



Service URBANISME

DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET
POLITIQUE FONCIÈRE

ENVOI DIGITAL

BERQUIN, notaires S.R.L.

Ewoud Verbist

Avenue Lloyd George 11

1000 Bruxelles

Contact : M. Ali Nafaoui – 02/605.13.14

Courriel : ru-si.urbanisme@uccle.brussels

Nos références : **RU-155-2026**

Vos références :

Références MyRU-SI : RUSI-260128-2656594

Annexe(s) :

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 28/01/2026, concernant le bien sis **Avenue Fond'Roy 81** cadastré Section **21614H0007/00S012**, 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 RÉGLEMENTAIRES RÉGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1. En ce qui concerne la destination :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en zones d'habitation à prédominance résidentielle.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 48 bis&ter Quartier Sud-Est** approuvé par arrêté royal en date du 06/10/1993.
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 439 bis délivré le 13/12/1999.

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 du PPAS n° 48bis&ter précité sont d'application. **Elles sont disponibles avec les schémas des affectations sur le site de la commune d'Uccle à l'adresse suivante : <https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/urbanisme/plans-et-reglements/ppas-plan-particulier-daffectation-du-sol/ppas-tableau>**
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 439 bis délivré le 13/12/1999 ; 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**) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune. Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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 à 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 11/05/1904 à une largeur de 12 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 : <https://environnement.brussels/citoyen/lenvironnement-bruxelles/renover-et-construire/votre-sol-est-il-pollue-consultez-la-carte-de-linventaire-de-letat-du-sol>
- 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 :**

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
PE-10488-2020	Exploitation d'un immeuble d'habitation comportant un parking couvert	Délivré	11/01/2022	10/01/2037

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

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-31142-1990	5 villas et 3 immeubles et transformation immeuble	Délivré	31/07/1990
16-36305-2004	régularisation de deux appartements	Délivré	16/03/2004
16-44643-2019	modifier l'aménagement intérieur de 2 appartements aux niveaux jardin 2 et jardin 3	Délivré	17/09/2019

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'un duplex de quatre chambres et terrasses réparti sur le premier étage et le deuxième étage.

- 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.

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

Par ordonnance :
Par délégation,

Le Collège,
Par délégation,

Signé électroniquement par
Lydie Jerkovic (Signature)
Date : 21/04/2026 17:02:05

Signé électroniquement par
Jonathan Biermann
(Signature)
Date : 21/04/2026 12:21:14

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.

Commune Uccle
Permis



PERM

Vos références ;
Nos références : 439bis
Annexe(s) :plans

PERMIS DE LOTIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur C. GRUNEWALD, représentant la copropriété "Les Terrasses de Fond'Roy" relative au lotissement d'un bien sis à Uccle, avenue Fond'Roy 77 cadastré section H n° 7/m/12 ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 14 juillet 1999 ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

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

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993 relatif à l'instruction des demandes de permis de lotir et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30 août 1999 au 13 septembre 1999 pour le motif suivant :

- Actes et travaux dans une propriété plantée de plus de 3000 m² ;
- Actes et travaux dans une propriété plantée de plus de 5000 m² (rapport d'incidences)

que 6 réclamations ont été introduites ; que le Collège en a délibéré ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 29 septembre 1999 ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

Arrête :

Art 1^{er}. Le permis de lotir est délivré à Monsieur C. GRUNEWALD, représentant la copropriété "Les Terrasses de Fond'Roy" pour les motifs suivants :

- Vu les résultats de l'enquête publique ;
- Considérant la conformité de la demande par rapport aux objectifs d'aménagement du PPAS ;

- Considérant que la demande propose une modification de la zone de protection d'arbres en l'étendant à l'une des zones de talus plantés jusqu'à présent aedificandi ;
- Considérant que la demande prévoit une limitation des gabarits à R+1+T du côté de l'avenue Wellington, ce qui est de nature à intégrer les nouveaux volumes dans le bâti et le paysage de l'avenue, et justifie la modification de la limite de la zone de protection d'arbres de ce côté ;
- Considérant que la demande préserve le thalweg remarquable qui traverse le coeur de l'îlot.

