

INFRASTRUCTURES

DÉPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT

DOSSIER TRAITÉ PAR LE SERVICE GESTION ET ANALYSE DES

RESSOURCES DOCUMENTAIRES

HOTEL COMMUNAL • PLACE COLIGNON 100 | BUREAU 2.08

✉ RU@1030.BE

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

Contrôleur.euse responsable : 02 244 71 75-

avandeville@1030.be

Info insalubrité : 02 244 77 12

Vos RÉF. : GV1 / :255455/ [REDACTED]

[REDACTED] E [REDACTED] / [REDACTED]

NOS RÉF. : **RU/348/038**

ANNEXE(s) : 3

SCHAERBEEK, LE 9 JANVIER 2026

NOTAIRES INDEKEU & DE CRAYENCOUR

AVENUE LOUISE 126

1050 BRUXELLES

GERALDINE.VINOGRADOFF@GERARD-INDEKEU.BE

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

Veuillez 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

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

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



Michel WEYNANTS
Secrétaire d'administration

La Bourgmestre,
Par délégation,



Justine HARZÉ
Echevine

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 : GV1 / :255455 / Saisie exécution immobilière [REDACTED] / [REDACTED]

Nos références : 348/038

Annexe(s) : 2

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 7 janvier 2026 concernant le bien sis Rue de Cologne 38 cadastré 21910E0047/00W011, 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 ;

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 :

- Permis d'urbanisme visant à "démolir un garage et construire une habitation unifamiliale de rez+4 niveaux couvrant l'entièreté de la parcelle", délivré le 23 mars 2004 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis d'urbanisme visant à "dans une maison unifamiliale, régulariser la construction d'une annexe au 2ème étage en façade arrière, l'extension d'une lucarne en façade avant, la rehausse du mur mitoyen gauche, et des modifications apportées à la façade avant", délivré en saisine le 17 décembre 2021 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.

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 :

- **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).

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 mise en demeure établie en date du 24 février 2014 pour les infractions suivantes : la réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme délivré le 23/04/2004, à savoir :
 - Au niveau du 2^{ème} étage, en façade arrière, la construction d'une annexe de $\pm 7 \text{ m}^2$;
 - Au niveau du 2^{ème} étage, en façade arrière, la rehausse du mur mitoyen gauche de $\pm 2 \text{ m}$ de haut sur 2 m de long ;
 - En façade à rue, l'agrandissement de la lucarne afin de s'aligner avec les dalles de béton en saillie des étages inférieurssans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction** (références communales : 2015*117=005/262-264, et n° NOVA : INFC/557926), dressé le 16 mars 2015, ayant pour objet :
 - La réalisation en cours des modifications suivantes, ne respectant pas le permis d'urbanisme 2003/120 délivré le 23/03/2004 :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - la modification de l'aspect et du matériau de la porte d'entrée et de la porte de garage au rez-de-chaussée ;

