



Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET POLITIQUE FONCIERE

Permis d'urbanisme

DEMANDEUR : *Monsieur Benoît Lisart*

SITUATION DE LA DEMANDE : *Avenue Albert Lancaster 49*

OBJET DE LA DEMANDE : *mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1er étage, 2ème étage et combles) au sein d'un immeuble mitoyen*

Références : *16-47495-2024*

Annexe(s) : *PLAN n°1/3A (A0) – indice A du 04/11/2024 suite ARI du 13/05/2024 ;
PLAN n°2/3 (A3) – plan du sous-sol et du rez-de-chaussée de la situation existante de droit de 1996 ;
PLAN n°3/3 (A3) – plan du sous-sol et du rez-de-chaussée de la situation existante de fait (NON LICITE – à titre informatif) ;
L'avis du SIAMU daté du 04/03/2025 ;*

Agents communaux en charge du dossier

Architecte: Anne-Sophie Ronse - 02/605.13.37 - aronse@uccle.brussels

Gestionnaire administrative : Nadine Stroomer - 02/605.13.23 - nstroomer@uccle.brussels

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS DECIDE :

Article 1 – d'octroyer le permis d'urbanisme aux conditions de mise en œuvre suivantes :

1. Se conformer aux plans correspondant à la décision, sans préjudice des conditions émises ci-dessous
2. Respecter l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) émis le 04/03/2025 ;
3. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Article 2 - d'octroyer le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47495-2024 introduite en date du 02/04/2024 par Monsieur Benoit Lisart ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1er étage, 2ème étage et combles) au sein d'un immeuble mitoyen sur le bien sis Avenue Albert Lancaster 49 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et s'y conforme ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

02/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/11/2024 : réception des compléments;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation, et avis favorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/01/2025 et émis le 04/03/2025 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

Considérant que la commission de concertation a émis un **avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT.

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme, **motivé comme suit** :

« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE »

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47495-2024 introduite en date du 02/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) au sein d'un immeuble mitoyen sur le bien sis avenue Albert Lancaster 49;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- *application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

02/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/11/2024 : réception des compléments;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/01/2025 et qui devra être rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier de type résidentiel;*
- *Dans ce quartier, cette portion de l'avenue Albert Lancaster présente un bâti en ordre continu, érigé en recul de l'alignement du côté impair de l'avenue. Les constructions sont essentiellement constituées de maisons unifamiliales mitoyennes et 3 façades;*
- *La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée 2^{ème} division, section D59E10. Elle se situe à proximité de l'angle formé par l'avenue Albert Lancaster et la rue de l'Equateur et présente une forte déclivité descendante vers l'intérieur d'îlot;*
- *L'immeuble sur lequel porte la demande est de gabarit R+1+Toiture à la Mansart+combles en façade avant;*
- *La maison de gauche (n°51) est de typologie et de gabarit similaire R+1+Toiture à la Mansart+combles en façade avant;*
- *La maison de droite (n°47D) est un immeuble d'angle de gabarit R+1+Toiture à versants en façade avant (depuis l'avenue Albert Lancaster);*

- Divers permis d'urbanisme ont été délivrés à cette adresse, à savoir :
 - n°16-6686-1932 : maison;
 - n°16-19211-1956 : transformations;
 - n°16-33012-1996 : rénovation d'un immeuble (dossier global pour l'immeuble);
 - n°16-36918-2005 : construction d'une terrasse sur toiture plate (au 2^{ème} étage);
 - n°16-39040-2009 : la transformation d'un appartement et la création d'une lucarne dans la toiture arrière (demandeur identique au demandeur concerné par la présente demande) (au 2^{ème} étage et sous combles);
- Les plans de la situation de droit (1/1 indice A daté du 12/10/2009) du dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien en date du 02 février 2010 (n° 16-39040-2009) présentent, pour la partie concernée par l'objet de la demande de l'époque (transformation d'un appartement et la création d'une lucarne dans la toiture arrière pour l'appartement en duplex au 2^{ème} étage et sous les combles), un aménagement détaillé comme suit :
 - 2^{ème} étage (libellé en tant que « plan rez existant » car concerne le plateau inférieur du duplex) : salle-à-manger et cuisine en façade avant, séjour (avec local rangement) en façade arrière donnant accès à une terrasse, un escalier vers les combles avec rangement sous celui-ci et un escalier vers l'étage inférieur (1^{er} étage de l'immeuble dont les plans ne sont pas représentés sur le plan 1/1 indice A);
 - combles (libellé en tant que « plan étage projeté » car concerne le plateau supérieur du duplex) : chambre (15 m²) avec WC séparé et salle-de-bain attenante en façade arrière, escalier vers le 2^{ème} étage;
 - matériaux (pour le niveau des combles en façade arrière) : bardage en Zinc prépatiné gris pour l'habillage de la lucarne, châssis en aluminium de ton gris, ferronnerie acier laqué gris, tuiles noires existantes;
 - les plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ainsi que l'élévation de la façade avant ne sont pas représentés sur le plan 1/1 indice A (daté du 12/10/2009) car ne faisant pas partie de l'objet de la demande de l'époque;
 - le formulaire de demande renseignait en situation existante (de fait) et projetée un total de 3 logements dans l'immeuble répartis en 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres, ne correspondant pas à la situation de droit telle qu'autorisée;
- La demande de permis précédente qui visait la construction d'une terrasse sur toiture plate (au 2^{ème} étage en façade arrière), PU n°16-36918-2005 délivré le 14 juin 2005 concernait également l'appartement en duplex au 2^{ème} étage et sous les combles. Le permis d'urbanisme mentionne que l'immeuble comprenait alors (en situation existante de fait non licite) 3 logements (dont le duplex au 2^{ème} étage et sous les combles). Les plans disponibles sont succincts, ne concernent que la terrasse et n'illustrent donc pas la répartition de l'immeuble dans sa globalité;
- La situation de droit en terme de nombre licite de logements dans l'immeuble est donc de 2 unités (dont un duplex au 2^{ème} étage et sous les combles) et non pas 3;
- La demande antérieure PU n°16-33012-1996 délivré le 02 juillet 1996 et qui visait la rénovation de l'immeuble faisait bien état de la présence de 2 logements licites au sein de l'immeuble, répartis comme suit :
 - triplex n°1 (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) - appartement 2 chambres :
 - sous-sol : locaux caves, dégagement et escalier vers le rez-de-chaussée, buanderie et garage en façade arrière accessible par une allée donnant depuis la rue de l'Equateur;
 - rez-de-chaussée : salle-à-manger en partie centrale avec sas donnant accès au sous-sol et à un WC séparé, cuisine en façade avant, living en façade arrière avec escalier privatif menant au 1^{er} étage;
 - 1^{er} étage : escalier vers rez-de-chaussée, chambre n°2 en façade arrière, salle-de-bain avec WC intégré en partie centrale et chambre n°1 en façade avant et escalier vers le 2^{ème} étage;

- duplex n°2 (2^{ème} étage et combles) – appartement 1 chambre :
 - 1^{er} étage : hall privatisé sur le palier avec escalier menant au 2^{ème} étage;
 - 2^{ème} étage : hall avec escalier menant vers les combles ou vers le 1^{er} étage, living en façade avant, kitchenette et salle-de-bain en façade arrière;
 - combles : chambre n°1 et escalier vers le 2^{ème} étage;
- les documents cachetés liés au PU n°16-33012-1996 illustrent clairement et dans leur intégralité tous les niveaux, les élévations avant et arrière, les coupes, les abords et les matériaux de la façade (avant) y sont également indiqués;
- Il apparaît donc que le nombre de logements soit passé (en situation de fait) de 2 unités (1 triplex comprenant un appartement 2 chambres et un duplex comprenant un appartement 1 chambre) en 3 unités (irrégulières) (dont un duplex au 2^{ème} étage et sous les combles) entre 1996 et 2005;
- Un courrier transmis par l'administration communale d'Uccle en date du 29 juillet 2010 (réf. IND10/0902-U91/F°107) précise que selon le PU n°16-33012-1996 délivré le 02 juillet 1996 l'immeuble comporte 2 logements en situation de droit et indique également que toute autre situation existante serait présumée irrégulière (sauf d'apporter la preuve qu'elle existait déjà en 1992);
- Le titre de propriété récent, joint à la présente demande de permis d'urbanisme, mentionne 2 entités distinctes qui composent le triplex à mettre en conformité (se développant aux 1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) à savoir « Entité privée A1/1 » au 1^{er} étage et « Entité privée A2.3/2 » aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage (=combles);

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- La mise en conformité de la répartition d'un logement se développant en triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles);

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Les plans (1/3 indice A du 04/11/2024) liés de la demande actuelle (PU 16-47495-2024) de mise en conformité de la situation de fait présentent, un aménagement détaillé comme suit :
 - **Objet de la demande :**
 - triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) - appartement 2 chambres + bureau = logement n°2 :
 - combles (= situation de droit inchangée du PU n° 16-39040) : chambre (15 m²) avec WC séparé et salle-de-bain attenante en façade arrière, escalier vers le 2^{ème} étage;
 - 2^{ème} étage : séjour (19,5 m²) en façade avant, bureau (17,7 m²) (avec local rangement) en façade arrière donnant accès à une terrasse, un escalier vers les combles avec rangement sous celui-ci et un escalier vers l'étage inférieur (1^{er} étage);
 - 1^{er} étage : salle-à-manger (21 m²) en façade avant, cuisine en partie centrale avec escalier vers le 2^{ème} étage et vers le rez-de-chaussée, chambre n°2 (10,7 m²) et salle-de-bain attenante en façade arrière;
 - **Hors objet de la demande - situation existante de fait illicite indiquée à titre informatif dans le cadre de l'analyse globale du dossier et de la répartition des logements dans l'immeuble :**
 - appartement 1 chambre - devant faire l'objet d'une demande de mise en conformité = logement n°1 en situation de fait - non autorisé dans sa configuration actuelle par un permis d'urbanisme :
 - rez-de-chaussée : séjour en façade avant, salle-à-manger en partie centrale avec WC séparé (sous l'escalier menant au 1^{er} étage), cuisine, chambre n°1 en façade arrière et salle-de-bain attenante et terrasse;
 - appartement 1 chambre - devant faire l'objet d'une demande de mise en conformité = logement en situation de fait - non autorisé dans sa configuration actuelle par un permis d'urbanisme :
 - sous-sol : buanderie en façade avant, chambre, salle-de-bain et WC séparé en partie centrale, salon/salle-à-manger/cuisine en façade arrière;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - la répartition autorisée et licite du bien (en 2 logements) a été revue. Elle se développait, pour rappel, initialement comme suit :
 - logement n°1 triplex (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) présentant un appartement 2 chambres;
 - logement n°2 duplex (2^{ème} étage et combles) présentant un appartement 1 chambre;
 - l'objet de la présente demande de mise en conformité vise l'intégration au logement n°2 duplex (2^{ème} étage et combles) de la partie supérieure du triplex situé en-dessous à savoir par l'adjonction du 1^{er} étage transformant ainsi le duplex existant en un triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) confortable comportant 2 chambres et un bureau, ce qui peut s'envisager;
 - le triplex existant logement n°1 (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) - hors objet de la demande - devient dès lors et de facto un duplex (sous-sol, rez-de-chaussée). Cependant, la situation existante de fait ne se présente pas de la sorte et sera à mettre en conformité;
 - le demandeur stipule dans la note explicative que le 1^{er} étage, dont il était également propriétaire (acquisition en 2004 – information transmise en séance) et qui était mis en location avant sa réunification avec le duplex supérieur) n'a jamais été mis en œuvre conformément au n°16-33012-1996 (en tant que niveau supérieur du triplex) et a toujours existé et fonctionné en tant que logement indépendant (un appartement) sur un seul niveau;
 - l'ajout de ce niveau (1^{er} étage) au duplex existant (aux 2^{ème} étage et combles) présente un aménagement cohérent et qualitatif présentant de beaux espaces et volumes, qui a impliqué :
 - la privatisation de l'appartement dès le rez-de-chaussée où se trouve la porte d'entrée de l'appartement;
 - la création de la cuisine et de la salle-à-manger au 1^{er} étage (et non plus au 2^{ème} étage);
 - la création de la chambre enfant et de la salle-de-bain au 1^{er} étage;
 - la création de l'espace salon et bureau au 2^{ème} étage;
 - la conservation de la chambre parentale et la salle-de-bain sous combles (situation inchangée par rapport à la situation de droit du permis n°16-39040-2009);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'objet de la présente demande ne concerne pas de modification de gabarit ni de volume, ni d'interventions en façades avant ni arrière et ne suscite pas de remarque sur ce point;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement des abords ne fait pas partie de l'objet de la présente demande mais une attention particulière devra y être apportée dans le cadre de la demande de mise en conformité à introduire pour les niveaux situés au rez-de-chaussée et en sous-sol (minéralisation de la zone de recul et de la zone de cours et jardin accueillant initialement l'accès au garage situé en sous-sol en façade arrière);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
 - la modification du duplex existant (présentant 1 chambre) en un triplex (présentant 2 chambres et 1 bureau) n'a pas d'impact sur la mobilité, la situation étant préexistante (de fait) ;
 - le garage existant en situation de droit pour le triplex inférieur (logement n°1 - hors objet de la demande) a été supprimé sans autorisation préalable et devra faire l'objet d'une demande de mise en conformité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la présente demande de mise en conformité ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- quant aux autres aspects liés à la demande :
 - se conformer à l'avis SIAMU (à recevoir);

○ quant aux autres aspects non liés à la demande :

- pour rappel, les 2 autres logements existants en situation de fait (au rez-de-chaussée et en sous-sol) et non autorisés par permis d'urbanisme devront faire l'objet d'une demande de mise en conformité;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

○ En ce qui concerne le motif d'enquête, :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

La prescription 0.12 prévoit que « 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative»;

Le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité et la condition n°1 est bien remplie en ce que le maintien de la superficie totale de l'affectation « logement » est préservé pour l'ensemble du bien concerné. La modification proposée et la demande de mise en conformité peuvent donc s'envisager conformément au PRAS;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT. »

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable unanime et rendu en présence d'un représentant du Fonctionnaire Délégué en date du 19/02/2025 auquel le Collège se rallie, qu'il fait sien et décide de délivrer le permis d'urbanisme sollicité en application de l'article 126§7 du CoBAT.

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

Article 3 - CADRE REGLEMENTAIRE, PLANOLOGIE EN VIGUEUR, CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ordonnance du 30 novembre 2017) et les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale y relatifs et en vigueur ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme en vigueur;

Vu les règlements communaux d'urbanisme en vigueur;

CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

La mise en œuvre du permis d'urbanisme n'est pas soumise à des conditions techniques particulières de mise en œuvre autres que celles figurant en annexe au présent permis d'urbanisme ;

Article 4 – NOTIFICATION ET DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE / RECOURS

1. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension (article 157§1^{er} – délai de 20 jours à compter de la notification, durant lequel le permis d'urbanisme n'est pas encore exécutoire).
2. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.
3. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires
4. Les modalités de recours figurent en annexe au présent permis d'urbanisme

Le 13/05/2025

La Secrétaire communale,
(s) Laurence VAINSEL

Le Bourgmestre,
(s) Boris DILLIES.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Par ordonnance :
Par délégation,
Lydie Jerkovic,

Le Collège :
Par délégation,
Jonathan BIERMANN,

Responsable du Département
Aménagement du Territoire
et Politique Foncière

Echevin de l'Urbanisme.



Annexe 1 au permis d'urbanisme n° 16-47495-2024 délivré par le Collège des bourgmestre et échevins

INDICATIONS PARTICULIÈRES À RESPECTER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS

I. EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire modifié par l'ordonnance du 30 novembre 2017

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

DECISION DU COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué. La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;
- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

EXÉCUTION DU PERMIS

Article 157§1er du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis. Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

MODALITES DE PUBLICITÉ

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

MODIFICATION DU PERMIS D'URBANISME

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1er. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'entraîne pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

PERMIS D'URBANISME À DURÉE LIMITÉE

Article 102 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

La durée du permis est limitée pour ceux des actes et travaux qui en raison de leur nature ou de leur objet le nécessitent, en conformité à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vigueur pour cette matière. Le Gouvernement arrête la liste des actes et travaux pour lesquels la durée du permis est limitée.

Le délai de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur soit le permis lui-même, soit une attestation selon laquelle le permis est octroyé.

Le fait de ne pas avoir entamé sa réalisation n'entraîne pas la péremption du permis.

L'interruption pendant plus d'un an des travaux ou des actes autorisés n'entraîne pas la péremption du permis.

Le permis ne peut être prorogé.

Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article.

PÉREMPTION ET PROROGATION

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, **le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou**, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation. A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

SUSPENSION ET ANNULATION

Article 161 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1er. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis d'urbanisme à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis d'urbanisme ;

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

RECOURS AU GOUVERNEMENT

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Art. 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis. Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visée à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

Soit par voie électronique à l'adresse : beroep-recours@gov.brussels

Soit par recommandé

Madame Ans Persoons

Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites

Zenith Building

Boulevard du roi Albert II, 37 – 12^{ème} étage

1030 Schaerbeek

II. CONDITIONS TECHNIQUES GENERALES

La mise en œuvre du permis d'urbanisme devra respecter les conditions techniques générales de mise en œuvre suivantes, émises par les services techniques communaux et applicables à tous les permis d'urbanisme concernés par les matières ci-après. Ces conditions complètent celles figurant dans le permis d'urbanisme. En cas de contradiction, les conditions figurant à l'article 1 du permis d'urbanisme l'emportent.

ESPACE PUBLIC

A défaut de mention expresse dans les conditions qui figurent à l'article 1 du permis d'urbanisme, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Organisation et début du chantier

Etat des lieux – Pour les chantiers en voie publique, qui empiètent sur la voie publique et/ou ses abords, ou de nature à engendrer une incidence négative sur l'état de celle-ci.

- Principes généraux :
 - Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
 - La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
 - L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie ou le géomètre de Bruxelles-Mobilité selon que le chantier jouxte une voirie communale ou régionale.
 - Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal ou le géomètre régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
 - A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.
- Contacts :
 - Voirie communale : Service Technique de la Voirie – rue de Stalle 77 (bât. A 3^{ème} étage), tél 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.
 - Voirie Régionale : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes – Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles – [0800 94 001](tel:080094001), jismaili@sprb.brussels.

