



Schaerbeek, le 9 février 2015

URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 2.04  
1030 Schaerbeek

Votre correspondant : M. Van Reepingen  
☎ 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00  
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be

Immo R. Poisse & Fils  
22, rue Vanderlinden  
1030 Bruxelles  
info@immorp.com

Nos références : **RU/ 186/168**

Vos références :

annexe(s) : 1

## **RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES – Partie 1/2** **Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire alinéa 1 et 2**

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 29 janvier 2015, concernant le bien sis **rue Masui 168**, 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.

Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 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 2/07/1864.

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;
- le bien se situe en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;
- le bien est situé dans le périmètre du contrat de quartier durable "Reine-Progrès" ;
- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

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.

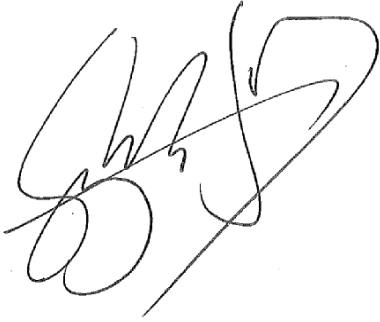
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, notamment). Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens.

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire **via e-mail uniquement** à l'adresse ru@schaerbeek.irisnet.be

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

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

#### **Observations**

1° 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

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 en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

# C O M M U N E D E S C H A E R B E E K



Schaerbeek, le 9 février 2015

URBANISME ET ENVIRONNEMENT  
Place Colignon - Bureau 2.04  
1030 Schaerbeek

Immo R. Poisse & Fils  
22, rue Vanderlinden  
1030 Bruxelles

Votre correspondant : M. Van Reepingen  
☎ 02 244 72 58 - Uniquement de 9h00 à 12h00  
E-mail : ru@schaerbeek.irisnet.be

Nos références : **CONF/ 186/168**

Vos références :

annexe(s) : -

## RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LA SITUATION DE DROIT DU BIEN – Partie 2/2 Application de l'art. 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire alinéa 3

Monsieur,

Suite à votre courrier reçu en date du 29 janvier 2015 concernant l'affectation et le nombre régulier de logements de l'immeuble du bien sis **rue Masui 168**, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants.

### En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 9 avril 1936 en vue d' « ajouter 2 WC et réduits à l'immeuble » ;
- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 12 janvier 1937 en vue de « décaper et cimenter la façade de l'immeuble » ;

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (Hôtel communal, local 2.26 – 2<sup>ème</sup> étage, tous les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00).

### En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien :

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis déterminant les destinations urbanistiques d'un bien, sa destination est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à ne pas dispenser de permis d'urbanisme les travaux et changements d'utilisation réalisés dans le but de modifier le nombre de logements (Chapitre II - Article 2 - 3<sup>o</sup>).

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation 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** : un logement ;
- **1<sup>er</sup> étage** : un logement ;
- **2<sup>ème</sup> étage** : un logement ;
- **Combles** : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

Soit un total de trois 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 le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) 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.

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.

**En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :**

Veillez noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, la porte d'entrée du bâtiment et le nombre de logements dans l'immeuble semblent avoir été modifiés **sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré dans ce but**. Afin d'étudier les possibilités de régularisation, nous vous invitons à prendre contact avec un architecte ou autre professionnel dans le domaine afin qu'il vous assiste dans vos démarches et décisions.

Veillez également noter que, sans qu'un procès-verbal d'infraction n'ait été, pour l'instant, dressé à cet effet, deux antennes paraboliques sont placées en façade avant. Dans son article 3 du Titre V, le Règlement Communal d'Urbanisme interdit explicitement l'installation d'antennes paraboliques en façade avant, visibles depuis l'espace public. Il y a donc lieu de les enlever immédiatement.

**Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.**

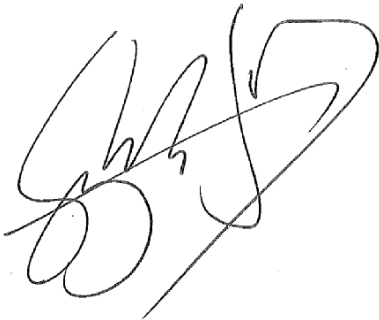
Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée.

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

Le Service de l'urbanisme est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire **via e-mail uniquement** à l'adresse [ru@schaerbeek.irisnet.be](mailto:ru@schaerbeek.irisnet.be)

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN  
Directeur-Adjoint

Le Bourgmestre,  
Par délégation,



Frédéric NIMAL  
Echevin f.f.

**Observations**

1° 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même code.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire Titre V relatif à la protection du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

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 en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme