

Annexe unique à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1<sup>er</sup> avril 2021 modifiant l'arrêté du  
Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de  
demande de permis d'urbanisme

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME**

**Remarque préliminaire** : les cadres I à V et X, XI et XIV doivent toujours être remplis. Les cadres VI à IX et XII et XIII sont à remplir en fonction des caractéristiques de la demande.

**CADRE I**

**Identité du demandeur** (*signataire du cadre XIV*)

**Je soussigné(e)**

☒ **Personne physique**

M/Mme - Prénom: .....XXXX.....

Nom: .....XXXX.....

Registre National: .....XXXXXXXXXX.....

Adresse: .....XXXX..... n°: .....XXXX..... bte: .....XXXX.....

Code postal: .....XXXX..... Localité: .....XXXX.....

Pays: .....XXXX.....

Téléphone: .....XXXX..... GSM: .....XXXX..... Fax: .....XXXX.....

E-mail: .....XXXX.....

☐ **Personne morale**

Nom: ..... Forme juridique: .....

N° d'entreprise: .....

Service: .....

Adresse: ..... n°: ..... bte: .....

Code postal: ..... Localité: .....

Pays: .....

Prénom du représentant: .....

Nom du représentant: .....

en qualité: .....

Téléphone: ..... GSM: ..... Fax: .....

E-mail: .....

**agissant en qualité de:**

☒ Propriétaire

☐ Copropriétaire

☐ Titulaire d'un droit réel sur le bien

☐ Locataire

☐ Mandataire agissant au nom et pour le compte de:

.....  
(mandat à joindre à la demande)

☐ Autre (à préciser):

.....

**Personne à contacter** (si différente du demandeur mentionné ci-dessus ou si plusieurs demandeurs) :

M/Mme - Prénom: .....

Nom: .....

Fonction: .....

Téléphone: ..... GSM: ..... Fax: .....

E-mail: .....

**Adresse (en Belgique) à laquelle les administrations envoient le courrier dans le cadre de la demande** (si différente de celle du demandeur mentionnée ci-dessus ou si plusieurs demandeurs) :

M/Mme - Prénom: .....

Nom: .....

Adresse: ..... n°: ..... bte: .....

Code postal: ..... Localité: .....

- Les communications dans le cadre de cette demande peuvent-elles être envoyées par mail à l'adresse mentionnée ci-dessus ?

**OUI**

NB: lorsque la demande est introduite par plusieurs personnes (physiques ou morales), indiquer les coordonnées des autres demandeurs sur une fiche complémentaire (copie du cadre I).

CADRE II		Localisation du bien concerné par la demande							
Code postal	Commune	Adresse	N°		Bte		Cadaastre		
			de..	à ..			Division	Section	N°
1040	Etterbeek	Rue Colonel Van Gele	90				21364B0179/00A007		

CADRE III	Objet de la demande <i>(intitulé synthétique de la demande)</i>
La demande de permis porte sur la régularisation des 4 logements et de leurs extensions (pour les 3 premiers niveaux) afin de créer des pièces d’eau pour chaque appartement. La demande porte également sur la régularisation de la terrasse du 3ème étage.	

**CADRE IV****Identification de la demande - Types d'actes et travaux** (cocher le(s) type(s) de travaux concernés par la demande)

- ☒ 1. Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe
- ☒ 1.1 avec l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté)
- ☐ 1.2. sans l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 2 de l'arrêté)
- ☐ 2. Démolir sans reconstruire (cfr chap. II et chap. III, section 2 de l'arrêté)
- ☐ 3. Modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)
- ☒ 4. Modifier le nombre de logements dans une construction existante (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)
- ☐ 5. Placer ..... (nombre) dispositif(s) de publicité (cfr chap. II et chap. III, section 4, sous-section 1 de l'arrêté)
- ☐ 6. Placer ..... (nombre) enseigne(s) et/ou publicité(s) associée(s) à l'enseigne (cfr chap. II et chap. III, section 4, sous-section 2 de l'arrêté)
- ☐ 7. Modifier la destination ou l'utilisation d'un bien non bâti (cfr chap. II et chap. III, section 5 de l'arrêté)
- ☐ 8. Utiliser un terrain pour le dépôt, pour le stationnement de véhicules ou pour le placement d'installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation (cfr chap. II et chap. III, section 6 de l'arrêté)
- ☐ 9. Abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie de ..... (nombre) arbre(s) à haute tige (hors voirie) / modifier la silhouette de ..... (nombre) inscrit(s) l'inventaire du patrimoine immobilier (cfr chap. II et chap. III, section 7 de l'arrêté)
- ☐ 10. Aménager un espace vert et/ou modifier le relief du sol, déboiser ou encore défricher ou modifier la végétation d'une zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire (cfr chap. II et chap. III, section 8 de l'arrêté)
- ☐ 11. Réaliser des travaux d'infrastructure et/ou d'aménagement urbain (cfr chap. II et chap. III, section 9 de l'arrêté)
- ☐ 12. Placer ou modifier une installation de télécommunication (cfr chap. II et chap. III, section 10 de l'arrêté)
- ☐ 13. Placer des installations temporaires événementielles ou liées à un chantier (cfr chap. II et chap. III, section 11 de l'arrêté)
- ☐ 14. Réaliser des actes et travaux concernant un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription (cfr chap. II et chap. IV de l'arrêté) (le cas échéant, cocher également le(s) type(s) d'actes et travaux visés aux points 1 à 13).
- ☐ 15. Autre .....

