



Uccle, le **29 -08 2024**

Benoît HEYMANS, Notaire

Avenue de l'Echevinage 1A

1180 Uccle

Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET
POLITIQUE FONCIERE

Contact : M. Nafaoui – 02/605.13.14

Courriel : ru-si.urbanisme@uccle.brussels

Nos références : **RU-1073-2024**

Vos références :

Annexe(s) : (3)

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 04/07/2024, concernant le bien sis **Avenue Dolez 10** cadastré Section **21612D0183/00M004**, 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 d'habitation à prédominance résidentielle.
- Le plan particulier d'affectation du sol n° Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 9QUARTIER WANSYNRUE DE WANSIJN** approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

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 IV : Zone de 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 :**

La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20/12/1939 à une largeur de 13 m et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet. Cependant, ce plan a déjà été mis en œuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.

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 DIRM ;
- 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@ucclle.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
16-22951-1962	Maison	Délivré	25/10/1962

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestres 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 de trois chambres, répartie sur un rez-de-chaussée avec garage, un premier étage, un deuxième étage, et des combles aménagés.

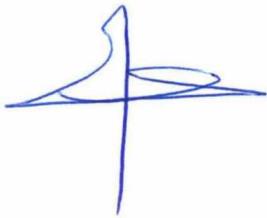
3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

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

Par ordonnance :

Par délégation,



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

Le Collège,
Par délégation,

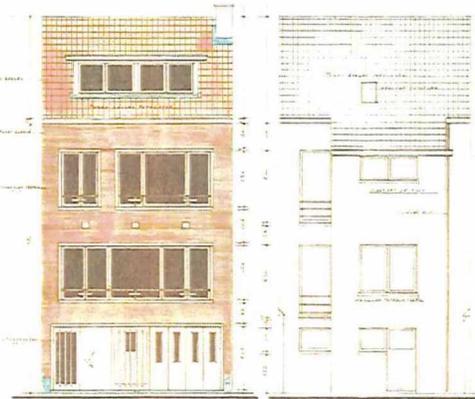
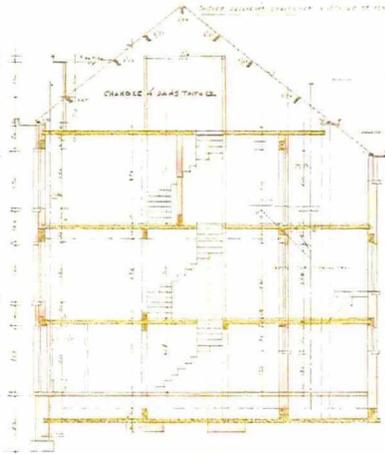
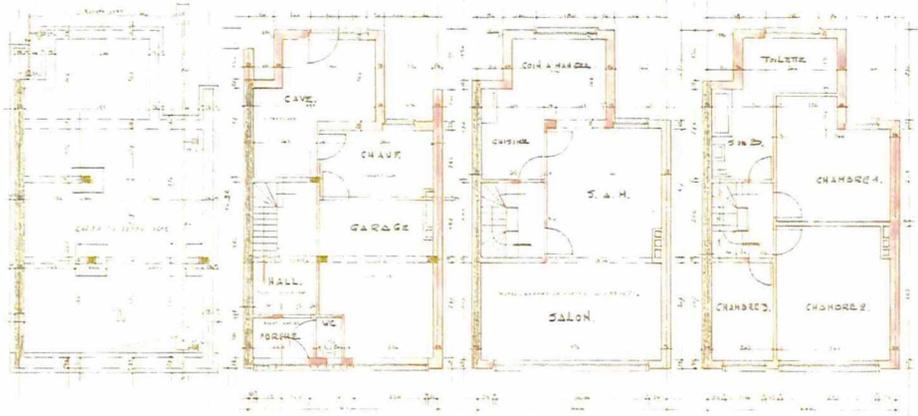


Jonathan Biermann.
Echevin de l'Urbanisme.

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.

N.B. POUR LA FAÇADE PRINCIPALE ET LE BÉTON ARMÉ SUIVRE PLANS DE DÉTAILS

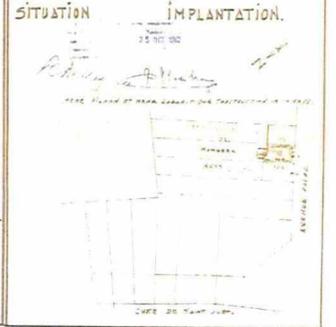


PROVINCE DE BRABANT. PROJETÉ PAR M. DE LAZARUS
 COMMUNE D'UCCLE.
 MAISON D'HABITATION
 A ERIGER A UCCLÉ 10 AV. DOLEZ
 PROPRIÉTÉ DE M. MOMBEEK ALFRED
 8 AVENUE DOLEZ A UCCLÉ.
 PLANS, COUPE, FAÇADES.

