

Uccle, le **19 -07- 2024**

Jean-Pierre Marchant, notaire
Maître Maximilien Marchant

Avenue Brugmann 480

1180 Uccle

Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET
POLITIQUE FONCIERE

Contact : Mme Frognet - 02/605.13.11

Courriel : ru-si.urbanisme@uccle.brussels

Nos références : **RU-783-2024**

Vos références : 1015671/MM

Annexe: 1

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 23/05/2024, concernant le bien sis **Avenue François Folie 26** cadastré Section **21612D0094/00L000**, 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.
- Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- Le bien constitue le lot n°2 du permis de lotir (PL)n° 180 délivré le 23/04/1969.

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 ;
- Les prescriptions du permis de lotir (PL) n° 180 précité ; Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.
- 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.

Cependant, Il convient de noter la présence de plusieurs arbres remarquables répertoriés à l'inventaire du patrimoine naturel, situés sur la parcelle.

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 :**

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 23/02/1925 a une largeur de 14 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 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 à 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 permis d'environnement suivants ont été délivrés :

Le site n'est pas en ordre au niveau des permis d'environnement.

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-27105-1-1973	Immeuble à appartements	Délivré	17/12/1973

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 (Immeuble à appartements, caves et garages)

Au 6^{ème} étage : Un appartement une chambre et terrasse.

- 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.

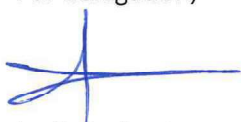
3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

Veuillez agréer, Maître, 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.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

- Art. 1 - Pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones, les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble du plan.
- Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les clauses édictées ci-après :
 - En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.
 - Toute publicité est interdite, à l'exception de celle relative à la mise en vente des terrains ou des immeubles.
 - Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées à l'égout public.

Art. 2 - Zone de construction d'immeubles à appartements.

Cette zone est exclusivement réservée à la résidence.

Tout commerce y est formellement interdit, à l'exception des professions libérales.

La construction y est autorisée suivant les prescriptions suivantes :

a) Implantation : suivant données du plan.

b) Gabarit

La relation P/S sera de 0,7 maximum.

La hauteur des bâtiments sera conforme aux indications du plan qui fixe pour chaque ensemble un nombre d'étages sur rez, comptés à partir du sol actuel. (voir en annexe - coupe)

Chaque unité de construction aura une hauteur uniforme, sauf les cas de décrochement prévus expressément aux plans des coupes.

c) Toiture

L'aspect du couronnement des immeubles sera particulièrement soigné. Il comprendra cages d'ascenseurs, services communs etc...

d) Matériaux

- Panneaux et éléments de façades en briques de parements (valeur de coloration moyenne ou foncée).
- Rambardes, balcons, terrasses, couvre-murs en éléments préfabriqués en béton architectonique
- Menuiserie extérieure en bois naturel.

Art. 3 - Garages

Il est prévu au moins un emplacement ^{1/4} de voiture par logement. Ces emplacements seront ~~réalisés~~ en parkings souterrains, suivant les stipulations du dossier de demande en permis de bâtir.

La construction de garages souterrains est autorisée dans la zone de cours et jardins décrite ci-dessous, aux conditions suivantes :

- a) Le recouvrement de ces garages sera aménagé en aire de parking ou recouvert d'une couche de terre s'arables, afin de maintenir à la zone de cours et jardins sa destination "jardin".
- b) Seules les entrées et les sorties des parkings seront visibles et réalisées avec des matériaux semblables ou s'harmonisant parfaitement avec l'ensemble des constructions principales.
- c) Rampe d'accès non couverte, pente maximum : 12%.

Art. 4 - Zone de cours, jardins et parc, parkings.

Cette zone est exclusivement destinée aux plantations d'ornement, aux coins de jeux et aux accès des immeubles et des parkings souterrains. Ces entrées seront réalisées conformément aux implantations figurées au plan.

Toute circulation automobile, exception faite de celle mentionnée au plan, y est formellement interdite, sauf à respecter les conditions éventuelles imposées par le service de lutte contre les incendies.

Les circulations Intérieures et les zones de parkings visiteurs, réalisées en dalles B.G. permettant la plantation de pelouses. Dans ces zones de parking visiteurs les plantations existantes seront conservées.

