



**COMPOSITION**  
**D'UN DOSSIER**  
**DE DEMANDE**  
**DE PERMIS**  
**D'URBANISME.**



12, Avenue de l'Astronomie – 1210 Bruxelles FAX :02/220.28.42

Email : [elehanse@stjosse.irisnet.be](mailto:elehanse@stjosse.irisnet.be) / [awinterberg@stjosse.irisnet.be](mailto:awinterberg@stjosse.irisnet.be)

[ssaglam@stjosse.irisnet.be](mailto:ssaglam@stjosse.irisnet.be) / [guskens@stjosse.irisnet.be](mailto:guskens@stjosse.irisnet.be)

E. LEHANSE : 02/ 220.27.33

A. WINTERBERG : 02/ 220.27.76

S. SAGLAM : 02/220.27.41

G. HUSKENS : 02/ 220.26.54

LUNDI, MARDI, MERCREDI, JEUDI et VENDREDI DE 8.30 H A 13 H.

## **COMPOSITION**

- 1. La demande de permis d'urbanisme ( x 8 ).**
- 2. Toutes les photos significatives du bien (4 photos couleur minimum x 8 ).**
- 3. Les plans, croquis, schémas : échelle 2 % ( x 8 ).**
- 4. Document de synthèse A3 ( x 8 ).**
- 5. Le formulaire statistique ( x 8 ).**
- 6. Avis du Service Prévention Incendie + plans cachetés.**
- 7. La note d'insertion ( x 8 ).**
- 8. L'attestation de propriété ( x 2)**

## **1. DEMANDE DE PERMIS : (en 8 exemplaires)**

Précisant le type d'actes et de travaux envisagés signé par le demandeur et l'architecte.

## **2. PHOTOS : (en 8 x 4 photos différentes.)**

Toutes les photos significatives du bien, des bâtiments contigus et du voisinage permettant d'évaluer correctement la situation existante; Les photos en couleur - au nombre de quatre minimum - sont numérotées et sont fournies en 8 exemplaires; elles sont collées sur une feuille séparée; les différents endroits de prise de vue sont indiqués sur le plan d'implantation.

## **3. PLANS : (en 8 exemplaires)**

- a) un plan d'implantation;
- b) le cas échéant, des élévations des façades et de leur raccordement avec les immeubles contigus;
- c) les coupes générales comportant notamment les profils des immeubles voisins;
- d) un plan de localisation permettant de situer précisément le bien dans le tissu urbain environnant, dressé à une échelle d'au moins 1/5000 et comportant l'orientation;
- e) un plan d'implantation et des coupes, dressés à une échelle d'au moins 1/250, permettant d'évaluer l'inscription du projet dans l'environnement proche, tant public que privé, et figurant :
  - l'orientation et l'échelle;
  - le tracé des voiries contiguës avec indication de leur statut administratif, de leur dénomination, de la largeur respective des chaussées, des trottoirs et des aires de stationnement ainsi que l'indication des arbres et autres plantations, des appareils d'éclairage public et du mobilier urbain, du ou des sens empruntés par la circulation automobile, des arrêts et accès aux transports publics;
  - l'indication, d'après les données que l'administration communale doit fournir au demandeur, des réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et d'évacuation des eaux usées, ainsi que des hydrants;
  - l'indication du relief existant par courbes ou points à la précision du mètre d'altitude au moins;
  - le nom des propriétaires des biens contigus et le numéro de police de ceux-ci;
  - l'implantation, l'indication du volume (nombre de niveaux hors sol et forme de la toiture) et de l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres au moins des constructions projetées et l'indication des ouvertures et des saillies faisant face aux limites latérales et postérieures du bien du demandeur;
  - les servitudes du fait de l'homme existantes sur le bien;
  - les limites cotées du bien;
  - sur le bien, l'implantation cotée, l'indication du volume (nombre de niveaux hors sol et forme de la toiture) et l'affectation des bâtiments existants, à maintenir, à démolir ou à construire;
  - le mode d'aménagement des jardins, des zones de recul et des clôtures;
  - l'emplacement des arbres à haute tige en distinguant ceux à maintenir et ceux à abattre en précisant l'essence de ces derniers;
  - l'indication de l'existence de ruisseaux, sources, plans d'eau, zones humides ou marais dans un rayon de 50 mètres;

- l'emplacement des aires de stationnement pour véhicules et des garages en précisant la nature des matériaux utilisés;
- le cas échéant, les voies intérieures de desserte et leur raccordement au domaine public en précisant la nature des matériaux utilisés;
- les coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
- s'il échet, les éléments principaux (implantation, gabarits, affectations) du plan particulier d'affectation du sol ou du permis de lotir non périmé;

f) les plans de réalisation, dressés à une échelle de 1/50 (2%) au moins, mettant en évidence la façon dont le projet s'accorde aux constructions attenantes ou, plus largement, s'intègre au voisinage; ces plans, qui en cas de transformations, font apparaître la situation existante, comprennent :