Aménagement et réfection de trottoir

- Principes généraux :
 - Le récipiendaire du permis à l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. La configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement
 - Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier.
 - Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures à grand chanfrein remplacées par des modèles ordinaires.
 - Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
 - La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
 - Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

- Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation dans le trottoir ; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 centimètres par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.
- Contact :
 - Service Technique de la Voirie –rue de Stalle 77 (bât. A 3^{ème} étage), tél 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Contrôle de l'implantation

- Principes généraux :
 - Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
 - Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
 - Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccle.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
 - Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
 - L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
- Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Gestion des eaux usées

- Principes généraux :
 - Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.
 - Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
 - L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
 - Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
 - Si la parcelle est située en zone de protection 2 des captages d'eau potable, l'étanchéité des canalisations privées sera contrôlée par Vivaqua avant la mise en service.
 - S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.
 - Dans ce cas, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle.
 - Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduares seront, soit :
 - rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices ;
 - infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.

- L'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m². Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de plus de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de moins de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle.
 - S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur ; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.
 - Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.
- Contacts :
- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
 - VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.
 - En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Gestion des eaux pluviales

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- Le projet ne peut pas être situé dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua et/ou dans une zone classée Natura 2000 ;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- *Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.*
- *Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).*

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage) ;
- b) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Piscine

- Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
- Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
- Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+).

Impétrants

- Principes généraux :
 - Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
 - Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
 - Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
 - En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
 - Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
 - Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.
- Contacts :
 - Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.
 - Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@ucclle.brussels.

Raccordements

- Principes généraux : Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.
- Contacts :
 - o Télédistribution et télécommunications : VOO
 - o Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS
 - o Distribution d'eau potable : HYDROBRU
 - o Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
- Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

Services publics

- Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007 portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.
- Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement ; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Occupation temporaire de l'espace public

- Principes généraux :
 - Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
 - Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.
 - La demande sera introduite au minimum sept jours à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
- Contact : Service Technique de la Voirie, rue de Stalle 77 (bât. A 3^{ème} étage), tél. 02/605.16.31, kmosselmans@uccle.brussels.
- Réservation de stationnement et fermeture de voirie à la circulation automobile :
- Principes généraux :
 - Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
 - Les demandes d'interruption de la circulation automobile seront introduites auprès du même service.
 - Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.
 - La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.
- Contact : rue de Stalle 77 (bât. A 3^{ème} étage), tél. 02/605.16.55, reservationdestationnement@uccle.brussels.

Isolation de façade à rue implantée sur l'alignement

- Principes généraux :
 - Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme au règlement régional d'urbanisme en vigueur en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade, doit laisser une aire de foulée pour les piétons également conforme au règlement régional d'urbanisme, , et doit se conformer en tous points au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique ;
 - Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages ;
 - Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire ;

- Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche ;
- Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants, sur une hauteur de minimum 2 mètres, soubassement compris,
- La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire, au-dessus du domaine public et sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir ;
- Elle peut faire l'objet d'une demande de démontage par l'autorité publique en cas d'intervention nécessaire en sous-sol.
- Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

- Principes généraux :
 - Les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
 - Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
 - Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
 - La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.
- Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

A défaut de mention expresse dans les conditions qui figurent à l'article 1 du permis d'urbanisme, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- 1) les clôtures et haies laisseront un espace libre de passage pour la petite faune (mailles ou ouvertures de minimum 20 centimètres x 20 centimètres ou de diamètre 25 centimètres) ;
- 2) Lors d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation d'une façade avant, il est imposé d'ouvrir les trous de boulins, et, dans le cas où la façade ne comprend pas de trou de boudin, il est recommandé d'aménager la corniche ou d'intégrer des cavités artificielles (brique-nichoir, tuile-nichoir) sur les façades faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme afin de préserver certaines espèces d'oiseaux menacées ;
- 3) Les projets se trouvant dans une zone Natura 2000 (ou dans son périmètre de protection) ou une zone de captage d'eau potable devront respecter les dispositions réglementant les activités autorisées ;

Afin de favoriser le développement de la biodiversité et le respect de l'environnement, il est recommandé :

- 1) de favoriser l'expression spontanée de la vie sauvage ;
- 2) pour l'aménagement paysager du jardin, des zones latérales et de la zone de recul éventuelles : de privilégier la plantation d'espèces indigènes qui existent à l'état sauvage dans la région, de préférence mellifères et/ou fruitières et d'éviter la plantation d'espèces exotiques et/ou envahissantes. Les listes d'espèces végétales indigènes et conseillées sont disponibles sur les sites Internet de Bruxelles Environnement (Espaces verts et biodiversité > Mon jardin > Mes plantations) et du réseau nature de l'ASBL Natagora (outils pour la nature > conseils nature > Guide du Jardin naturel) ;
- 3) la couverture de la toiture végétale doit être constituée de plantes reprise dans la liste des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes, susceptibles d'être plantées aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain (Liste disponible sur le site de Bruxelles Environnement (Espaces verts et biodiversité > Mon jardin > Mes plantations))

- 4) d'aménager un compost afin de recycler les déchets organiques ;
- 5) d'installer des nichoirs et un hôtel à insecte sur base des recommandations d'associations environnementales spécialisées telles que Natagora pour favoriser la préservation de l'entomofaune et l'avifaune ;
- 6) d'aménager une mare naturelle ou une zone humide afin de renforcer les maillages vert et bleu ainsi que la biodiversité et de lutter contre les îlots de chaleur ;
- 7) de privilégier la plantation de haies diversifiées plutôt que d'une essence mono-spécifique ;
- 8) dans le jardin, les zones latérales et de la zone de recul éventuelles ainsi que sur le trottoir : de renoncer à l'usage produits phytosanitaires (pesticides, fongicides, désherbants, insecticides, poisons anti-animaux, ...) ou produit dangereux, nocif, agressif ainsi que des engrais chimiques de synthèse ;
- 9) Le cas échéant, de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les risques de pollutions, y compris accidentels, de la nappe phréatique, du maillage bleu et du sol.

PERFORMANCES ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB)

1° Assurer le bon suivi de la procédure PEB telle qu'imposée dans le CoBrACE ;

PEB : SUITE DE LA PROCÉDURE :

Pour les unités PEB neuves et rénovées (UN, UAN, URL et URS)

- 1) Envoi de la **NOTIFICATION PEB DE DEBUT DES TRAVAUX** dûment complété et signée.
Au plus tard 8 jours avant le début des travaux, et ce, conformément à l'article 2.2.8 §1er de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.
- 2) Envoi de la **DECLARATION PEB** dûment complété et signée
Ainsi que :
 - le **RAPPORT PEB** ;
 - le **FICHIER DE CALCUL** sous forme électronique ;
 - les **PHOTOS** portant sur les travaux PEB.*Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou 2 mois après la fin des travaux (pour les permis sans architecte), et ce, conformément à l'article 2.2.11 §1er et §2 de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.*

POUR RAPPEL :

- 1) Ces documents devront être complétés au moyen du dernier logiciel PEB en vigueur. C'est le seul logiciel autorisé en Région de Bruxelles Capitale. Il est téléchargeable sur le site de Bruxelles Environnement.
- 2) Et devront être envoyés :
 - à **Bruxelles Environnement** pour les UN, UAN et URL.
 - à l'**autorité délivrante** de votre PU pour les URS (soit la commune, soit urban.brussels).
- 3) Tous permis modificatifs devront se référer aux exigences PEB du permis d'urbanisme initial.
- 4) **Le déclarant, l'architecte et le conseiller sont tenus d'informer l'urbanisme et Bruxelles Environnement de toutes modifications aux travaux PEB** qui interviendraient avant l'établissement de la déclaration PEB.

PROTECTION DES ARBRES ET DU COUVERT VEGETAL

A défaut de mention expresse dans les conditions qui figurent à l'article 1 du permis d'urbanisme, les dispositions suivantes doivent être respectées :

1. D'une manière générale et **pour tous les types de plantations repris ci-après, il est interdit de planter des espèces végétales invasives** reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature et sur le site Internet Invasive Alien Species in Belgium (<https://ias.biodiversity.be/>);
2. Pour l'aménagement paysager du jardin, constitué du solde non bâti de la zone bâissable de la parcelle considérée, de ses zones latérales et de sa zone de recul éventuelles, il y a lieu de privilégier la plantation d'espèces indigènes qui existent à l'état sauvage dans la région (reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise »), de préférence mellifères et/ou fruitières et d'éviter la plantation d'espèces exotiques et/ou envahissantes. Les listes d'espèces végétales indigènes et conseillées sont disponibles sur les sites Internet de Bruxelles Environnement (Espaces verts et biodiversité > Mon jardin > Mes plantations) et du réseau nature de l'ASBL Natagora (outils pour la nature > conseils nature > Guide du Jardin naturel) ;

Arbres à haute-tige :

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.

Haies :

- Toutes les haies n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de haies, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux. On privilégiera les haies diversifiées plutôt que des haies monospécifiques en favorisant des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).

Massifs de plantations :

- Toutes les plantations arbustives n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de massifs arbustifs, le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 60/80 cm de hauteur à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Zones de recul :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Zone de protection des arbres :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 mètres du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Protection des arbres et du couvert végétal :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres. (adreesen@uccle.brussels)
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.
Avenue Paul Stroobant, 41
B – 1180 Uccle
Téléphone : 02/605.16.87 ou 02/605.16.86
Mail : adreesen@uccle.brussels

Fouilles manuelles dans le système racinaire :

- Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.

Période d'abattage :

- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).

Elagage:

- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).
- Les opérations d'étêtage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépérissantes est autorisée.

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage :

- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).
- Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental.

III. DECLARATION DES CONTRIBUABLES

Article 473 du Code d'impôts sur les revenus:

Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier du bien, dénommé dans le présent titre le contribuable, est tenu de déclarer spontanément à l'administration du cadastre :

- l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits;
- l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés;
- le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis;
- la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffectation définitive de matériel ou d'outillage.

La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement.

IV. PRÉVENTION ET LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Article 193 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement imposent le respect des conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins que ces conditions ne portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription.

Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

DESIGNATION DES TAXES

Calcul des taxes suite à la demande de permis d'urbanisme

Formulaire amendé 2024

architecte: Ronse Anne-Sophie - 02/605.13.37 - aronse@uccle.brussels

contact: Stroomer Nadine - 02/605.13.23 - nstroomer@uccle.brussels

Taxes à la mise en œuvre du permis N°16-47495-2024						
Calculatrice des taxes PU - règlement en vigueur du 01.01.2024 au 31.12.2026 - CC le 30.11.2023						
Article	Objet	Quantité	Index 2024 en €	Total	Quantité en infraction	Total à doubler
4§1	Travaux de construction, reconstruction, transformation avec extension et placement de bâtiment(s), ouvrage(s), installation(s) fixe(s), même temporaire(s)					
	Travaux en sous-sol (par m²)	0	5,6	0,00	0	0,00
	Travaux hors sol ou partiellement hors-sol (par m²)	0	6,9	0,00	0	0,00
	Travaux à durée limitée (placement temporaire à caractère social, récréatif évènementiel / décorations temporaires)	0	5,6	0,00	0	0,00
	Installations temporaires à caractère saisonnier	0	1,7	0,00	0	0,00
4§2	Modification du nombre de logements					
	Nombre de logements supplémentaires	0	361	0,00	0	0,00
4§3	Modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien					
	Par m² dont la destination ou l'utilisation est modifiée	0	1,5	0,00	1	1,50
4§4	Abattage					
	L'abattage d'arbre à haute tige malade (par unité)	0	50	0,00	0	0,00
	L'abattage d'arbre à haute tige sain (par unité)	0	100	0,00	0	0,00
4§5	Actes et travaux portant sur l'aménagement des terrains, jardins et abords					
	Mur de clôture (par mct à l'alignement)	0	7,5	0,00	0	0,00
	Modification du relief du sol (par m² de superficie au sol modifiée, mesurée en projection horizontale)	0	3,8	0,00	0	0,00
	Déboiser (par m² de superficie de sol déboisé)	0	7,5	0,00	0	0,00
	Stockage de matériaux et parcage de véhicules (par m² de superficie au sol)	0	3,8	0,00	0	0,00
4§6	Actes et travaux portant sur la construction, reconstruction et transformation d'une piscine					
	Piscine non couverte ou couverte avec une couverture escamotable (par m² de surface d'eau et des terrasses et plages périphériques)	0	14	0,00	0	0,00
4§7	Enseignes et publicité					
	Installation d'un totem (par unité)	0	361	0,00	0	0,00
	Installation d'une enseigne et publicité liée à l'enseigne (par unité)	0	112	0,00	0	0,00
	Installation d'un panneau publicitaire (par m²)	0	48	0,00	0	0,00
	Installation d'un panneau publicitaire temporaire (par m² de panneau et par mois)	0	3,8	0,00		0,00
4§8	Télécom					
	La pose d'antenne émettrice ou réceptrice Télécom (par unité)	0	144	0,00	0	0,00
4§9	Démolition					
	La démolition sans reconstruction (par m² de surface plancher)	0	1,5	0,00	0	0,00
8§5 et 6	Actes et travaux normalement exonérés mais réalisés en infraction (montant forfaitaire)	0	144	0,00	0	0,00
Sous-total				0,00		3,00
TOTAL POUR CE DOSSIER						3,00
EXONERATION					☐	
A comparer au forfait minimum (hors infraction)						144,-
A comparer au forfait minimum (dans le cas d'infraction(s))						288,-

Exonérations :

- La reconstruction d'immeubles détruits par cas de force majeure ;
- Les actes et travaux effectués par une personne de droit public pour des travaux liés à l'exercice de ses missions ;
- Les actes et travaux effectués par une personne de droit privé lié à l'exercice de ses missions de droit public ;
- Les actes et travaux de voirie ;
- Les demandes portant sur la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, de mise en place d'une isolation thermique (isolation de façade et/ou de toiture) ou le changement de châssis, pour autant que ces actes et travaux n'aient pas été réalisés en infraction au Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Total : 288,00 €

**Autorisé aux conditions ci-dessus.
Ainsi fait en séance, le 13/05/2025**

Par ordonnance :

**La Secrétaire communale,
(s) Laurence VAINSEL.**

**Le Bourgmestre,
(s) Boris DILLIES.**



Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET
POLITIQUE FONCIERE

A renvoyer à :

Collège des Bourgmestre et Echevins
Centre administratif d'Uccle
Service de l'Urbanisme
Rue de Stalle 77
1180 Uccle

RECOMMANDE

Concerne : **AVIS ANNONCANT LA FIN DES TRAVAUX.**

Contrôleur : Monsieur / Madame

Le (la) soussigné(e) : **Monsieur Benoît Lisart**
Clos des Albatros 15
1341 Céroux-Mousty, Ottignies-Louvain-la-Neuve

ayant obtenu le permis d'urbanisme n° : 16-47495-2024 13/05/2025

pour : mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1er étage, 2ème étage et
combles) au sein d'un immeuble mitoyen
Avenue Albert Lancaster 49

informe l'Administration communale d'Uccle que les susdits travaux sont terminés depuis le

Date

Signature

COM: UCCLE
Rue de Stalle, 77

1180 UCCLE

Bruxelles, 28/02/2025

Vos réf. : Votre demande du 12/02/2025
16-47495-2024

Nos réf. : **T.1996.0324/2**

Nova réf. : **1938905**

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter : Cpt. Ir L. Legros
lisa.legros@firebru.brussels
+3222088274

Concerne : Demande de permis d'urbanisme
Régularisation d'un triplex aux niveaux supérieurs d'un immeuble bas de 2 logements.

Modification de la circulation au rez-de-chaussée

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Avenue Albert Lancaster 49, 1180 UCCLE

1.2. Demandeur

Com: Uccle
Rue de Stalle, 77
1180 Uccle

1.3 Maitre d'ouvrage

Lisart Benoît
Clos des Albatros, 15
1341 Ceroux-Mousty

1.4 Architecte

Laurence Arnould Architecte
Rue de la Victoire, 185
1060 Saint-Gilles

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plans digitaux	1			Plans via MyPermit
Dossier photographique	1			

1.6. Antécédents.

Avis du service d'incendie du 21/02/1996 (Réf.:DTR.1996.0324/1) - avis favorable/deux remarques

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Bâtiment existant (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

2.2. Réglementation

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle inférieure à 10 m ($h < 10$ m), il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements à Bruxelles (<https://pompiers.brussels/fr/reglementation>).

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.

3. Description de la demande.

Transformation d'un duplex en triplex en adjoignant le 1er étage au duplex existant (2ème étage et combles) dans un bâtiment bas comprenant un autre duplex au sous-sol et rez-de-chaussée, ainsi qu'un espace compteurs au sous-sol accessible depuis une trappe du hall d'entrée au rez-de-chaussée.

L'escalier du triplex est privatisé à partir du rez-de-chaussée et l'accès se fait via une porte métallique.

Il n'y a pas de modifications volumétrique ou de façades.

4. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

5. Motivation.

Transfo BB 2 logements

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Les éléments notés R, E, I, REI ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
3. Les appartements doivent être séparés entre eux et des autres parties communes du bâtiment et de l'appartement du rez-de-chaussée par des parois et sols résistant au feu présentant une résistance au feu EI60 minimum. La communication est assurée par des portes d'une résistance au feu EI₁30. **Une attention particulière doit être apportée à la porte d'entrée du triplex, au rez-de-chaussée, dont la résistance au feu n'est pas précisée ainsi qu'à la surface inférieure de l'escalier entre le rez et le premier, puisqu'il fait office de séparation entre les deux logements.**
4. Les parties communes de la construction doivent être équipées d'un éclairage de sécurité qui satisfait aux prescriptions de la norme NBN EN1838. L'éclairage de sécurité doit s'activer automatiquement et immédiatement en cas de défaillance de l'éclairage normal. Il doit pouvoir fonctionner au moins une heure sans interruption.
5. Il y a lieu de placer au moins 1 extincteur portatif à eau ou à poudre de 6 litres de type AB, dans la cage d'escalier, au rez-de-chaussée. Il doit être visible, accroché au mur, facilement accessible et être accompagné du

pictogramme adéquat.

6. Les locaux où se trouvent les compteurs de gaz, électricité et eau doivent être conformes aux dispositions relatives à la résistance au feu et à l'accessibilité imposées par l'intercommunale Sibelga ou Vivaqua. Une attention particulière doit être réservée à la trappe d'accès.
7. Conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements, l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement doit être équipé d'un détecteur autonome de fumée (muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être relié au circuit électrique). Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604.

A chaque niveau ne se situant pas sur le chemin de circulation interne, le palier ou la première pièce par laquelle on accède à ce niveau doit être équipé d'un détecteur de fumée.

Le logement dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins quatre unités, doit être équipé de détecteurs interconnectés.

Une unité de logement constituée de trois niveaux superposés avec un escalier de communication intérieure et une superficie au sol totale comprise entre 120m² et 300 m² doit être équipée d'une installation de détection incendie de type 'surveillance partielle' avec signalement de l'alerte incendie et dont les détecteurs sont adaptés aux risques présents. Sauf pour les bâtiments équipés d'un système de détection d'incendie de type "surveillance totale".

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

L'Officier-Chef de Service

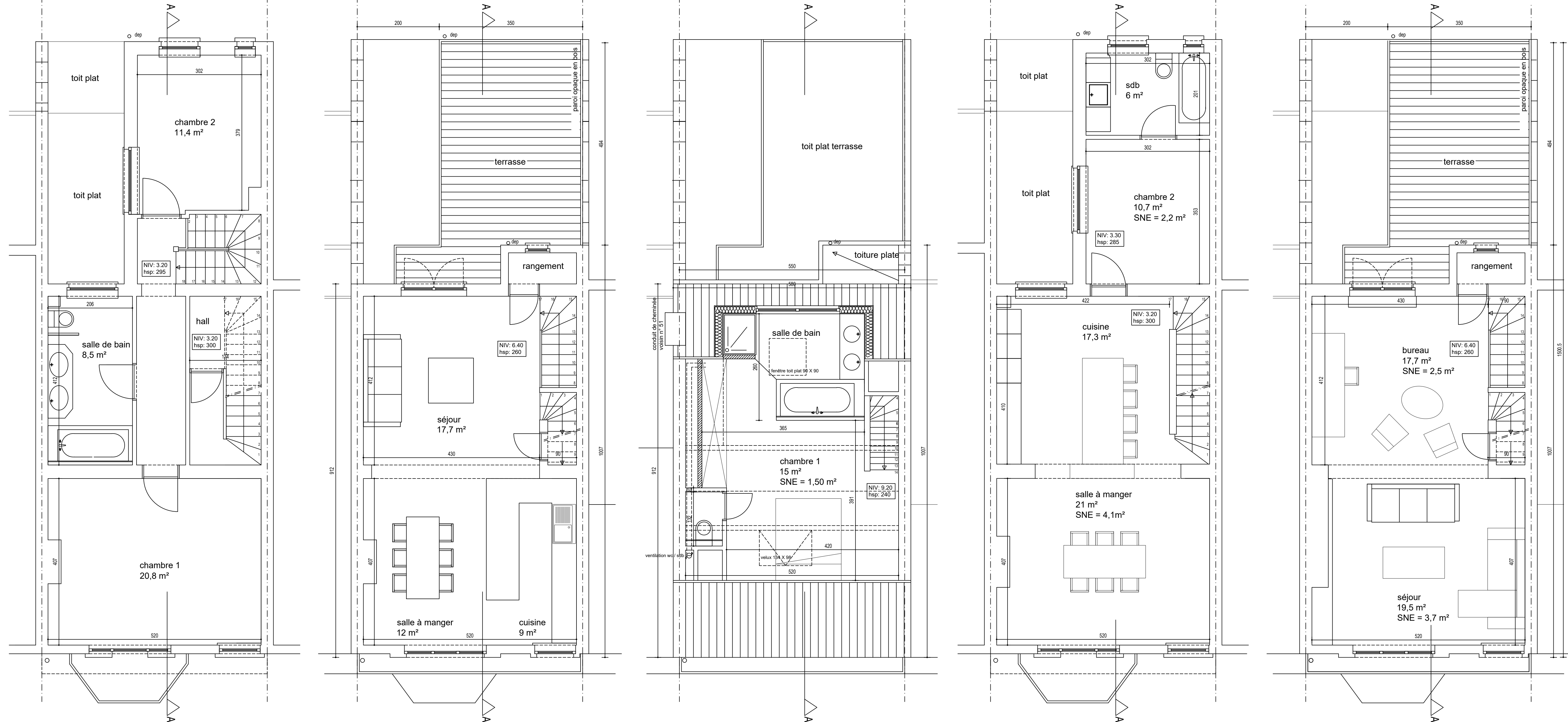
L'Officière

Colonel T. du Bus de Warnaffe

Cpt. Ir L. Legros

Ce rapport est envoyé à

Bourgmestre	Bourgmestre Uccle / Burgemeester Ukkel
Copie demandeur / Gestionnaire	Commune d'Uccle
Demandeur	Com: Uccle
Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur	Lisart Benoît
Facturation	Lisart Benoît
Architecte	Laurence Arnould Architecte



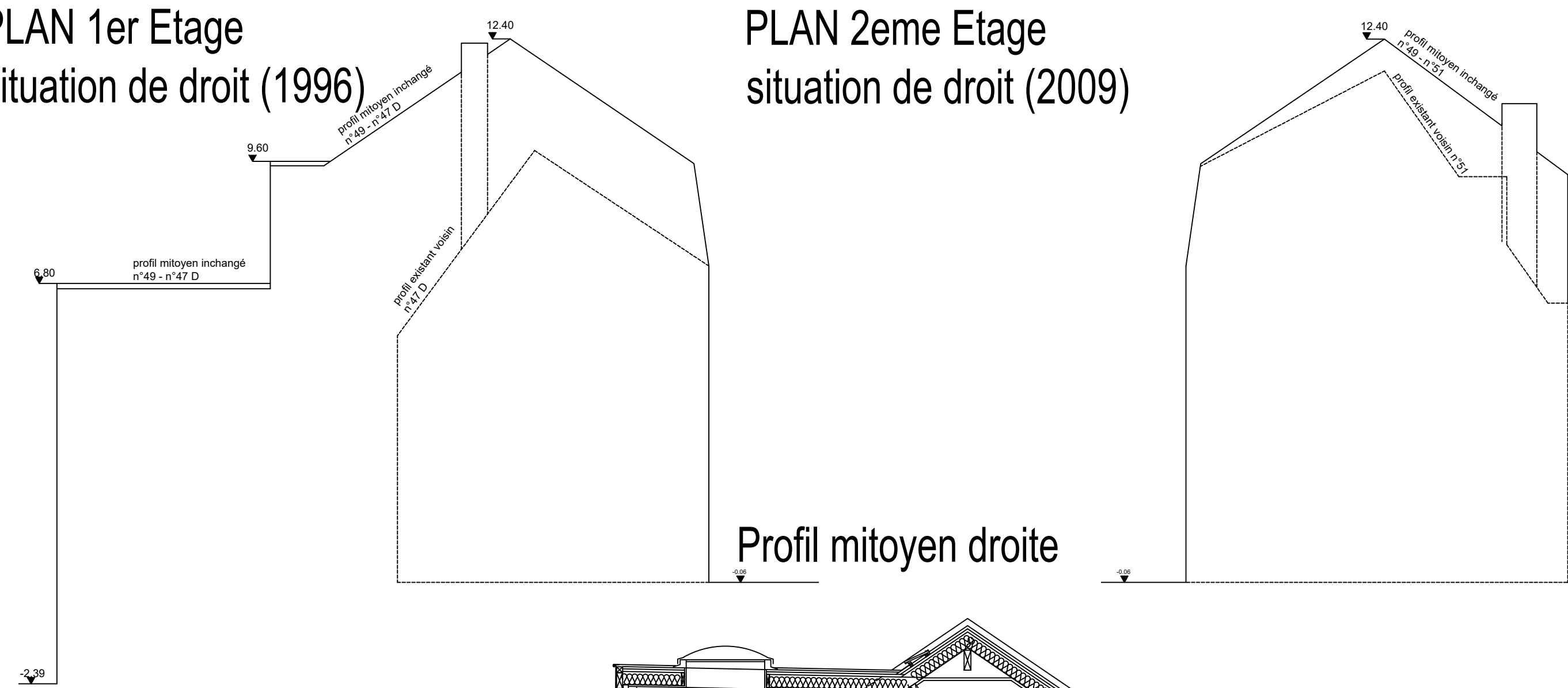
PLAN 1er Etage
situation de droit (1996)

PLAN 2eme Etage
situation de droit (2009)

