

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de SCHAERBEEK

Vos références : [REDACTED]
Nos références : 069/017 (2796019)
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 17 juin 2026 concernant le bien sis Rue d'Hoogvorst 17 cadastré 21909E0029/00X009, 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 :

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "ajouter un wc au 2e étage", délivré le 3 septembre 1953 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-jardin, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, construire une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture, effectuer des modifications structurelles et modifier l'aspect esthétique de la façade", délivré le 9 juin 2015 par l'Administration communale de Schaerbeek. Les actes et travaux n'ayant pas été réalisés dans leur intégralité, **ce permis est partiellement périmé** (en ce qui concerne la terrasse au rez-de-chaussée et la lucarne en toiture).

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/fr/archives-lurbanisme>.

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 avant** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont local vélos/poussettes)
- **Sous-sol arrière et rez-de-chaussée** : 1 logement duplex
- **Etages 1 et 2** : 1 logement duplex
- **Etage 3 et combles** : 1 logement duplex

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).

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 (**logement duplex du demi-sous-sol/rez-de-chaussée**) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 7 octobre 2021 pour les infractions suivantes :
 - **La réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme du 09/06/2015**, à savoir :
 - **L'aménagement de deux chambres en lieu et place d'une chambre unique** avec une baie de plein pieds, ouverte sur un séjour donnant lui-même sur la zone de cour et jardin, ce qui est non-conforme aux plans du permis d'urbanisme. De par ce fait, les deux chambres sont non-conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3, article 10 en termes d'éclairement naturel car celui-ci est inexistant dans les deux chambres ;
 - **L'obturation d'une baie vitrée et le maintien d'une allège**, au demi sous-sol côté jardin, entre la chambre et le séjour en lieu et place de la réalisation d'une baie de

plein pied permettant une circulation privative dans cet étage du duplex et l'éclairage naturel de la chambre ;

- **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement** de l'immeuble ;
 - **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;
 - **L'aménagement des circulations du duplex non-conformément au Règlement Communal d'Urbanisme**, Titre II, chapitre 3, article 6, § 1 car les pièces ne sont pas accessibles par des circulations privatives mais via la cage d'escalier commune, ce au niveau des étages et au niveau du rez-de-jardin ;
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ;
- sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien (**logement duplex du 1^{er} étage/2^e étage**) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 7 octobre 2021 pour les infractions suivantes :
 - **La réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme du 09/06/2015 :**
 - **La modification du nombre de logements au niveau du 1^{er} et 2^{ème} étage: 2 en lieu et place de 1** par la division du duplex en deux studios, sans le permis d'urbanisme requis ;
 - **L'installation d'un faux plafond dans le studio situé au 1^{er} étage (ET01)**, rendant la hauteur sous plafond du logement non-conforme aux plans du permis d'urbanisme car celle-ci est de 2m17 en lieu et place de 3m44 ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4, §1 (la hauteur sous plafond minimale autorisée étant de 2m50) ;
 - **L'installation d'un faux plafond dans le studio situé au 2^{ème} étage (ET02)**, rendant la hauteur sous plafond du logement non-conforme aux plans du permis d'urbanisme car celle-ci est de 2m17 en lieu et place de 2m66, ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4, §1 (la hauteur sous plafond minimale autorisée étant de 2m50) ;
 - **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement** de l'immeuble ;
 - **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par :
 - Le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;
 - L'obturation des impostes des 6 baies de fenêtre situées au 1^{er} et au 2^{ème} étage par la pose de panneaux en PVC en lieu et place d'impostes vitrées ;
 - **Le non-entretien de la gouttière de la toiture plate de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage** ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 2, article 3, §1. Cette situation provoque une infiltration d'eau dans le coin supérieur gauche du plafond du palier de la cage d'escalier commune de ces deux étages ;
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par :
 - Le placement de deux exécutaires de gaz brûlés au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étage, ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 5, article 33, § 1, 3° ;
 - L'installation d'une antenne parabolique au 2^{ème} étage, à droite de la fenêtre centrale, ce qui est non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I,

chapitre 3, article 10, § 1 et au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre V, article 3 §1 ;

- Le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ; sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien (**logement duplex du 3^e étage/combles**) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 7 octobre 2021 pour les infractions suivantes :

- **Le non-respect du permis d'urbanisme du 09/06/2015** par :

- **La modification du nombre de logements au niveau du 3^{ème} étage et des combles : 2 en lieu et place de 1** par la division du duplex en deux studios. Cette division rend le studio situé dans les combles non-conforme au :

- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 4, article 10 en termes d'éclairage naturel car la surface nette éclairante est inférieure à 1/12^{ème} de la superficie plancher (2m² de surface éclairante pour 28m² de superficie) ;
- Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 4, article 11 en termes de vues car le logement ne dispose d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur, libre de tout obstacle sur au moins 3m ;

- **L'installation d'un faux plafond dans le studio situé au 3^{ème} étage**, rendant la hauteur sous plafond du logement non-conforme aux plans du permis d'urbanisme car celle-ci est 2m10 en lieu et place de 2m24 ;

- **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement de l'immeuble ;**

- **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**

- **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;

- **Le non-aménagement de la cage d'escalier conformément au rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;**

- **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par :

- Le placement d'un exécutoire de gaz brûlés au niveau du 3^{ème} étage, ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 5, article 33, § 1, 3° ;

- Le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ;

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 8 décembre 2021 pour les infractions suivantes :

- **La réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme du 09/06/2015**, à savoir :

- **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement de l'immeuble ;**

- **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**

- **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;

- **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ;

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 75 - avandeville@1030.be.

- Veuillez également 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 9 juin 2015, 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 le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente au 02 208 84 30 (adresse e-mail : prev@firebru.irisnet.be).

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 de la part de la commune. 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).

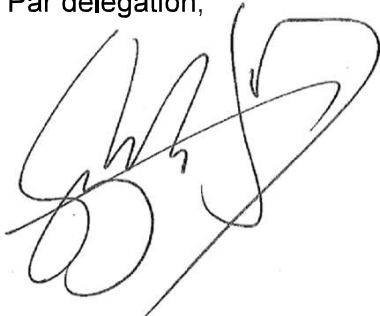
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 18 juin 2026,

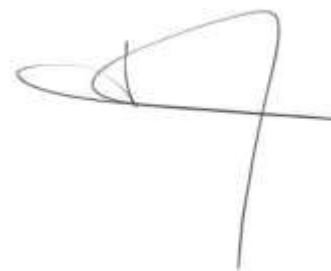
Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

Le Bourgmestre f.f.,
Par délégation,



Justine HARZÉ
Echevine

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 des décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019 relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises.
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.