**CADRE V****Particularité(s) de la demande ( le(s) type(s) de procédure concernée par la demande)**

- ☐ Demande de permis d'urbanisme à durée limitée.
- ☐ Demande de permis d'urbanisme à durée limitée visant l'occupation temporaire dans un bâtiment existant.
- ☐ Demande permis de régularisation simplifié visé à l'article 330, §3 du CoBAT.
- ☐ Demande de permis d'urbanisme avec étude ou rapport d'incidences, en urbanisme (annexe A ou B du CoBAT).
- ☐ Demande de permis d'urbanisme pour un « projet mixte » (nécessitant simultanément un permis d'environnement de classe IA ou IB).
- ☐ Demande de permis d'urbanisme faisant suite à un certificat d'urbanisme.  
Certificat délivré le: .....  
réf communale: .....  
réf régionale: .....
- ☐ Demande de permis d'urbanisme concernant un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription. Date de l'arrêté: .....
- ☐ Demande de « permis d'urbanisme modificatif » (portant sur des parties non mises en œuvre d'un permis délivré et en cours de validité).  
Permis initial délivré le : .....  
réf communale: .....  
réf régionale: .....
- ☐ Modification d'une demande de permis d'urbanisme en cours de procédure.  
réf communale : .....  
réf régionale : ..... de la demande initiale
- ☐ Demande de permis d'urbanisme pouvant bénéficier d'un délai de péremption de dix ans (demandes relatives à des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné et relatives soit une zone d'espaces verts soit l'une des hypothèses de compétence du fonctionnaire délégué visées à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, du CoBAT)
- ☒ Demande ne présentant aucune des particularités précédentes.

<b>CADRE VI</b>	<b>Caractéristique du projet</b> (remplir les cases pertinentes en fonction du projet) <i>NB: en cas de bâtiments multiples, remplir le tableau ci-dessous pour la globalité du projet et un tableau par bâtiment détaillant les données pertinentes.</i>		
<b><u>TERRAIN</u></b>			
Superficie du terrain (m²)		S	78
		<b>Existant</b>	<b>Projeté</b>
<b><u>CONSTRUCTION HORS-SOL</u></b>			
Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) (m²)		P	273.73
Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain		P/S	3.50
Volume total de la construction hors-sol (m³)			873.98
<b><u>EMPRISE DE LA CONSTRUCTION</u></b>			
Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m²)		E	66.13
Taux d'emprise		E/S	0.85
<b><u>SUPERFICIE IMPERMEABLE</u></b>			
Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m²)		I	79.77
Taux d'imperméabilisation		I/S	1.01
<b><u>SUPERFICIE DE TOITURE VERTE OU VERDURISEE /VEGETALISEE (M²)</u></b>			0
<b><u>CITERNE D'EAU DE PLUIE (M³)</u></b>			
<b><u>DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (M³)</u></b>			
<b><u>LOGEMENT</u></b>			
Nombre de : - studios			0
- lofts			0
- appartements 1 ch.			0

- appartements 2 ch.		0	0
- appartements 3 ch.		0	0
- appartements 4 ch. ou plus		0	0
- maisons unifamiliales		1	0
Nombre total de logements	L	1	4
Densité de logements par hectare	L /Sx10. 000	128.21	512.82
Superficie de terrain (m²) par logement	S/L	78.00	19.50
<b><u>LOGEMENT COLLECTIF / PARTAGÉ / MODULAIRE</u></b>			
Nombre de chambres / d’entités / d’unités			
(Préciser le(s) type(s) de logement)			
<b><u>ETABLISSEMENT HÔTELIER</u></b>			
Nombre de chambres ou d’entités			
<b><u>CONSTRUCTIONS ET INFRASTRUCTURES ACCESSIBLES AU PUBLIC</u></b>			
Capacité d’accueil maximale (nombre de personnes)			



CADRE VII			Tableau des superficies de plancher (m²) (remplir les cases pertinentes en fonction du projet)														
NB : les surfaces communes (dégagements, communs, ...) sont à répartir au prorata des activités respectives concernées.																	
NB : en cas de bâtiments multiples, remplir le tableau ci-dessous pour la globalité du projet et un tableau par bâtiment détaillant les données pertinentes.																	
NB : si l'immeuble comporte plus de niveaux que ceux prévus dans le présent cadre, fournir un tableau similaire complémentaire, en annexe.																	
Etages	Etat	Logement	Bureau	Equipement d'intérêt collectif ou de service public	Commerce	Commerce de gros	Grand commerce spécialisé	Etablissement hôtelier	Activités productives artisanales	Activités productives de haute technologie	Activités productives industrielles	Activités productives de production de services matériels	Activités productives de production de biens immatériels	Activités logistiques	Services intégrés aux entreprises	Autre (1)	Total par étage
5	Existant	273.73															273.73
	Projeté	282.1															282.1
total hors-sol	Existant	273.73															273.73
	Projeté	282.1															282.1
total sous-sol	Existant	0															0
	Projeté	0															0
Total par affectation	Existant	273.73															273.73
	Projeté	282.1															282.1

(1) Précision: .....