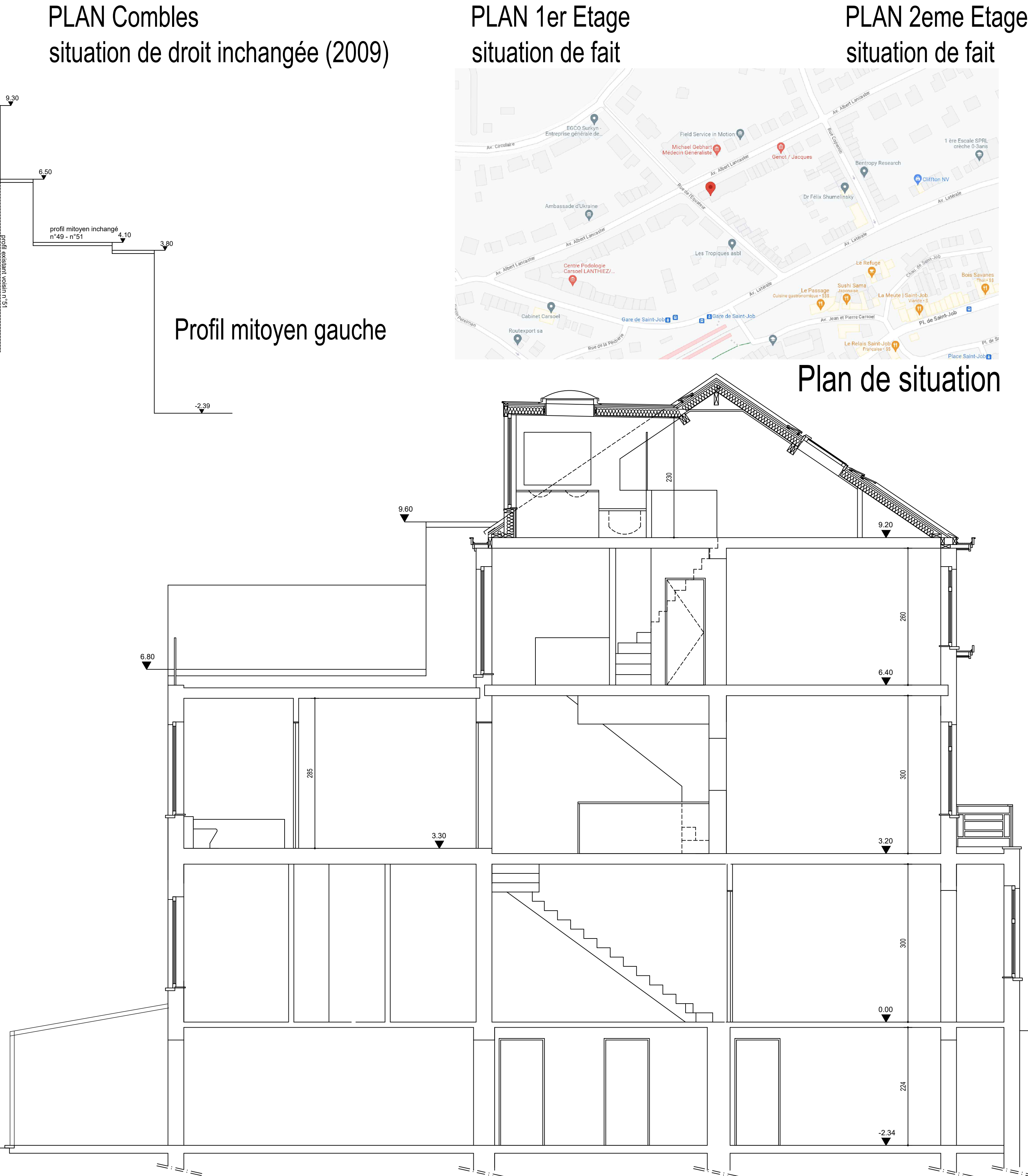
PLAN Combles
situation de droit inchangée (2009)

PLAN 1er Etage
situation de fait

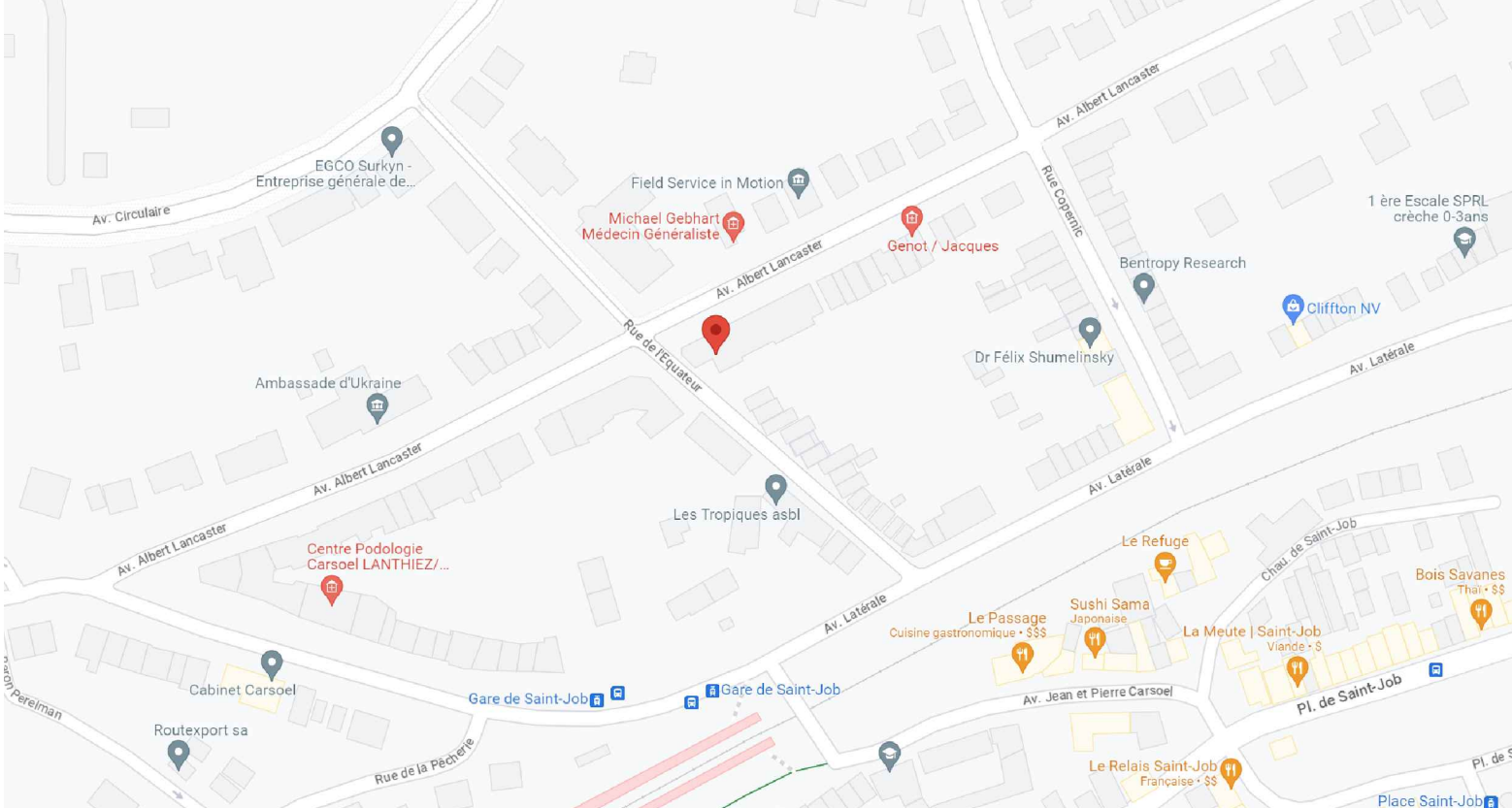
PLAN 2eme Etage
situation de fait



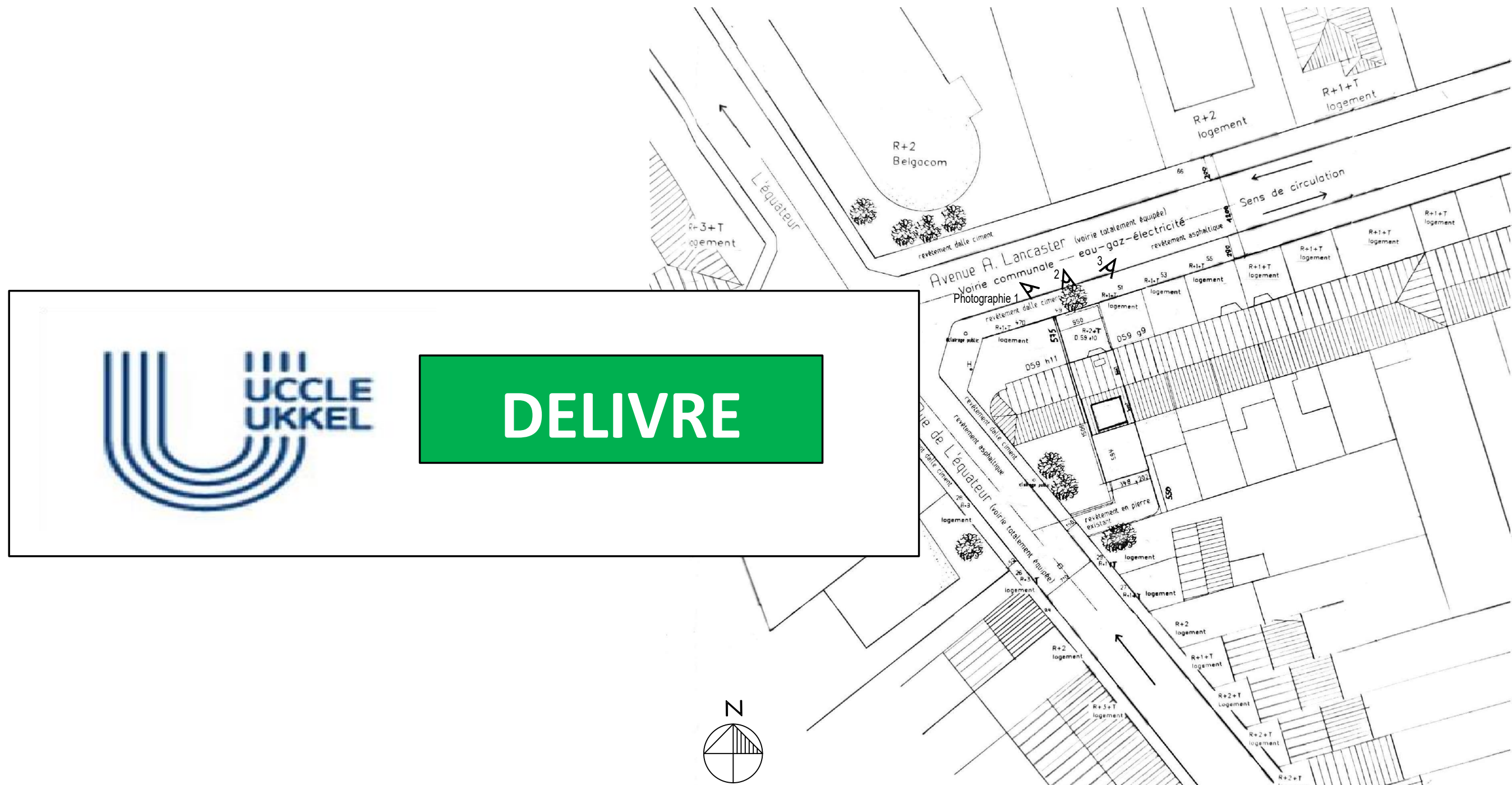
COUPE transversale AA' situation de droit (1996 + 2009)