AVIS FAVORABLE à condition :

- De préciser que toutes les constructions, en ce compris les piscines et les terrasses, doivent être implantées en zone aedificandi ;
- D'introduire les prescriptions et les plans modifiés en fonction de la condition ci-avant, en application de l'article 152 quater de l'ordonnance du 29.08.1991 avant délivrance.

Vu les plans et les prescriptions modifiés correspondant aux conditions émises par le Collège et la Commission de concertation.

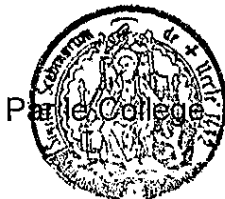
Art 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art 3. Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie.

Art 4. 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.

Le 30 novembre 1999



Par le Collège

L'Echevin de l'Urbanisme,

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire communal a.i.

Frieda THEYS.

Marc COOLS.

André DERIDDER.

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

Le 13 DEC. 1999



Par le Collège

L'Echevin de l'Urbanisme,

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire communal a.i.

Frieda THEYS.

Marc COOLS.

André DERIDDER.

Dispositions légales

Ordonnance du 29 août 1991

Exécution du permis

Article 120

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 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.

Suspension et annulation

Article 125

§1^{er}. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 126

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée au x articles 124 et 125, l'Exécutif, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au Collège des Bourgmestre et Echevins et au demandeur.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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. 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.

Publicité

Article 95

Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la Commune où le bien faisant l'objet du permis est situé, de la date et du numéro de permis.

Article 121

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 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins ou de la décision du refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme à la Commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

Article 130

Le demandeur ou son conseil, le Collège des Bourgmestre et Echevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118§2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

Acte de base

Article 92

Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel y compris l'affectation hypothécaire portant sur un lot visé par un permis de lotir, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges de lotissement.

L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de lotissement sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques de l'arrondissement de Bruxelles, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de lotissement peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Péremption

Article 98

Lorsque le permis de lotir n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie, d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance. Le permis est également périmé si dans ce même délai le titulaire n'a pas exécuté les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 97. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Article 99

Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Article 100

Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phase, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Article 101

La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué.

Si le Collège des Bourgmestre et Echevins s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au Collège des Bourgmestre et Echevins, par un envoi recommandé à la poste.

Commune Uccle



PLAN

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Annexe au permis de lotir 437 bis

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis.

0. INTRODUCTION

Le présent cahier des prescriptions porte sur le bien sis à UCCLE, avenue Fond'Roy 77, avenue des Eglantiers, avenue Weillington, cadastre section H n° 7m¹².

Il s'agit d'un réaménagement du permis de bâtir global n° 31.142 de 1990.

Pour les matières non traitées par les présentes prescriptions urbanistiques, celles du PPAS n° 48 bis et ter approuvé par arrêté du gouvernement du 10 juin 1993 sont d'application.

Le PPAS n° 48 est subdivisé en différents chapitres :

1. zone d'habitat dans la verdure :
2. lotissement
3. zone de parc résidentiel
4. zone Pasteur/Oestraets/Fond'Roy
5. zone Place de la Sainte Alliance
6. constructions existantes
7. terrain non bâti de moins de 14ares
8. zones de protection d'arbres
9. zones d'espaces verts
10. zones de sport de plein air
11. zones d'équipements communautaires et de services publics
12. zones de recul
13. zones de jardins
14. zones de voiries
15. prescriptions particulières
16. indications supplémentaires et surimpression

