



Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET POLITIQUE FONCIERE

Permis d'urbanisme

DEMANDEUR : F.I.T. INVEST S.P.R.L. - Monsieur Valeri Michaux

SITUATION DE LA DEMANDE : Chaussée d'Alsemberg 914-916-918

OBJET DE LA DEMANDE : modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, transformer les façades arrières et intégrer des lucarnes dans le versant arrière de cet ensemble bâti

Références : 16-47927-2025

Annexe(s) : 6 plans

P.00B Plan d'implantation situation projetée

P.01B situation projetée plan rez-de-chaussée

P.02B situation projetée plan 1^{er} étage

P.03B situation projetée plan toiture

P.04B situation projetée élévation

P.05B situation projetée coupes

Agents communaux en charge du dossier

Architecte: Gaëlle Calabrese - 02/605.13.27 - gcalabrese@uccle.brussels

Gestionnaire administrative : Nathalie Suhorochko - 02/605.13.22 - nsuhorochko@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 les procédures de performances énergétiques des bâtiments (PEB) suivantes:

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

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

- Envoi de la NOTIFICATION PEB DE DÉBUT 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.
- Envoi de la déclaration PEB dûment complété et signée, ainsi que:
 - a. le rapport PEB ;
 - b. le fichier de calcul sous forme électronique ;
 - c. 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 :

- 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.
 - Ils 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).
 - Tout permis modificatif devra se référer aux exigences PEB du permis d'urbanisme initial.
 - 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.
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°16-47927-2025 introduite en date du 10/01/2025, modifiée (documents indicés B et datés du 06/08/2025) le 07/08/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. F.I.T. INVEST c/o Monsieur Valeri Michaux ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, transformer les façades arrières et intégrer des lucarnes dans le versant arrière de cet ensemble bâti sur le bien sis Chaussée d'Alsemberg 914-916-918 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone mixte;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 19 août 2024 ;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Vu que la demande modifiée est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II du RRU ;

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 :

- Application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - Non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " *§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
 - *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
 - *ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.* ", en ce que le projet génère des rehausses en mitoyenneté et que l'isolation de la façade arrière génère un dépassement de 14 cm par rapport aux profils mitoyens des voisins ;
- Non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " *§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;*

2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.", en ce que le profil projeté dépasse la hauteur des annexes mitoyennes (de maximum 40 cm) au niveau du rez-de-chaussée ;

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

- Application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 21/05/2025, a reporté son avis;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 04/06/2025;

DÉROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- Application de l'article 126/1§6 du CoBAT
- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT :
 - 90 jours (avis conforme du fonctionnaire délégué requis) ;

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

10/01/2025 : dépôt de la demande;

25/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/03/2025 : réception des compléments;

14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation (avis reporté);

22/05/2025 : visite des lieux en présence d'un architecte communal, de la représentante du fonctionnaire délégué, et de URBAN - DPC ;

04/06/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation et avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT ;

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation libellé comme suit :

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

- *L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alsemberg (voirie régionale);*
- *Cette portion de la chaussée est caractérisée par une mixité de constructions affectées à des commerces, à des ateliers, à des activités productives et à des logements;*
- *La parcelle est cadastrée section E numéros 155V, 156P, 156R pour une superficie selon cadastre de 4a16ca et partie du numéro 155Y pour une superficie selon mesurage de 47 ca;*
- *Les renseignements urbanistiques fournis par l'Administration en date du 02/04/2024 précisent, en ce qui concerne l'affectation, que le commerce constitue la dernière affectation licite du bien (un restaurant avec une terrasse exploitée pour l'activité d'HoReCa). Il est également stipulé que la façade a été repeinte, sans demande de permis d'urbanisme préalable, ce qui constitue une infraction;*
- *Le bien a fait l'objet d'un constat d'inexploitation, dressé par l'autorité communale, le 02/04/2024 ;*
- *Le bien faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme (sis aux numéros 914-916 et 918) présente un gabarit REZ + toiture à versants;*
- *Le bâtiment a subi des transformations suite à l'octroi des permis d'urbanisme n° 16-8291-1934 (transformation de façades – délivré le 03/05/1934) et 16-29642-1985 (agrandissement et travaux intérieurs – pour l'immeuble sis au n°910) ;*
- *Le bâtiment mitoyen de gauche (n° 912) à front de voirie présente un gabarit REZ + 1 + toiture à versants;*
- *Le bâtiment mitoyen de droite (n°920), présente un gabarit similaire au bien faisant l'objet de la demande, à savoir REZ + toiture à versants. Il a probablement été construit au même moment que les bien faisant l'objet de la demande ;*

- *Le bien faisant l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire légal du 19 août 2024. Il aurait été conçu au XVIII^e siècle comme un ensemble de 3 unités (correspondant a priori à 3 petites maisons de commerce à la base) ;*
- *Un spécialiste en archéologie et charpentes de la DMS, a analysé les photos prises lors de la visite du XX. La charpente date probablement de vers 1750 : Toutes les charpentes sont du même type (notre type 2.4.6.2. : Charpentes à fermes et pannes avec des portiques en trapèze, des pannes à dévers dans des arbalétriers de chambrière ou de jouée, des pannes face aplomb sur les portiques, et une panne faîtière assemblée à une fermette en « A », dans des combles à surcroît). Ce type est apparu en nombre dans le quartier Grand-place et couvre les maisons reconstruites lors du bombardement de 1695. Ce qui correspond également avec la création de la chaussée d'Alsemberg sur ce tronçon (1726-1730).*
- *La dernière affectation effective du bien correspond à son affectation licite, à savoir un restaurant (actuellement inexploité) : 't Misverstand ;*
- *Actuellement, les matériaux présents, en situation existante de fait pour la façade avant, sont les suivants:*
 - tuiles à ondes de ton rouge-brun ;
 - soubassement habillé de briques apparentes de ton rouge-brun (réalisé sans demande de permis d'urbanisme entre octobre 2010 et juin 2013 - d'après les vues Google Street View) ;
 - enduit lisse de ton brun ;
 - menuiseries extérieures en bois (pour les châssis et portes d'entrée) de ton beige-ocre et volet de ton beige-ocre ;
 - porte sectionnelle en PVC blanc ;

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

- *La modification de l'affectation du bien et sa division en 3 entités distinctes, à savoir un commerce de type HoReCa vers 3 logements unifamiliaux ;*
- *La démolition partielle d'une annexe arrière ;*
- *La rehausse volumétrique au 1er étage arrière ;*
- *La modification de la façade à rue : remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois peintes en blanc (châssis et volets), mise en peinture de la façade en blanc, conservation de la porte de garage ;*
- *L'abattage d'un sapin ;*

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

- *Le projet d'aménagement des 3 habitations unifamiliales mitoyennes se détaille comme suit :*
 - *MAISON A – N°914* : la première maison s'organise comme suit : un hall d'entrée accessible depuis la rue, desservant une chambre d'amis et un WC séparé. À l'arrière, une cuisine ouverte s'intègre au sein d'un espace de vie comprenant un séjour présentant une ouverture sur le jardin et des apports de lumière naturelle via des coupoles au droit de la toiture plate couvrant l'extension. Cette maison dispose également d'une cave existante, accessible par une trappe située devant l'escalier. Un espace de rangement supplémentaire est aménagé sous l'escalier. La zone de nuit, située au premier étage, comprend une chambre pour enfant, une salle de bain commune et une chambre parentale (master) avec dressing et salle de douche privative ;
 - *MAISON B – N°916* : la maison centrale est accessible par un hall d'entrée équipé d'un vestiaire et d'un WC séparé. Du côté rue se trouve une chambre d'amis, suivie d'un espace de rangement, cette unité ne disposant pas de caves en sous-sol. À l'arrière, une cuisine ouverte et un séjour s'ouvrent sur le jardin. À l'étage, une chambre d'enfant est située côté rue, accompagnée d'une salle de douche commune et d'une chambre parentale avec salle de douche attenante à l'arrière ;
 - *MAISON C – N°918* : la troisième maison présente une organisation similaire aux deux autres. L'entrée, située en façade à rue, donne sur un hall avec vestiaire. Ensuite, une chambre d'amis avec salle de douche privative est située du côté rue. La partie centrale abrite la cage d'escalier ainsi qu'une trappe menant à une cave en sous-sol. La zone de vie comprend une cuisine ouverte donnant sur un salon situé à l'arrière, avec un accès direct au jardin. Au premier étage, la maison propose une chambre parentale avec salle de douche privative et un espace bureau situé côté rue ;

