

SCHAERBEEK, LE 13 DECEMBRE 2023,

NOTAIRES BORREMANS & MURET

AVENUE ADOLPHE LACOMBLE 29

1030 BRUXELLES

KELLY.DUGAUQUIER.353696@BELNOT.BE

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

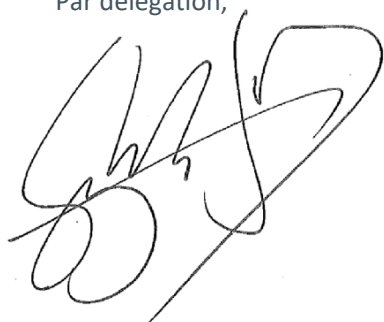
Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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

Vos références : 21-30-0547/ KD/CELILI-GULES

Nos références : 050/008

Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 11 décembre 2023 concernant le bien sis Place Colignon 8 cadastré 21910E0194/00H007, 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 et en bordure d'un espace structurant ;

*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 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 :**

- 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](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 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 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 "changer l'utilisation du commerce (café) en restaurant et l'étendre dans le sous-sol, apporter des modifications structurelles et modifier l'aspect architectural de la façade", délivré le 13 octobre 2009 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 71 47.

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 affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : commerce (débit de boissons)
- **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](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.

Le permis d'urbanisme du 13 octobre 2009 permet de changer l'utilisation du commerce (débit de boissons) en restaurant et d'étendre le logement du 3ème étage dans les combles. Toutefois, la situation licite définitive du bien ne sera modifiée en ce sens que lorsque ce permis aura été mis en œuvre conformément aux plans et que cela aura été constaté par notre département.

Pour programmer une visite de fin de travaux, prenez contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 71 47.

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 : 908a/B/50/8/cb), dressé le 14 janvier 2009, ayant pour objet :
  - Des travaux structurels au rez-de-chaussée commercial :
    - travaux structurels de transformations intérieures touchant fortement à la stabilité de l'immeuble par l'agrandissement des baies intérieures avec placement de poutres en acier ;
    - côté mitoyen droit, modification de la structure plancher de l'entresol (entre rez-de-chaussée et 1er étage) ;
  - la réalisation de travaux d'aménagements intérieurs entraînant une modification du nombre de logements autonomes (4 en lieu et place de 3 autorisés) par l'aménagement de deux logements dans les combles, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet ;
- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 27 août 2013 pour l'infraction suivante : certains travaux/actes réalisés ne sont pas conformes au permis d'urbanisme du 13 octobre 2009, à savoir :
  - l'extension du restaurant dans la zone de cour et jardin par la pose de tables et de chaises ;
  - l'installation d'un boîtier (comportant le menu) en façade à rue, à gauche de la porte d'entrée nécessitant un permis d'urbanisme vu la situation de l'immeuble dans le périmètre de protection de l'hôtel communal, bien classé comme monument ;
  - le placement d'une enseigne perpendiculaire à la façade, au 1<sup>er</sup> étage, à gauche de la baie de fenêtre, non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI, chapitre 5, art. 37 en matière de hauteur (plus de 1 m.) et de superficie (plus de 0,75 m<sup>2</sup>).
- Le bien fait l'objet d'une mise en demeure établie en date du 24 novembre 2014 pour les motifs suivants :
  - nous vous rappelons que les travaux autorisés par le permis d'urbanisme du 13 octobre 2009 ne peuvent être interrompus pendant plus d'un an, à défaut de quoi le permis d'urbanisme en question serait déclaré périmé en ce qui concerne l'aménagement des combles et du grenier.
  - il a de plus été constaté que certains aménagements dans les appartements des étages ne sont pas conformes au permis susmentionné :
    - Appartement 1<sup>er</sup> étage : la salle de bain ne possède pas de sas : non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II et au plan du permis.
    - Appartement 2<sup>ème</sup> étage : l'accès à la salle de bain se fait par les communs (non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II et au plan du permis).

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le contrôleur.euse responsable : 02 244 71 47.

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).

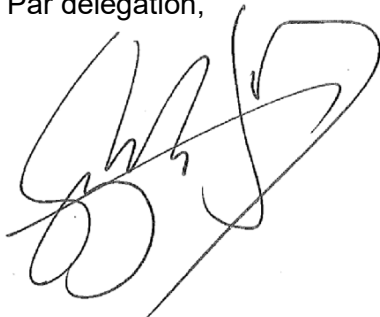
**Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).**

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 13 décembre 2023

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-adjoint

La Bourgmestre, f.f.,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin

**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 de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
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.