CADRE VIII

Tableau relatif aux emplacements de stationnement *(remplir les cases pertinentes en fonction du projet)*

Etages	Etat	Véhicules motorisés				Nombre d'emplacements vélos
		Nombre d'emplacements couverts	Nombre d'emplacements non couverts	total par étage	Dont nombre d'emplacements PMR	
2	Existant					
	Projeté					
1	Existant					
	Projeté					
0	Existant					
	Projeté					
total hors-sol	Existant					
	Projeté					
-1	Existant					
	Projeté					
-2	Existant					
	Projeté					
total sous-sol	Existant					
	Projeté					
Nombre total d'emplacements	Existant					
	Projeté					

CADRE IX		Actes et travaux d'infrastructure et/ou d'aménagement urbain et/ou d'aménagement d'espace vert							
VOIRIES: <i>Hiérarchie</i>		<i>Propriété</i>							
<div><input type="checkbox"/> résidentielle</div> <div><input type="checkbox"/> locale</div>		<div><input type="checkbox"/> interquartier</div> <div><input type="checkbox"/> principale</div>		<div><input type="checkbox"/> communale</div> <div><input type="checkbox"/> régionale</div>		<div><input type="checkbox"/> privée</div> <div><input type="checkbox"/> autre: .....</div>			
<i>Nature des travaux</i>		voirie : <input type="checkbox"/> à créer <input type="checkbox"/> en totalité (de façades à façades) <input type="checkbox"/> à rénover/modifier <input type="checkbox"/> totalité (de façades à façades) <input type="checkbox"/> en partie du profil en travers <input type="checkbox"/> en partie du profil en travers							
<i>Aménagement</i>  Aire d'intervention ( <i>superficie totale en m²</i> ) <div><div>- pleine terre (<i>superficie totale en m²</i>)</div><div>- revêtement semi-perméable (<i>superficie totale en m²</i>)</div><div>- revêtement imperméable (<i>superficie totale en m²</i>)</div></div> Berme/pelouse ( <i>m²</i> ) Berme/pelouse ( <i>m linéaires</i> ) Arbre à haute tige ( <i>nombre</i> ) Arbre à haute tige ( <i>essence</i> ) ( <i>NB: en cas d'essences variées, fournir un tableau similaire complémentaire, en annexe</i> )  Voirie ( <i>m²</i> ) dont: <div><div>- chaussée carrossable (<i>m²</i>)</div><div>- chaussée carrossable (<i>m linéaires</i>)</div><div>- stationnement global (<i>m linéaires</i>)</div><div>- stationnement global (<i>nombre d'emplacements</i>)</div><div>- stationnement PMR (<i>nombre d'emplacements</i>)</div><div>- stationnement taxi (<i>nombre d'emplacements</i>)</div><div>- stationnement voitures partagées (<i>nombre d'emplacements</i>)</div><div>- stationnement vélos (<i>nombre d'emplacements</i>)</div><div>- station de vélos partagés (<i>nombre d'emplacements</i>)</div><div>- zone de livraison (<i>m linéaires</i>)</div><div>- piste cyclable marquée (<i>m linéaires</i>)</div><div>- arrêt de transports en commun (<i>nombre et m linéaires</i>)</div><div>- site propre transports en commun uniquement (<i>m linéaires</i>)</div><div>- site propre transports en commun + taxis (<i>m linéaires</i>)</div><div>- site propre transports en commun + vélos (<i>m linéaires</i>)</div><div>- Trottoir (<i>m²</i>)</div><div>- Trottoir (<i>m linéaires</i>)</div><div>- Trottoir cyclo-piéton (<i>m²</i>)</div><div>- Trottoir cyclo-piéton (<i>m linéaires</i>)</div></div>		Existant		Projeté					
						Type de revêtement			
				Existant		Projeté		Existant	
<i>ECLAIRAGE PUBLIC</i>		Existant		Projeté					
Typologie ( <i>ex : console, poteau, axiale ...</i> )									
Longueur ( <i>m linéaires</i> )									
Points lumineux ( <i>nombre</i> )									

Consommation (kW/h)			
<b><u>COURS ET ETENDUES D’EAU</u></b>		Existant	Projeté
Curage d’un cours d’eau (m linéaires)			
Curage d’une étendue d’eau (m²)			
Restauration des berges (m linéaires)			
Restauration d’un cours d'eau voûté (m linéaires)			
Remise à ciel ouvert (m linéaires)			
<b><u>ESPACES « VERTS »</u></b> <input type="checkbox"/> public <input type="checkbox"/> privé		Existant	Projeté
Types d’espace « vert » (ex : parc, bois, terrain de sport, etc)			
Superficie de l’espace « vert » (m²)			
Taux d’imperméabilisation			
Emprise des travaux (m²)			
Type de travaux		<input type="checkbox"/> création <input type="checkbox"/> modification/rénovation <input type="checkbox"/> suppression	
<b><u>OUVRAGES D'ART &amp; AUTRES INFRASTRUCTURES</u></b>			
Passerelle	mode: ..... longueur(m): ..... surface tablier (m²): .....		
Pont	mode: ..... longueur(m): ..... surface tablier (m²): .....		
Tunnel	mode: ..... longueur (m): ..... volume en sous-sol (m³): .....		
Bassin d'orage	capacité (m³): ..... surface (m²): .....		
Ligne de métro	longueur(m): ..... voies (nbre): ..... stations (nbre): .....		
Ligne de chemin de fer	longueur (m): ..... voies (nbre): ..... stations (nbre): .....		
Autre:	.....		