COUPE transversale AA' situation de fait



Plan de situation

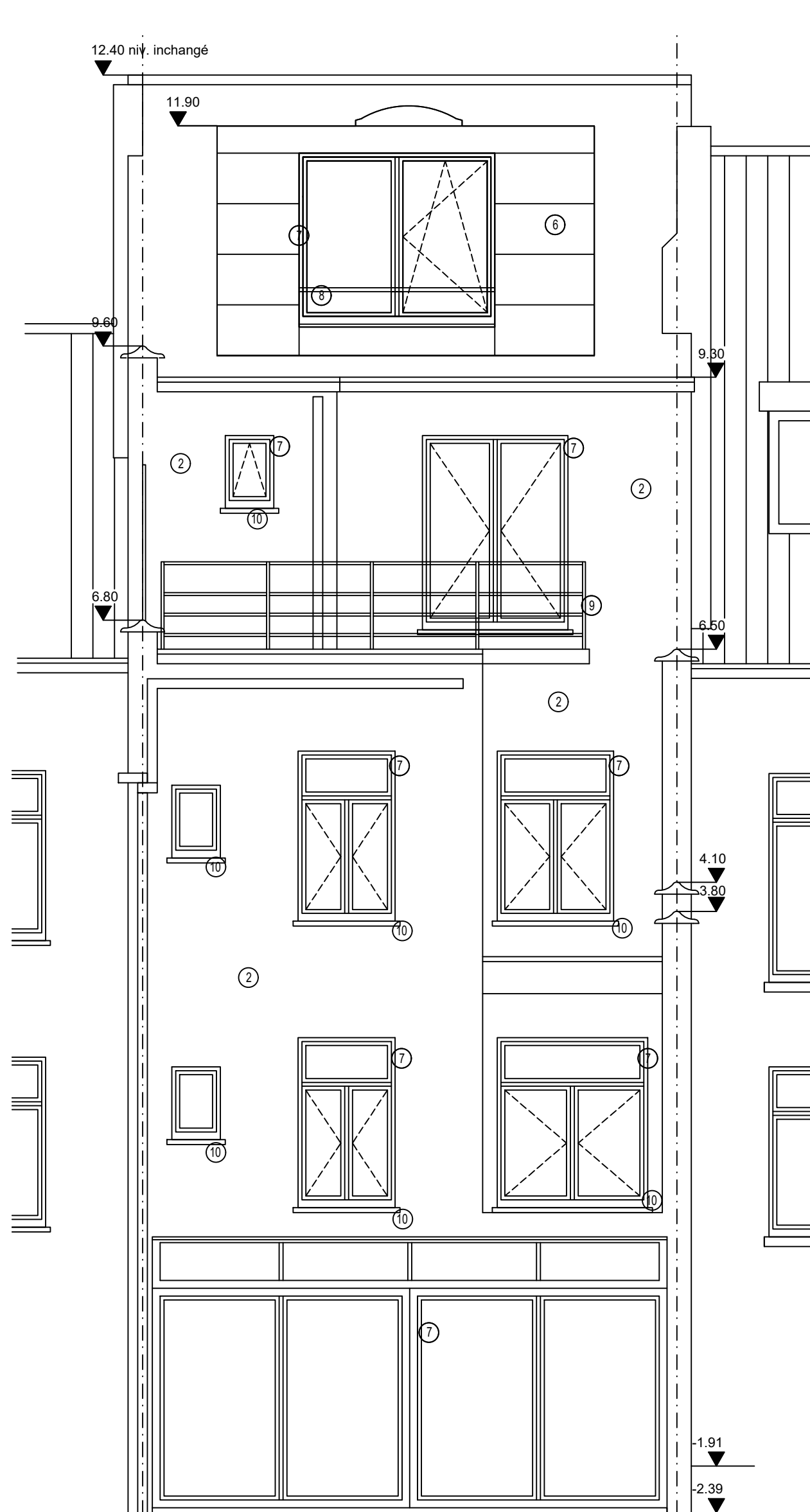


Plan d'implantation 1/500



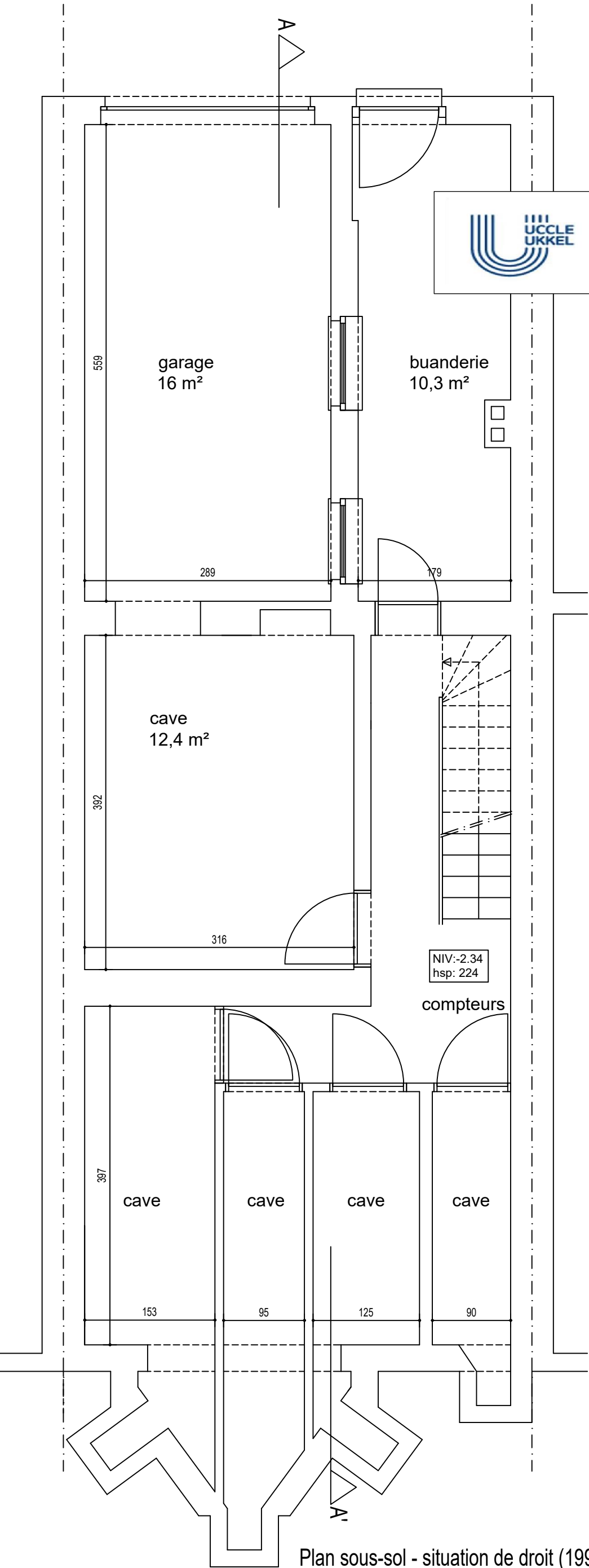
FAÇADE Avant
situation de droit (1996)

