

SCHAERBEEK



SCHAARBEEK

INFRASTRUCTURES

DEPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT

DOSSIER TRAITÉ PAR LE SERVICE GESTION DE L'INFORMATION

HOTEL COMMUNAL • PLACE COLIGNON | BUREAU 2.08

✉ [RU@1030.BE](mailto:RU@1030.be)

☎ 02 244 75 11 - UNIQUEMENT DE 9H00 A 13H00

Info insalubrité : 02 244 72 11

Contrôleur.euse responsable : 02 244 71 96

VOS RÉF. : SEI-TRAN

NOS RÉF. : **RU/243/065**

ANNEXE(S) : 2

SCHAERBEEK, LE 22 NOVEMBRE 2023,

NOTAIRE DAVID MOURLON BEERNAERT

AVENUE DES ARTS 50, BOITE 1

1000 BRUXELLES

ETUDE@NOTMB.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](mailto:ru@1030.be)

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

Le Secrétaire communal  
Par délégation,

Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-adjoint

La Bourgmestre, f.f.,  
Par délégation,

Frédéric NIMAL  
Echevin

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](mailto: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 :  
Nos références : 243/065  
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 16 novembre 2023 concernant le bien sis Rue Seutin 65 cadastré 21906D0346/00B002, 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 d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°SCH 046 001 (Ilot 233 entre la Chaussée de Haecht, l'avenue Rogier et les Rues Seutin et Josaphat) approuvé par Arrêté de l'exécutif en date du 09/09/1993 ;

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

*Le périmètre des PPAS et des permis de lotir sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible sur le site Internet de la commune :*

*<https://www.1030.be/fr/cadre-de-vie-environnement/urbanisme-logement/urbanisme-environnement/reglements-plans>*

#### 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 **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- 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>.*

*Le périmètre des PPAS et des permis de lotir sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible sur le site Internet de la commune :*

*<https://www.1030.be/fr/cadre-de-vie-environnement/urbanisme-logement/urbanisme-environnement/reglements-plans>*

**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 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 :**

- 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 7/08/1863 ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le(s) plan(s) particulier(s) d'affectation du sol (PPAS) précité(s) ;

**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](http://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 DIRL (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 "changer en vitrine les deux fenêtres", délivrée le 27 mai 1902 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "[construire] un wc", délivré le 2 avril 1926 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](mailto: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 :

- **Entièrement 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](http://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'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du rez-de-chaussée en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 13 septembre 2022. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.  
**Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement**  
Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles  
Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)  
E-mail : [inspectiondulogement@sprb.brussels](mailto:inspectiondulogement@sprb.brussels)
- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 1<sup>er</sup> étage avant en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 22 décembre 2022. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.  
**Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement**  
Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles  
Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)  
E-mail : [inspectiondulogement@sprb.brussels](mailto:inspectiondulogement@sprb.brussels)
- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 1<sup>er</sup> étage arrière en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 22 décembre 2022. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.  
**Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement**  
Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles  
Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)  
E-mail : [inspectiondulogement@sprb.brussels](mailto:inspectiondulogement@sprb.brussels)
- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 2<sup>ème</sup> étage avant en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 22 décembre 2022. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.  
**Service public régional de Bruxelles - Bruxelles logement - Direction de l'Inspection régionale du Logement**  
Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles  
Tél. : 02 204 12 80 (tous les matins de 09h00 à 12h00)  
E-mail : [inspectiondulogement@sprb.brussels](mailto:inspectiondulogement@sprb.brussels)
- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 26 août 2022 pour les infractions suivantes :
  - **la modification du nombre de logements** : 5 unités de logements en lieu et place d'1. Tous ces logements sont non-conformes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, Chap. 2, Art. 3 car leur superficie de plancher nette est inférieure aux 22m<sup>2</sup> min. requis pour un logement de type « studio » et au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) Titre II Chap.3 Art.6 car la cuisine et les sanitaires ne sont pas accessibles par une circulation privative. En outre, les pièces communes partagées par les occupants des différents logement sont également non-conformes au RRU :
    - Titre II, Chap. 2, Art. 3 car la pièces principale de séjour et la cuisine (partagées) possèdent une superficie de plancher nette insuffisante (+/-12m<sup>2</sup> au lieu de min.20m<sup>2</sup> pour le séjour et +/-5.5m<sup>2</sup> au lieu de min. 8m<sup>2</sup> pour la cuisine) ;
    - Titre II, Chap. 3, Art. 10 car la pièce principale de séjour ne possède pas un éclairage naturel de min. 1/5<sup>ème</sup> de la superficie de plancher nette ;
  - **la construction d'une annexe** de +/- 10m<sup>2</sup> recouvrant la totalité de la superficie de la zone de cours et jardin (rez-de-chaussée) ;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/la contrôleur.euse responsable : 02 244 71 96.

- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 26 août 2022 pour les motifs suivants :
  - la cage d'escalier menant vers les combles ainsi que les combles de l'immeuble sont jonchés de déjections de rats ;
  - des cadavres de rat sont présents dans les combles ;
  - de nombreux déchets sont présents sur la toiture plate de l'entresol 1<sup>er</sup> étage/2<sup>ème</sup> étage ;

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le/la contrôleur.euse responsable : 02 244 72 11.

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).

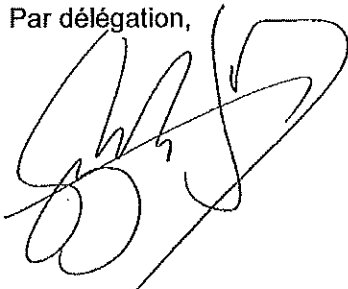
**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**

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 22 novembre 2023,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-adjoint

La Bourgmestre, f.f.,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin

**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.