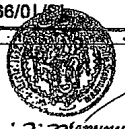
COMMUNE D'UCCLE URBANISME

Vu pour être annexé au permis de lotir 437 bis

en date du **30 NOV. 1999**

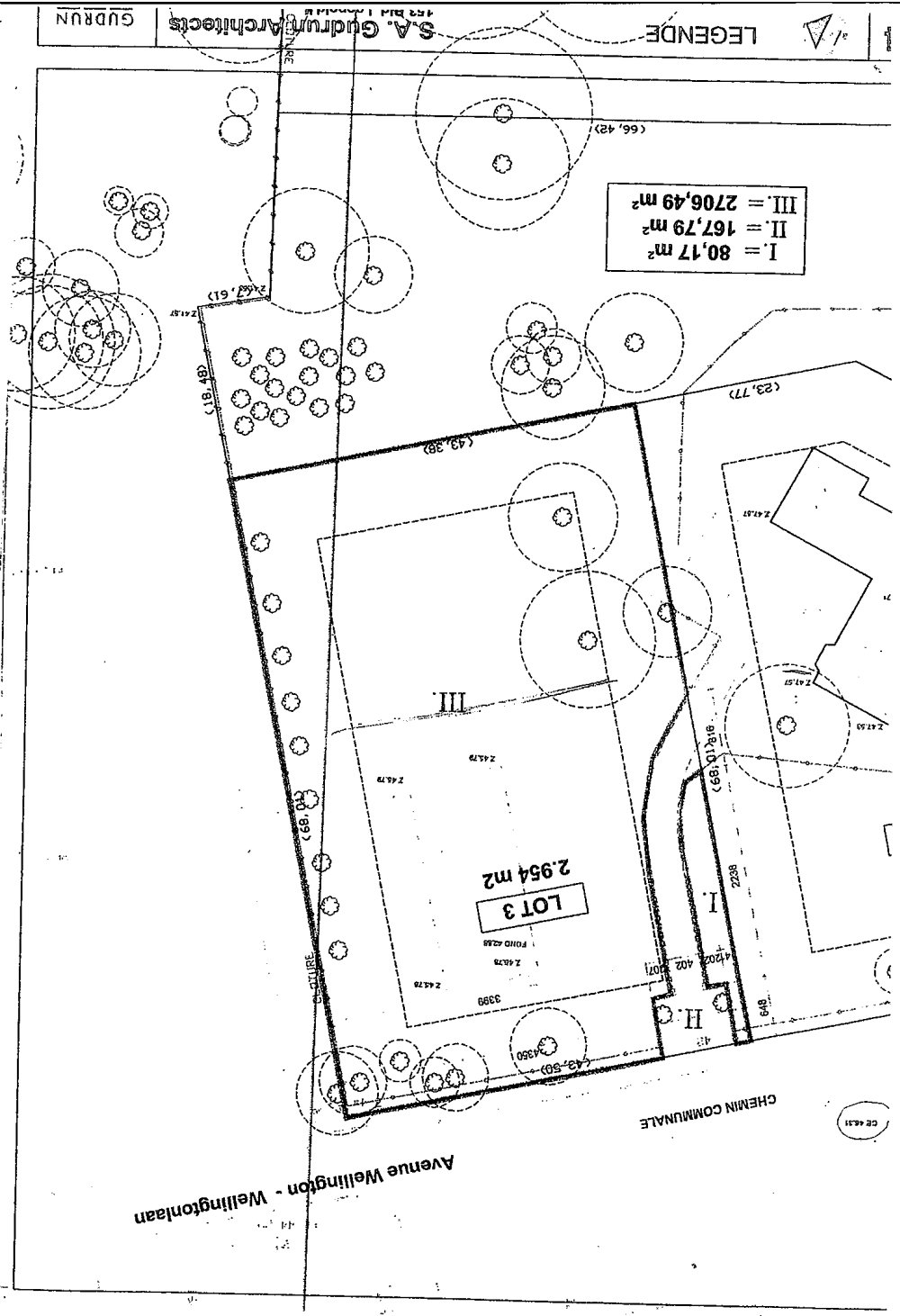
Par ordonnance :

Le Secrétaire communal, c. l.
 La Collège,
 M. DEMBEN



S.A. Group GUDRUN / Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70
 Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
 modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99
 TERRASSES DE FOND'ROY
 19/10/99 pg 1

08.03.07
 Commune → 06.



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
DE LA COMMUNE DE *Wavre*
Section *H2* Echelle : *1/1250*
Certifié conforme aux indications

du plan
Reproduction interdite *et* vertu de l'article 604,
du code des impôts sur les revenus 1992.

no du reg. 437 : *31663*
COUT : *600 f*
Bruxelles, le *30-06-1999*
Pour l'inspecteur,

Clerquin

F. CLERQUIN

Commune Uccle
Prescription



PRES

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

¹Annexé au permis de lotir 439 bis

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis.