Les dénivellations des terrains pourront éventuellement être rattrapées au moyen de murs de soutènement. Ces murs seront construits en matériaux s'harmonisant parfaitement avec l'ensemble du projet d'aménagement de la zone parc.

Cette zone comprendra également des parties privatives et des parties à destination communautaires, conformément aux prescriptions suivantes :

Le dossier de demande de bâtir devra obligatoirement comporter le plan d'aménagement précis de cette zone dont l'aspect parc sera en tout cas maintenu.

a) Parties privatives.

Délimitées selon les indications du plan d'autorisation de bâtir en matériaux et formes s'harmonisant avec les constructions principales et étudiées de manière à s'intégrer au caractère général du parc.

Les plantations et circulations seront d'agrément à l'exclusion de toute exploitation potagère.

b) Parties communautaires.

Jeux, autres que ceux prévus à l'article 4 (tennis, piscine, etc...)

Ces différentes installations seront construites et implantées dans les zones prévues à cet effet en matériaux s'intégrant au caractère général du parc et des constructions principales.

Pour chaque installation un dossier sera soumis à l'approbation de la commune indiquant en détail l'aménagement prévu.

Art. 5 - Zone à destination publique. (zones hachurées et pointillées)

Ces zones seront cédées à la commune par les 2 sociétés intéressées (Ecabet + Association Cherridreux) pour être incorporées au domaine public de façon à réaliser l'aménagement du carrefour Av. F. Folie et av. G. Lecointe et du carrefour Dieweg.

Art. 6 - Clôtures.

Art. 6 - Clôtures.

Les haies délimitant le lotissement seront maintenues.

Art. 7 - Antennes de télévision.

Une seule antenne collective par volume construit.

Art. 8 - Divers.

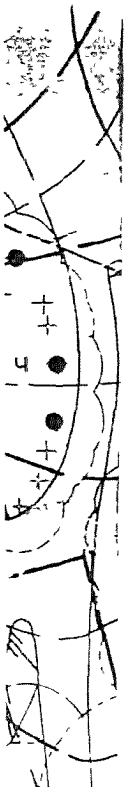
Néant.

COMMUNE D'UCCLE URBANISME
Voie partiellement annexée au permis de lotir
en vertu de l'arrêté du 16. IV 1969
Par arrêté de la Commission d'Urbanisme
Le Secrétaire Général Le Collège,
J. THYSEBAERT

- M1 26.12.68 - Modifie les largeurs de quelques sections
- Elargi Dieweg
- Indique les entrées
- Modifie rampe avenue F. Folie + limite parking sous-sol

AU

auteur	contenu du document	échelle	affaire numero	code planning	modification	numero du document
date 20.11.68	PLAN D'ENSEMBLE Article:1_Document:f_g	2 ^m p.m surface 0 ^m 75	83 code de l'affaire CHERRIDREUX		M1 suite	3051



1 rue de l'Évêque Bruxelles 1
Téléphone 02/11 93 48 - 11 56 75

Date le 30 décembre 1968

CHERRIDREUX

Auteur A. CONSTANT

Objet PERMIS DE LOTIR (Plans n° 3050 - 3051 MI - 3052 - 3053 - 3054 MI

Calcul du P.S.

1. SUPERFICIE DU TERRAIN.

Lettre EGIMO - JM/MRB/30.1.68 6 Ha 23 a 13ca

Superficie 1/2 assiette des voiries A+U 16.2.68 4.870 m²

En conséquence, la superficie à considérer pour le calcul du P.S. selon la circulaire Ministérielle du 25.1.68 est de 67.183 m².

2. RAPPORT P.S.

Cfr : réunion : MM. Demaret, de Bosschère, Boonen, Emery - 27.3.68

PS = 07 = 47.028 m².