- la modification des divisions et de la taille des châssis du 1^{er} et du 4^{ème} étage (combles) ;
 - la modification des matériaux de revêtement du bow-window, châssis vitré en lieu et place d'un bardage en bois
 - La modification des dimensions de la lucarne, 5 m en lieu et place de 4 m, de façon à l'aligner avec les volumes en saillie des étages inférieurs (bow-window) ;
 - Le maintien des modifications suivantes :
 - La construction d'une annexe, au niveau du 2^{ème} étage en façade arrière, de 7,2 m² ;
 - La rehausse du mur mitoyen gauche de ± 2 m de haut sur 2 m de long, au niveau du 2^{ème} étage en façade arrière
- sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien fait l'objet d'un **constat d'infraction subséquent** (références communales : INF/2015*117=005/262-264, n° de notice du parquet : BR.66.97.1420/15 et n° NOVA : INFC/557926), dressé le 21 décembre 2020, ayant pour objet :
 - Le maintien des modifications suivantes :
 - Le non-respect du permis d'urbanisme 2003/120 du 23/03/2004 par :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - La modification du matériau de la porte d'entrée et de la porte de garage au rez-de-chaussée : châssis en PVC de ton gris anthracite RAL 7016 en lieu et place de châssis en bois de ton naturel ;
 - La modification des divisions et de la taille des châssis du 1^{er} au 4^{ème} étage (combles) ;
 - La modification des matériaux de revêtement du bow-window (châssis vitré en lieu et place d'un bardage en bois) ;
 - La modification des dimensions de la lucarne en façade avant : 5 m en lieu et place de 4 m, de façon à l'aligner avec les volumes en saillie des étages inférieurs (bow-windows) ;
 - La construction d'une annexe de ± 7,2 m², au niveau du 2^{ème} étage en façade arrière, côté mitoyen gauche ;
 - La rehausse du mur mitoyen de ± 2 m de haut sur 2 m de long, au niveau du 2^{ème} étage, en façade arrière ;
 - La réalisation des nouvelles modifications suivantes :
 - Le non-respect du permis d'urbanisme 2003/120 du 23/03/2004 par :
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - La modification du matériau de revêtement de la façade du bâtiment principal : Straboric clivée (briques en béton) de ton gris anthracite en lieu et place d'un revêtement en bois au rez-de-chaussée et Straboric clivée de ton beige en lieu et place de brique de terre cuite au étages ;
 - La modification du matériau des châssis du 1^{er} au 4^{ème} étage (combles) : châssis en PVC de ton gris RAL 7016 en lieu et place de châssis en aluminium gris ;
 - La modification du ton des tuiles de la toiture à versants : briques de ton gris anthracite en lieu et place de tuiles de ton brun rouge ;
 - La rehausse des façades et du mur mitoyen droit en façade arrière, ce qui constitue une modification de volume du 4^{ème} étage (combles), en lieu et place du versant de la toiture ;
 - La modification de la destination du 1^{er} étage : bureau en lieu et place de logement ;
 - La modification du nombre de logements : 3 logements en lieu et place d'un logement, répartis comme suit :
 - Rez-de-chaussée : garage ;
 - 1^{er} étage : bureau ;
 - 2^{ème} étage : 1 logement (studio) ;
 - 3^{ème} étage : 1 logement (studio) ;

- 4^{ème} étage (combles) : 1 logement (studio)
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.

- La ou les infractions font l'objet d'une procédure d'amende administrative. De plus amples renseignements peuvent être obtenus auprès d'Urban.brussels, Inspection et Sanctions administratives.

Urban.brussels

Inspection et Sanctions administratives

Mont des Arts 10-13 à 1000 Bruxelles

Tél. : 02 432 84 34 - 02 432 85 26

e-mail : isa-ias@urban.brussels

- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 4^{ème} étage en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 3 mai 2024. 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

- Le bien fait l'objet d'un Arrêté du Bourgmestre établi en date du 5 février 2025, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 77 12.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le/la contrôleur.euse responsable : 02 244 71 21- .

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 8 janvier 2026

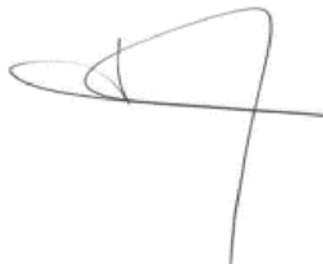
Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,

A stylized, cursive signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Michel WEYNANTS
Secrétaire d'administration

Le Bourgmestre,
Par délégation,

A stylized, cursive signature in black ink, featuring a large loop on the left and a long vertical stroke on the right.

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.

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 03/05/2024 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 4^{ème} étage de l'immeuble sis Rue de Cologne 38 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 03/05/2024;

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 4^{ème} étage de l'immeuble sis Rue de Cologne 38 à 1030 Schaerbeek en location ou de le louer, ou de le faire occuper est prononcée. Des scellés doivent être apposés aux entrées du logement.

Article 2 : Les travaux préconisés dans le rapport de constat du 03/05/2024 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 est tenu de remédier aux problèmes mentionnés dans le rapport du 03/05/2024.

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 050275

Le Bourgmestre f.f.

FREDERIC NITTEL