- une vue en plan de tous les niveaux, y compris les sous-sols en indiquant leur destination précise, des toitures ainsi que des zones contiguës aux constructions projetées; ces plans indiquent la façon dont chacun des niveaux, les toitures et les aménagements au sol se présentent par rapport aux édifices attenants ou voisins, ainsi que les différents endroits de coupes transversales et longitudinales visées ci-après;
- toutes les coupes transversales et longitudinales significatives renseignant les différentes cotes de niveau tant par rapport au niveau naturel du terrain que de celui de la voirie; elles doivent faire apparaître le profil des pignons des constructions voisines attenantes ou non;
- une vue en élévation, figurant avec précision la nature et la teinte des matériaux apparents de chacune des façades des constructions projetées et au minimum des édifices bâtis voisins, attenants ou non.

Ces documents font apparaître les conduits d'évacuation des fumées, des eaux usées avec le schéma sanitaire, des ordures et de ventilation ainsi que toute indication utile en matière de distribution d'eau potable, gaz, électricité ou autre réseau souterrain et tout dispositif technique quelconque pouvant constituer une nuisance pour le voisinage.

Ils doivent également faire apparaître les dispositions projetées en matière de sécurité et de salubrité ainsi que celles destinées à assurer la tranquillité du voisinage.

Pour les constructions de plus de 10 niveaux hors sol, ou de plus de 50 mètres de développement d'une façade ou de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie au sol, ces plans de réalisation, peuvent être dressés à l'échelle du 1/100 pour autant que la lisibilité de ces documents n'en soit pas affectée.

#### **4. DOCUMENTS DE SYNTHÈSE : (en 8 exemplaires)**

Tous les plans reproductibles, en 8 exemplaires et de lisibilité aisée dressés au format DIN A3 et destinés à assurer l'information du public.

#### **5. LE FORMULAIRE STATISTIQUE : (en 8 exemplaires)**

Détails statistiques du chantier avant et après travaux.

#### **6. AVIS DU SERVICE PRÉVENTION INCENDIE + PLANS CACHETÉS :**

**La demande est à introduire au préalable auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, avenue de l'Héliport 11-15, 1000 Bruxelles ,  
Tél : 02/208.84.30 , fax : 02/208.84.40.**

**7. NOTE D'INSERTION : (en 8 exemplaires)**

**Lorsqu'il s'agit d'un usage autre que l'habitation, dans une zone d'habitation, une zone mixte d'habitation et d'entreprise ou une zone d'entreprises à caractère urbain du plan de secteur, une note, en 8 exemplaires, décrivant l'insertion du projet dans le voisinage immédiat.**

**8. LE TITRE DE PROPRIÉTÉ : ( en 2 exemplaires)**

**Receveur de l'enregistrement  
Rue de la Régence, 54  
1000 Bruxelles**

**REMARQUES IMPORTANTES**

**Les dossiers complets seront classés dans l'ordre ci-dessus et seront fournis en 8 exemplaires individuels mis sous fardes.**

En cas de dossier mixte (avec un permis d'environnement), tous les documents devront être fournis en 10 exemplaires.

L'usage de photocopies en couleurs est autorisé pour la reproduction des documents photographiques.

Toutes les photocopies du dossier de base seront faites au format Recto-Verso et seront dûment signées.

### **FRAIS DE GESTION DE DOSSIER ET FRAIS DE TIMBRES:**

12,50 € par plan, différent, composant le dossier avec un minimum de ;

49,50 € pour les dossiers de minime importance ;

124,00 € si le permis est "de l'avis du fonctionnaire délégué";

371,75 € si le dossier est soumis à enquête publique.

+ 248,00 € s'il s'agit d'un dossier mixte (urbanisme /environnement)

+ 743,75 € s'il s'agit de la régularisation d'une infraction.

### **TAXE A LA BATISSE (construction /reconstruction, modifications et sur les transformations apportées aux bâtisses)**

#### **Habitations:**

0,65 € par m<sup>3</sup> : pour les immeubles de 4 niveaux maximum

1,30 € par m<sup>3</sup> : pour les immeubles de 5 niveaux et plus

**Autres:( bureaux , commerces, hôtels etc... )**

1,30 € par m<sup>3</sup>

**Façades : 1,30 € par m<sup>2</sup>**

Augmentation du nombre de logements, changement de destination et/ou d'utilisation: 0,65 €/m<sup>3</sup>

**DANS TOUS LES CAS : la taxe minimale est de 200,00 € ou de 400,00 € si le dossier a été soumis à la commission de concertation.**

### **CAUTION DE CHANTIER :**

Le permis d'urbanisme et la plaque signalétique à afficher sur le chantier, ne seront délivrés aux demandeurs que moyennant le dépôt auprès du service de l'urbanisme d'un chèque de caution d'un montant fixé à 25,00 € le mètre courant de façade à rue de l'immeuble concerné, avec un minimum de 400,00 € (dont 50 € pour la plaque signalétique).

