

SCHAERBEEK, LE 9 MAI 2025,

NOTILIUS, NOTAIRES ASSOCIES
BOULEVARD DU SOUVERAIN 288
1160 AUDERGHEM
MDW@NOTILIUS.BE

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

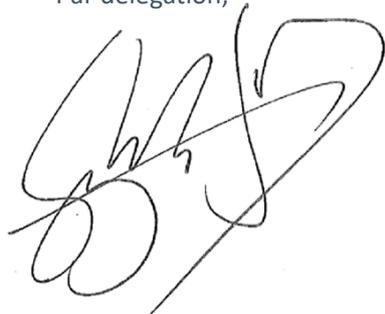
Veillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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

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 : MDW/2250674
Nos références : 211/077
Annexe(s) : 2

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 29 avril 2025 concernant le bien sis Rue du Pavillon 77 cadastré 21910E0066/05C008, 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 mixte ;

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 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 voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet de plans d'alignement approuvés par Arrêtés Royaux en date du 27/05/1880, du 28/10/1897 et 13/11/1936 ;

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 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 :

- Autorisation visant à "construire une maison", délivrée le 1^{er} avril 1887 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'immeuble", délivré le 13 mai 1941 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Refus de permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble de 2 logements, aménager 2 logements supplémentaires, modifier l'esthétique de la façade à rue, régulariser l'annexe arrière", délivré le 28 novembre 2023 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'urbanisme visant à "dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, aménager des loggias aux 1^{er} et 2^e étages et revoir l'aménagement des logements", délivré le 11 mars 2025 par l'Administration communale de Schaerbeek à condition d'entamer les travaux destinés à faire cesser les infractions dans les 6 mois et les achever dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis. 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 75.

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.

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 logements du bâtiment
- **Rez-de-chaussée à étage 2** : 1 logement par niveau
- **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).

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 11 mars 2025 permet d'étendre le logement du 2^{ème} étage dans les combles de l'immeuble. 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 75.

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 : INF/2016*436=211/077, n° de notice du parquet : BR66.97.269/16 et n° NOVA : INFC/590209), dressé le 18 janvier 2016, ayant pour objet :
 - La modification du nombre de logements : 5 logements en lieu et place de 2. Les logements actuels sont répartis comme suit :
 - un logement en cave (non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éclairage naturel) ;
 - un logement au rez-de-chaussée ;
 - un logement au 1^{er} étage ;
 - un logement au 2^{ème} étage ;
 - un logement dans les combles (non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond) ;
 - La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :
 - la modification du galbe des châssis d'origine ;
 - la modification du châssis central du 1^{er} étage : imposte de dimension différente des autres ;
 - la modification de la porte d'entrée (totalement différente de celle d'origine) ;
 - le placement de caissons à volet au niveau des deux fenêtres du rez-de-chaussée ;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, la construction d'annexes couvrant la zone de cour et jardin sur +/- 57m² ;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 26 janvier 2016 pour les infractions reprises dans le constat d'infraction du 18 janvier 2016 ainsi que pour l'infraction suivante :
 - La construction d'un auvent en fond de parcelle sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

- Le bien fait l'objet d'un avertissement établi en date du 8 novembre 2022 pour l'infraction suivante :
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par :
 - Le placement de châssis aux 1^{er} et 2^{ème} étages sans le respect du galbe des châssis d'origine (ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (Titre I, Chap. 4, Section 1, Article 7 §1) ;
 - La modification du châssis central du 1^{er} étage: imposte de dimensions plus importante que les autres (ce qui est non-conforme au RCU, Titre I, Chap. 4, Section 1, Article 7 §1) ;
 - Le placement d'une porte d'entrée en PVC en lieu et place de bois sans le respect de la typologie de la porte d'origine (ce qui est non-conforme au RCU, Titre I, Chap. 4, Section 1, Article 7 §1) ;
 - Le placement de caissons à volet au niveau des 2 fenêtres du rez-de-chaussée ;
 - **La construction d'annexes au niveau du rez-de-chaussée arrière** et couvrant la zone de cours et jardins sur +/- 50m² ;sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le.la contrôleur.euse responsable : 02 244 71 75.

