

VOS RÉF. : /

NOS RÉF. : **RU/204/042-046A (2229029)**

ANNEXE(S) : 2

SCHAERBEEK, LE 22 OCTOBRE 2024,

LATOIR&PETIT

BOULEVARD DE LA WOLUWE 46

1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

VIA IRISBOX

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

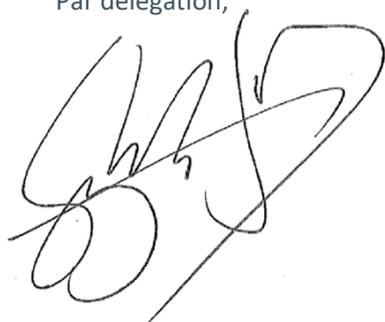
Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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

Le Bourgmestre, f.f.,



Frédéric NIMAL

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 : /

Nos références : 204/042-046A (2229029)

Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 9 octobre 2024 concernant le bien sis Rue des Palais 42-42A-44-46-46A cadastré 21908E0256/00N004, 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 de forte mixité, zone de parc, 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 :

- La parcelle sur laquelle est situé le bien considéré a été placée sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Commune de Schaerbeek, par arrêté du

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 15 juillet 2021 et publié en date du 1^{er} octobre 2021 ;

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 ;
- 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 voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 3/06/1955 et du 10/01/1962 ;

8°) Autres renseignements :

- Le bien est compris dans le **contrat de quartier** suivant : contrat de quartier durable « Petite Colline » ;
- 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 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 DIRM (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 "transformer et agrandir un dépôt de cendrées (bâtiment annexe)", délivré le 28 octobre 1954 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "établir 3 cabines d'ascenseur", délivré le 10 avril 1959 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir visant à "construire un garage", délivré le 2 février 1962 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis de bâtir visant à transformer l'entrée carrossable, délivré le 18 février 1965 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Permis de bâtir visant à construire un arrière bâtiment à usage de bureaux, délivré le 3 septembre 1969 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale. Les actes et travaux n'ayant pas été réalisés, ce permis est périmé.
- Refus de permis de bâtir visant à "[effectuer une] extension des bureaux", délivré le 10 décembre 1980 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Permis de bâtir visant à "transformer [l'immeuble]", délivré le 15 décembre 1980 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Permis de bâtir visant à "ériger un mur de clôture", délivré le 18 mars 1982 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Permis de bâtir visant à "réaliser des extensions à l'arrière gauche du bâtiment à usage de restaurant et de cuisine", délivré le 25 octobre 1988 par le fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Permis d'urbanisme visant à "construire un parking de 144 places sur 4 niveaux en sous-sol (sous une partie du jardin situé en zone d'espaces verts), abritant également un atelier pédagogique et les installations techniques nécessaires à l'entretien de l'espace vert, recouvrir ce parking d'un parc aménagé, sur 1.55m d'épaisseur de terre arable, abattre 2 arbres à haute tige, démolir partiellement le 8^{ème} étage et la partie arrière du 7^{ème} étage, sur une largeur de +/- 4.50m côté n° 40, et supprimer les châssis de fenêtre de cette travée à l'avant des 6^{ème} et 7^{ème} étages, installer 8 appartements type lofts dont 7 en duplex aux 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} étages à front de rue, transformer la façade au rez-de-chaussée (nouveaux accès pour musée, parking souterrain et parc), fermer les aéras pour créer des noyaux de circulations verticales supplémentaires, modifier les parements de la partie supérieure de la façade à rue et du pignon côté n° 40, procéder à divers travaux de transformation intérieures respectant l'intégrité architecturale et décorative de l'immeuble, aménager un musée de 3.070m² au 1^{er} sous-sol et dans la partie arrière du 2^{ème} sous-sol, aménager un centre d'entreprises de 5.648m² aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages côté rue et maintenir 12.396m² de bureaux dans le reste du bâtiment (partie arrière)", délivré le 28 novembre 2000 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "abattre 4 arbres (régularisation)", délivré le 17 juillet 2001 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "modifier le permis d'urbanisme du 28 novembre 2000", délivré le 20 novembre 2001 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "changer l'affectation des 1^{er} et 2^{ème} sous-sols de 3.010m² (affectés en équipement d'intérêt collectif : espace socioculturel et en commerce) en grand commerce spécialisé", délivré le 3 février 2009 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "placer six enseignes", délivré le 11 janvier 2011 pour une durée de 9 ans par l'Administration communale de Schaerbeek. Les travaux ou actes permis **ne peuvent être maintenus au-delà du 10 janvier 2020.**
- Permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter un immeuble de bureaux, délivré le 20 octobre 2020 par Bruxelles Environnement et arrivant à échéance le 24 octobre 2030.
- Permis d'environnement de classe 2 visant à prolonger l'exploitation d'une salle de conférences et d'accueil d'événements avec installations de refroidissement et ventilateurs, délivré le 21 avril 2015 par l'Administration communale de Schaerbeek et arrivant à échéance le 24 octobre 2030.

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/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 :

Bâtiment à front de voirie :

- **Sous-sol -2** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Sous-sol -1** : locaux accessoires au grand commerce spécialisé du bâtiment arrière et locaux accessoires aux autres affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : équipement d'intérêt collectif ou de service public
- **Étages 1 à 5** : équipement d'intérêt collectif ou de service public
- **Étage 6** : 4 logements (dont 3 logements en duplex avec le 7^{ème} étage)
- **Étage 7** : 1 logement (et parties des duplex avec le 6^{ème} étage)
- **Étage 8** : 2 logements
- **Combles** : locaux accessoires aux affectations du bâtiment

Soit un total de 7 logements

Bâtiment arrière :

- **Sous-sols -5, -4 et -3**: locaux accessoires aux affectations du bâtiment (garage/parking)
- **Sous-sols -2 et -1** : grand commerce spécialisé et locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- **Rez-de-chaussée** : équipement d'intérêt collectif ou de service public
- **Étages 1 à 8** : équipement d'intérêt collectif ou de service public

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).

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 :

Aucun dossier de procès-verbal de constat d'infraction et/ou de mise en demeure et/ou d'avertissement n'est actuellement ouvert pour le bien.

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).

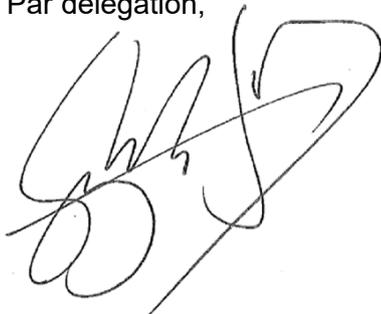
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 21 octobre 2024,

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

Le Bourgmestre, f.f.,



Frédéric NIMAL

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.