

SCHAERBEEK, LE 6 SEPTEMBRE 2024,

NOTAIRE BENOIT HEYMANS  
AVENUE DE L'EHEVINAGE 1A  
1180 BRUXELLES  
NOTAIRE@NOTHEYMANS.BE

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

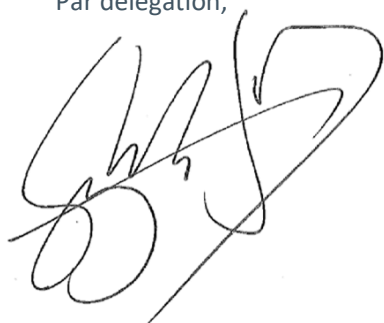
Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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 : 444207  
Nos références : 186/216  
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 5 septembre 2024 concernant le bien sis Rue Masui 216 cadastré 21910E0070/00F007 et 21910E0070/00B007, 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 ;

*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 :**

- La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 31 mai 2018 et publié en date du 11 juin 2018 ;

**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 :**

- 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 2/07/1864 ;

**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 DURL (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 "construire deux maisons et un magasin à charbon", délivrée le 20 mai 1898 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "reconstruire un arrière-bâtiment", délivré le 15 septembre 1949 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "couvrir un arrière-bâtiment d'une toiture à versants", délivré le 23 novembre 1950 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'environnement de classe 2 visant à exploiter un garage d'entretien de véhicules, délivré le 5 juin 2012 pour une durée de 15 ans par l'Administration communale de Schaerbeek.

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 :

### Bâtiment avant :

- **Sous-sol** : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée gauche** : accès vers le bâtiment arrière
- **Rez-de-chaussée droit et étage 1** : 1 logement duplex
- **Étage 2** : 1 logement
- **Étage 3 sous combles** : 1 logement

### Bâtiment arrière :

- **Entièrement du bâtiment** : activité productive

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, plus particulièrement en ce qui concerne le logement du 3<sup>ème</sup> étage sous combles, 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.

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/2023\*161=186/216, n° de notice du parquet : BR 66.97.597-23 et n° NOVA : INF/1902091), dressé le 12 juin 2023, ayant pour objet :
  - le maintien, en connaissance de cause, des modifications suivantes (CoBAT 300, 2°1/) : la modification du nombre de logements dans le bâtiment avant (de 3 à 6 logements) par l'ajout de 3 unités de logement :
  - **Au sous-sol** : 1 logement non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Titre II :
    - Chap. 2 Art. 3 car la superficie de plancher nette de la pièce principale de séjour ( $\pm 10\text{m}^2$ ) est inférieure aux min.  $22\text{m}^2$  requis pour un logement de type studio ;
    - Chap. 2 Art. 4 car la hauteur sous plafond du local habitable est inférieure aux  $2\text{m}50$  requis ( $\pm 2\text{m}13$ ) ;
    - Chap. 3 Art. 9 car le logement ne possède pas de cuisine ;
    - Chap. 3 Art. 10 car le logement n'est pas éclairé naturellement (il n'y a aucune entrée de lumière naturelle) ;
    - Chap. 3 Art. 11 car le logement ne possède pas de fenêtre permettant des vues vers l'extérieur ;
    - Chap. 3 Art. 12 car le logement ne possède aucun dispositif de ventilation ;Et non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) Titre II :
    - Chap. 3 Art. 6 car le logement ne bénéficie pas d'une circulation privative (accès entre la chambre et les sanitaires par les communs) ;
    - Chap. 3 Art. 9 car le logement se situe à plus de  $1\text{m}20$  en dessous du niveau moyen du sol du trottoir.
  - **Au rez-de-chaussée avant** : 1 logement non-conforme au RRU Titre II :
    - Chap. 2 Art. 3 car la superficie de plancher nette de la pièce principale de séjour ( $\pm 12,7\text{m}^2$ ) est inférieure aux min.  $22\text{m}^2$  requis pour un logement de type studio ;
    - Chap. 3 Art. 12 car la salle de bain n'est pas équipée d'un dispositif de ventilation.
  - **Au rez-de-chaussée arrière** : 1 logement non-conforme au RRU Titre II :
    - Chap. 2 Art. 3 car la superficie de plancher nette de la pièce principale de séjour ( $\pm 9,5\text{m}^2$ ) est inférieure aux min.  $22\text{m}^2$  requis pour un logement de type studio ;
    - Chap. 3 Art. 9 car le logement ne possède pas de cuisine ;
    - Chap. 3 Art. 10 car le logement n'est pas éclairé naturellement (il n'y a aucune entrée de lumière naturelle) ;
    - Chap. 3 Art. 11 car le logement ne possède pas de fenêtre permettant des vues vers l'extérieur ;
    - Chap. 3 Art. 12 car le logement n'est équipé d'aucun dispositif de ventilation.

Ces modifications ont été réalisées sans qu'un permis 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 75.

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).

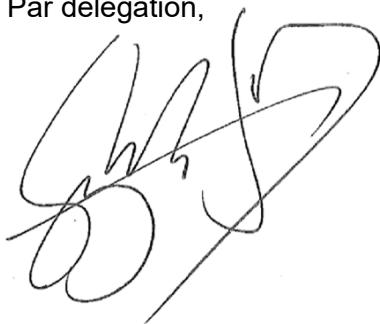
**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**

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 6 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.