0. INTRODUCTION

Le présent cahier des prescriptions porte sur le bien sis à UCCLE, avenue Fond'Roy 77, avenue des Eglantiers, avenue Wellington, cadastré section H n° 7m¹².

Il s'agit d'un réaménagement du permis de bâtir global n° 31.142 de 1990.

Pour les matières non traitées par les présentes prescriptions urbanistiques, celles du PPAS n° 48 bis et ter approuvé par arrêté du gouvernement du 10 juin 1993 sont d'application.

Le PPAS n° 48 est subdivisé en différents chapitres :

1. zone d'habitat dans la verdure :	d'application
2. lotissement	d'application
3. zone de parc résidentiel	pas d'application
4. zone Pasteur/Foestraets/Fond'Roy	pas d'application
5. zone Place de la Sainte Alliance	pas d'application
6. constructions existantes	d'application
7. terrain non bâti de moins de 14ares	pas d'application
8. zones de protection d'arbres	d'application
9. zones d'espaces verts	pas d'application
10. zones de sport de plein air	pas d'application
11. zones d'équipements communautaires et de services publics	pas d'application
12. zones de recul	d'application
13. zones de jardins	d'application
14. zones de voiries	pas d'application
15. prescriptions particulières	d'application
16. indications supplémentaires et surimpression	pas d'application

COMMUNE D'UCCLE URBANISME

Vu pour être annexé au permis de lotir 439 bis
en date du 30 NOV. 1999

Par ordonnance:

Frédéric THEYS
Le Secrétaire communal, e. i. e.

Amis DERIDDER
Le Collège,



Frédéric THEYS

Amis DERIDDER



10/99 pg 1

TERRASSES DE FOND'ROY

Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70

1. DISPOSITIONS GENERALES.

Les dispositions générales ci-dessous sont applicables à l'ensemble du lotissement pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

Les règlements d'urbanisme ou règlements généraux de bâtisse en vigueur au moment de la demande sont également d'application, pour autant qu'ils ne soient pas en contradiction avec les présentes prescriptions.

Les prescriptions urbanistiques complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de lotissement, parce que peu susceptibles d'être exprimées graphiquement. En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les dispositions graphiques l'emportent sur les textes.

1.1. Evacuation des eaux usées et eaux superficielles (eaux de pluie).

1.1.a. Evacuation des eaux usées

Que ce soit pour les eaux usées domestiques normales ou pour les autres eaux usées, le règlement général de l'autorité supérieure relatif aux déversements des eaux usées est d'application (notamment l'arrêté royal en la matière, paru au Moniteur Belge du 29 septembre 1976, avec modifications ultérieures éventuelles).

Voirie équipée d'égout public; av. Fond'Roy et av. Wellington

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Dans le cas où le relief du terrain ou le projet présenté empêchent une évacuation des eaux par gravité, l'usage de pompes s'impose. Le diamètre du raccordement à l'égout public aura maximum 20 cm. Des dérogations ne seront accordées que par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Voirie pas encore équipée d'égout public; av. des Eglantiers

Les constructions se raccorderont soit aux égouts de l'avenue Fond'Roy, soit aux égouts de l'avenue Wellington. L'évacuation des eaux usées par puits perdus est interdite.

1.1.b. Evacuation des eaux superficielles (eaux de pluie)

Si l'occupation au sol de l'immeuble, y compris les revêtements imperméables (terrasses, parkings, ...) ne dépasse pas 300m², les eaux pluviales peuvent être évacuées soit vers l'égout public, soit vers des citernes d'eau de pluie, soit vers des puits perdus (si la nature du sol le permet).

Si l'occupation au sol dépasse 300m² les eaux pluviales seront évacuées soit vers des puits perdus (si la nature du sol le permet), soit vers l'égout public par l'intermédiaire d'un bassin d'orage dont le volume utile est calculé à raison de 16,2 l/m² de surface imperméable.

Toute évacuation des eaux vers le filet d'eau de la voirie est interdite, l'utilisation de gargouilles est donc proscrite.

1.2. Rapport plancher/sol net (P/S).

Pour le calcul du P/S net, les règles suivantes sont d'application :

Indice P

Désignation des planchers dont il convient d'intégrer les superficies dans P. Le meilleur indice est celui qui se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés et qui se rapportent à des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol.

Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades (superficie brute des planchers).

Pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie plancher est calculée proportionnellement à la partie du niveau hors sol. Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2,20m.



18/10/99 pg 2
TERRASSES DE FOND'ROY
Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70

Indice S

Cet indice est constitué par la superficie nette du lot cadastral. Suivant mesurage le terrain fait 2ha 57a 29ca; la superficie cadastrale mentionne 2ha 55a 80ca. La superficie cadastrale sera retenue pour le calcul des différents facteurs.

1.3. Garages

Il doit être prévu au moins un emplacement de garage par logement.

Voir la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction et la circulaire n° 27.2 du 25 juin 1970, garages souterrains - accès à la voirie, ou toute autre circulaire modifiant celles-ci en vigueur à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

1.4. Toute publicité est interdite. Les panonceaux des cabinets de profession libérale dont la dimension par panonceau est limitée à 40cm sur 50cm sont autorisés. Ces panonceaux ne peuvent être éclairés.

1.5. Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur. Dans les zones constructibles et la zone pour chemin d'accès et aire de parking, la suppression des plantations, y compris les arbres à haute tige, est autorisée pour autant qu'elle soit nécessaire pour l'implantation d'une construction, chemin d'accès et aire de parking, objet d'une demande de permis d'urbanisme.

La sauvegarde des plantations devra, en tout état de cause, privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines.

Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes.

Les travaux de terrassement devront se faire en dehors du périmètre des couronnes. On évitera tous travaux de déblais ou de remblais au pied des arbres. Si des impératifs de construction obligent à passer 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 oeuvre.

Tout abattage d'arbre à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 20 cm de circonférence au moins et qui atteint au minimum 3,5m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une "essence indigène à haute tige".

1.6. Impétrants

Le lotissement est équipé le long des voiries adjacentes d'infrastructures telles que l'électricité, le gaz, le téléphone, la télédistribution et la distribution d'eau ...

Les plans de la situation existante reprennent le réseau existant avec ses capacités et/ou performances des canalisations et/ou des équipements en électricité, gaz, télédistribution, téléphone. Le raccordement est à charge des acquéreurs des parcelles.

1.7. Prévention de la pollution du sous-sol

En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures liquides à pression atmosphérique :

Chaque réservoir sera placé dans un encuvement accessible couvert, imperméable à l'hydrocarbure et d'une capacité au moins égale à celle du dépôt.



18/10/99 pg 3

TERRASSES DE FOND'ROY

Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70

Tous les accessoires tels que tuyauteries et pompe seront situés à l'aplomb de l'encuvement. En cas d'impossibilité, ils seront aménagés de manière à ce que toute fuite soit collectée et écoulee vers l'encuvement.

Des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours des manipulations; un dispositif de prévention de débordement sera installé sur chaque réservoir.

Le dépôt sera mis hors service et vidé de son contenu sans délai s'il s'avérait être cause de pollution des eaux.



18/10/99 pg 4
TERRASSES DE FOND'ROY
Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

2.1. Objet du permis

Le permis de lotir porte sur la création de 4 lots dont :

- le lot 1 sur lequel sont implantés les immeubles à appartements sis 79 et 81 avenue de Fond'Roy
- le lot 2 sur lequel est implanté le manoir sis 77 avenue de Fond'Roy, se trouvant entre le lot 1 et la propriété voisine, sise 67 avenue de Fond'Roy
- le lot 3 est un terrain qui se situe le long de l'avenue de Wellington, entre le lot 4 et la propriété voisine, sise 36 avenue de Wellington
- le lot 4 sur lequel est implanté la villa sise 42 avenue Wellington

2.2. Destination

a. Référence PPAS : article 1.1.