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

- *Le projet tel que déposé transforme trop le bâti originel qu'il y a lieu de davantage préserver ;*

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

- *en matière de programme :*
 - *le projet propose la division de l'immeuble de commerce en trois maisons unifamiliales, conformément à la structure d'origine des bâtiments : n°914, n°916, et n°918 ;*
 - *ce programme peut s'envisager en zone mixte (PRAS) et permet d'offrir des logements de petites tailles mais confortables agrémentés chacun d'un beau jardin de ville permettant ainsi l'accueil de familles au centre de la commune d'Uccle, proche de toutes facilités (commerce, école, crèche, transport en commun, gare) ;*
 - *cette nouvelle affectation permet également à la fois de supprimer des surfaces pavées (ancienne terrasse du restaurant) au profit de zone en pleine terre et à la fois d'offrir un programme générant moins de nuisances sonores potentielles en intérieur d'ilot ;*
 - *il y a cependant lieu de davantage préserver le bâtiment d'origine et d'intégrer un programme moins ambitieux dans le volume existant :*
 - *il y a lieu de conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée existantes (conserver la structure d'origine du plancher) dans la partie avant datant du XIII^e siècle ;*
 - *il y a lieu de moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée et de prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour ;*
 - *il y a lieu de conserver les charpentes d'origine et d'intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture et de revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des maisons ;*

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Au rez-de-chaussée :
 - le projet prévoit de conserver la profondeur du bâti existant sur quasi toute sa globalité, à l'exception de la maison n°914 dont le projet prévoit une réduction de profondeur de manière à offrir un espace de séjour mieux adapté (moins en profondeur).
 - Le projet prévoit de démolir les toitures plates existantes et de les rehausser légèrement de manière à obtenir une hauteur sous plafond de 2,60m dans les séjours ;
 - cette proposition peut s'envisager. En effet :
 - les profondeurs existantes sont d'origine et peuvent être conservées ;
 - la parcelle est profonde et conserve des surfaces de pleines terres importantes ;
 - la réduction de la profondeur d'un des espaces améliorent les qualités spatiales de ce logement et dé densifie le bâti ;
 - les volumes existants permettent l'aménagement de séjours confortables et orientés vers leurs jardins ;
 - la réalisation de nouvelles toitures plates mieux isolées est envisageable sur la partie arrière car cette intervention se fait sur une partie qui n'est pas d'origine (et présente peu d'intérêt d'un point de vue patrimonial), est limitée et n'entraîne pas de rehausses importantes en mitoyenneté) ;
 - le projet propose de végétaliser ces nouvelles toitures plates, ce qui est qualitatif ;
 - Aux étages :
 - Le projet prévoit de supprimer les charpentes et la toiture d'origine et prévoit une intervention qui s'apparente à la rehausse d'un étage complet sur toute la largeur des parcelles ;
 - Même si les interventions proposées n'entraînent pas de rehausses excessives en mitoyenneté, cette proposition ne peut pas s'envisager. En effet :
 - Il y a lieu de conserver l'esprit du bâti d'origine et de conserver la hauteur sous plafond existante sous la toiture qui offre des volumes spacieux qu'il y a lieu d'exploiter avec plus de finesse ;
 - Il y a lieu de conserver les Fermes d'origine et de conserver la lisibilité de la toiture en privilégiant des interventions plus ponctuelles et respectueuses du bâti ;
 - Il y a lieu de totalement revoir l'expression proposée en façade arrière et notamment prévoir de réelles lucarnes et non un nouvel étage complet ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore la situation en offrant davantage de surface de pleine terre en intérieur d'ilôt ;
 - l'abattage du sapin implanté au droit de la façade arrière existante peut s'envisager. En effet, celui-ci est un grand sujet qui apporte beaucoup d'ombres et semble avoir poussé spontanément il y a de nombreuses années à un endroit totalement inapproprié : il y a lieu de proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose de conserver le garage existant et de le transformer en local vélo pour l'ensemble des 3 logements, ce qui est qualitatif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet n'augmente pas la superficie bâtie et n'est dès lors pas soumise au respect du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies sur la parcelle ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la nouvelle façade arrière proposée adopte une esthétique contemporaine, avec de grandes baies vitrées et un parement en briquettes beige ;
 - il y a lieu de revoir également l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus délicate ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- l'isolation de la façade arrière est une démarche écologique à encourager et le débordement est extrêmement limité ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- la dérogation n'est pas excessive et pourrait s'envisager ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et l'application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- En ce qui concerne la façade avant :
 - Les transformations proposées en façade avant ne sont pas suffisamment en concordance avec le style et l'époque de construction de ces bâtiments.
 - Il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois dont la teinte permet d'offrir un contraste avec la façade en enduit blanc et qui corresponde davantage à la façade d'origine (bois naturel, bois vernis, bois peint en rouge/vert...) ;
 - Il y a lieu de revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;
 - Il y a lieu également de prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque) ;

- En ce qui concerne les éléments intérieurs à préserver :
 - Considérant qu'une visite du bien a eu lieu le jeudi 22 mai et que celle-ci témoigne de nombreuses valeurs historiques et archéologiques du bien (poutres, charpente, cave avec voûtes en berceau, ...);
 - Considérant que les charpentes se constituent de charpentes à fermes et pannes avec des portiques en trapèze, des pannes à dévers dans des arbalestiers de chambrière ou de jouée, des pannes face aplomb sur les portiques, et une panne faîtière assemblée à une fermette en « A », dans des combles à surcroît. Que cette typologie est présente dans le bâti de la région de Bruxelles-Capitale datant du 18 siècle, ;
 - Considérant que le bien est mentionné dans plusieurs bibliographies sur les anciens auberges et estaminets à Bruxelles (Desart, R., Les Vieux Estaminets de Bruxelles et environs, sd ; Crokaert, H., Evolution territoriale d'Uccle de Crokaert, 1958 : p. 152 ; Pirlot, AM, Bruxelles et ses cafés, Bruxelles ville d'art et d'histoire, nr. 48, 2009, p.7) ;
 - Considérant qu'une étude du bâti avant travaux et un accompagnement sont requis pour ce type de bien ;
 - il y a lieu de conserver la structure du plancher et les charpentes d'origine et de revoir le projet dans son ensemble ;
 - le nouveau projet peut prévoir des hauteurs sous plafonds ne répondant pas aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme actuels et ce, dans un soucis de préservation du patrimoine Bruxellois;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées le long de l'axe ancien « chaussée d'Alsemberg » et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 3, Uccle ; <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) ;
- prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée) ;
- conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences) ;
- prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...) ;
- revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;
- prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque);
- revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des modifications esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet conservera davantage d'éléments patrimoniaux;

Considérant que cette modification est telle / ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT. »

10/06/2025 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

07/08/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §5 du CoBAT ;

02/09/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de la demande d'avis au fonctionnaire délégué sur une demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme titre II – avec supplément de délai de 90 jours ;