Le chèque de caution sera restitué aux demandeurs dès la fin de leur chantier, après vérification par les services communaux de la parfaite remise en état des voiries et restitution à la commune de la plaque signalétique .

Les frais éventuellement dus à la suite de dégradations occasionnées aux biens publics par le demandeur seront déduits du montant de la caution préalablement à sa restitution.

### **ARTICLES REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'ASPECT DES FACADES ET A LA POSE D'ANTENNES HERTZIENNES.**

**Article 1:Revêtement des façades .**

- Les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades visibles depuis la voie publique doivent , par leur nature et leur couleur, être en harmonie avec les constructions

traditionnelles présentes dans le quartier. Cette harmonie est appréciée par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme à partir des plans de la demande de permis et sur base des critères suivants:

- 1) Les matériaux non conformes au caractère du quartier sont interdits en tant que composants principaux du revêtement de façade, y compris pour les rez-de-chaussée commerciaux;
- 2) les matériaux choisis doivent être identiques pour l'ensemble de la façade. Toutefois, la pierre bleue est admise pour les rez-de-chaussée et les éléments d'encadrement des baies de fenêtres et des portes. Dans certains cas, pour des raisons d'harmonie locale, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut imposer l'utilisation de la pierre bleue pour les rez-de-chaussée.

#### **Article 2 : *Travaux de peinture & rénovation des façades.***

Tous les travaux de peinture et de rénovation des façades qui sont susceptibles d'en modifier l'aspect ou la nature sont soumis à la délivrance d'un permis d'urbanisme. Ils doivent répondre aux exigences suivantes;

- 1) s'appliquer à l'ensemble de la façade;
- 2) pour les peintures, ne s'appliquer que sur des enduits et utiliser des tons clairs, "Pierre de France" (NCS. N° 0005Y20R.), en harmonie avec ceux des façades voisines.

#### **Article 3 : *Matériaux de toiture.***

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions doivent être des tuiles ou des ardoises naturelles choisies en harmonie avec celles des toitures voisines. Tout autre matériau d'aspect similaire et dont les tons sont conformes aux tons traditionnels du quartier peut être autorisé.

Les parties de toiture dont l'inclinaison est inférieure à 35° ou supérieure à 50° (par exemple au-dessus d'une lucarne) peuvent être couvertes de zinc ou de cuivre.

Un soin particulier doit être apporté à la couverture des annexes et toits plats.

Les revêtements bitumeux apparents sont interdits.

#### **Article 4 : *Eléments de modénature et d'ornementation des façades, accessoires fixés aux bâtiments.***

Les modénatures, balcons, oriels, corniches, lucarnes, bas reliefs, ferronneries et autres éléments constructifs, traités de manière ornementale, doivent être intégralement conservés si leur état le permet. A défaut, ils doivent être remplacés partiellement ou totalement par des éléments identiques aux modèles d'origine. (Les ferronneries seront peintes en noir).

Les éléments qui auraient déjà été reconstruits en des matériaux différents de ceux d'origine ne peuvent subir que des travaux d'entretien. Ils ne peuvent être remplacés que par des éléments restituant au mieux le modèle d'origine

Les matériaux utilisés pour la construction, la restauration ou la rénovation des éléments de modénature et d'ornementation doivent être choisis en harmonie avec ceux des immeubles voisins et ceux du revêtement principal de la façade.

#### **Article 5 : *Menuiseries.***

Les menuiseries en aluminium de ton naturel sont interdites.

Les châssis de fenêtres existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine et de préférence en bois, tous les châssis seront peints en blanc.

**Les accessoires d'ornementation des rez-de-chaussée commerciaux ne peuvent, en raison de leur nature & de leur couleur, être distincts de la composition générale de la façade.**

**Article 6 : *Enseignes et dispositifs publicitaires.***

**Les enseignes et dispositifs publicitaires doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Les enseignes et les dispositifs publicitaires appliqués sur la façade ne peuvent dépasser le plancher du premier étage, cette limite est portée au seuil des baies du premier étage pour les enseignes perpendiculaires.**

**Les enseignes et les dispositifs publicitaires doivent respecter le rythme vertical de la façade; en particulier, une bande horizontale ne peut être appliquée sur toute la largeur.**

**Les dispositifs lumineux clignotants sont interdits.**

**Des dérogations, motivées, au présent article peuvent être accordées, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, pour les rues commerçantes.**

**Article 7 : *Antennes hertziennes et paraboliques***

- Le placement des antennes hertziennes et paraboliques (Radio & Télévision) est interdit sur l'ensemble des façades, et sur leurs divers éléments ou ornements, visibles depuis la voie publique.**
- En aucun cas la pose d'antennes hertziennes et paraboliques ne peut porter atteinte aux qualités architecturales des immeubles qu'elles déservent.**
- Pour les immeubles à appartements multiples, il y a lieu de prévoir des antennes collectives .**

**Article 8 : *Dérogations***

**Dans le cadre de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme, le Collège des Bourgmestre & Echevins peut accorder des dérogations, motivées, aux prescriptions du présent règlement.**