FAÇADE Avant
situation de fait

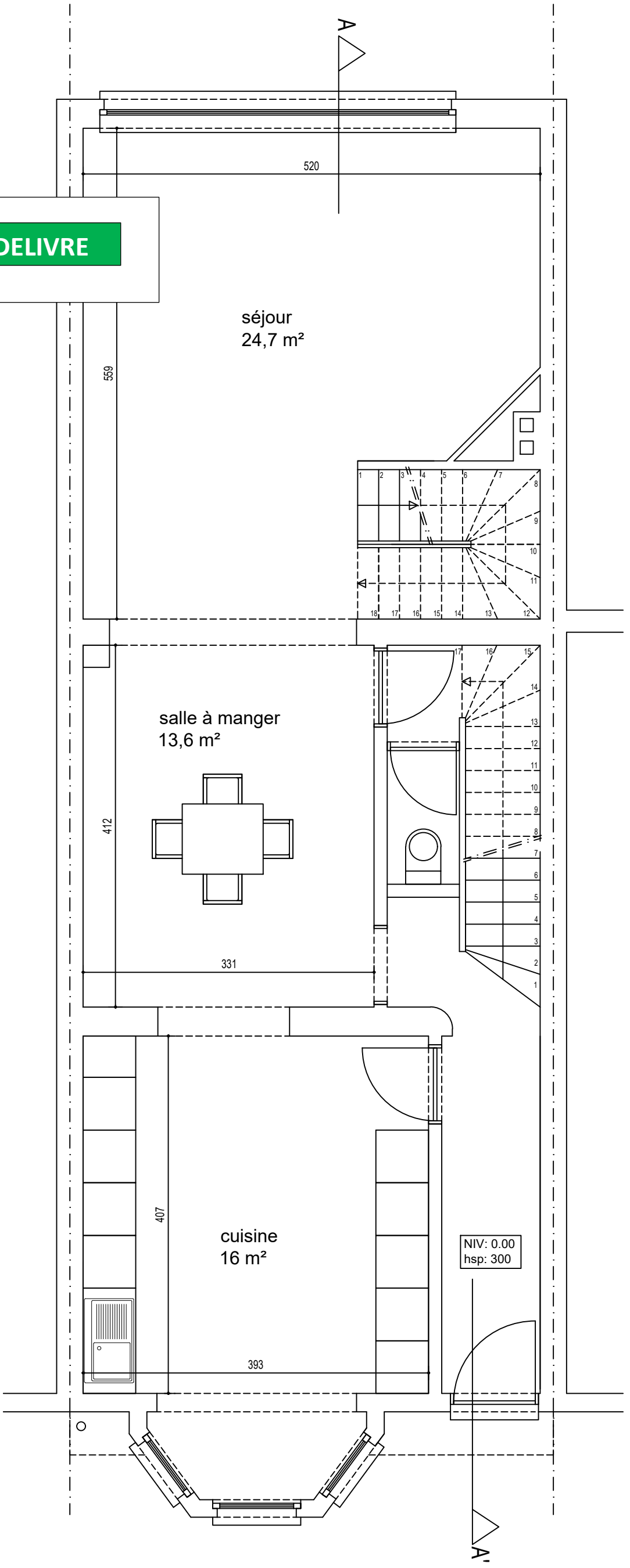


FAÇADE Arrière
situation de droit et de fait inchangée

LEGENDE		LEGENDE DES MATERIAUX	
  	Maçonnerie à démolir	① Briques rouges	
	Maçonnerie existante	② Enduit peint en blanc	
	Nouvelle maçonnerie	③ Chassia bois peints en blanc	
	④ Chassia bois peints en bleu		
	⑤ Toiture existante: tuiles noires		
	⑥ Bardage: zinc prépatiné gris		
	⑦ Châssis: aluminium ton RAL gris		
	⑧ Garde-corps: ferronnerie acier laqué gris		
	⑨ Garde-corps: inox		
	⑩ Seuils: pierre bleue		
Les cotes sont données à titre indicatif et sont à vérifier sur place par les entrepreneurs			
date:	modification:	indice:	
04.11.2024	suite avis réception incomplet (ARI) du 13.05.2024	A	
Plans joints à la demande d'autorisation de bâtir dressés par l'architecte soussigné inscrit au tableau du conseil de l'ordre des architectes du Brabant			
MAÎTRE DE L'OUVRAGE:			
M. LISART Clos des Albatros, 15 1341 Ceroux-Mousty			
ARCHITECTE:			
Laurence Arnould, Architecte SRL Rue d'Irlande, 45A 1060 Bruxelles			
DÉNOMINATION DU PLAN: Plans de situation et d'implantation Plans situation de droit et de fait Coupe AA' situation de droit et de fait		OBJET: Régularisation d'un appartement duplex en triplex Avenue Albert Lancaster, 49 1180 Bruxelles novembre 2024 Echelle: 1/50	23.07.21 1/3 A

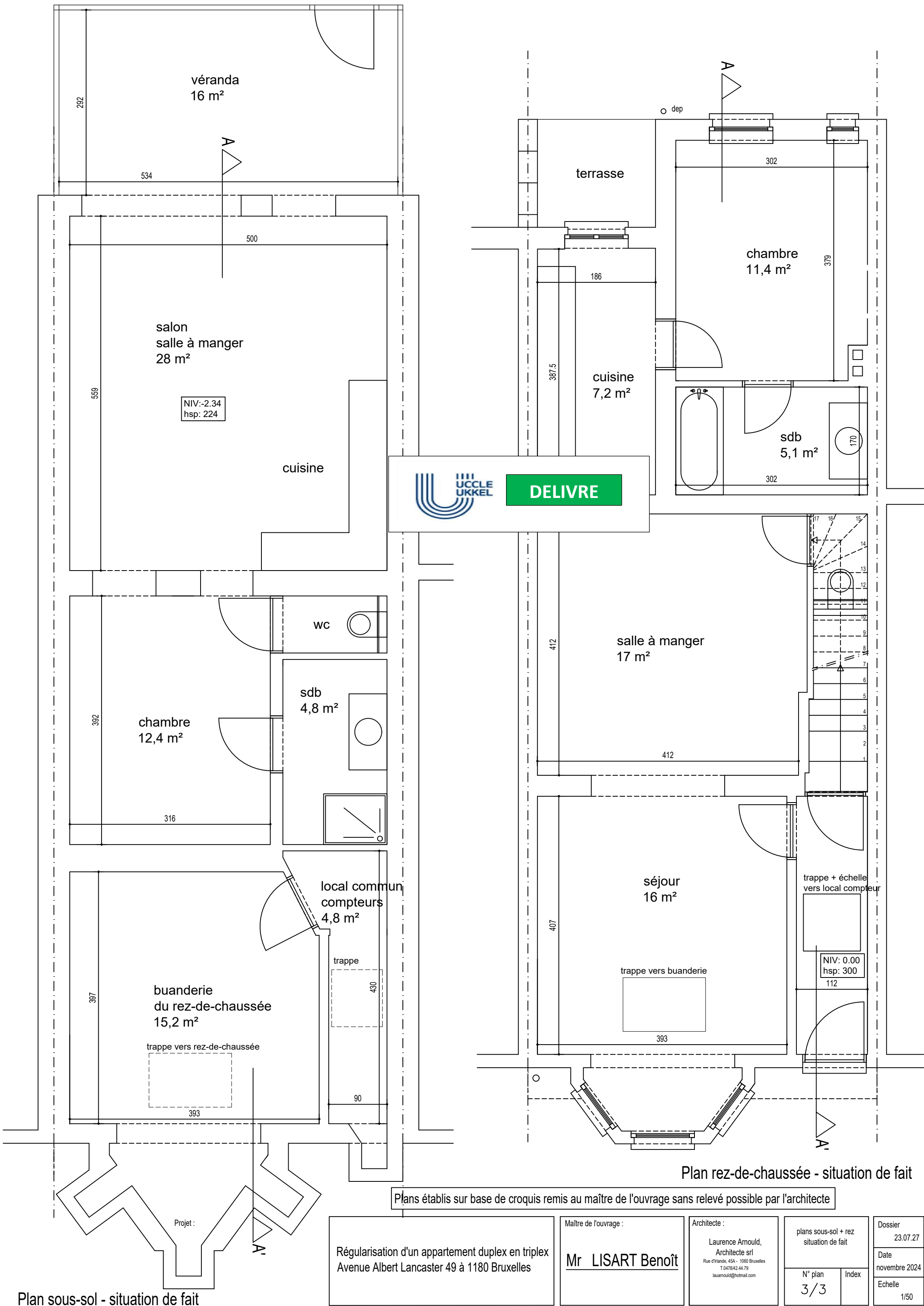


Plan sous-sol - situation de droit (1996)



Plan rez-de-chaussée - situation de droit (1996)

Projet : Régularisation d'un appartement duplex en triplex Avenue Albert Lancaster 49 à 1180 Bruxelles	Maître de l'ouvrage : <u>Mr LISART Benoît</u>		Architecte : Laurence Amould, Architecte srl Rue d'Irlande, 45A - 1060 Bruxelles T.0478/42.44.79 lauarmould@hotmail.com		Dossier 23.07.27	
					Date novembre 2024	
					N° plan 2/3	Index 1/50



AVIS

Application de l'article 158 ou de l'article 179 du Code
Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 5 juin 2004.

permis d'urbanisme (16-47495-2024)

tendant à **mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1er étage, 2ème étage et combles) au sein d'un immeuble mitoyen** sur un bien situé Avenue Albert Lancaster 49 a été octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le **13/05/2025**.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE (1)

DUREE PREVUE DU CHANTIER

RESPONSABLE DU CHANTIER

Nom :
N° téléphone :
Adresse :

CONDITIONS DE NETTOYAGE DU CHANTIER:

HORAIRES DU CHANTIER:

(1)A compléter par la mention adéquate : type ou genre de travaux, nombre de niveaux à ériger, superficie de planchers totales hors sol, destination du bien après travaux ou actes.

MEDEDELING

Toepassing van het artikel 158 of van het artikel 179 van
het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke ordening van 5 juni
2004.

stedenbouwkundige vergunning (16-47495-2024)

met betrekking tot **de verdeling van een woning in een triplex (1e en 2e verdieping en zolder) in een mandelig gebouw in overeenstemming brengen** aan het goed gelegen Albert Lancasterlaan 49 te 1180 Ukkel toegekend door het college van burgemeester en schepenen op **13/05/2025**.

INFRASTRUCTUURWERKEN (1)

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN

VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF

Naam :
Telefoonnummer :
Adres :

VOORWAARDEN VOOR HET REINIGEN VAN DE BOUWPLAATS:

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS:

(1)Met gepaste vermelding aanvullen: aard van de handelingen of werken, aantal op te trekken verdiepingen, totaal van de bovengrondse vloeroppervlakte, bestemming van het goed na de werken of handelingen.