b. Généralités : les constructions sont destinées à usage résidentiel. Toute autre affectation y est interdite hormis l'installation d'un cabinet de profession libérale. *La superficie des locaux a cette usage ne peut dépasser 40m² de plancher par logement. L'augmentation de cette superficie ne peut conformément au PPAS, être autorisée que si elle est dûment motivée pour des raisons sociales et économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction résidentielle et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité.*

c. Dispositions spécifiques :

Uniquement la zone aedificandi peut recevoir une piscine et pool-house. Ces installations devront répondre aux règles régissant le PPAS 48bis & ter.

avis de la
Commission
de
Concertation
du 28/9/99

avis de la
Commission
de
Concertation
du 28/9/99

2.3. Densité

a. Référence PPAS : articles 1.2. et 2.3.2.

b. Généralités : le nombre de logements pour les immeubles à front de voirie est limité à 1 logement par 7 ares de terrain, soit maximum 36 logements pour la totalité du terrain, objet du lotissement. Dans ce cas, le nombre de logements par volume est limité à 4 et le P/S net = maximum 0,3. En cas d'une construction au-delà des 40m, le nombre de logements est limité à 1 logement par 9 ares de terrain; le nombre de logements par volume est limité à 3 et le P/S net = maximum 0,25.

c. Dispositions spécifiques :

Lot 1 : Sur le solde du terrain la construction d'un immeuble supplémentaire est autorisée, ce qui porte le nombre maximal de logements pour ce lot à 8 + 4 unités dans l'immeuble à construire.

Lot 4 : le nombre maximal de logements est déterminé à 4.

La densité maximale de logement par lot est fixée de façon suivante :

N° lot	S (m ²)	nombre maximal de logements	S(m ²)/log	Remarques
lot 1	1ha 44a 11ca	12	1.200,92m ²	max. 4 logements par immeuble
lot 2	46a 26ca	4	1.156,50 m ²	max. 4 logements dans le manoir existant
lot 3	29a 54ca	4	738,50 m ²	max. 4 logements par immeuble
lot 4	35a 89ca	4	897,25 m ²	max. 4 logements par immeuble
TOTAL	2ha 55a 80ca	24	1.065,83 m ²	



18/10/99 pg 5

TERRASSES DE FOND'ROY

Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70

La répartition des surfaces bâissables (P) lot par lot se fait de la façon suivante :

N° lot	S (m ²)	P/S max	P (m ²)	Remarques
lot 1	1ha 44a 11ca	0,3	4.323,30 m ²	y compris les surfaces déjà bâties, soit 3.487 m ² ; reste une possibilité de construire 836,3 m ²
lot 2	46a 26ca	0,3	1.387,80 m ²	y compris les surfaces du manoir
lot 3	29a 54ca	0,3	886,20 m ²	
lot 4	35a 89ca	0,3	1.076,70 m ²	y compris les surfaces déjà bâties, soit 421 m ² ; reste une possibilité de construire 655,70 m ²
TOTAL	2ha 55a 80ca		7.674,00 m²	

2.4. Implantation des zones constructibles:

a. Référence PPAS : articles 1.3., 2.3.3. et 6.1.

b. Généralités : Les zones constructibles figurent au plan; le recul latéral minimal est porté de 5 à 8m.

c. Dispositions spécifiques :

Lot 1 : le recul à front de rue pour la construction à ériger est porté à 12m pour pouvoir préserver ainsi les arbres.

Lot 2 : le recul latéral entre le lot 1 et le lot 2 est spécifié par l'immeuble 79, avenue Fond'Roy et le manoir existant.