La réglementation applicable au projet faisant l’objet de la demande, et, le cas échéant, la réglementation en vigueur au moment de la réalisation des actes et travaux:

- ☒ Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS),
- ☒ Le Règlement régional d'urbanisme (RRU) et (à cocher et remplir, le cas échéant) :
- ☐ Le plan d’aménagement directeur (PAD):  
.....
- ☐ Le plan particulier d’affectation du sol (PPAS):  
.....
- ☐ Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) (RCU):  
.....
- ☐ Le règlement d’urbanisme zoné (communal ou régional):  
.....
- ☐ Le permis de lotir :  
.....
- ☐ L’arrêté de classement ou d’inscription sur la liste de sauvegarde ou d’ouverture de la procédure :  
.....
- ☐ Les prescriptions réglementaires du Plan Régional de Mobilité (PRM) et/ou d’un Plan Communal de Mobilité (PCM):  
.....
- ☐ Autre : .....

Les dérogations et prescriptions sollicitées (énumérer, expliquer et motiver les dérogations éventuelles) (il ne peut jamais être dérogé au PRAS et au PAD) :

Dérogations

1.

<b>Règlement</b>	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
<b>Article</b>	RRU Titre II - Chapitre 5 - Article 17 – local vélos – difficile d'accès et en constitue pas un local fermé.
<b>Motif</b>	<p>Le local en vélo/poussette n'est pas situé au niveau d'accès principal, l'accès se fait via la cage d'escalier vers la cave. L'espace n'est pas initialement fermé, bien qu'il pourrait être fermable avec certaine adaptation. Il s'agit d'un immeuble existant, conçu avant l'entrée en vigueur des exigences actuelles du RRU en matière de stationnement vélo. La configuration structurelle du bâtiment (faible largeur, profondeur limitée, distribution verticale existante) ne permet pas l'intégration d'un local vélo conforme au rez-de-chaussée sans transformations lourdes. La demande s'inscrit donc dans une logique d'adaptation de l'existant, et non de non-respect volontaire de la réglementation.</p> <p>Justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans un immeuble existant et non un immeuble neuf, la conception n'a pas prévu d'espace pour les vélos. Une adaptation est compliquée car rez-de-chaussée de taille limitée et immeuble peu large.</li> <li>- Impact trop important sur le logement. Logement du rez-de-chaussée existant et réglementaire</li> <li>- Permet d'avoir un espace de stockage vélo poussettes à plus long terme, mais espace box et parking disponible en voirie</li> <li>- Possibilité de fermer l'espace si nécessaire -&gt; adapter les plans -&gt; espace de +/- 8,6 m².</li> <li>- Mise en place par la région de box à proximité ainsi que par la commune d'espace important de stationnement de vélos à quelque mètre.</li> </ul> <p>- Le projet concerne un immeuble existant dont la conception initiale n'a pas prévu de local vélos conforme aux exigences actuelles du RRU. La demande s'inscrit dans une logique d'adaptation de l'existant.</p> <p>- La création d'un local vélos conforme au rez-de-chaussée n'est pas réalisable sans porter atteinte de manière disproportionnée au logement existant, conforme et réglementaire, en raison de la largeur limitée du bâtiment et de la surface restreinte du rez-de-chaussée.</p> <p>- L'implantation d'un espace vélos/poussettes en cave constitue une solution pragmatique et couramment admise pour les immeubles existants, permettant un stationnement dédié et organisé, malgré un accès moins direct.</p> <p>- L'espace prévu, d'une superficie d'environ ± 8,6 m², peut être fermé si nécessaire par une adaptation mineure des plans, garantissant ainsi un niveau de sécurité et de fonctionnalité renforcé.</p> <p>- La dérogation demandée n'entraîne aucun impact négatif sur le voisinage, la voirie ou l'espace public, et ne génère pas de nuisances supplémentaires.</p> <p>- Le quartier dispose de box vélos régionaux et d'importants espaces de stationnement vélos en voirie à quelques mètres de l'immeuble, offrant une alternative de qualité pour le stationnement quotidien.</p>

<b>Règlement</b>	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
<b>Article</b>	RRU Titre II - Chapitre 3 - Article 10 - Éclairage naturel (RRU titre 2 page 12).
<b>Motif</b>	<p>Les espaces studios et 3ème étage dérogent à la réglementation en vigueur par rapport aux surfaces d'éclairages.</p> <p>En effet les espaces de vie situés en façade avant et au centre ne bénéficient que de la façade avant. Les ouvertures sont de tailles moyennes et ne sont pas suffisantes pour respecter la réglementation du RRU.</p> <p>La partie déroge à la réglementation RRU. Toutefois celle-ci était déjà existante lors de la construction de l'immeuble. La création des extensions (fermeture des terrasses), n'a pas d'impact sur les surfaces vitrées des espaces de séjour. Il n'y a pas de modification aux façades.</p> <p>Justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace et volume existents ne faisant pas l'objet de modification</li> <li>- Construit avant la mise en application du RRU</li> <li>- La fonction des espaces était déjà précédemment des pièces de vie.</li> <li>- Il n'y a pas eu de modification des façades.</li> <li>- La demande porte uniquement sur l'ajout d'un volume qui n'est pas accolé et réduit une surface vitrée existante...</li> <li>- Date très ancienne de la construction</li> <li>- Ces espaces étaient réglementaires lors de leur construction</li> <li>- Pièce en enfilade ne permettant pas l'éclairage de la pièce centrale</li> </ul>

