

SCHAERBEEK, LE 28 AVRIL 2026,

NOTAIRE YVES RUELLE

AVENUE LOUISE 213

1050 BRUXELLES

MAXIME.FROMENT.222138@BELNOT.BE

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES SUR LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Madame, Monsieur,

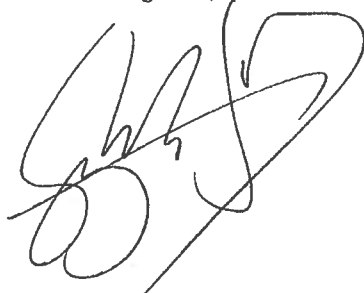
Veuillez trouver ci-joints les renseignements urbanistiques demandés.

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

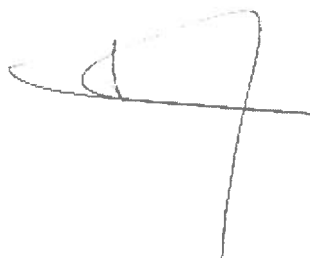
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

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 :

Nos références : 012/001-007-009

Annexe(s) : 1

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 27 avril 2026 concernant le bien sis Rue Allard 1-7-9 cadastré 21908E0011/00M016 et 21908E0011/00S016, 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 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 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 :

- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour les voiries le long desquelles 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 ;
- 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 :

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformations à la façade", délivré le 26 mars 1926 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformations [à la] façade", délivré le 17 février 1928 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'immeuble", délivré le 23 juillet 1937 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer l'intérieur et la façade principale, au rez-de-chaussée", délivré le 30 septembre 1948 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "transformer la façade et l'intérieur au rez-de-chaussée", délivré le 2 avril 1953 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "changer l'affectation d'un espace de logement en commerce de 42 m² au 1^{er} étage, modifier la répartition des logements, modifier les baies et fenêtres du rez-de-chaussée et placer une enseigne sur le bâtiment de coin rue Allard/rue de Brabant", délivré le 18 juillet 2006 par l'Administration communale de Schaerbeek.
- Permis d'urbanisme visant à "dans un immeuble à usage mixte (café au rez-de-chaussée et deux logements aux étages), placer une terrasse côté rue Allard composée d'un revêtement de sol, de pare-vent et de tentes solaires et modifier l'esthétique de la façade avant", délivré le 18 avril 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 71 75 - avandeville@1030.be.

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/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 (côté n°1)** : commerce
- **Rez-de-chaussée (côté n°9)** : commerce
- **Etage 1 (côté n°1)** : extension du commerce du rez-de-chaussée
- **Etage 1 (côté n°9)** : 1 logement (entrée par le n°7)
- **Etages 2 et combles (côté n°1)** : 2 logements duplex (entrée par le n°7)
- **Etages 2 et combles (côté n°9)** : 1 logement par étage (entrée par le n°7)