Dans chacune de ces zones et/ou à concurrence maximale de leur surface sont autorisables :

	Emprise au sol (OS) maximale	Emprise au sous-sol (OSS) maximale	Remarques
lot 1	1/6 soit 2.401,83 m ²	1/5 soit 2.882,20 m ²	y compris les bâtiments existants, qui ont un OS de 1.394 m ² et un OSS de 1.897m ²
lot 2	1/6 soit 771,00 m ²	1/5 soit 925,20 m ²	y compris les surfaces occupées par le manoir, soit 497m ² en OS et 497 m ² en OSS
lot 3	1/6 soit 492,33 m ²	1/5 soit 590,80 m ²	
lot 4	1/6 soit 598,17 m ²	1/5 soit 717,80 m ²	y compris les surfaces occupées par la villa, soit 274m ² en OS et 210 m ² en OSS.
TOTAL	4.263,33 m²	5.116,00 m²	



18/10/99 pg 6

TERRASSES DE FOND'ROY

Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70

2.5. Gabarit

a. Référence PPAS : articles 1.4., 2.3.4. et 1.5.

b. Généralités : la hauteur est limitée à maximum deux étages sur rez-de-chaussée, ou une hauteur de 10,5m maximum. La hauteur est mesurée en tout point du périmètre des bâtiments entre le niveau naturel des terres et le niveau supérieur de la corniche, à l'exception d'un éventuel accès à un garage souterrain auquel cas la largeur de l'accès et de la rampe est limitée à 3,00m maximum.

Comme le terrain est fortement accidenté, il est autorisé d'égaliser le terrain dans la zone aedificandi avec respect du relief général et des arbres dans cette zone remblayée. Il est également autorisé d'adapter le relief dans les zones réservées pour le chemin d'accès afin de pouvoir facilement y accéder en voiture

c. Dispositions spécifiques :

Lot 1, 3 et 4 : le gabarit des immeubles à construire du côté avenue Wellington est limité à maximum un étage sur rez-de-chaussée. La forme de toiture est libre.

2.6. Matériaux et aspects des façades

a. Référence PPAS : article 1.5.

b. Généralités : Le choix des matériaux est subordonné au respect de l'harmonie et de l'esthétique de l'ensemble des constructions du permis de lotir et des environs.

L'usage de châssis métalliques de teintes naturelles est proscrit, de même que les toitures plates hydrocarbonées sans finition esthétique (dalles sur plots, lestages, caillebotis, bois, ...).

c. Dispositions spécifiques : L'architecture doit se conformer spécifiquement aux immeubles avenue Fond'Roy 79 et 81 ou le manoir, avenue Fond'Roy 77, ou la villa avenue Wellington 42.

En tout état de cause, toutes les maisons bâties sur le lotissement seront traitées dans un souci de composition et d'esthétique architecturales.

Lot 2B : le présent permis permet une extension de la villa. Cette extension ne peut pas porter atteinte à l'architecture du volume principal du manoir.

avis de la
Commission
de
Concertation
du 28/9/99

2.7. Zone de recul

a. Référence PPAS : article 12.

b. Généralités : cette zone est reprise au plan et est destinée à recevoir un aménagement paysager entre les façades principales et l'alignement.

Cet aménagement prolongeant la zone de cours et de jardins privilégiera le maintien et la mise en valeur des plantations existantes dans le tracé des accès, chemins carrossables et aires de manoeuvres éventuelles, lesquels seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, pavés posés à joints de sable, à l'exclusion de revêtements en béton ou hydrocarbonnés.

Les prescriptions de clôture sont identiques à celles de la zone cours et jardins.

Sur la profondeur de la zone de recul, le relief existant devra être maintenu hormis au droit des accès.

L'aménagement de la zone de recul fera l'objet d'un plan à l'échelle de 1/200 joint à la demande de permis d'urbanisme et reprenant au moins :

- la situation de tout arbre existant, à maintenir ou à abattre, avec mention du périmètre du tronc à 1,00m du sol, dessin et mention du pourtour de la couronne.

- le relief exprimé sous forme de courbes, de niveaux équidistants de 0,50m.

