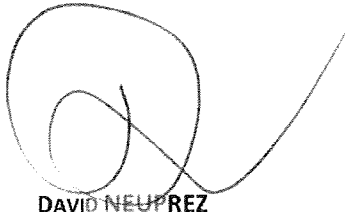
Des primes sont également accordées dans le cadre d'investissements visant à économiser l'énergie. Plus d'informations sur les "primes-énergie" peuvent être obtenues auprès de Bruxelles-Environnement<sup>6</sup>.

Vous pouvez aussi faire appel aux services de l'a.s.b.l. RenovaS<sup>7</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.

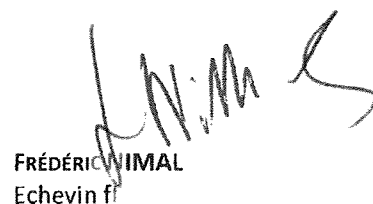
En vous souhaitant la bienvenue dans notre Commune, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal



DAVID NEUPREZ

Le Bourgmestre  
Par délégation,



FRÉDÉRIC WIMAL  
Echevin fl

<sup>2</sup> <https://www.schaerbeek.be/fr/content/prime-lacquisition-dun-bien-immobilier-unique>

<sup>3</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>4</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>5</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>6</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>7</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.