Considérant qu'en termes de dérogations, le projet modifié déroge :

- RRU – Titre I, article 4 : profondeur
 - motif qui a déjà été soumis à enquête publique
 - Dépassement de 14 cm pour l'isolation extérieure de la façade arrière. Cette dérogation est considérée comme mineure et nécessaire afin d'assurer une performance thermique optimale.
 - Annexe en façade arrière au premier étage de la Maison C. Cette annexe est nécessaire pour la préservation des fermes de charpente existantes. Elle présente un recul par rapport à la mitoyenneté droite et, en raison de son orientation sud-ouest, ne semblerait pas générer de nuisance d'ombrage pour le voisinage. En conséquence, cette dérogation pourrait être envisagée comme acceptable.
- RRU – Titre I, article 6 : hauteur
 - motif qui a déjà été soumis à enquête publique
 - Dépassement de la hauteur des annexes mitoyennes (maximum 40 cm) au rez-de-chaussée.
 - Cette rehausse est nécessaire pour des hauteurs sous plafond conformes et ne nuit pas au voisinage. - Dépassement de 14 cm pour l'isolation extérieure de la toiture à versants. Cette dérogation est jugée mineure et nécessaire pour assurer une isolation performante tout en préservant la charpente existante.
- RRU – Titre II, article 4 : hauteur sous plafond
 - Dérogation concernant la hauteur sous plafond des pièces au rez-de-chaussée dans le volume existant et sous les annexes du premier étage. Cette mesure est nécessaire pour conserver les éléments structuraux d'origine (planchers et charpentes) des trois maisons.
- RRU – Titre II, article 10 : Éclairage naturel
 - Sous réserve de l'applicabilité pour les pièces en façade à rue, étant donné l'impossibilité de modifier les baies existantes.
- Considérant que ces dérogations sont sollicitées en raison de la configuration particulière de ce bâtiment ancien, au patrimoine important à conserver ; qu'elles résultent de la nécessité de conservation des éléments patrimoniaux comme les baies en façade avant ou les éléments de charpente d'origine ; que les dérogations sont minimes et acceptables au vu du soin apporté au respect du patrimoine de ce dossier ;

INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ DANS LA PROCEDURE

02/09/2025 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation;

22/09/2025 : notification du fonctionnaire délégué de sa décision conforme favorable avec octroi de dérogations ;

Vu la décision du Fonctionnaire Délégué libellée comme suit :

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, transformer les façades arrières et intégrer des lucarnes dans le versant arrière de cet ensemble bâti ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- Pour le RRU : profondeur d'une construction mitoyenne (Titre I, article 4), toiture d'une construction mitoyenne (Titre I, article 6), hauteur sous plafond (Titre II, article 4) et éclairage naturel (Titre II, article 10) ;

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

- Application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 21/05/2025, a reporté son avis à la séance du 04/06/2025, après visite des lieux en présence d'un architecte communal, de la représentante du fonctionnaire délégué, DPC ;

Considérant l'Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- *conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) ;*
- *prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée) ;*
- *conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences) ;*
- *prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...) ;*
- *revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;*
- *prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque) ;*
- *revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée ;*
- *proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins ;*

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 06/08/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/08/2025 :

o le projet modifié conserve la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserve les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) :

- *Maison A : Le plancher situé dans la pièce avant, comportant des poutres d'origine, sera intégralement préservé. À l'arrière, au niveau de la cuisine, la situation existante présente une dalle en béton. Il est dès lors proposé de la remplacer par un nouveau plancher en bois avec structure apparente au rez-de-chaussée, de manière à optimiser le volume intérieur de l'espace cuisine. Une partie de ce plancher adoptera une configuration de type passerelle en tôle métallique, avec une hauteur libre sous plafond de 2,03 m. Cette passerelle accueillera le hall de nuit à l'étage et permettra un passage fonctionnel sous la ferme de charpente d'origine, sans altérer les éléments patrimoniaux.*
- *Maison B : Le plancher existant du volume principal sera intégralement conservé, dans le respect de la structure d'origine.*
- *Maison C : Le plancher de la pièce avant, correspondant à la partie ancienne, sera maintenu. Du côté arrière, les poutres d'origine ne sont plus visibles, celles-ci semblent ayant été supprimées lors de l'aménagement des sanitaires du restaurant. Il est dès lors proposé d'installer un nouveau plancher avec poutres apparentes, afin de bénéficier d'un volume maximal sous plafond dans la cuisine.*

o Le projet modifié prévoit un espace bureau côté rue qui est davantage ouvert sur le séjour (cloisonne moins les lieux au rez-de-chaussée) ;

o Le projet modifié conserve les charpentes d'origine aux étages et intègre des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons ont été adaptés en conséquences) :

- *Maison A : L'aménagement des pièces au premier étage a été révisé pour intégrer les fermes de charpente existantes. Un hall de nuit, aménagé sous forme de passerelle, est positionné à un niveau inférieur aux pièces afin de permettre un passage aisément sous le faux-entrait situé à une hauteur de 1,70 m. Chaque porte d'accès vers les pièces est équipée de quelques marches pour compenser la différence de niveau. En façade arrière, la rehausse a été supprimée au profit de la conservation du versant existant, accompagnée de la réalisation de deux lucarnes.*
- *Maison B : Dans la mesure où les charpentes d'origine ont disparu, le projet propose une modification des fermes existantes pour permettre des passages adaptés au sein des espaces intérieurs. Lors de la visite sur site avec les membres de la commission de concertation, il a été suggéré qu'une annexe aux dimensions réduites pourrait être envisagée pour cette maison, notamment en supprimant la salle de douche de la chambre principale. Le projet révisé intègre cette proposition en revisitant l'aménagement de l'étage. Une annexe a été conservée au premier étage plutôt qu'une lucarne, mais sa taille a été considérablement réduite par rapport au projet initial afin de minimiser l'impact sur la toiture en versant. Ce compromis est jugé indispensable au bon fonctionnement d'une maison unifamiliale, permettant de maintenir au moins deux chambres dans une maison de cette taille, compte tenu du coût élevé des travaux.*
- *Maison C : Le projet prévoit un nouvel aménagement de l'étage. Afin de préserver la ferme de charpente centrale, une annexe en façade arrière est proposée pour permettre un passage contournant la ferme, plutôt que de passer sous le faux-entrait à 1,70 m de hauteur. Cette annexe est considérée comme indispensable pour un fonctionnement optimal de l'habitation. Elle a été conçue avec des dimensions réduites afin d'assurer uniquement le passage, tout en intégrant une large baie vitrée pour garantir un éclairage naturel suffisant dans la chambre.*

- o Le projet modifié prévoit des menuiseries en bois en façade avant (bois peint en rouge) ;*
- o Le projet modifié revient à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ; o Le projet modifié prévoit un soubassement foncé; o Le projet modifié revoit l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;*
- o Le projet modifié propose la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;*

Considérant qu'en termes de dérogations, le projet modifié déroge :

1. RRU – Titre I, article 4 : profondeur

- Dépassement de 14 cm pour l'isolation extérieure de la façade arrière. Cette dérogation est considérée comme mineure et nécessaire afin d'assurer une performance thermique optimale.

- Annexe en façade arrière au premier étage de la Maison C. Cette annexe est nécessaire pour la préservation des fermes de charpente existantes. Elle présente un recul par rapport à la mitoyenneté droite et, en raison de son orientation sud-ouest, ne semblerait pas générer de nuisance d'ombrage pour le voisinage. En conséquence, cette dérogation pourrait être envisagée comme acceptable.

2. RRU – Titre I, article 6 : hauteur

- Dépassement de la hauteur des annexes mitoyennes (maximum 40 cm) au rez-de-chaussée. Cette rehausse est nécessaire pour des hauteurs sous plafond conformes et ne nuit pas au voisinage. - Dépassement de 14 cm pour l'isolation extérieure de la toiture à versants. Cette dérogation est jugée mineure et nécessaire pour assurer une isolation performante tout en préservant la charpente existante.

3. RRU – Titre II, article 4 : hauteur sous plafond

- Dérogation concernant la hauteur sous plafond des pièces au rez-de-chaussée dans le volume existant et sous les annexes du premier étage. Cette mesure est nécessaire pour conserver les éléments structuraux d'origine (planchers et charpentes) des trois maisons.

4. RRU – Titre II, article 10 : Éclairement naturel

- Sous réserve de l'applicabilité pour les pièces en façade à rue, étant donné l'impossibilité de modifier les baies existantes.

Considérant que ces dérogations sont sollicitées en raison de la configuration particulière de ce bâtiment ancien, au patrimoine important à conserver ; qu'elles résultent de la nécessité de conservation des éléments patrimoniaux comme les baies en façade avant ou les éléments de charpente d'origine ; que les dérogations sont minimes et acceptables au vu du soin apporté au respect du patrimoine de ce dossier ;

AVIS FAVORABLE

Les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I et aux articles 4 et 10 du Titre II sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 16/AFD/1969227.

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- L'avis du Service de l'Environnement émis le 16/05/2025.

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 04/06/2025, auquel le Collège se rallie et qu'il fait sien;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, transformer les façades arrières et intégrer des lucarnes dans le versant arrière de cet ensemble bâti ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- Pour le RRU : profondeur d'une construction mitoyenne (Titre I, article 4), toiture d'une construction mitoyenne (Titre I, article 6), hauteur sous plafond (Titre II, article 4) et éclairement naturel (Titre II, article 10) ;

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

- Application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 21/05/2025, a reporté son avis à la séance du 04/06/2025, après visite des lieux en présence d'un architecte communal, de la représentante du fonctionnaire délégué, DPC ;

Considérant l'Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) ;
- Prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée) ;
- Conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences) ;
- Prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...) ;
- Revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;
- Prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque) ;
- Revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- Proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 06/08/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/08/2025 :

- Le projet modifié conserve la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserve les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) :
 - Maison A : Le plancher situé dans la pièce avant, comportant des poutres d'origine, sera intégralement préservé. À l'arrière, au niveau de la cuisine, la situation existante présente une dalle en béton. Il est dès lors proposé de la remplacer par un nouveau plancher en bois avec structure apparente au rez-de-chaussée, de manière à optimiser le volume intérieur de l'espace cuisine. Une partie de ce plancher adoptera une configuration de type passerelle en tôle métallique, avec une hauteur libre sous plafond de 2,03 m. Cette passerelle accueillera le hall de nuit à l'étage et permettra un passage fonctionnel sous la ferme de charpente d'origine, sans altérer les éléments patrimoniaux.
 - Maison B : Le plancher existant du volume principal sera intégralement conservé, dans le respect de la structure d'origine.
 - Maison C : Le plancher de la pièce avant, correspondant à la partie ancienne, sera maintenu. Du côté arrière, les poutres d'origine ne sont plus visibles, celles-ci semblent ayant été supprimées lors de l'aménagement des sanitaires du restaurant. Il est dès lors proposé d'installer un nouveau plancher avec poutres apparentes, afin de bénéficier d'un volume maximal sous plafond dans la cuisine.

- Le projet modifié prévoit un espace bureau côté rue qui est davantage ouvert sur le séjour (cloisonne moins les lieux au rez-de-chaussée) ;
- Le projet modifié conserve les charpentes d'origine aux étages et intègre des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons ont été adaptés en conséquences) :
 - Maison A : L'aménagement des pièces au premier étage a été révisé pour intégrer les fermes de charpente existantes. Un hall de nuit, aménagé sous forme de passerelle, est positionné à un niveau inférieur aux pièces afin de permettre un passage aisément sous le faux-entrait situé à une hauteur de 1,70 m. Chaque porte d'accès vers les pièces est équipée de quelques marches pour compenser la différence de niveau. En façade arrière, la rehausse a été supprimée au profit de la conservation du versant existant, accompagnée de la réalisation de deux lucarnes.
 - Maison B : Dans la mesure où les charpentes d'origine ont disparu, le projet propose une modification des fermes existantes pour permettre des passages adaptés au sein des espaces intérieurs. Lors de la visite sur site avec les membres de la commission de concertation, il a été suggéré qu'une annexe aux dimensions réduites pourrait être envisagée pour cette maison, notamment en supprimant la salle de douche de la chambre principale. Le projet révisé intègre cette proposition en revisitant l'aménagement de l'étage. Une annexe a été conservée au premier étage plutôt qu'une lucarne, mais sa taille a été considérablement réduite par rapport au projet initial afin de minimiser l'impact sur la toiture en versant. Ce compromis est jugé indispensable au bon fonctionnement d'une maison unifamiliale, permettant de maintenir au moins deux chambres dans une maison de cette taille, compte tenu du coût élevé des travaux.
 - Maison C : Le projet prévoit un nouvel aménagement de l'étage. Afin de préserver la ferme de charpente centrale, une annexe en façade arrière est proposée pour permettre un passage contournant la ferme, plutôt que de passer sous le faux-entrait à 1,70 m de hauteur. Cette annexe est considérée comme indispensable pour un fonctionnement optimal de l'habitation. Elle a été conçue avec des dimensions réduites afin d'assurer uniquement le passage, tout en intégrant une large baie vitrée pour garantir un éclairage naturel suffisant dans la chambre.
- Le projet modifié prévoit des menuiseries en bois en façade avant (bois peint en rouge) ;
- Le projet modifié revient à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ; ○ Le projet modifié prévoit un soubassement foncé; ○ Le projet modifié revoit l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- Le projet modifié propose la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 – documents indicés B et datés du 06/08/2025) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.

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

Article 3 - CADRE REGLEMENTAIRE, PLANLOGIE 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 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

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 18/11/2025

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° 16-47927-2025 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 RÉGLEMENTAIRES

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'emporte 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 préemption 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 préemption du permis.

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

PÉREMPTE 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'édition 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 préemption du permis. Dans cette hypothèse, la préemption 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 préemption 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 préemption 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 préemption 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.

RE COURS 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 échel, 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

Tou Iris

Place Saint-Lazare 2

1035 Bruxelles

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 réalignement 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 seuils 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 résiduaires 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 découpé 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, crêpine, ...) 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 reconvertis 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 démolisseur (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@environnementirisnet.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@uccle.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 dépréciations 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 aisément 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 provisoires 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 boulin, il est recommandé d'aménager la corniche ou d'intégrer des cavités artificielles (brique-nichoïr, tuile-nichoïr) 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 règlementant 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 na 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 engrains 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 bâttissable 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 na 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 radiculaires 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 dépréssantes 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, emphytote, 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 bâties modifiés;
- le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâties;
- la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffection 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: Calabrese Gaëlle - 02/605.13.27 - gcalabrese@uccle.brussels

contact: Suhorochko Nathalie - 02/605.13.22 - nsuhorochko@uccle.brussels

Taxes à la mise en œuvre du permis N°16-47927-2025

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 infractio	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 m ²)	0	5,6	0,00	0	0,00
	Travaux hors sol ou partiellement hors-sol (par m ²)	0	6,9	0,00	0	0,00
	Travaux à durée limitée (placement temporaire à caractère social, récréatif évènementiel / décosations 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	3	361	1083,00	0	0,00
4§3 Modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien						
	Par m ² dont la destination ou l'utilisation est modifiée	0	1,5	0,00	0	0,00
4§4 Abattage						
	L'abattage d'arbre à haute tige malade (par unité)	0	50	0,00	0	0,00
	L'battage 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 m ² de superficie au sol modifiée, mesurée en projection horizontale)	0	3,8	0,00	0	0,00
	Déboiser (par m ² de superficie de sol déboisé)	0	7,5	0,00	0	0,00
	Stockage de matériaux et parage de véhicules (par m ² 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 m ² 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 m ²)	0	48	0,00	0	0,00
	Installation d'un panneau publicitaire temporaire (par m ² 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 m ² 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			1083,00		0,00
	TOTAL POUR CE DOSSIER					1083,00
	EXONERATION					<input checked="" type="checkbox"/>
	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 : 1083,00€

Autorisé aux conditions ci-dessus.
Ainsi fait en séance, le 18/11/2025

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

RECOMMANDÉ

Concerne : AVIS ANNONCANT LA FIN DES TRAVAUX.

Contrôleur : Monsieur Nafaoui

Le (la) soussigné(e) : **F.I.T. INVEST S.P.R.L.**

Monsieur Valeri Michaux

Rue de Florence 39

1050 Ixelles

ayant obtenu le permis d'urbanisme n° : 16-47927-2025 le 18/11/2025

pour : modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, transformer les façades arrières et intégrer des lucarnes dans le versant arrière de cet ensemble bâti

Chaussée d'Alsemberg 914-916-918

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

Date

Signature

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 (16-47927-2025)

tendant à **modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, transformer les façades arrières et intégrer des lucarnes dans le versant arrière de cet ensemble bâti** sur un bien situé Chaussée d'Alsemberg 914-916-918 a été octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le **18/11/2025**.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE (1)

DUREE PREVUE DU CHANTIER

stedenbouwkundige vergunning (16-47927-2025)

met betrekking tot **de bestemming van een winkel wijzigen in drie eengezinswoningen, de achtergevels verbouwen en dakkapellen integreren in de achterkant van dit gebouwcomplex** aan het goed gelegen Alsembergsesteenweg 914-916-918 te 1180 Ukkel toegekend door het college van burgemeester en schepenen op **18/11/2025**.

INFRASTRUCTUURWERKEN (1)

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN

RESPONSABLE DU CHANTIER

Nom :
N° téléphone :
Adresse :

VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF

Naam :
Telefoonnummer :
Adres :

CONDITIONS DE NETTOYAGE DU CHANTIER:

VOORWAARDEN VOOR HET REINIGEN VAN DE BOUWPLAATS:

HORAIRES DU CHANTIER:

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS:

(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.

(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.



PERMIS D'URBANISME

1180 UCCLE

914-916-918 Chaussée d'Alsemberg

michaouxvaleri@hotmail.com

G. : 0475 83 73 93

Maitre de l'ouvrage :

F.I.T. Invest sprl

39 Rue de Florence à 1050 Ixelles

mabubster@gmail.com G. : 0477 27 95 51

Château de la Solitude, 54 Avenue Charles Schaller

B: Modifications suite à l'avis de la CC du 04/06/2025

DATA* sscs Demande à ton architecte

Mohamed MAHBOUB architecte

mabubster@gmail.com G. : 0477 27 95 51

Château de la Solitude, 54 Avenue Charles Schaller

Situation projetée : plan REZ

P.01 B

le maître de l'ouvrage l'architecte responsable

18.12.2024

06.08.2025



DELIVRE

LEGENDE:

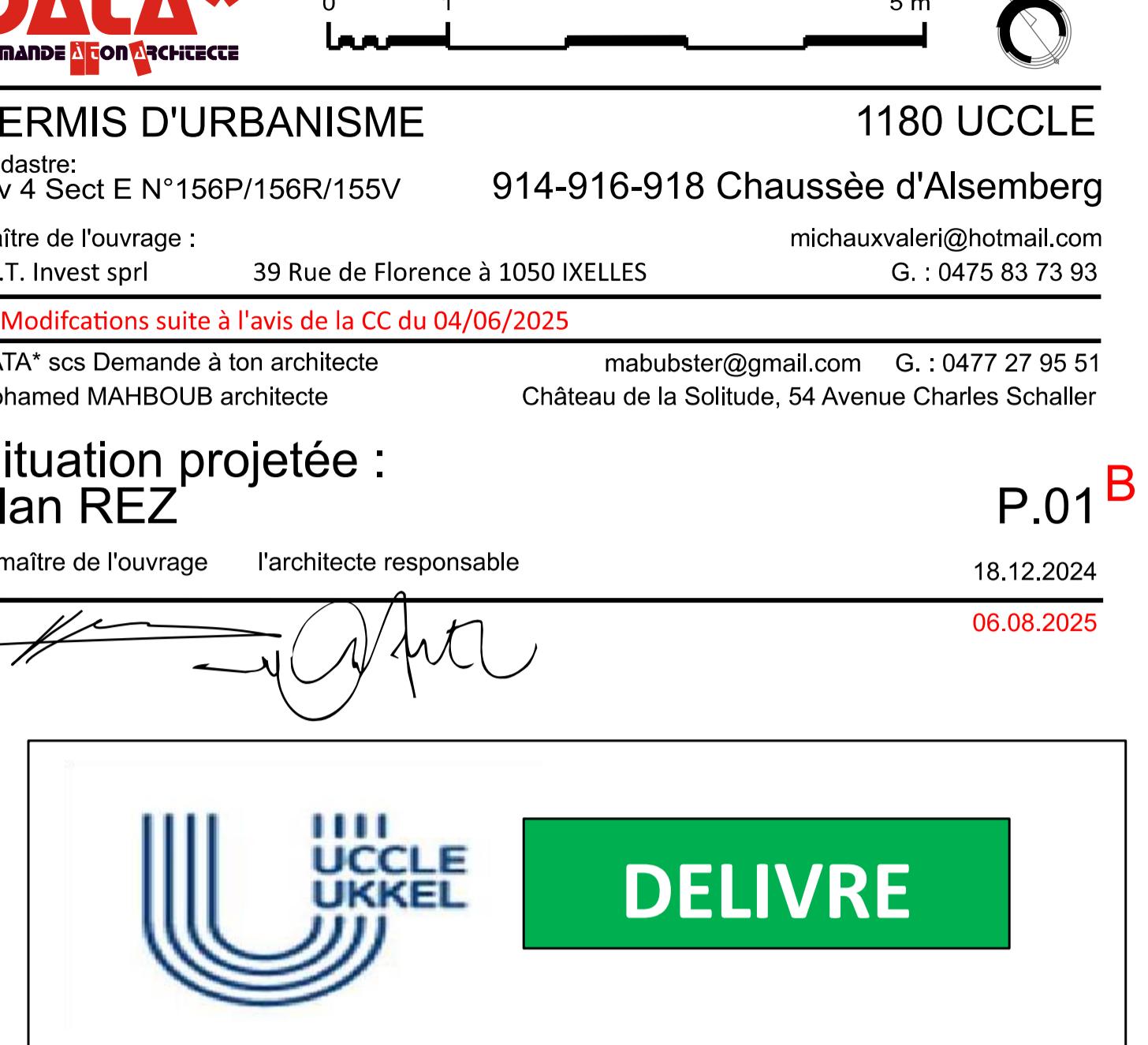
- Rénovation / transformation
- Démolition
- extincteur
- D.F. détecteur autonome
- OT / Ouverture de transfert
- OAR / Ouverture d'aménée d'air réglable
- OE / Ouverture d'évacuation
- Arbre à préserver si possible pendant les travaux

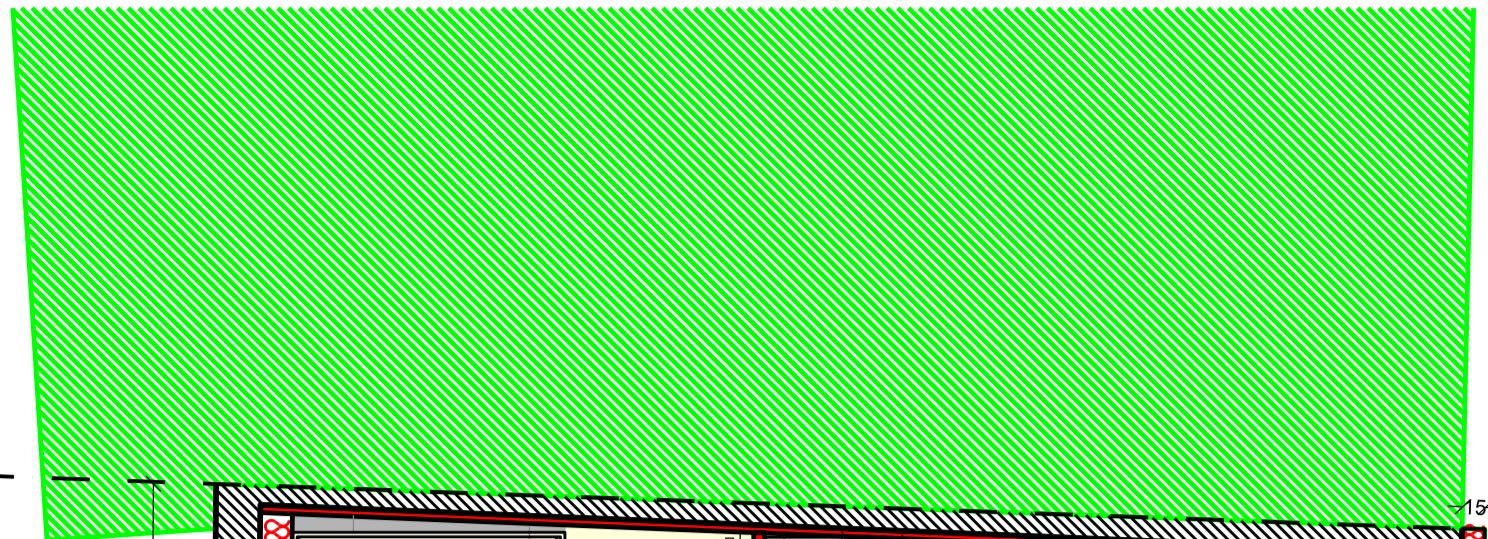
- Maison A
- Maison B
- Maison C
- Local vélos

Avis CC du 04/06/2025:

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- 1/ conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée);
- 2/ prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée);
- 3/ conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences);
- 4/ prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...);
- 5/ revenir à une porte de garage en bois mouluré identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée;
- 6/ prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque);
- 7/ revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- 8/ proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;





DELIVRE

LEGENDE:

	Rénovation / transformation
	Démolition
	extincteur
	détecteur autonome
	OT / Ouverture de transfert
	OAR / Ouverture d'aménée d'air réglable
	OE / Ouverture d'évacuation
	Arbre à préserver si possible pendant les travaux

PERMIS D'URBANISME

1180 UCCLE

Cadastre:
Div 4 Sect E N°156P/156R/155V 914-916-918 Chaussée d'Alsemberg

michaouxvaleri@hotmail.com

G. : 0475 83 73 93

Maitre de l'ouvrage :
F.I.T. Invest sprl 39 Rue de Florence à 1050 Ixelles

mabubster@gmail.com

G. : 0477 27 95 51

B: Modifications suite à l'avis de la CC du 04/06/2025
DATA* sscs Demande à ton architecte
Mohamed MAHBOUB architecte

mabubster@gmail.com G. : 0477 27 95 51
Château de la Solitude, 54 Avenue Charles Schaller
1160 BRUXELLES

Situation projetée : plan 1er étage

P.02 B

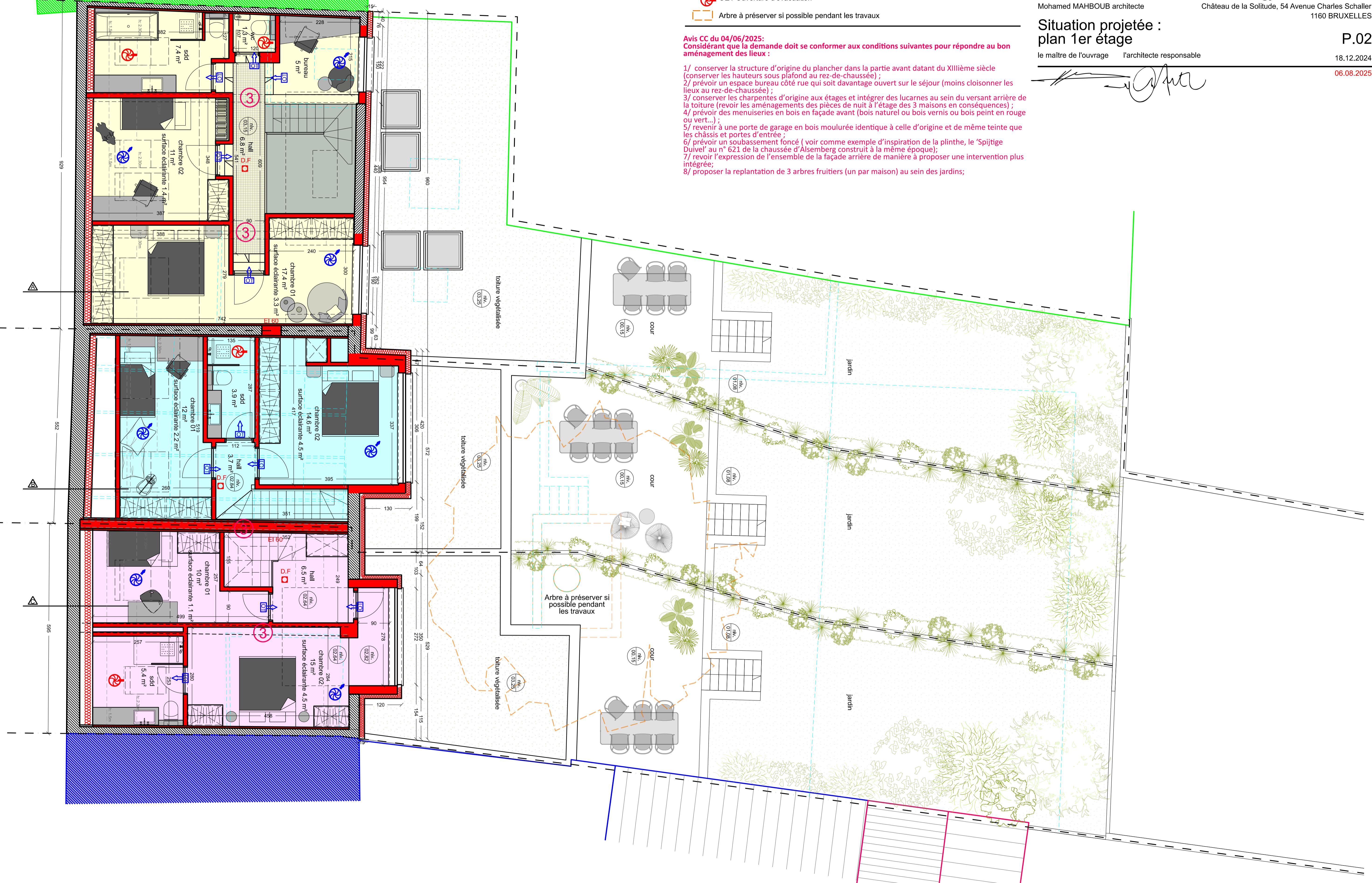
le maître de l'ouvrage l'architecte responsable

18.12.2024

06.08.2025

Avis CC du 04/06/2025:
Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- 1/ conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée);
- 2/ prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée);
- 3/ conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences);
- 4/ prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...);
- 5/ revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée;
- 6/ prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque);
- 7/ revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- 8/ proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;





DELIVRE

LEGENDE:

- Rénovation / transformation
- Maison A
- Maison B
- Maison C
- Démolition
- extincteur
- Local vélos
- DF détecteur autonome
- OT / Ouverture de transfert
- OAR / Ouverture d'aménée d'air réglable
- OE / Ouverture d'évacuation
- Arbre à préserver si possible pendant les travaux

PERMIS D'URBANISME

1180 UCCLE

Cadastré:
Div 4 Sect E N°156P/156R/155V 914-916-918 Chaussée d'Alsemberg

michaouxvaleri@hotmail.com

G. : 0475 83 73 93

Maître de l'ouvrage :
F.I.T. Invest sprl 39 Rue de Florence à 1050 IxellesB: Modifications suite à l'avis de la CC du 04/06/2025
DATA* sscs Demande à ton architecte
Mohamed MAHBOUB architectemabubster@gmail.com G. : 0477 27 95 51
Château de la Solitude, 54 Avenue Charles Schaller
1160 BRUXELLESSituation projetée :
plan toiture

P.03 B

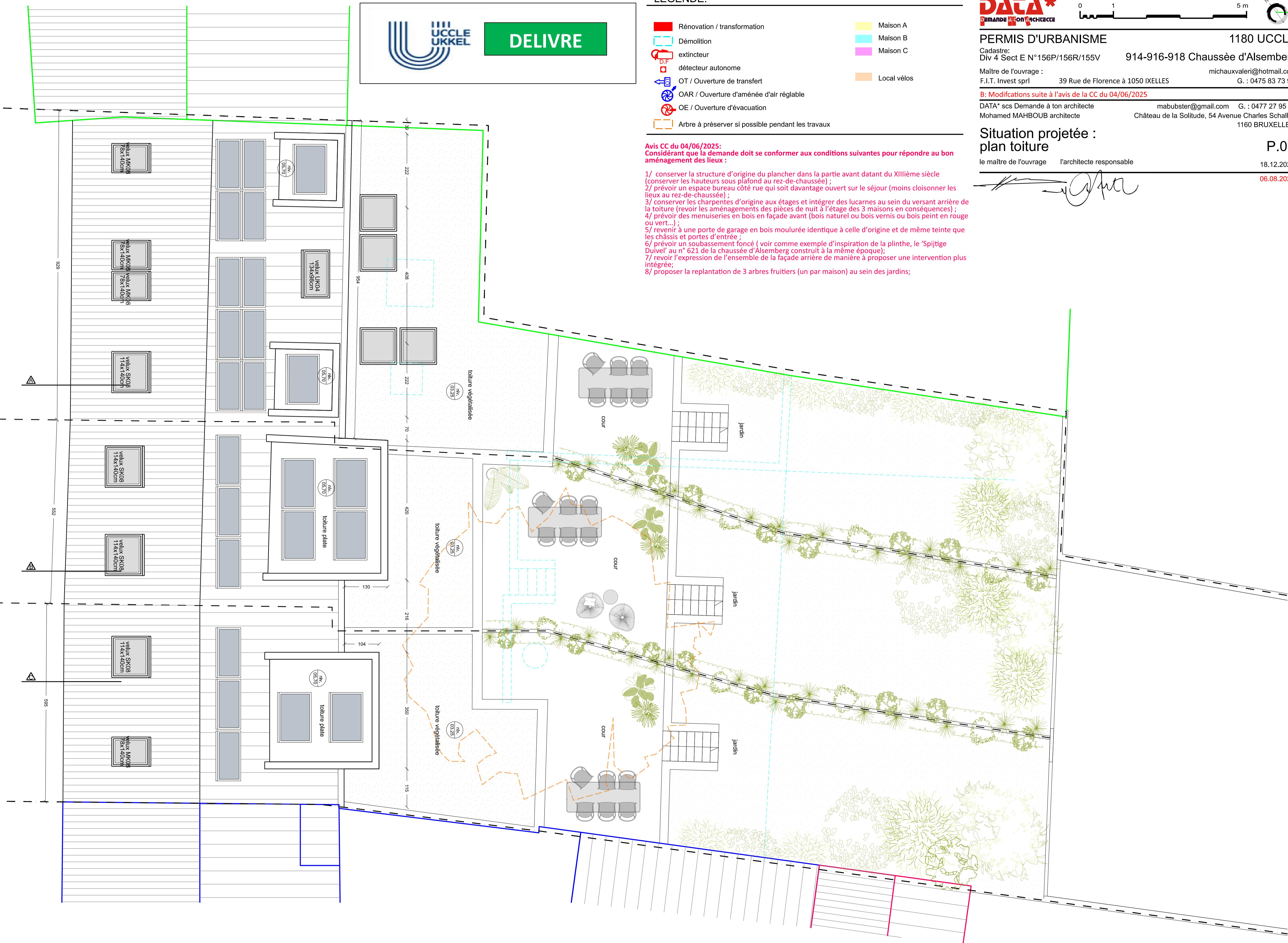
le maître de l'ouvrage l'architecte responsable

18.12.2024

06.08.2025

Avis CC du 04/06/2025:
Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- 1/ conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée);
- 2/ prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée);
- 3/ conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences);
- 4/ prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...);
- 5/ revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée;
- 6/ prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque);
- 7/ revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- 8/ proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;



06.08.2025

Avis CC du 04/06/2025:
Considérer que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- 1/ conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) ;
- 2/ prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée) ;
- 3/ conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences) ;
- 4/ prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...) ;
- 5/ revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;
- 6/ prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Davel' au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque) ;
- 7/ revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée ;
- 8/ proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins ;