- Tous les aménagements prévus en ce compris les modifications de relief, chemins et terrasses.

c. Dispositions spécifiques : pour les **lots 3 et 4** : la zone d'accès carrossable sera traitée dans un souci d'esthétique, l'aménagement situera toute éventuelle grille et/ou portail de fermeture de la propriété à minimum 6m en retrait de l'alignement. La zone d'accès peut être commune pour les 2 lots. Dans ce cas, la largeur de l'accès de minimum 4m est portée à 6m, dont minimum 2m sur chaque lot. Il sera créé à charge et au profit de chaque propriété une servitude réciproque, perpétuelle et gratuite de passage sur les bandes de terrain d'accès. Toutes les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et les câbles téléphoniques et de la télédistribution, destinés à raccorder les constructions à ériger sur le lot 3 aux équipements de la voie publique, seront exécutés sur la bande appartenant à chaque lot. En cas d'accès commune, ces conduites et canalisations seront exécutées sur les extrémités, ceci dans le but de assurer, en cas de travaux à ces conduites, un passage de minimum 4m.



18/10/99 pg 7

TERRASSES DE FOND'ROY

Cahier des Prescriptions Urbanistiques,

modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70

2.8. Zone de cours et jardins

a. Référence PPAS : article 13.

b. Généralités : cette zone est reprise au plan et constitue le solde non bâti des lots, zone de recul exceptée.

Elle est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé.

avis de la
Commission
de
Concertation
du 28/9/99

La modification sensible du relief du sol y est proscrite, ~~sauf pour l'établissement des terrasses qui ne peuvent se développer à plus de 6,00m des façades des maisons et se rapprocher à moins de 3 m des limites parcellaires.~~

Toute modification du relief à moins de 2,50 m des limites de propriété est interdite, à l'exception des modifications du relief dans la zone prévue pour le chemin d'accès.

Ces zones peuvent comporter des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, piscines.

avis de la
Commission
de
Concertation
du 28/9/99

Tout aménagement ~~ou construction~~ dans la zone devra répondre aux règles régissant le PPAS n° 48 bis & ter.

avis de la
Commission
de
Concertation
du 28/9/99

~~Toute construction d'une piscine sur la propriété ne pourra occuper + de 50% de la surface aménagée de la zone, y compris les abords. Son aménagement prévoira entre autres une composition de plantations arbustives entre le plan d'eau, ses abords et les limites parcellaires.~~
Les terrasses et piscines sont à implanter en zone aedificandi.

2.9. Zone de protection d'arbres

a. Référence PPAS : article 8.

b. Généralités : ces zones sont destinées à être gérées et entretenues dans leur état et leur fonction d'écran de verdure.

Y sont interdits les travaux de :

- déboisement
- plantation de plantes ornementales et établissement de pelouses
- constructions d'abris de jardin

La limite indiquée au plan peut être, le cas échéant et moyennant une étude comprenant un relevé précis et une analyse de l'état phytosanitaire du couvert végétal, modifiée après que le dossier ait été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation.

Cette zone sera constituée d'arbres feuillus indigènes. La densité de plantation sera de 3 sujets par are.

Le cas échéant, tout arbre abattu sera remplacé par une essence similaire.

2.10. Prescriptions communes à toutes les zones non bâties

a. Référence PPAS : articles 8. et 13.

b. Généralités : Pour toute une zone non bâtie de la propriété, à savoir le solde de la zone aedificandi, la zone de recul, la zone de cours et jardins en ce compris les zones latérales et la zone derrière la bâtisse, et la zone de protection d'arbres, chaque demande de permis d'urbanisme modifiant l'emprise au sol sur un des lots comprendra un plan établi à l'échelle 1/200e minimum et comportera au moins :

- la situation de tout arbre existant, à maintenir ou à abattre avec la mention du périmètre du tronc à 1,00m du sol, dessin et mention du pourtour de la couronne.
- le relief exprimé sous forme de courbes, de niveau équidistantes de 0,50m.
- Tous les aménagements prévus en ce compris les modifications de relief, chemins et terrasses.

Le 20 octobre 1999,

L'auteur des prescriptions

Architecte responsable,
Dirk BOSMANS

Le propriétaire-demandeur

La copropriété "Les Terrasses de Fond'Roy"
Représentée Mr. Claude GRUNEWALD



18/10/99 pg 8
TERRASSES DE FOND'ROY
Cahier des Prescriptions Urbanistiques,
modifié suite à l'avis de la Commission de Concertation du 28/9/99

S.A. Group GUDRUN Boulevard Léopold II 153 - 1080 Bruxelles 02/421.03.70