
NOTICE EXPLICATIVE

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Propriété de :

Adresse du bien : Rue Basse 21-23, 1180 Uccle

Mise en conformité d'un rez-de-chaussée de bureaux

Situation de droit

Permis d'urbanisme PU/31050 datant du 6/05/1990 relatif à la construction d'un immeuble à appartements, avec bureaux au rez-de-chaussée (partie centrale).

Permis d'urbanisme de régularisation PU/33691 datant du 20/10/1998 relatif à la transformation de l'appartement du rez-de-chaussée droite (au n°21) en 2 studios.

Permis d'urbanisme PU/34314 datant du 1/02/2000 relatif au changement d'affectation des 2 studios du rez-de-chaussée droite (au n°21) en un commerce, et plus spécifiquement en une agence immobilière (voir annotation signée par M. sur les plans cachetés datant du 1/02/2000).

Situation de fait

Le rez-de-chaussée se compose de deux locaux affectés pour l'agence immobilière.

Mise en conformité de la situation existante

La situation de fait diffère de la situation de droit. L'objet de la demande de permis d'urbanisme est la mise en conformité du rez-de-chaussée de bureaux. Les différences constatées entre la situation autorisée par le permis PU/370251 délivré le 01/02/2000 et la situation actuelle sont les suivantes :

- Locaux à droite des communs :
 - o Recouvrement de la cour / jardin arrière par une verrière.
 - o Réaménagement du local avec la suppression et la construction de cloisons.
 - o Le sas devant les 2 studios est devenu privatif
 - o Suppression des croissillons des châssis 7, 8 et 9, et division différente de celle autorisée par le permis. A noter que ces châssis datent de la construction de l'immeuble en 1990.
- Locaux à gauche des communs :
 - o rassemblement des 2 lots de bureau en 1, par la suppression du mur perpendiculaire au mur de façade
 - o Dans le lot de gauche, le mur porteur entre la réserve et la partie bureau centrale est inexistant
 - o Les entrées se font via les communs de l'immeuble
 - o Les deux portes d'entrée initialement prévues en façade à rue ont été remplacées par des châssis identiques aux autres châssis (entrées par les portes côté rue supprimées)
 - o Les deux locaux « réserves » à l'arrière du plateau de bureau gauche sont actuellement utilisés en tant que bureau, réserve et salle de réunion.
 - o Un accès vers la cave 4 (anciennement cave 19) a été aménagé depuis le dégagement 8.
 - o Réaménagement avec la construction de cloisons pour aménager la cuisine 5, le local chaudière 6, les dégagements 8 et 11, et les W-C 9 et 10.
 - o Suppression d'un des deux accès vers le couloir des caves et déplacement de celle autorisée dans le permis.
 - o Remplacement des châssis en façade à rue, avec division différente de celle autorisée par le permis.

Différence de superficie suite à l'avis de réception de dossier incomplet daté du 24/10/2025 :

L'analyse du dossier par l'administration a relevé une incohérence entre les superficies mentionnées dans les permis précédemment délivrés et la réalité.

Le permis PU 31050, relatif à la construction de l'immeuble, daté du 8/05/1990 indiquait une superficie de bureaux de 191 m²

Le permis PU 34314, relatif à la modification d'affectation des deux studios de droite au rez-de-chaussée en agence immobilière, daté du 1/02/2000 indiquait une superficie totale de bureaux de 301 m².

Cette surface, indiquée manuscritement par l'architecte à l'époque, ne correspond pas à la superficie réelle des bureaux dessinés aux plans de ce permis PU 34314.

Dans la présente demande de permis d'urbanisme, nous avons calculé une surface réelle des bureaux de 422,1 m². Cette surface reprend 418,2 m² de bureaux existants, auxquels sont ajoutés 3,9 m² correspondant au recouvrement de la cour / jardin arrière des locaux à droite des communs.

Cette surface a été vérifiée et confirmée par Madame .

Il y a donc une incohérence de 117,2 m² entre le permis PU 34314 et la demande en cours, alors qu'il n'y pas eu de modification de la surface des bureaux.

Nous supposons que l'incohérence relevée provient d'une erreur de calcul de la surface des bureaux dans l'immeuble par l'architecte à l'époque du permis PU 34314.

Aurait-il oublié dans son calcul d'additionner la surface des bureaux situés à droite des communs, qui présente une superficie d'environ 120 m² ?

Ou n'aurait-il pas inclus dans son calcul la surface des anciennes réserves — aujourd'hui affectées au bureau 1, à la réserve 2 et à la salle de réunion 3, pour environ 100 m² ?

Ou l'erreur provient-elle du calcul de surface de bureaux dans le permis originel PU 31050 daté du 8/05/1990 ?

Ce type d'incohérence et d'erreur d'encodage ou de transcription était susceptible de survenir à l'époque, d'autant plus que les surfaces étaient renseignées manuscritement et parfois non aisées à vérifier par l'administration.

Le service urbanisme indique par ailleurs que l'ancien permis a pu simplifier la répartition entre "bureaux" et "commerce" afin de faciliter la procédure, alors que l'activité exercée (agence immobilière) relève bien de l'affectation "bureaux".

Enfin, les vérifications sur place et l'examen des plans confirment que les superficies introduites dans la demande de 2025 reflètent fidèlement la réalité physique du bâtiment. Aucune augmentation de superficie n'a été réalisée depuis les permis antérieurs ; les écarts constatés résultent uniquement des divergences avec les documents antérieurs. Le demandeur ne peut fournir d'explications supplémentaires, ces erreurs potentielles concernant des permis délivrés il y a plusieurs décennies.

Dérogations : néant

Matériaux

FACADE AVANT :

- Soubassement en pierre bleue – Inchangé
- Briques de parement de ton rouge/brun – Inchangé
- Châssis en bois ton naturel traité – Inchangé
- Garde-corps métallique de ton gris – Inchangé
- Porte d'entrée en bois peint en brun – Inchangé
- Toiture en tuile de ton rouge/brun – Inchangé

Bruxelles, le 21 novembre 2025

Le Maître de l'ouvrage