<b>3. Règlement</b>	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
<b>Article</b>	RRU Titre II - Chapitre 2 - Article 4 – Hauteur sous plafond (WC aux 1er, 2ème et 3ème étages).
<b>Motif</b>	<p>La norme minimale de superficie de la hauteur sous plafond de la salle de bain est au moins de 2,20 mètres (RRU titre 2 page 10). Actuellement ces hauteurs ne sont pas respectées. La hauteur des plafonds du WC est limitée. Les plans proviennent d'une mesure réalisée in situ. Après sondage les plafonds du 1er, 2ème ceux-ci seront rehausser sans problème à 220 cm. Pour le WC du 3ème étage, après sondage celui-ci ne pourra être que rehaussée à 215 cm.</p> <p>La dérogation subsiste donc pour le WC du 3ème étage. Toutefois, ce volume est réglementaire et ne fait pas l'objet de la demande de régularisation.</p> <p>Justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction dans laquelle se situe le WC est existante et très ancienne</li> <li>- Octroyé sûrement dans le cadre du précédent permis</li> <li>- Le volume intégré dans l'existant</li> <li>- Cette hauteur limitée permet de limiter les impacts pour les voisins, rehausse de toiture nécessaire</li> <li>- Dimension/proportion limitée par rapport à l'ensemble de l'appartement</li> <li>- Nous ne sommes qu'à 5 cm de la hauteur réglementaire</li> </ul>

4.

<b>Règlement</b>	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
<b>Article</b>	RRU -Titre 1 - Chapitre 4 - Article 13 – Maintien d'une surface perméable
<b>Motif</b>	<p>Présence d'une petite cour pave en fond de parcelle qui fait +-8 m<sup>2</sup> est entièrement enclavé entre des murs mitoyens de taille importante (min. 4,35 m et 7,67 m). Cette espace est très petite. Il ne bénéficie pas d'éclairage naturel ou d'un très faible ensoleillement. Cette espace ne permettant la pose d'un gazon ou autre.</p> <p>Justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espace réduit - surface très limitée de 8 m<sup>2</sup></li> <li>- Enclavée entre des murs</li> <li>- Pas ou très peu d'ensoleillement et la faible ventilation naturelle</li> <li>- Surface pas assez pour créer une espace terrasse et une zone perméable est</li> <li>- Espace limite fortement le potentiel d'infiltration et de végétalisation, et ne permettent pas un fonctionnement efficace d'une zone perméable.</li> <li>- L'impact de cette imperméabilisation sur l'équilibre hydrologique de la parcelle reste négligeable, tandis que l'aménagement proposé assure une utilisation fonctionnelle et qualitative de cet espace extérieur.</li> <li>- L'absence d'espace en pleine terre est une donnée structurelle de la parcelle et du tissu bâti environnant, caractérisé par une forte densité et un taux élevé de surfaces construites.</li> <li>- -Il ne porte pas atteinte à un espace de pleine terre existant (puisque'il n'y en avait pas),</li> <li>- -Une partie de la zone concernée était déjà imperméabilisée et couverte par des terrasses aux différents étages ; il ne s'agit donc pas d'une suppression de pleine terre existante, mais de la régularisation d'un état construit de longue date.</li> </ul>

<b>5. Règlement</b>	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
<b>Article</b>	RRU -Titre I - Chapitre 2 - Article 6 - La toiture / terrasse / mitoyen. (RRU titre 1 page 12).
<b>Motif</b>	<p>L'urbanisme considère la terrasse avec le garde-corps comme étant un volume construit et donc entraine une dérogation sur ce point. Le rehausse du mur mitoyen introduit également cette dérogation</p> <p>Justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle est située sur un volume existant conforme urbanistiquement</li> <li>- Nous n'avons pas la preuve ou non que celle-ci ne soit pas réglementaire à l'origine</li> <li>- Ce n'est pas un volume construit</li> <li>- N'entraîne pas de diminution de lumière sur les voisins</li> <li>- Présence d'autre terrasse chez les voisins</li> <li>- Présence de même dérogation aux environs, etc....</li> <li>- Situation existante depuis de nombreuse année et à notre connaissance, aucune plainte n'a été formulée par les voisins.</li> <li>- Permet de créer un espace extérieur qui manque cruellement dans cette zone</li> <li>- Problème de vis-à-vis déjà présent depuis la terrasse du voisin</li> </ul>

6.



<b>Règlement</b>	Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)
<b>Article</b>	RRU -Titre I - Chapitre 2 - Article 4 - Profondeur -> 3/4 (RRU titre 1 page 9)-
<b>Motif</b>	<p>L'annexe abritant les salles de bain déroge à ce point mais très légèrement +/- 32 cm. par rapport au 3/4 de l'axe médiant. La parcelle est peu profonde, elle mesure 10,21 m (coté n°92), 15,15 m (coté n°88) et 15,37 à l'axe médiant.</p> <p>C'est une parcelle à proximité du coin avec une géométrie particulière. La surface peu importante +/- 79,77.</p> <p>Elle est peu propice à bien respecter les prescriptions du RRU en effet ce n'est pas une parcelle idéale et standard.</p> <p>Même pour l'extension existante et légale du bâtiment principal celui-ci s'écarte largement des 3/4.</p> <p>Les parcelle voisine du n° 88 semble également déroge sur ce point/</p> <p>Justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet porte dans les faits sur la fermeture d'une ancienne terrasse.</li> <li>- La construction de l'annexe (fermeture de la terrasse) remonte à une date ancienne vers 1986.</li> <li>- L'emprise au sol est limitée à environ 2,7 m<sup>2</sup>, permettant la création d'un accès couvert au WC et création d'une pièce d'eau.</li> <li>- L'annexe s'intègre dans les murs mitoyens existant, accolée aux murs mitoyens.</li> <li>- Elle est moins profonde que l'extension existante qui est légale</li> <li>- Aucune nuisance pour le voisinage : l'annexe ne dépasse pas la hauteur des mitoyens existants et, à notre connaissance, aucune plainte n'a été formulée par les voisins.</li> <li>- Une demande de démolition imposée par l'urbanisme engendrerait des coûts incompatibles financièrement et poserait des difficultés pour relocaliser l'espace salle de bain.</li> <li>- Les parcelles voisines comportent également des constructions denses qui ne respectent pas toujours les normes en vigueur.</li> <li>- L'annexe améliore l'habitabilité en ajoutant un coin douche, une fonction qui n'existait pas lors de la construction initiale de l'immeuble.</li> <li>- Pas ou peu d'impact sur l'ensoleillement chez les voisins car déjà présence d'un mur mitoyen.</li> <li>- Contribue à la pérennité d'un immeuble résidentiel, en cohérence avec la vocation de la zone d'habitation.</li> <li>- Les interventions n'augmentent pas l'emprise au sol, mais visent uniquement à améliorer l'usage et la salubrité des logements</li> </ul>

