



Service URBANISME
DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET
POLITIQUE FONCIÈRE

Uccle, le **25 -03- 2025**

Immo Balcaen
C/O: Madame Aurélie Van Eycken
Avenue de Laeken 29
1090 Jette

Contact : Mme Ndayininahaza - 02/605.13.35
Contact : Mme Frognet - 02/605.13.11
Courriel : ru-si.urbanisme@uccle.brussels

Nos références : RU-1956-2024

Annexe : Plans

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Madame,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 18/12/2024, concernant le bien sis **Chaussée d'Alseberg 1193** cadastré Section **21616G0409/00M000**, 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 espaces structurants, zones d'habitation.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).
- 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 ;
- 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 rue **Zandbeek** le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 10/11/1931 à une largeur de 10 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.

La **Chaussée d'Alseberg**, étant une voirie régionale, consultez Bruxelles Mobilité, Place Saint-Lazare 2, 1035 Bruxelles.

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 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
16-7646-1910	Maison	Délivré	29/12/1910
16-12320-1943	Transformations de façades	Délivré	02/03/1943
16-13060-1946	Annexe vitrée	Délivré	23/09/1946

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 commerce au rez-de-chaussée côté chaussée d'Alseberg et le logement attenant constituent les dernières affectations licites connues 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.

Après analyse des croquis annexés à votre demande de renseignements urbanistiques, ainsi que des photos aériennes et des clichés du bien, nous avons constaté plusieurs divergences entre la situation de droit, telle que reprise dans les plans des permis d'urbanisme n° 16-12320-1943 et n° 16-13060-1946 (voir documents joints), et la situation de fait.

Le permis d'urbanisme n° 16-13060-1946 autorisait initialement une cour au rez-de-chaussée, couverte par une toiture vitrée en pente. Toutefois, en situation de fait, nous constatons plusieurs modifications non conformes :

- La cour du rez-de-chaussée, initialement couverte par une toiture vitrée en pente, a été transformée en hall d'entrée et salle de bain.
- La toiture de l'annexe a été remplacée par une toiture plate, avec un changement des matériaux de couverture.
- Le mur arrière de l'annexe (identifié comme mur de clôture sur le plan) comporte désormais deux fenêtres.
- Le volume de l'annexe a été augmenté par une rehausse du mur arrière.
- Un conduit de cheminée extérieur a été installé sur toute la hauteur de la façade côté rue Zandbeek.
- La couleur de la façade du rez-de-chaussée a été modifiée en gris foncé.

Tous ces travaux de transformations ont été réalisés sans permis d'urbanisme et constituent des infractions urbanistiques.

A ce jour aucune demande de régularisation n'a été introduite en nos services, or cet état de fait est contraire à l'article 300 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire, qui stipule que constitue une infraction le fait de poursuivre des actes et de maintenir des travaux exécutés sans permis.


