

SCHAERBEEK, LE 10 JUIN 2024,

GISELE JORIS

BOULEVARD SAINT-MICHEL 78

1040 ETTERBEEK

GISELE.JORIS@MTNOTAIRES.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

La Bourgmestre, f.f.,  
Par délégation,



**Frédéric NIMAL**  
Echevin

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

Nos références : 173/018  
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 3 juin 2024 concernant le bien sis Rue de Linthout 18 cadastré 21911C0013/00R006, 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 Général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le Parc du Cinquantenaire, arrêté par l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27 février 1992 ;
- 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 est situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s), inscrits sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une procédure de classement ;

*Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).*

*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 30/12/1865 ;

#### **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 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 de bâtir visant à "construire une maison", délivrée le 11 avril 1911 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'intérieur et la façade au rez-de-chaussée", délivré le 6 décembre 1946 par l'Administration communale de Schaerbeek.

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](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 logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : 1 logement
- **Etages 1 à 3** : 1 logement par étage
- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Soit un total de 4 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.

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 (immeuble) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 20 septembre 2022 pour les infractions suivantes :
  - **La construction d'une annexe de +/- 11,6 m<sup>2</sup> en façade arrière**, côté mitoyen gauche ;
  - **L'imperméabilisation de la zone de cours et jardins sur une surface de +/- 25 m<sup>2</sup> par la pose d'une chape de béton**, ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 6, article 39, §2 car la surface totale imperméabilisée couvre plus des 2/3 de la superficie totale de la zone ;
  - **L'installation d'une cabane de jardin de +/- 10,4 m<sup>2</sup> en fond de parcelle ;**
  - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par :
    - a. Le remplacement des châssis sans respect du matériau et des divisions d'origine : châssis en PVC sans impostes supérieures en lieu et place de châssis en bois comportant
    - b. Le remplacement de la porte d'entrée du commerce d'origine par un châssis à une divisionsans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (1<sup>er</sup> étage) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 20 septembre 2022 pour l'infraction suivante :
  - **La modification de l'aspect architectural de la façade avant** par le remplacement des châssis sans le respect du matériau et des divisions des châssis en bois d'origine : pose de châssis en PVC sans petit-bois dans l'imposte supérieure, et dont le châssis central au niveau de l'oriel est à double battant en lieu et place d'un simple battant (non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme –RCU– Titre I, Chap. 4, Art. 7 §1) ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (2<sup>ème</sup> étage) fait l'objet d'un avertissement établi en dates des 20 septembre 2022 et 11 octobre 2022 pour l'infraction suivante :
  - **La modification de l'aspect architectural de la façade avant** par le remplacement des châssis sans le respect du matériau et des divisions des châssis en bois d'origine : pose de châssis en PVC sans petit-bois dans l'imposte supérieure, et dont le châssis central au niveau du balcon est à double battant en lieu et place d'un triple battant (non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme –RCU– Titre I, Chap. 4, Art. 7 §1) ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien (3<sup>ème</sup> étage) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 20 septembre 2022 pour l'infraction suivante :
  - **La modification de l'aspect architectural de la façade avant** par le remplacement des châssis sans le respect du matériau d'origine (bois en lieu et place de PVC) et dont le châssis central au niveau du balcon ne respecte en outre pas les divisions des châssis d'origine (l'imposte supérieure ne possède pas le nombre autorisé de petits-bois) (non conforme au Règlement Communal d'Urbanisme –RCU– Titre I, Chap. 4, Art. 7 §1) ;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 72 71.

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).

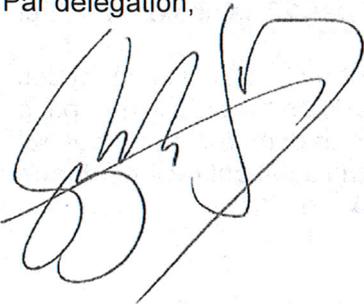
**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**

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 10 juin 2024,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-adjoint

La Bourgmestre, f.f.,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin