



COMMUNE
D'UCCLE

Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET
POLITIQUE FONCIERE

Uccle, le **27 -06- 2024**

Nathalie GUYAUX, notaire S.R.L.
Madame Donatienne De Bruyn

Boulevard Lambermont 374

1030 Schaerbeek

Contact : M. Nafaoui – 02/605.13.14

Courriel : ru-si.urbanisme@uccle.brussels

Nos références : **RU-557-2024**

Vos références : DDB/20240165

Références MyRU-SI :

Annexe(s) :

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Madame,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 10/04/2024, concernant le bien sis **Rue des Trois arbres 26** cadastré Section **21616A0080/00N002**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1. En ce qui concerne la destination :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones de forte mixité.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 8 quartier du wolvenberg** approuvé par arrêté royal en date du 28/04/1955.
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 498 délivré le 30/01/2007.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;

- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du PPAS n° précités sont d'application articles I : Zone réservé à la construction ; article II : Zone de recul ; article III : cours et jardin.
 - Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
 - Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (RCU) ;
3. **En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**
À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;
4. **En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**
À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;
5. **En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**
A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.
6. **En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**
Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;
7. **En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**
Pour la route sur laquelle la propriété est située, un plan d'alignement des constructions a été établi par le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) **PPA N° 8 quartier du wolvenberg** approuvé par arrêté royal en date du 28/04/1955.
8. **Autres renseignements :**
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
 - Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
 - Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
 - Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA;
 - En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons de prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : permisenvironnement@uccle.brussels

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-22582-1962	Maison	Délivré	22/03/1962
16-24858-1967	Agrandissement	Délivré	01/03/1967

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle – consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Il s'agit d'une habitation unifamiliale avec terrasse, répartie sur un rez-de-chaussée comprenant un garage, un premier étage, un deuxième étage, et des combles aménagés.

- Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

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

Par ordonnance :
Par délégation,

Le Collège,
Par délégation,



Lydie Jerkovic.
Responsable du Département
Aménagement du Territoire et Politique Foncière.



Jonathan Biermann.
Echevin de l'Urbanisme.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
3. Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.
4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
5. Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les conditions spéciales ci-après, les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses sont applicables.

ARTICLE I. TEINTE ROSE

Zone réservée à la construction de maisons d'habitation.

a) Destination . Maisons d'habitation uni- ou multifamiliales.

b) Gabarit ou Esthétique : Maisons à caractère résidentiel.

Hauteur maximum limitée à deux étages, un étage supplémentaire en toiture à la Mansard est autorisé :
Les décrochements de hauteur des bâtisses ne peuvent excéder en étage.

c) Toitures : Interdiction de construire des maisons couvertes de terrasses.

Les toitures seront à versants ou à versants et à la Mansard combinés.
Inclinaison des toitures à versants sur l'horizontale 30° maximum.

d) Matériaux extérieurs . Façades : pierres naturelles et briques de parement.

Les pierres reconstituées seront tolérées, sauf pour les plinthes, seuils de portes et fenêtres.

Les crépis sont proscrits.

Toitures : tuiles rouges, brunes ou noires et ardoises naturelles à l'exclusion de tous les autres matériaux.

ARTICLE II. – ZONE DE REcul - TEINTE VERT FONCE

Il sera observé une zone de non bâtisse de 5m de profondeur le long des deux alignements de la nouvelle voie à créer entre la rue des Trois arbres et l'avenue Guillaume Hérinckx ainsi que le long de l'alignement nord-est de la rue des Trois Arbres entre la nouvelle voie ci-avant et la rue Wolvenberg.

Elles seront aménagées en pelouses gazonnées et plantées de buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m. Accès aux portes d'entrée et aux garages recouverts de matériaux durs à l'exclusion de lissages au ciment.

Clôture à front de rue et à la limite séparative des parcelles : murs bas dont la hauteur ne dépassera pas 0,75m Matériaux : mêmes prescriptions que pour les maisons.

En arrière des murets, une haie vive dont la hauteur en souche est fixée à 0,80m, pourra être établie. La même haie pourra être établie à la limite séparative des parcelles depuis l'alignement jusqu'au front des bâtisses.

Rampe d'accès aux garages . 15% maximum.

Niveau du couronnement des murs de soutènement : 0,10m au-dessus du niveau normal de la zone de non bâtisse.

ARTICLE III. – COURS ET JARDINS – TEINTE VERT CLAIR

Espaces uniquement réservés à usage de jardins, de cours ou de terrasses avec plantations d'agrément.

Les clôtures entre parcelles seront constituées de haies vives étayées par pieux, fils lisses et treillis.
Hauteur maximum : 1,50m

Su une distance maximum de 3,00m à l'arrière du plan des façades postérieures, la construction de murs de clôture en maçonnerie est tolérée sur une hauteur maximum de 3,50m

Les plaques en béton sont proscrites.

ARTICLE IV. – ZONE RESERVEE A LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS SECONDAIRES
TEINTE BLEUE

Le long de l'alignement nord-est de la rue des Trois Arbres et au-delà de la ligne parallèle à 25m de cet alignement, la construction de bâtiments secondaires sera tolérée. Leur hauteur maximum sera de 3,50m depuis le niveau du sol à la naissance de la toiture. Ils seront construits en briques à l'exclusion de tous autres matériaux. L'établissement d'ateliers pour l'exercice de professions artisanales est autorisé.

PUBLICITE . La publicité est interdite.

ENTRETIEN . Les propriétaires ou ayants droit doivent maintenir leurs constructions, zones de reculs et jardins en état constant de parfait entretien.

SANCTIONS : Les infractions aux prescriptions ci-dessus seront constatées, poursuivies et punies, conformément aux articles 27 et 28 de l'arrêté-loi du 2.12.1946 sur l'urbanisme.