Soit un total de 5 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 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/12/1-3-5-7-9 L rue d'Aerschot L rue de Brabant/cb), dressé le 17 mai 2005, ayant pour objet :
 - Maintien de l'infraction constatée dans le procès-verbal de constat du 22/06/1999, à savoir : installation d'une salle à manger pour le snack-friterie de la rue Allard n° 1-3-5 au niveau du 1^{er} étage (affectation régulière : logement) ;
 - augmentation du nombre de logements aux étages de tous les immeubles n° 1 à 9 rue Allard ; 9 logements en lieu et place de 4 autorisés (non conformes au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – Normes d'habitabilité) ;
 - changement d'affectation de logement en dépôt au 1^{er} étage du bâtiment n° 5 ;
 - modification des circulations et de la disposition des logements dans tous les immeubles (rue Allard 1-3-5-7-9), avec modification et/ou suppression des escaliers, percements de mitoyens, suppression de certains accès (portes) à rue, et entrée principale de tous les étages (bâtiments 1-3-5-7-9) ramenée à la porte du n°7 ;
 - changement d'affectation d'une partie du 1^{er} étage du bâtiment 1-3-5 en wc pour le snack (affectation régulière : logement) ;
 - suppression du rez-de-chaussée commercial autonome au n° 5 rue Allard et extension du snack n° 1-3 sur le rez-de-chaussée du n° 5 ;
 - modification de l'aspect architectural des façades et de leurs éléments :
 - placement de tentes solaires au niveau du rez commercial (1-3 rue Allard L rue Brabant)
 - suppression de porte en façade (n°3) et modification des baies de fenêtre et châssis au n°7 ;
 - modification des différents balcons, avec suppression des portes-fenêtres d'accès à ceux-ci ;
 - suppression des boiseries surplombant le rez commercial du n°5 ;
 - modification des allèges des vitrines du débit de boissons n° 7-9 rue Allard L rue d'Aerschot ;
 - modification de la porte d'entrée n°7 (placement d'un panneau en bois) ;
 - apposition d'un caisson technique (extracteur de hotte) au-dessus du n°5 ;
 - placement d'enseigne en dérogation au titre 6 du Règlementation Régionale d'Urbanisme au-dessus du n°7 rue Allard « Lombeek-Tabac-Alcool » perpendiculaire à la façade ;
 - placement d'une enseigne en dérogation à l'article 64 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek sur 1-3 rue Allard angle rue de Brabant ;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 9 octobre 2018 pour l'infraction suivante :
 - **la modification du nombre de logements (rue Allard n°7) : 3 en lieu et place de 4, répartis comme suit :**
 - 1^{er} étage : 2 logements non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 3 en termes de superficies minimales et au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3, articles 6 et 7 en termes de WC (celui-ci se trouve sur le palier en ce qui concerne le logement situé côté rue d'Aerschot) ;
 - 2^{ème} étage : 1 logement ;
 - combles : 1 logement non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4 en termes de hauteur sous plafond, et au chapitre 3, article 10 en termes d'éclairement naturel minimal ;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 9 octobre 2018 pour l'infraction suivante :
 - **la modification du nombre de logements (rue Allard n°1) : 3 logements en lieu et place de 2 duplex situés aux 2^{ème} étage et combles, répartis comme suit :**
 - 2^{ème} étage : 1 logement ;

- combles : 2 logements non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4 en termes de hauteur sous plafond (2.15m et 2.24m en lieu et place de 2.50m) et au chapitre 3, article 10 en termes d'éclairage naturel minimal ; 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 19 septembre 2018 pour les infractions suivantes : **des enseignes et dispositif non conformes sont présents en façade à rue** de l'immeuble repris sous rubrique, à savoir :
 - un dispositif de conditionnement d'air en façade avant, ce qui est non conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, chap. III, art.10 ;
 - des enseignes non conformes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et/ou au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;;
 - 6 enseignes parallèles (dont 2 « Lycamobile ») situées de part et d'autre de la fenêtre côté rue de Brabant et de la fenêtre de droite côté rue Allard, dont le bord inférieur se trouve à moins de 2m70 du sol, ce qui est non-conforme au RCU, Titre IV, Art. 3 §1 ;
 - 1 enseigne parallèle placée à l'angle de l'immeuble, au-dessus des portes et fenêtres, d'une hauteur supérieure à 75cm et située à moins de 50cm des limites mitoyennes (côté rue de Brabant), ce qui est non conforme au RCU, Titre IV, Art. 3 §1 et au RRU, Titre VI, Chap. V, Art. 36 §3 ;
 - 4 enseignes parallèles « Lycamobile » maintenues alors qu'elles sont vraisemblablement associées à une activité précédente ayant cessé, ce qui est non-conforme au RRU, Titre VI, Chap. V, Art. 35 (dont 2 sont en outre situées à moins de 2m70 du sol, ce qui est non-conforme au RCU, Titre IV, Art. 3 §1) ;
- 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 contrôleur.euse responsable : 02 244 71 75 - avandeville@1030.be.

- Le bien fait l'objet d'une interdiction immédiate de continuer à mettre le logement du 2^{ème} étage (rue Allard, ex-n°5) en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper établie par la Direction Inspection Régionale du Logement en date du 29 mars 2017, 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).

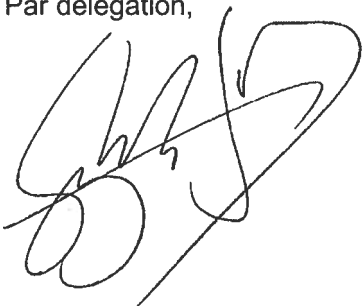
Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

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 28 avril 2026,

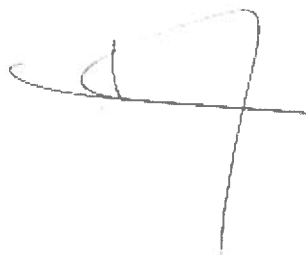
Par le Collège,

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.