## Prescriptions

1.

<b>Règlement</b>	Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)
<b>Article</b>	Prescription générale 0.6 du PRAS (travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot).
<b>Motif</b>	<p>Le projet n'entraîne pas d'atteinte significative à l'intérieur d'îlot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'espace de cour est extrêmement limité et se trouve entièrement enclavé entre des murs mitoyens d'une hauteur minimale de 4 m, ce qui réduit fortement son potentiel paysager.</li> <li>- La zone concernée était déjà imperméabilisée et couverte par des terrasses aux différents étages ; il ne s'agit donc pas d'une suppression de pleine terre existante, mais de la régularisation d'un état construit de longue date.</li> <li>- L'absence d'espace en pleine terre est une donnée structurelle de la parcelle et du tissu bâti environnant, caractérisé par une forte densité et un taux élevé de surfaces construites.</li> <li>- Les interventions n'augmentent pas l'emprise au sol, mais visent uniquement à améliorer l'usage et la salubrité des logements.</li> </ul> <p>En ce sens, le projet respecte l'esprit de l'article 0.6 du PRAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il ne porte pas atteinte à un espace de pleine terre existant (puisque'il n'y en avait pas),</li> <li>- il préserve la qualité bâtie de l'intérieur d'îlot sans générer de nuisance supplémentaire,</li> <li>- il contribue à la pérennité d'un immeuble résidentiel, en cohérence avec la vocation de la zone d'habitation.</li> </ul>

*NB: En cas de manque de place, compléter sur une fiche similaire, en annexe ou dans la note explicative visée à l'article 5, 2° de l'arrêté.*

## CADRE XI

### Liste des documents joints à la demande de permis d'urbanisme

**NB: Conformément à l'article 13 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement, ces documents seront chargés par le demandeur sur la plate-forme numérique mise à disposition par l'administration régionale en charge de l'urbanisme. Ils y seront consultables par toute personne durant l'enquête publique.**

#### Types de documents

☒ 01. Formulaire de demande de permis d'urbanisme (= Annexe 1. de l'arrêté)

☒ 02. Note explicative

☒ 03. Photos significatives

☒ 04. Plans (localisation, implantation, réalisation, détails)

☒ 05. Plans de synthèse (dossier A3)

☒ 06. Renseignements relatifs au titre de propriété

☐ 07. Preuve du paiement des frais de dossier

☐ 08. Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (= *Annexe 2. de l'arrêté*) + Preuve de l'avertissement

☐ 09. Mandat

☒ 10. Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis + le cas échéant, la fiche descriptive et ses annexes éventuelles

☐ 11. Avis du SIAMU + Jeu de plans cachetés par le SIAMU (seulement en cas d'application de l'article 330, § 3, du CoBAT)

☒ 12. Proposition PEB + en cas de demande de dérogation, la note justifiant cette demande

☐ 13. Note préparatoire à l'étude d'incidences ou rapport d'incidences

☐ 14. Evaluation appropriée requise par la législation relative à la conservation de la nature

☐ 15. Les documents relatifs à la reconnaissance de l'état du sol (RES)

☐ 16. Avis du Maître-architecte

☐ 17. Note motivée ou tout autre document pouvant être imposé par un plan d'affectation du sol ou un règlement d'urbanisme

<input type="checkbox"/> 18. Autorisation préalable du gestionnaire du cours d'eau
<input checked="" type="checkbox"/> 19. Formulaire statistique INS
<input type="checkbox"/> 20. Axonométrie
<input type="checkbox"/> 21. Reportage photographique intérieur
<input type="checkbox"/> 22. Pièce justifiant l'existence d'un chantier
<input type="checkbox"/> 23. Visuel de la publicité sur bâche de chantier et/ou vinyle publicitaire ou assimilé
<input type="checkbox"/> 24. Montage photos
<input type="checkbox"/> 25. Tout document permettant de démontrer que les logements sociaux nouvellement créés conformément à l'article 197/1 du CoBAT seront acquis par la SLRB et/ou par une SISP
<b>Liste des documents spécifiques relatifs aux biens classés ou inscrit sur la liste de sauvegarde (ou en cours de classement ou d'inscription)</b>
<input type="checkbox"/> 26. Note d'intentions
<input type="checkbox"/> 27. Etudes préliminaires
<input type="checkbox"/> 28. Plans comprenant un relevé des éléments architecturaux ou de végétation et les détails d'exécution des interventions
<input type="checkbox"/> 29. Description des travaux et des techniques
<b>Option : éléments supplémentaires pertinents</b>
<input type="checkbox"/> Note de calcul explicative des dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion des eaux

<input type="checkbox"/> Note d’enseillement
<input type="checkbox"/> Note de démolition (stabilité)
<input type="checkbox"/> Analyse phytosanitaire pour abattage d’arbre
<input type="checkbox"/> Note acoustique
<input type="checkbox"/> Formulaire d’obstacles (Appendice 4)
<input type="checkbox"/> ...