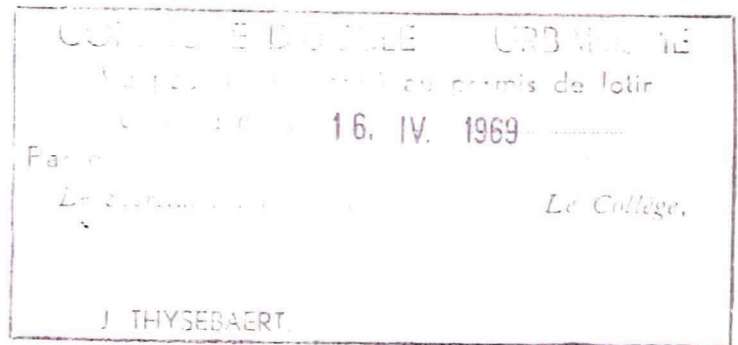
3. BASE DE CALCUL

Plateaux de 16,80 x 16,80

20,40 x 16,80

15,60 x 18,00

Circulations de 55 m²



A. PLATEAU DE 15,60 x 18,00

Surface plateau 280,80 m²

Surface section 7 niveaux 1.965,60 m²

Surface section 8 niveaux 2.246,40 m²

Surface section 9 niveaux 2.527,20 m²

Surface section 10 niveaux 2.808,00 m²

B. PLATEAU DE 16,80 x 16,80

Surface plateau	282,24 m ²
Surface section 8 niveaux	2.257,92 m ²
Surface section 9 niveaux	2.540,16 m ²
Surface section 10 niveaux	2.822,40 m ²

C. PLATEAU DE 20,40 x 16,80

Surface plateau	342,72 m ²
Surface section 8 niveaux	2.741,76 m ²
Surface section 9 niveaux	3.084,48 m ²
Surface section 10 niveaux	3.427,20 m ²

D. CIRCULATION ENTRE SECTIONS.

Surface	55,00 m ²
Surface 8 niveaux	440,00 m ²
Surface 9 niveaux	495,00 m ²
Surface 10 niveaux	550,00 m ²

E. CIRCULATION ABOUT.

Surface	20,00 m ²
Surface 8 niveaux	160,00 m ²
Surface 9 niveaux	180,00 m ²
Surface 10 niveaux	200,00 m ²

4. CALCUL

MERCURE

M5	1 section de 1,560 x 18,00 - 7 niveaux	1.965,60 m ²
	1 circulation - 8 niveaux	440,00
M4	1 section de 16,80 x 16,80 - 8 niveaux	2.257,92
	1 circulation - 10 niveaux	550,00
M3	1 section de 16,80 x 16,80 - 10 niveaux	2.822,00
	1 circulation - 10 niveaux	550,00
M2	1 section de 20,40 x 16,80 - 10 niveaux	3.427,20
	1 circulation - 10 niveaux	550,00
M1	1 section de 15,60 x 18,00 à 10 niveaux	<u>2.808,00</u>
		15.370,72

DIEWEG.

D5 -	1 section de 15,60 x 18,00 - 8 niveaux	2.246,40
	1 circulation - 8 niveaux	440,00
D4 -	1 section de 16,80 x 16,80 - 8 niveaux	2.257,92
	1 circulation - 10 niveaux	550,00
D3 -	1 section de 16,80 x 16,80 - 10 niveaux	2.822,00
	1 circulation - 10 niveaux	550,00
D2 -	1 section de 20,40 x 16,80 - 10 niveaux	3.427,20
	1 circulation 10 niveaux - 550	550,00
D1 -	1 section de 15,60 x 18,00 - 10 niveaux	<u>2.808,00</u>
	TOTAL	15.651,52

FOLIE.

F5 -	1 section de 16,80 x 16,80 - 8 niveaux	2.257,92
	1 circulation 9 niveaux	495,00
F4 -	1 section de 20,40 x 16,80 - 9 niveaux	3.084,48
	1 circulation - 9 niveaux	495,00
F3 -	1 section de 16,80 x 16,80 - 9 niveaux	2.540,16
	1 circulation - 9 niveaux	495,00
F2 -	1 section de 20,40 x 16,80 - 9 niveaux	3.084,48
	1 circulation - 9 niveaux	495,00
F1 -	1 section de 15,60 x 18,00 - 9 niveaux	<u>2.527,20</u>
	TOTAL :	15.474,24
	TOTAL GENERAL	<u><u>46.496,48</u></u>

D'une manière générale les saillies des rez-de-chaussée et rez de jardin compensent les retraits du dernier niveau.