

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de SCHAERBEEK

Vos références :  
Nos références : 337/001A-007  
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 13 mars 2026 concernant le bien sis Place Terdelt 1A-3-5-7 cadastré 21903B0195/00C003, 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 à prédominance résidentielle ;
- Dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°SCH 009 005 (îlots 349 et 356 Quartier de l'ancien cimetière) approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13/10/2005 ;
- Dans le périmètre du permis de lotir n°337 (Place Terdelt, angle Rue J. Wauters et Rue J.-B. Brems) octroyé par le Collège des Bourgmestre et échevins de la Commune de Schaerbeek en date du 04/11/2008 à la s.a. Intop ;

*Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.*

*Le périmètre des PPAS et des permis de lotir sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible sur le site Internet de la commune : <https://www.1030.be/fr/reglements-plans>.*

#### 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 **PPAS** précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) précité ;
- 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>.*

Le périmètre des PPAS et des permis de lotir sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible sur le site internet de la commune : <https://www.1030.be/fr/reglements-plans>.

### **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 Place Terdelt a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 25/02/1922 ;
- La Rue Joseph Wauters a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 17/04/1882 et du 1/01/1907 ;
- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour La Rue Jean-Baptiste Brems ;
- La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement établi par le(s) plan(s) particulier(s) d'affectation du sol (PPAS) précité(s) ;

### **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 :**

- Permis d'urbanisme visant à "la construction de 3 immeubles comprenant 87 logements, 1 commerce et 91 emplacements de parking", délivré le 16 septembre 2008 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis d'urbanisme visant à "modifier le nombre de logements : 91 logements au lieu des 86 autorisés et modifier deux baies de fenêtre en façade avant (modification du PU délivré le 16 septembre 2008)", délivré le 2 mars 2010 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "modifier l'implantation de l'immeuble et modifier des baies de fenêtres au 6<sup>ème</sup> étage (modification du PU délivré le 16 septembre 2008)", délivré le 21 septembre 2010 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "construire une véranda au 6<sup>ème</sup> étage d'un immeuble à appartements", délivré le 10 janvier 2012 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble à usage mixte (logements/commerce), changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en boulangerie/sandwicherie avec petite restauration sur place", délivré le 29 septembre 2015 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/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-sols -2 et -1** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont emplacements de garage/parking)
- **Rez-de-chaussée (n°1A)** : commerce. Utilisation : commerce avec consommation sur place de boissons ou de nourriture (\*)
- **Reste du bâtiment (n°3 à 7)** :
  - **Entrée n°3** : 15 logements répartis comme suit :
    - **Rez-de-chaussée** : 1 logement
    - **Etages 1 à 3** : 4 logements par étage

- Etage 4 : 2 logements
  - Entrée n°5 : 23 logements répartis comme suit :
    - Rez-de-chaussée : 3 logements
    - Etage 1 : 6 logements
    - Etage 2 : 5 logements
    - Etage 3 : 6 logements
    - Etage 4 : 3 logements
  - Entrée n°7 : 48 logements répartis comme suit :
    - Rez-de-chaussée : 7 logements
    - Etages 1 à 3 : 9 logements par étage
    - Etage 4 : 8 logements
    - Etage 5 : 4 logements
    - Etage 6 : 2 logements
- Soit un total de 86 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)).

*(\*) Nous attirons votre attention sur le fait que, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 mai 2024, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2024, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme et au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, si le commerce avec consommation sur place de boissons ou nourriture venait à être remplacé par un commerce de bien / de service non repris à l'arrêté susmentionné, l'utilisation en tant que commerce avec consommation sur place de boissons ou nourriture ne serait plus licite et tout nouvel usage du bien en ce sens devrait faire l'objet d'un nouveau permis 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'une mise en demeure établie en date du 23 mars 2026 pour le motif suivant :
  - Les ouvertures des conduits d'aération des caves situées devant l'immeuble ne sont pas recouvertes de grilles. Sans celles-ci, des déchets peuvent s'accumuler et ces ouvertures risquent de se boucher. De plus, compte tenu de leurs dimensions, ces ouvertures constituent un danger réel pour les passants et pour la sécurité publique.

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 - [slopesferreira@1030.be](mailto:slopesferreira@1030.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. 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).

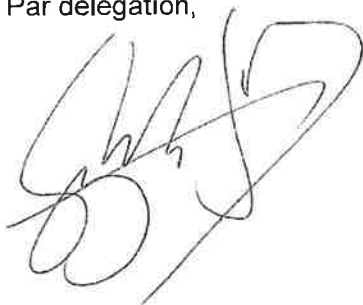
**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**

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 26 mars 2026,

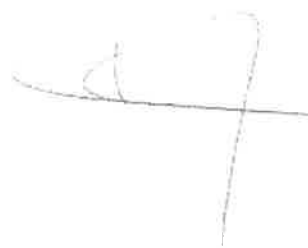
Par le Collège,

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.