SCHAERBEEK
1030
SCHAARBEEK

INFRASTRUCTURES
DEPARTEMENT URBANISME & ENVIRONNEMENT
DOSSIER TRAITE 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 77 15 - rpelissier@1030.be
VOS RÉF. : CC-NJ/2261940
NOS RÉF. : **RU/082/014<233/416-418 (2887972)**
ANNEXE(S) : 2

SCHAERBEEK, LE 29 SEPTEMBRE 2026,

NOTAIRES ASSOCIES DE CLIPPELE, BRUYAUX & NAETS
AVENUE LOUISE 65, BOITE 5
1050 BRUXELLES
VIA PLATEFORME NOTARIALE

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 : CC-NJ/2261940
Nos références : 082/014<233/416-418 (2887972)
Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 16 septembre 2026 concernant le bien sis à l'angle de la Place Général Meiser 14 et de l'Avenue Rogier 416-418 cadastré 21904B0431/00N002, 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, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en bordure d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial ;

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 est 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 Général Meiser a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 16/06/1903 ;
- L'Avenue Rogier a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 21/04/1906 et du 27/02/1924 ;
- L'Avenue Ernest Cambier a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 21/04/1906 et du 25/02/1921 ;

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 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 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 "bâtir une maison", délivré le 27 juin 1935 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Autorisation visant à "transformer l'intérieur à rez-de-chaussée", délivrée le 2 août 1960 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis de bâtir visant à "[réaliser] l'aménagement d'une terrasse pour l'immeuble", délivré le 29 mars 1963 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à "établir un bureau au 2ème étage, en lieu et place d'un logement", délivré le 12 mars 1985 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à "établir un cabinet dentaire au 7ème étage gauche en lieu et place d'un logement", délivré le 30 décembre 1985 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis d'urbanisme visant à "modifier l'affectation d'un logement au 7ème étage (installation d'une cabine GSM)", délivré le 17 juin 1999 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "abattre 2 arbres situés dans la zone de recul de l'immeuble", délivré le 31 juillet 2001 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "utiliser le rez-de-chaussée commercial en snack (± 115 m², ancienne papeterie)", délivré le 10 décembre 2002 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "changer l'utilisation d'un snack en restaurant", délivré le 14 novembre 2006 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "construire une véranda au 1er étage en façade arrière d'un immeuble mixte", délivré le 14 décembre 2010 par l'Administration communale de Schaerbeek
- Permis d'urbanisme visant à "au deuxième étage d'un immeuble à usage mixte, mettre en conformité le changement d'affectation du bureau en un logement (art. 330 du CoBAT)", délivré le 23 juillet 2024 par l'Administration communale de Schaerbeek

- Permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble de rapport, fermer un balcon en façade arrière au 4ème étage", délivré le 10 janvier 2017 par l'Administration communale de Schaerbeek. Tant que ce permis n'a pas fait l'objet d'une visite de fin de travaux, nous ne pouvons pas attester de la conformité des travaux ou de la non-péremption dudit permis. Nous vous invitons à prendre contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 77 15 - rpelissier@1030.be.

- Déclaration de classe 3 visant à exploiter des installations de chauffage, délivrée le 26 avril 2013 par la Commune de Schaerbeek.
- Permis d'environnement de classe 1D visant à exploiter des antennes émettrices, délivré le 16 décembre 2017 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement.
- Permis d'environnement de classe 1D visant à exploiter des antennes émettrices, délivré le 30 octobre 2017 pour une durée de 15 ans par le Collège de l'Environnement.
- Permis d'environnement de classe 1D visant à exploiter des antennes émettrices, délivré le 16 juillet 2019 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement.
- Permis d'environnement de classe 1D visant à exploiter des antennes émettrices, délivré le 22 novembre 2024 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement.

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.

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 gauche :** commerce (*)
- **Rez-de-chaussée droit :** commerce (**)
- **Etages 1 à 6 :** 4 logements par étage
- **Etage 7 :**
  - **gauche (côté Avenue Rogier) :** 1 équipement d'intérêt collectif ou de service public. Utilisation : équipement de santé
  - **Reste de l'étage :** 3 logements

Soit un total de 27 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).

(*) 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 1er septembre 2024, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme et au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, l'utilisation du commerce du rez-de-chaussée gauche en commerce avec consommation sur place de boissons ou nourriture autorisée par le permis d'urbanisme du 28 novembre 2006 ayant été remplacée depuis au moins juin 2013 par un commerce de bien non repris à l'arrêté susmentionné, n'est plus licite. Tout nouvel usage du bien en ce sens devrait faire l'objet d'un nouveau permis d'urbanisme.

(**) 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 1er 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 logement du **6ème étage (côté place Meiser)** fait l'objet d'une **mise en demeure** établie par la Direction Inspection Régionale du Logement en date du 15 février 2011. 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 de la part de la commune. 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).

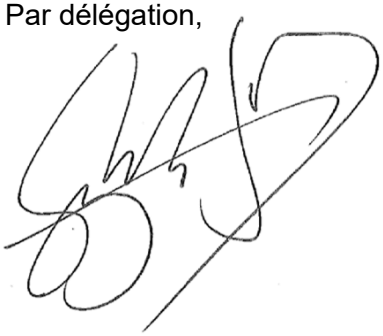
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, …).

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 28 septembre 2026,

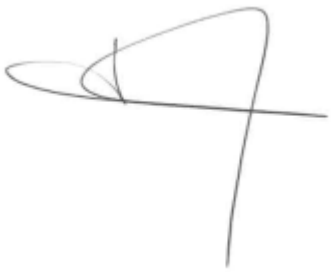
Par le Collège,

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.