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

Par ordonnance :
Par délégation,



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

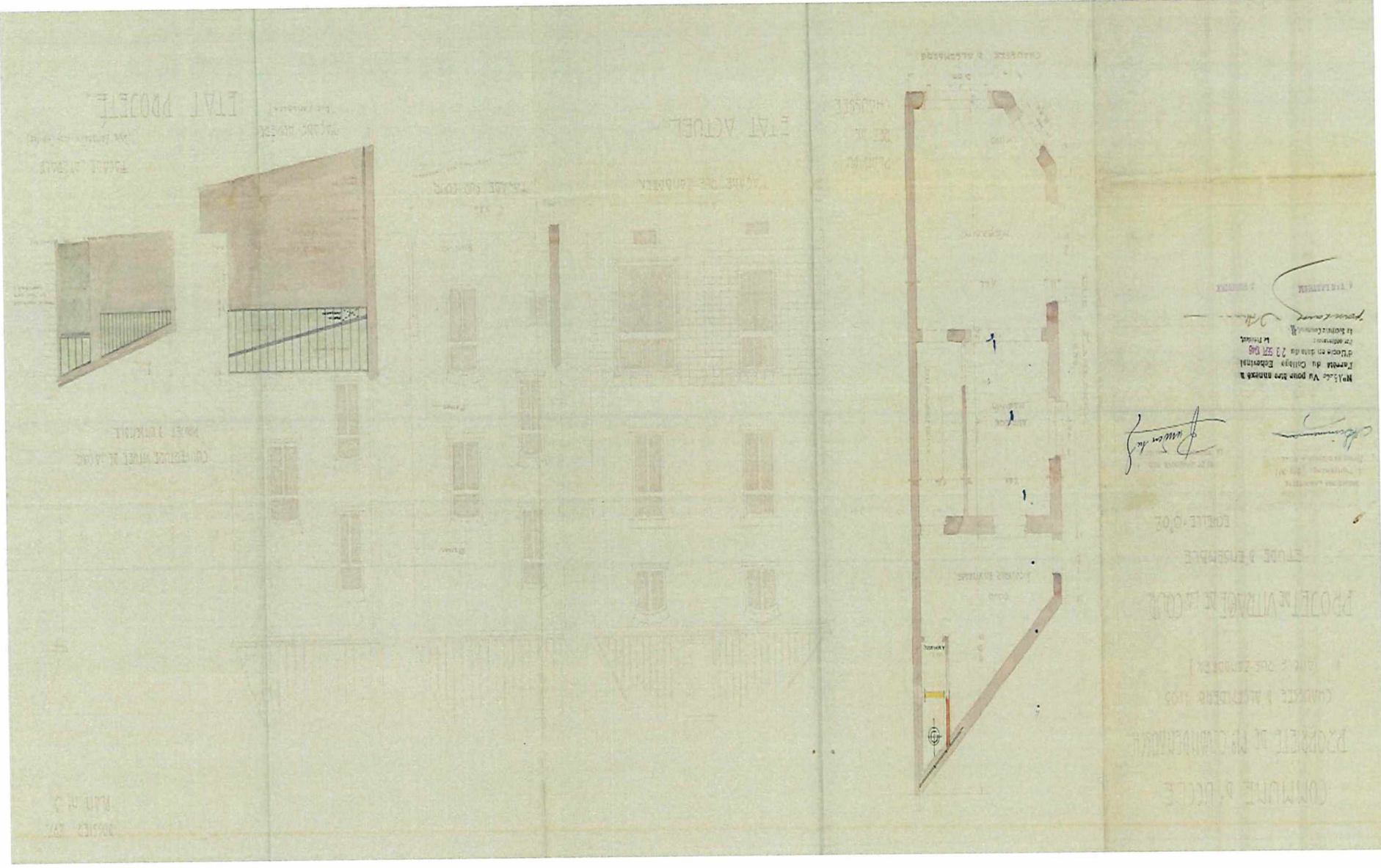
Le Collège,
Par délégation,



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.



ETAT PROPOSE

ETAT ACTUEL

Monsieur le Maire
Monsieur le Préfet
Monsieur le Directeur
Monsieur le Commissaire
Monsieur le Chef de Service
Monsieur le Chef de Bureau
Monsieur le Chef de Section
Monsieur le Chef de Poste
Monsieur le Chef de Poste aux Chevaux
Monsieur le Chef de Poste aux Mules
Monsieur le Chef de Poste aux Bœufs
Monsieur le Chef de Poste aux Vaches
Monsieur le Chef de Poste aux Porcs
Monsieur le Chef de Poste aux Oies
Monsieur le Chef de Poste aux Canards
Monsieur le Chef de Poste aux Poules
Monsieur le Chef de Poste aux Coqs
Monsieur le Chef de Poste aux Chapons
Monsieur le Chef de Poste aux Dindes
Monsieur le Chef de Poste aux Faisans
Monsieur le Chef de Poste aux Perdrix
Monsieur le Chef de Poste aux Cailles
Monsieur le Chef de Poste aux Tourterelles
Monsieur le Chef de Poste aux Colombes
Monsieur le Chef de Poste aux Pigeons
Monsieur le Chef de Poste aux Moutons
Monsieur le Chef de Poste aux Chèvres
Monsieur le Chef de Poste aux Brebis
Monsieur le Chef de Poste aux Vaches
Monsieur le Chef de Poste aux Bœufs
Monsieur le Chef de Poste aux Chèvres
Monsieur le Chef de Poste aux Moutons
Monsieur le Chef de Poste aux Porcs
Monsieur le Chef de Poste aux Oies
Monsieur le Chef de Poste aux Canards
Monsieur le Chef de Poste aux Poules
Monsieur le Chef de Poste aux Coqs
Monsieur le Chef de Poste aux Chapons
Monsieur le Chef de Poste aux Dindes
Monsieur le Chef de Poste aux Faisans
Monsieur le Chef de Poste aux Perdrix
Monsieur le Chef de Poste aux Cailles
Monsieur le Chef de Poste aux Tourterelles
Monsieur le Chef de Poste aux Colombes
Monsieur le Chef de Poste aux Pigeons

[Signature]

[Signature]