**1/ L'architecte auteur des plans****L'architecte auteur des plans est :**☐ un architecte☐ une « société architecte »☐ l'association de fait, dénommée : .....et dont le mandataire est : ☐ un architecte      ☐ une « société architecte »**Coordonnées de l'architecte :**

M./Mme. – Prénom .....

Nom: .....

Registre National: ..... N° matricule (*Ordre des architectes*): .....

Adresse: .....

Code postal: ..... Localité: .....

Téléphone: ..... Fax: .....

E-mail: .....

**Coordonnées de la « société architecte » :**

Nom: .....

Forme juridique: ..... N° d'entreprise: .....

N° matricule (*Ordre des architectes*): .....

Adresse du siège social: .....

Code postal: ..... Localité: .....

Représentée par l'architecte: .....

Téléphone: ..... Fax: .....

E-mail: .....

**2/ L'architecte chargé du contrôle****L'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux et de leur conformité au permis d'urbanisme ainsi qu'à la réglementation en vigueur est :**☐ le susnommé auteur des plans      ☐ autre (*coordonnées*).....  
.....

Dans le cas où l'architecte chargé du contrôle est différent de l'architecte auteur des plans, le demandeur remplit les données suivantes :

**L'architecte chargé du contrôle est :**

☐ un architecte

☐ une « société architecte »

☐ l'association de fait, dénommée : .....

et dont le mandataire est : ☐ un architecte      ☐ une « société architecte »

**Coordonnées de l'architecte :**

M./Mme. – Prénom .....

Nom: .....

Registre National: ..... N° matricule (*Ordre des architectes*): .....

Adresse: .....

Code postal: ..... Localité: .....

Téléphone: ..... Fax: .....

E-mail: .....

**Coordonnées de la « société architecte » :**

Nom: .....

Forme juridique: ..... N° d'entreprise: .....

N° matricule (*Ordre des architectes*): .....

Adresse du siège social: .....

Code postal: ..... Localité: .....

Représentée par l'architecte: .....

Téléphone: ..... Fax: .....

E-mail: .....

### **3/ Déclaration de l'architecte auteur des plans**

**Je déclare être en droit d'exercer la profession d'architecte en Belgique et être valablement assuré.**

**Je déclare avoir pris connaissance de la réglementation en vigueur visée au cadre X.**

**Je déclare**

☐ n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions et le projet faisant l'objet de la demande

☒ relever que le projet faisant l'objet de la demande nécessite des dérogations sollicitées au cadre X.

**Je certifie que les renseignements repris dans le présent cadre sont sincères et exacts.**

le ..... a signé numériquement

### CADRE XIII

**Auteur de projet** (à remplir, le cas échéant, si l'auteur des plans est un professionnel (paysagiste, architecte d'intérieur, géomètre, graphiste,...) et si les actes et travaux ne nécessitent pas l'intervention obligatoire d'un architecte)

**Coordonnées de l'auteur de projet et/ou d'autre(s) intervenant(s)**

M/Mme - Prénom: ..... Nom: .....

Profession: .....

Adresse: .....

Téléphone: ..... Fax: .....

E-mail: .....

### CADRE XIV

#### Déclaration du demandeur

**Je déclare avoir pris connaissance de la réglementation en vigueur visée au cadre X**

☐ **Je déclare n'avoir relevé aucune contradiction entre ces dispositions et le projet faisant l'objet de la demande**

☒ **Je sollicite les dérogations mentionnées dans le cadre X**

**Je certifie que les renseignements repris dans le présent cadre sont sincères et exacts.**

**Je joins à ma demande les documents répertoriés au cadre XI.**

demandeur principal :

le 09-03-2026 xxxx xxxx a signé numériquement

*Remarque générale : les données fournies dans le cadre de la présente demande sont stockées, aux fins de gestion administrative des demandes de permis, dans la base de données informatique NOVA. Certaines données peuvent également figurer sur le site internet régional de l'urbanisme (exemple : l'affiche d'enquête publique pendant la durée de celle-ci).*



## **GLOSSAIRE des principaux termes utilisés dans le présent formulaire de demande :**

**Accessoire** : complémentaire de l'affectation principale et de superficie relative généralement faible.

**Activités artisanales** : activités de production où la création, la transformation ou l'entretien de biens meubles s'exerce principalement de manière manuelle et pouvant s'accompagner d'une vente directe au public.

**Activités industrielles** : activités de production mécanisée portant sur la fabrication ou la transformation de biens meubles ou sur l'exploitation de source d'énergie.

**Activités de haute technologie** :

1° Recherche en laboratoire ou conception utilisant et mettant en œuvre de manière significative des technologies avancées ;

2° Activités productives de biens et de services recourant de manière significative au transfert de technologies en provenance des universités et des instituts supérieurs d'enseignement ou au résultat des recherches d'un laboratoire ou d'un bureau d'études.

