

SCHAERBEEK, LE 9 MARS 2026,

NOTAIRE LE MAIRE

AVENUE DE STALINGRAD 37

1000 BRUXELLES

VIA IRISBOX

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

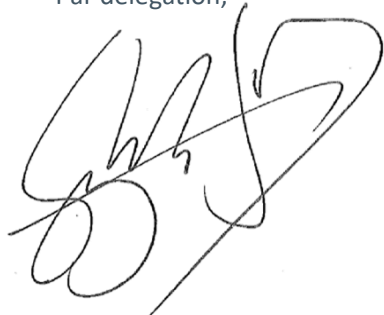
Nous vous invitons à remettre la lettre d'information ci-jointe au(x) nouveau(x) propriétaire(s) du bien.

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,



Guy VAN REEPINGEN

Directeur-adjoint

Le Bourgmestre f.f.,

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 : /
Nos références : 221/383 (2684173)
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 27 février 2026 concernant le bien sis Rue du Progrès 383 cadastré 21910E0051/00C013, 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 ;

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 :

- 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 3/06/1955 ;

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 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 :

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "revêtir la façade principale", délivré le 5 avril 1946 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "reconstruire un arrière-bâtiment sinistré de 1 étage et 1 annexe au rez-de-chaussée", délivré le 10 juillet 1946 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à "ajouter une annexe aux étages et exhausser d'un étage en façade principale", délivré le 5 janvier 1968 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'urbanisme visant à "démolir partiellement les annexes, réaménager un commerce existant au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et aménager un logement supplémentaire dans l'immeuble", délivré le 16 janvier 2007 par l'Administration communale de Schaerbeek. Les actes et travaux n'ayant pas été réalisés, ce permis est périmé.

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** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée avant** : locaux accessoires à l'activité productive du rez-de-chaussée arrière
- **Rez-de-chaussée arrière** : activité productive. Utilisation : activité artisanale
- **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).

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.

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/2017*7=221/383, n° de notice du parquet : BR66.97.234/22 et n° NOVA : INFC/623893), dressé le 3 mars 2022, ayant pour objet :
 - **La réalisation des modifications suivantes :**
 - **La modification du nombre de logements par la création de 2 nouveaux logements :**
 - **Au sous-sol : 1 studio autonome exploité** (+/- 29m²) non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre II, chap. 2, Art. 4 en matière de hauteur sous plafond (la hauteur sous plafond -2m01- est inférieure à 2m50), Chap. 2, Art. 2 en matière de superficie nette éclairante (0,56m² au lieu de minimum 29 m²/5 = 5.8m²) et Chap. 3, art. 12 en matière de ventilation (salle de douche non-équipée de ventilation naturelle ou mécanique) ;
 - **A l'entresol rez-de-chaussée/1^{er} étage : 1 unité de logement autonome, exploité (non-visité).** Les agents de quartier ont en effet constaté qu'il s'agit bien d'un logement habité (exploité) lors d'une visite récente. Le fait qu'il y ait eu une domiciliation à ce niveau de l'immeuble le 08/09/2021 confirme ce constat ;
 - **La modification de la destination du rez-de-chaussée arrière de garage à logement** par l'aménagement d'un logement (d'appoint) exploité (non visité). Les locataires des autres logements nous ont en effet affirmé que ce garage est habité ;
Avec un total de 6 unités de logement en lieu et place de 3 autorisées (= 3 logements surnuméraires exploités).
 - **La construction d'une annexe** au niveau de l'entresol 1^{er} étage/2^{ème} étage d'une superficie de 390cm*418cm = +/- 16m² ;
 - **La modification de la destination de la toiture plate du 1^{er} étage et de la toiture plate de l'annexe illicite du 1^{er} étage comme terrasse, avec le placement de garde-corps** sur l'ensemble du pourtour des toitures plates ;
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par le placement de 4 buses d'évacuation de gaz brûlés** au 1^{er} et 2^{ème} étage, côté droit. Ce qui est en outre non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre I, chap. 5, art. 33 ;
 - **Le maintien des modifications suivantes :**
 - **La construction d'une annexe côté mitoyen gauche** : la cour située en milieu de parcelle, côté gauche, a été totalement recouverte sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) sur +/- 8.20 m² à chaque étage ;
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par :
 - **la modification du parement de la façade au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages** : le parement imitation « pierre de France » a été recouvert par une faïence vernie de couleur verte au rez-de-chaussée et du cimentage aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
 - **la modification de la disposition des baies au niveau du 3^{ème} étage** (non-respect des coupes de l'autorisation de bâtir du 05/01/1968) ;

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 2 février 2017 pour les infractions suivantes :
 - **La construction d'annexes** : la cour située en milieu de parcelle, côté gauche, a été totalement recouverte sur deux niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) sur +/- 8.20 m² ;
 - **La modification architecturale de la façade à rue** par :
 - Le parement de la façade aux rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages a été modifié : faïence vernie de couleur verte au rez-de-chaussée et cimentage aux 1^{er} et 2^{ème} étages au lieu d'un parement imitation « pierre de France » ;
 - La disposition des baies du troisième étage ne respecte pas les plans du permis de 1967 ;

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 - rpelissier@1030.be.

- Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 19 avril 2022, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 77 12 - srolland@1030.be.
- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 2^{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 10 novembre 2021. 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

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).

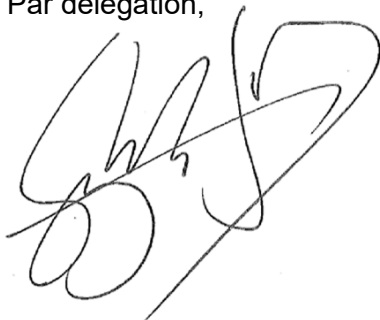
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 9 mars 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.

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 10/11/2021 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 2^{ème} étage de l'immeuble sis Rue du Progrès 383 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 10/11/2021;

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 2^{ème} étage de l'immeuble sis Rue du Progrès 383 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 10/11/2021 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 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 **19-04-2022**

Le Bourgmestre f.f.

FREDERIE NIMAL

