

SCHAERBEEK, LE 23 SEPTEMBRE 2024,

NOTAIRE REGIS DECHAMPS
AVENUE GEORGES EEKHOUD 33
1030 SCHAERBEEK
OR@NOTAIREDECHAMPS.BE

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

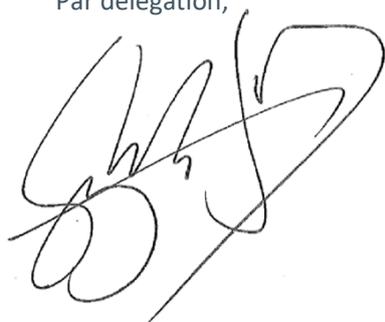
Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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@1030.be

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

Le Bourgmestre, f.f.,



Frédéric NIMAL

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@1030.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 : OR/240123

Nos références : 069/024

Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 13 septembre 2024 concernant le bien sis Rue d'Hoogvorst 24 cadastré 21909E0028/00F005, 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 de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone mixte ;

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 de la Région de Bruxelles-Capitale 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 de la Région de Bruxelles-Capitale 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 :

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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 :

- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour la voirie le long de laquelle se situe le bien ;

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 Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : environnement.brussels ;
- 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 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 (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

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 visant à "transformer en vitrine les 2 fenêtres de la maison", délivrée le 9 mai 1899 par l'Administration communale de Schaerbeek.

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 d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demande, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/archives-urbanisme>.

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*

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

- **Entièreté du bâtiment** : 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).

Nous attirons votre attention sur le fait que ce logement doit être conforme, soit à la réglementation applicable au moment de sa mise en place ou, à défaut, le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (Arrêté Royal du 21 mars 1975) 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.

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 :

- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : INF/ILHO/2017*25=069/024, n° de notice du parquet : BR.66.97.230/23 et n° NOVA : INFC/626084), dressé le 23 février 2023, ayant pour objet :
 - La réalisation et le maintien des modifications suivantes :
 1. La modification du nombre de logements : 4 en lieu et place de 1.
Ils sont tous non-conformes au Règlement Régional d'urbanisme (RRU) et/ou au Règlement Communal d'urbanisme (RCU) :

Les logements actuellement en place sont répartis comme suit :

- Rez-de-chaussée/sous-sol : 1 logement duplex occupé par les propriétaires. Ce logement est non-conforme :
Au RRU Titre II :
 - Chap. 2 Art. 3 car la superficie de plancher nette des chambres à coucher est insuffisante ($\pm 7\text{m}^2$ au lieu de min. 14m^2 pour la 1^{ère} chambre à coucher et $\pm 5,9\text{m}^2$ au lieu de min. 9m^2 pour la 2^{ème} chambre à coucher),
 - Chap. 2 Art. 4 car la hauteur sous plafond des locaux habitables situés au sous-sol est insuffisante ($\pm 2\text{m}17$ au lieu de min. $2\text{m}50$),

- Chap. 3 Art. 10 car la chambre à coucher située au niveau du sous-sol ne bénéficie pas d'éclairage naturel
- Et
Au RCU Titre II Chap. 3 Art. 6 car le logement ne possède pas de circulation privative.
- 1^{er} étage : 1 logement. Ce logement est non-conforme :
Au RRU Titre II :
 - Chap. 2 Art. 3 car les superficies de plancher nettes sont insuffisantes ($\pm 25\text{m}^2$ au lieu de min. 28m^2 pour le séjour, cuisine comprise et $\pm 12,4\text{m}^2$ au lieu de min. 14m^2 pour la chambre à coucher),
 - Chap. 3 Art. 8 car le W.C. donne directement sur la cuisine, ce qui est proscrit

Et
Au RCU Titre II Chap. 3 Art. 6 car le logement ne possède pas de circulation privative.
 - 2^{ème} étage : 1 logement. Ce logement est non-conforme :
Au RRU Titre II :
 - Chap. 2 Art. 3 car les superficies de plancher nettes sont insuffisantes ($\pm 25\text{m}^2$ au lieu de min. 28m^2 pour le séjour, cuisine comprise et $\pm 12,4\text{m}^2$ au lieu de min. 14m^2 pour la chambre à coucher)
 - Chap. 3 Art. 8 car le W.C. donne directement sur la cuisine, ce qui est proscrit

Et
Au RCU Titre II Chap. 3 Art. 6 car le logement ne possède pas de circulation privative.
 - Combles : 1 logement. Ce logement est non-conforme :
Au RRU Titre II :
 - Chap. 2 Art. 3 car les superficies de plancher nettes sont insuffisantes ($\pm 12,4\text{m}^2$ au lieu de min. 14m^2 pour la chambre à coucher et $\pm 15,2\text{m}^2$ au lieu de min. 28m^2 pour le séjour, cuisine comprise)
 - Chap. 2 Art. 4 car la hauteur sous plafond de la chambre à coucher est insuffisante ($\pm 2\text{m}04$ au lieu de min. $2\text{m}30$ sur au moins la moitié de la superficie de plancher)
 - Chap. 3 Art. 6 car la pièce où se situe le W.C. donne directement sur le séjour, ce qui est proscrit

Et
Au RCU Titre II :
 - Chap. 3 Art. 6 car le logement ne possède pas de circulation privative
 - Chap. 3 Art. 11 car le logement situé entièrement dans les combles ne possède pas de baie verticale permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur.
2. L'absence d'entretien de la façade à rue, ce qui est contraire au RCU Titre I Chap. 2 Art. 3 §2.

Ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'un avertissement établi en date du 7 février 2017 pour l'infraction suivante :
 - La modification du nombre de logements : 3 unités de logement sont aménagées en lieu et place de 1, dont certaines sont non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Au 2^{ème} étage: 1 logement non-conforme au titre II chap. III art. 8 (le wc ne peut pas donner dans la cuisine) et au titre II chap. II art. 3 (superficie minimale insuffisante) ;
 - Au 3^{ème} étage: 1 logement non-conforme au titre II chap. III art. 8 (le wc ne peut pas donner dans la cuisine) et au titre II chap. II art. 3 (superficie minimale insuffisante).
- 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 le contrôleur.euse responsable : 02 244 71 47.

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).

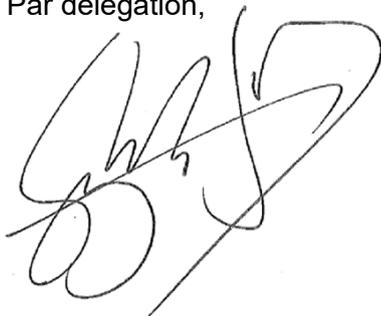
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 23 septembre 2024,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

Le Bourgmestre, f.f.,



Frédéric NIMAL

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.