LEGENDE. **ECHELLE 2 CM. 25 M.**

	PROJETÉ		TRACÉ

L'ARCHITECTE: LE PROPRIÉTAIRE:
 L'ENTREPRENEUR: LE PROPRIÉTAIRE:



FONDACTIONS. REZ DE CHAUSSEE. 1er ETAGE. 2nd ETAGE. COUPE. FAÇADE PRINCIPALE. FAÇADE POSTÉRIEURE

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

GENERALITES

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

ARTICLE I. – TEINTE ROSE

- a) **DESTINATION** : Maisons d'habitation groupées, uni ou multifamiliales : l'exercice de professions artisanales de deuxième classe soumises à l'enquête de commodo et incommodo pourra être autorisé par l'administration communale.
- b) **GABARIT ET ESTHETIQUE** : Maisons à caractère résidentiel.
 Bâtisses extrêmes des groupes : trois façades.
 Les groupes des bâtisses formeront un ensemble homogène où chaque bâtisse pourra avoir un caractère bien défini.
 Les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan.
 Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée.
- c) **PROFONDEUR DES BATISSES** : (Maisons d'angle exceptées)
 12m maximum, à partir de l'alignement à front de rue ou du front des bâtisses en zone de recul.
 Maison d'angle : profondeur maximum : 10m (la façade postérieure sera établie à 3m au moins de la limite de la propriété).
- d) **ESPACE LIBRE** : entre bâtisse extrême des groupes et limite séparative des parcelles : 5,50m, soit 11 mètres entre deux façades latérales, largeurs prises à l'alignement.
 Dans cette zone, la construction des garages sans étage recouverts de toitures ou de terrasses est autorisée.
 Les garages seront adossés à la façade latérale des bâtisses extrêmes et traités dans le même style et avec les mêmes matériaux extérieurs que cette bâtisse, tant en façade principale que latérale.
 Hauteur maximum : 3 mètres.
 Erigés à l'alignement des zones de recul ou à front de rue, suivant les données du plan de destination, ils ne peuvent faire saillie sur l'alignement des façades postérieures. La distance entre façade latérale et limite séparative des parcelles sera de 2,50m minimum.
 Les saillies en façades latérales sont interdites.
 Les ateliers de réparation ou dépôts classés de matières inflammables sont interdits.
- e) **HAUTEUR MAXIMUM** des corniches par rapport au niveau du trottoir : 11,50m.
 Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux.
 Inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40 à 45°.
 Hauteur des souches des cheminées : 0,40m au plus au-dessus du point le plus élevé de la toiture. Elles constitueront un motif décoratif.
- f) **MATERIAUX EXTERIEURS** : façades à rue et latérales :
 Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et appuis.
 Les crépis sont proscrits.
 Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges.
 Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits.

ARTICLE II. – TEINTE MAUVE

- a) DESTINATION : maisons de commerce et de rapport.
(seul le commerce soumis à enquête de commodo et incommodo de III^{ème} classe pourra être exercé).
- b) GABARIT ET ESTHETIQUE : Le caractère des bâtisses sera en harmonie avec celui des maisons d'habitation.
Les bâtisses se raccorderont entre elles suivant le plan mitoyen commun ou suivant celui des maisons d'habitation adjacentes, et ne présenteront aucune héberge en aucun point de ces plans.
En ce qui concerne la profondeur des bâtisses, la hauteur maximum des corniches par rapport au niveau du trottoir, les toitures, les souches des cheminées, les matériaux extérieurs, etc... il sera fait application des prescriptions du paragraphe B ci-devant, concernant les parties teintées en rose.

ARTICLE III : ZONE DE REcul / TEINTE VERTE FONCEE

- a) PROFONDEUR MAXIMUM : chaussée de Saint-Job : 7,50m
amorce rue projetée II et Vieille rue du Moulin : 5m.
- b) CLOTURE A FRONT DE RUE : Muret en maçonnerie avec briques de parement, plinthes et tablettes en pierre naturelle.
Les entrées privées et carrossables seront obturées au moyen de grilles s'ouvrant vers l'intérieur.
Hauteur du muret et grilles : 0,70m.
A la limite séparative des parcelles depuis l'alignement jusqu'au front des bâtisses : même clôture qu'à front de rue ou haie vive : 0,70m de hauteur.

ARTICLE IV. – ZONE DE COUR ET JARDIN : TEINTE VERTE CLAIRE

Les constructions secondaires, quelles qu'en soient la nature et la destination, seront interdites.
Toutes les parcelles seront clôturées par des haies vives dont la hauteur maximum en souche est fixée à 1,50m ; celles-ci seront étayées par pieux, fils et treillis dont la hauteur ne dépassera pas 2 mètres.
Les murs en maçonnerie ou en plaques de béton sont proscrits, sauf au droit des façades postérieures où la séparation se fera au moyen d'un mur d'une épaisseur de 1 ½ brique et de 2,50m de hauteur faisant saillie de 1m maximum sur le nu des façades postérieures.

ARTICLE V. – TEINTE BLEUE

Zone de construction en ordre contigu, où les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses sont d'application.

ARTICLE VI. – PUBLICITE

La publicité est interdite à l'intérieur du périmètre du plan particulier, sauf pour les maisons de commerce où les prescriptions du règlement général sur les bâtisses sont d'application.

ARTICLE VII ENTRETIEN

Les propriétaires ou ayants droits devront maintenir leurs constructions, zone de recul et jardin en état constant de parfait entretien.

ARTICLE VIII. – 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.