

SCHAERBEEK, LE 17 DECEMBRE 2024,

NOTAIRES ASSOCIES DIRK DE LANDTSHEER & FRANCIS  
CHAFFART  
AVENUE EUGENE DEMOLDER 49  
1030 SCHAERBEEK  
FRANCIS.CHAFFART@BELNOT.BE

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

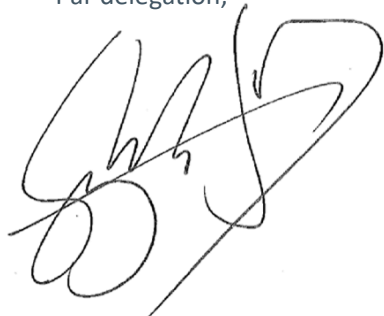
Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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 : /

Nos références : 257/002<179/478

Annexe(s) : 2

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 11 décembre 2024 concernant le bien sis à l'angle de l'Avenue de la Topaze 2 et de la Chaussée de Louvain 478 cadastré 21905C0087/00X002, 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 de forte mixité et en bordure d'un espace structurant ;

*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'Avenue de la Topaze a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/04/1906 ;
- La Chaussée de Louvain a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 12/09/1870, du 10/07/1879, du 30/07/1887 et du 15/03/1924, par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 5/01/2021 et par le Conseil communal en date du 25/04/2007 ;

#### **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 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 (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 de bâtir visant à "construire trois maisons", délivrée le 10 janvier 1911 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'environnement de classe 1D visant à exploiter des antennes émettrices, délivré le 3 septembre 2018 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement.

Seuls les permis d'environnement actuellement en cours de validité sont ici mentionnés. 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 :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : commerce
- **Etages 1 à 3** : 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 au moment de leur 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) et pour autant que la modification du nombre de logements **n'ait pas nécessité** de travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme.

Veillez noter que **les combles**, ne répondant pas aux normes précitées, ne peuvent être considérés comme un logement licite indépendant. Pour qu'ils soient considérés comme tel, un permis d'urbanisme doit être demandé et délivré à cet effet. Nous ne pouvons cependant préjuger de l'aboutissement positif d'une telle demande.

Dans le but d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.

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 : 908a/B/257-2/179-480AC/cb), dressé le 24 mai 2004, ayant pour objet :
  - La modification du nombre de logements par l'aménagement d'un logement autonome au niveau des combles sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
  
- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 18 août 2022 pour les infractions suivantes :
  - La modification du nombre de logement sans le permis d'urbanisme requis : 4 en lieu et place de 3, par la création d'un logement duplex dans les combles ;
  - L'installation de 2 buses d'évacuation des gaz brûlés en façade avant au niveau du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage, côté Avenue de la Topaze, ce qui est interdit par le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) Titre I Chap.5 Art.33 ;
  - Le placement d'une antenne parabolique en façade avant au niveau du 1<sup>er</sup> étage, côté Avenue de la Topaze, ce qui est interdit par le RCU Titre V Art.3 §1 ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
  
- Le bien fait l'objet d'un avertissement établi en date du 18 août 2022 pour les infractions suivantes :
  - L'aspect architectural de la façade avant de l'immeuble a été modifié sans le permis d'urbanisme requis et/ou sans le respect de la réglementation urbanistique en vigueur, à savoir :
    - La mise en peinture de couleur noire de la pierre bleue, ce qui est interdit par le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) Titre I Chap.2 Art.3 §4 ;
    - La mise en peinture de couleur noire de l'enduit de façade au niveau du rez-de-chaussée commercial sans le permis d'urbanisme requis et de façon non-conforme au RCU Titre I Chap.2 Art.3 §4) ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
  
- Le bien fait l'objet d'une mise en garde établie en date du 23 décembre 2020 pour l'infraction suivante :
  - La modification du nombre de logement dans le bâtiment (5 en lieu et place de 3) 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 77 15.

- Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 23 septembre 2022, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 72 11.
  
- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 1<sup>er</sup> étage en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 20 novembre 2020. 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)

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).

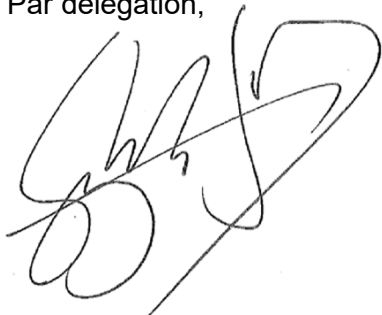
**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**

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 17 décembre 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.

COMMUNE DE SCHAERBEEK

**ARRETE**

La Bourgmestre f.f.;

Vu l'article 133 de la nouvelle loi communale;

Vu l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'Ordonnance du 17 juillet 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code Bruxellois du Logement, en particulier ses articles 7 et 8;

Vu le rapport de constat, établi le 20/11/2020 par le responsable fonctionnel de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, à ce délégué, adressé au propriétaire du bien, duquel il ressort que le logement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis Avenue de la Topaze 2 à 1030 Schaerbeek ne répond pas aux exigences en matière de sécurité et de salubrité et d'équipement élémentaires;

Considérant dès lors qu'une interdiction de continuer à mettre ce logement en location, ou de louer celui-ci ou de le faire occuper a été prononcée par l'Inspectorat régional du logement;

Considérant que le locataire actuel devrait quitter ce logement dans les meilleurs délais;

Considérant que le propriétaire doit prendre toutes mesures pour remédier aux problèmes mentionnés dans le constat du 20/11/2020;

Considérant qu'afin d'assurer le respect de la mesure d'interdiction, il convient d'apposer, en application de l'article 8, alinéa 2, du Code du logement, des scellés sur les accès du logement précité ;

**ARRETE:**

**Article 1 :** Une interdiction de continuer à mettre le logement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis Avenue de la Topaze 2 à 1030 Schaerbeek en location ou de le louer, ou de le faire occuper est prononcée.

**Article 2 :** Les travaux préconisés dans le rapport de constat du 20/11/2020 du responsable fonctionnel de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, de nature à écarter tout danger, doivent être effectués dans les meilleurs délais.

**Article 3 :** Le propriétaire actuel : Monsieur Bracke Marc, Square Gutenberg 20, à 1000 Bruxelles est tenu de remédier aux problèmes mentionnés dans le rapport du 20/11/2020.

**Article 4 :** Le cas échéant, les frais résultant de l'évacuation des habitants visés à l'article 1 seront mis en recouvrement par Monsieur le Receveur Communal à charge du propriétaire actuel.

**Article 5 :** L'exécution de travaux visés à l'article 2, ne dispense pas le propriétaire de sa responsabilité en cas d'accident pouvant intervenir éventuellement en raison du mauvais état du logement.

**Article 6 :** L'interdiction mentionnée à l'article 1 sera levée lors de l'obtention d'une attestation de contrôle de conformité visée par le Code du Logement, dont une copie est à faire parvenir à l'Administration communale de Schaerbeek.

**Article 7 :** Un exemplaire du présent arrêté sera apposé sur la façade de l'immeuble. Conformément à l'article 39§1 du règlement général de police, le fait d'abîmer, de détruire ou d'enlever le présent arrêté pourrait être sanctionné par une amende administrative.

**Article 8 :** Monsieur le Commissaire de Police est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Schaerbeek, le

**23 -09- 2022**

La Bourgmestre f.f.

  
CECILE JODOGNE