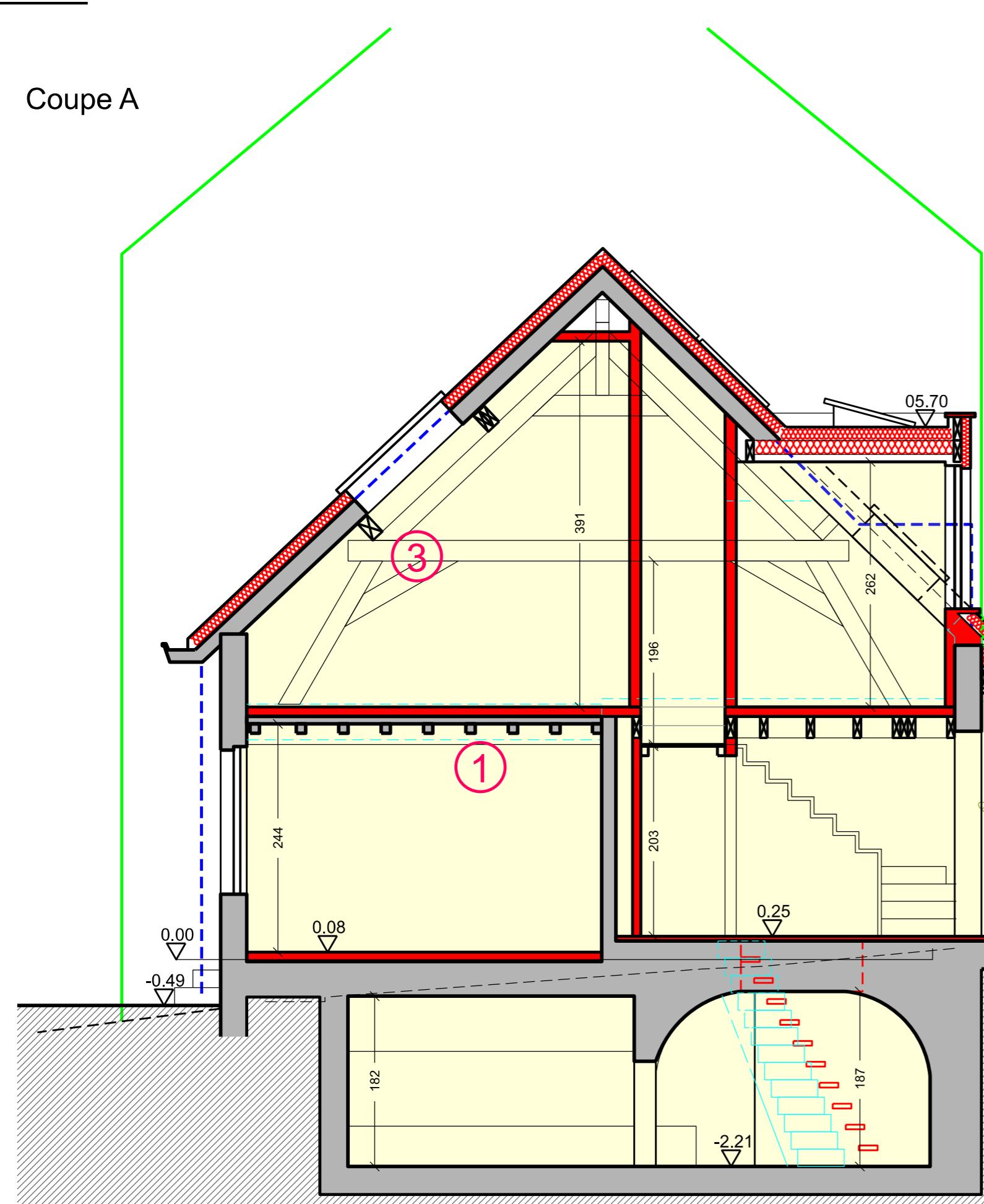
LEGENDE:

	Rénovation / transformation
	Démolition
	extincteur
	détecteur autonome
	OT / Ouverture de transfert
	OAR / Ouverture d'aménée d'air réglable
	OE / Ouverture d'évacuation

	Maison A
	Maison B
	Maison C
	Local vélos



Coupe A



LEGENDE:

Rénovation / transformation	Maison A
Démolition	Maison B
extincteur	Maison C
D.F.	
détecteur autonome	
OT / Ouverture de transfert	
OAR / Ouverture d'aménagee d'air réglable	
OE / Ouverture d'évacuation	
Arbre à préserver si possible pendant les travaux	

DATA*
Demande à ton architecte

0 1 5 m

PERMIS D'URBANISME

1180 UCCLE

Cadastre:
Div 4 Sect E N°156P/156R/155V

914-916-918 Chaussée d'Alsemberg

michaouxvaleri@hotmail.com

G. : 0475 83 73 93

Maître de l'ouvrage :
F.I.T. Invest sprl 39 Rue de Florence à 1050 IXELLES

B: Modifications suite à l'avis de la CC du 04/06/2025

DATA* sscs Demande à ton architecte mabubster@gmail.com G. : 0477 27 95 51

Mohamed MAHBOUB architecte Château de la Solitude, 54 Avenue Charles Schaller 1160 BRUXELLES

Situation projetée :
plan coupes

le maître de l'ouvrage l'architecte responsable

18.12.2024

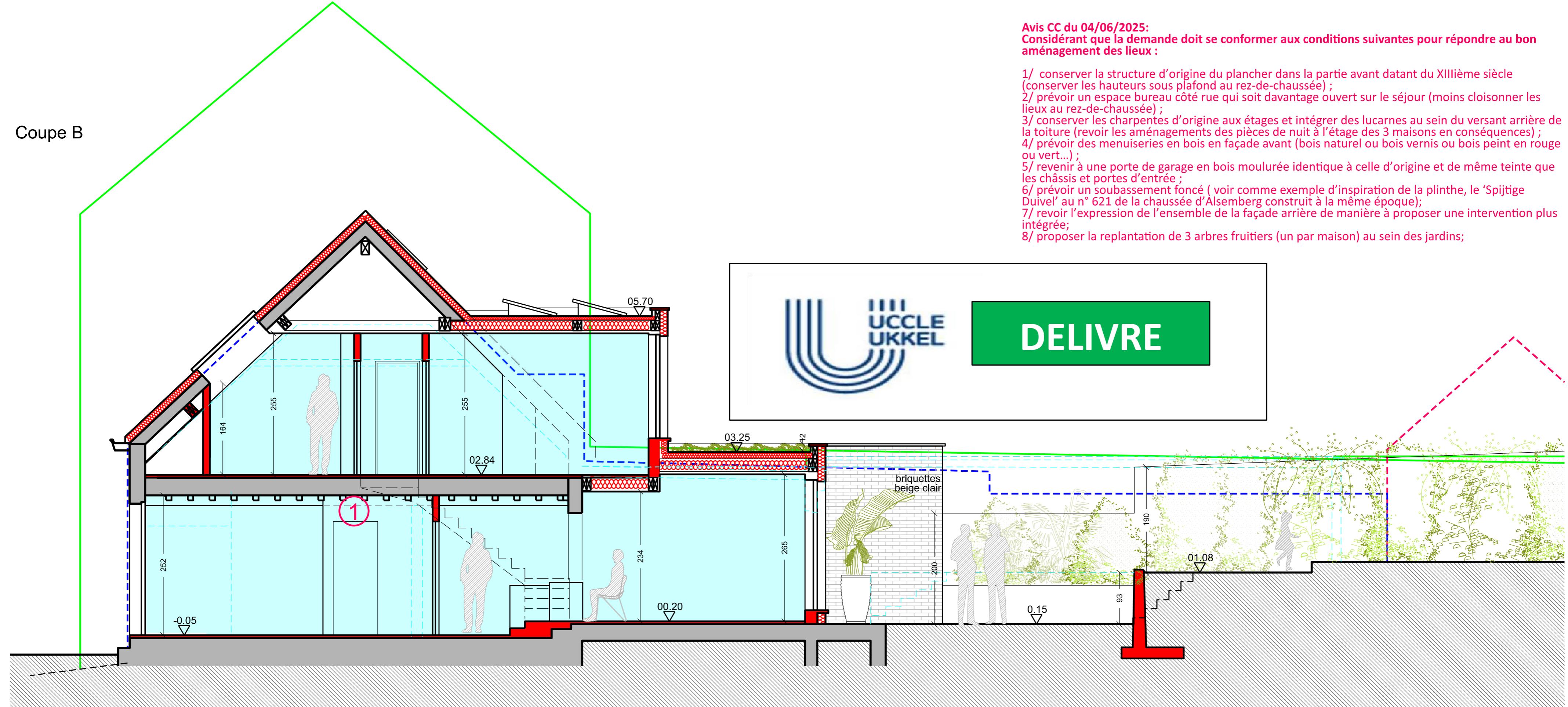
06.08.2025

P.05 B

Avis CC du 04/06/2025:
Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- 1/ conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) ;
- 2/ prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée) ;
- 3/ conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences) ;
- 4/ prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...) ;
- 5/ revenir à une porte de garage en bois mouluré identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;
- 6/ prévoir un sous-bassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le "Spijtige Duivel" au n° 621 de la chaussée d'Alsemberg construit à la même époque) ;
- 7/ revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- 8/ proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;

Coupe B



Coupe C