**Activités logistiques** : processus intégré d'opérations que subit un produit fini après sa fabrication jusqu'à sa livraison au client, y compris l'étiquetage, le conditionnement, le stockage, la gestion de stock, la livraison, l'entretien et le service après-vente. Sont assimilés aux activités logistiques, les travaux de gestion ou d'administration et les commerces qui en sont l'accessoire.

**Activités productives** : activités artisanales, activités de haute technologie, activités industrielles, activités de production de services matériels et de biens immatériels. Sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d'administration, l'entreposage et les commerces qui en sont l'accessoire.

**Activités de production de biens immatériels** : activités de conception et/ou de production de biens immatériels fondée sur un processus intellectuel ou de communication ou liés à la société de la connaissance (production de biens audiovisuels, de logiciels, studios d'enregistrement, formation professionnelle spécialisée, services pré-presse, call centers, ...) ou encore relevant des technologies de l'environnement.

**Activités de production de services matériels** : activité de prestation de services ou liée à la prestation de services s'accompagnant du traitement d'un bien indépendamment de son processus de fabrication (ex. : transport de documents, entreposage de biens, services de nettoyage, de dépannage et d'entretien...).

**Arbre à haute tige** : arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 mètre de hauteur et qui atteint au moins 4,00 m.

**Architecte** : la profession d'architecte est réglementée en Belgique. Pour pouvoir exercer valablement la profession, il faut être membre d'un des tableaux de l'Ordre des Architectes et être légalement assuré en responsabilité professionnelle (cfr loi du 20/02/1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et loi du 26/06/1963 créant un Ordre des architectes).

**Bureau** : local affecté :

- soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;

- soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;

- soit aux activités des entreprises de service intellectuel à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels.

**Citerne de récupération des eaux pluviales** : citerne dont la fonction essentielle est le stockage des eaux pluviales pour leur réutilisation pour des usages domestiques.

**Commerce** : ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.

**Commerce de gros** : ensemble des locaux dans lesquels sont vendus des biens meubles en quantités importantes à des détaillants, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes. Destination : la fonction à laquelle le bien doit être employé d'après le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif. A défaut de permis ou d'informations à ce sujet dans le permis, la destination s'entend de l'affectation donnée au bien par les plans auxquels le titre II du CoBAT confère une valeur réglementaire.

**Dispositif de gestion des eaux pluviales** : technique(s) d'aménagement et/ou ouvrage(s) assurant le stockage temporaire des eaux pluviales, au travers d'une ou plusieurs fonction(s) d'infiltration, d'évaporation, d'évapotranspiration et/ou de débit régulé.

**Enseigne** : inscription, forme, image ou ensemble de celles-ci apposé(e) sur un immeuble et relative/relatif à une activité qui s'y exerce. Ne peut être assimilée à une enseigne une mention profitant à des tiers, telle que l'indication d'une marque ou de leurs produits.

**Entreposage** : stockage de biens meubles à ciel ouvert ou non.

**Équipement d'intérêt collectif ou de service public** : construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque. Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats. Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics.

**Etablissement hôtelier** : établissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel que hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, apart-hôtel, flat-hôtel, ...

**Grand commerce spécialisé** : commerce de superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> et dont l'activité consiste en la fourniture de services ou la vente de biens meubles qui relève d'un secteur spécialisé à l'exclusion du secteur alimentaire.

**Logement** : logement répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- être formé par des modules composés de matériaux légers, déplaçable et temporaire ;
- présenter un caractère social prépondérant ;
- être installé par un opérateur immobilier public ou par toute autre personne agréée à cet effet ;
- avoir une superficie de plancher nette minimale déterminée en fonction du nombre de personnes occupant le logement ; cette superficie nette minimale ne peut être inférieure à 12 m<sup>2</sup> pour un logement occupé par une personne.

**Logement partagé** : logement destiné à l'habitation de plusieurs ménages.

**Parcelle** : parcelle cadastrale.

**Publicité** : inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, quel que soit le type de format ou de technologie utilisé, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique. La publicité peut être : - d'intérêt public (totalement ou principalement), c'est-à-dire liée (totalement ou principalement) à des événements culturels, sportifs ou sociaux, concerner des panneaux explicatifs, des campagnes de sensibilisation concernant la santé publique, le social, la culture, la mobilité d'intérêt public, l'environnement ou concerner une enquête publique. - d'intérêt commercial (totalement ou principalement), c'est-à-dire liée visant des marques, produits et/ou services commerciaux.

**Publicité associée à l'enseigne** : publicité dont le message publicitaire est axé sur un produit ou un service distribué ou presté par l'occupant commercial ou industriel de l'immeuble et qui n'est pas susceptible d'être modifié pendant la durée du permis.

**Situation existante** : situation existante de droit et non de fait.

**Superficie de plancher** : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins de 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

**Terrain** : parcelle ou ensemble de parcelles contigües, cadastrées ou non, appartenant à un même propriétaire.

**Utilisation** : l'utilisation s'entend, au sein de la destination visée à l'article 98, §1er, 5°, a), de l'activité précise qui s'exerce dans ou sur le bien. A défaut d'informations à ce sujet dans le permis, la première utilisation est considérée comme une modification d'utilisation.

**Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 1<sup>er</sup> avril 2021 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme**

**Bruxelles, le 1<sup>er</sup> avril 2021.**

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,

**R. VERVOORT**

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Finances, du Budget, de la Fonction publique, de la Promotion du Multilinguisme et de l'Image de Bruxelles,

**S. GATZ**