- Le bien fait l'objet d'un **Arrêté du Bourgmestre** établi en date du 24 juillet 2020, dont copie ci-jointe. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec l'inspecteur.trice en charge du dossier : 02 244 77 12.
- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du rez-de-chaussée arrière en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 23 juin 2017 et confirmée le 12 avril 2021. Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec la Direction de l'Inspection régionale du Logement.
- Le logement du 3^{ème} étage, chambre sous combles fait l'objet d'une mise en demeure établie par la Direction Inspection régionale du Logement en date du 12 avril 2021. 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. 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).

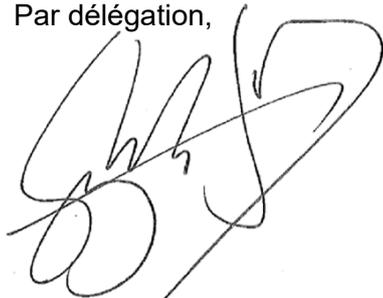
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 9 mai 2025,

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.

COMMUNE DE SCHAERBEEK

ARRETE

Le Bourgmestre f.f.;

Vu l'article 133 de la nouvelle loi communale;

Vu l'Ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'Ordonnance du 17 juillet 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant le Code bruxellois du Logement, en particulier ses articles 7 et 8;

Vu le rapport de constat, établi le 23/06/2017 par le responsable fonctionnel de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement, à ce délégué, adressé au propriétaire du bien, duquel il ressort que le logement du rez-de-chaussée arrière de l'immeuble sis rue du Pavillon 77 à 1030 Schaerbeek ne répond pas aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement;

Considérant dès lors qu'une interdiction de continuer à mettre ce logement en location, ou de louer celui-ci ou de le faire occuper a été prononcée par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement;

Considérant que le locataire actuel devrait quitter ce logement dans les meilleurs délais;

Considérant que le propriétaire doit prendre toutes mesures pour remédier aux problèmes mentionnés dans le constat du 23/06/2017;

ARRETE :

Article 1 : Une interdiction de continuer à mettre le logement du rez-de-chaussée arrière de l'immeuble sis rue du Pavillon 77 à 1030 Schaerbeek en location, ou de le louer ou de le faire occuper est prononcée.

Article 2 : Les travaux préconisés dans le rapport de constat du 23/06/2017 du responsable fonctionnel de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement ci-annexé, de nature à écarter tout danger, doivent être effectués dans les meilleurs délais.

Article 3 : Les propriétaires actuels, Monsieur Ziyettin ASLAN, rue du Pavillon 77 à 1030 Schaerbeek (dernier domicile connu), et Madame Ayten ARAS, rue des Cités 41 à 74800 Saint-Pierre-en-Faucigny (FRANCE), sont tenus de remédier aux problèmes mentionnés dans le rapport du 23/06/2017.

Article 4 : Le cas échéant, les frais résultant de l'évacuation des habitants visés à l'article 1 seront mis en recouvrement par M. le Receveur Communal à charge des propriétaires actuels.

Article 5 : L'exécution des travaux visés à l'article 2, ne dispense pas les propriétaires de leur responsabilité en cas d'accident pouvant intervenir éventuellement en raison du mauvais état du logement.

Article 6 : L'interdiction mentionnée à l'article 1 sera levée lors de l'obtention d'une attestation de contrôle de conformité visée par le Code bruxellois du Logement, dont une copie est à faire parvenir à l'Administration communale de Schaerbeek.

Article 7 : Un exemplaire du présent arrêté sera apposé sur la façade de l'immeuble. La destruction ou l'enlèvement de l'affiche sera puni de la peine établie par l'article 560 du Code Pénal.

Article 8 : Sans préjudice des compétences des cours et tribunaux, les propriétaires peuvent introduire contre cette décision un recours en suspension et/ou un recours en annulation pour violations de formes, soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, auprès du Conseil d'Etat, par envoi recommandé à la poste, rue de la Science 33 à 1040 Bruxelles, dans les 60 jours de la présente.

Article 9 : Monsieur le Commissaire de Police est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Schaerbeek, le 240720



Le Bourgmestre, f.f.,


FREDERIC NIMAL