LOI N° 107

ETUDE D'ENSEMBLE

PROJET DE VILLAGE DE COUD

CHASSE ET PÊCHE

CHASSE ET PÊCHE

PROJET DE RECONSTRUCTION

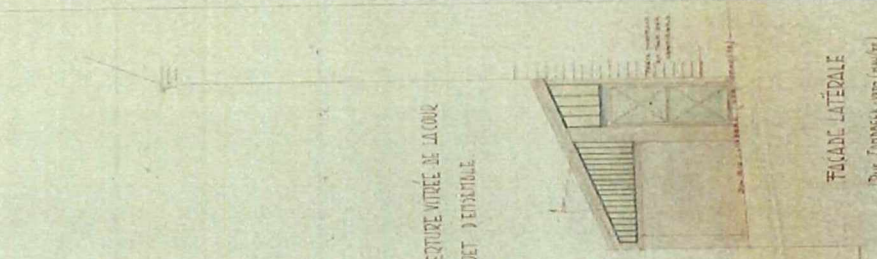
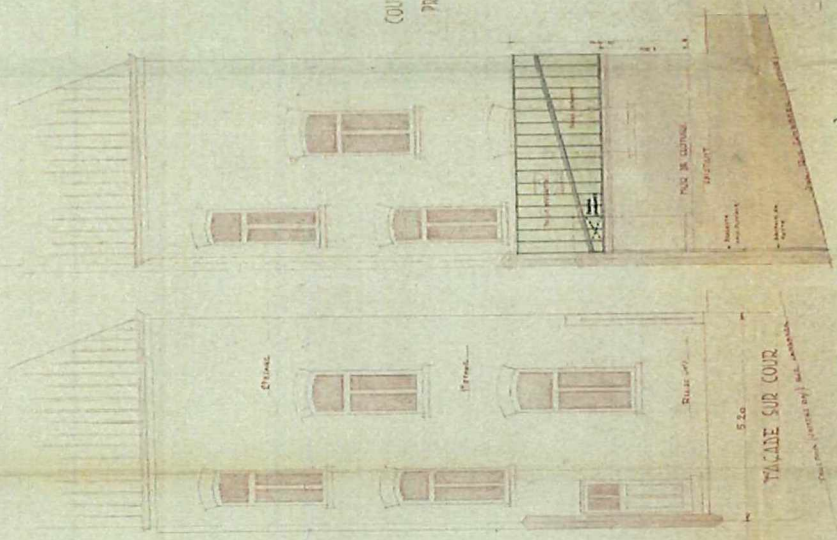
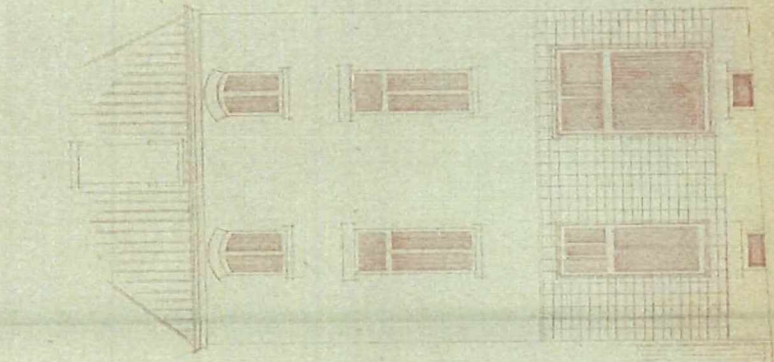
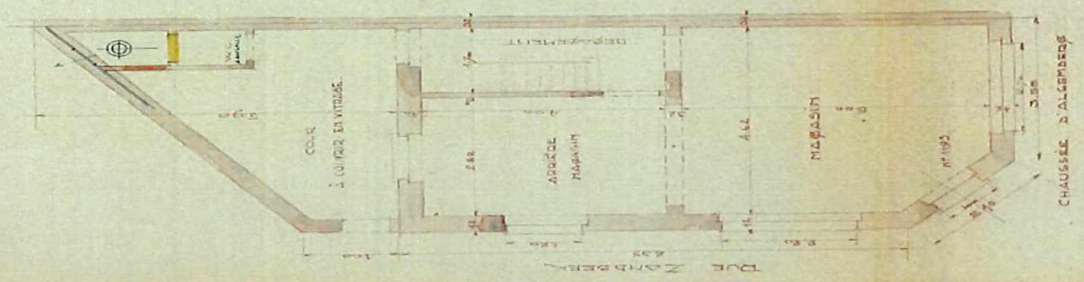
COMMUNE DE COUD

PROJET N° 3.

COMMUNE D'UCCLE.
PROPRIÉTÉ DE M^r C. LANDENBOSCH
CHAUSSEE D'ALSENDERE 1193
(ANGLE RUE ZANDBEEK)

PROJET DE VITRAGE DE LA COUR
ETUDE D'ENSEMBLE
EHELLE 1/100.

MADE PAR L'ARCHITECTE
L. THOMASSEN, 101, RUE DE
BRUXELLES, 1000, BRUXELLES.
Il est approuvé par
le bureau de l'arrondissement
Thommen
Quilley



FAÇADE LATÉRALE
(RUE ZANDBEEK, 1193 (angle))
ETAT PROJETÉ.

FAÇADE SUR COUR
(RUE ZANDBEEK)
ETAT ACTUEL.

FAÇADE RUE ZANDBEEK
ETAT ACTUEL.

PLAN DU
REZ-DE-
CHAUSSEE