

PERMIS DE LOTIR

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par Messieurs TAELEMANS M. et H., mandatés par les propriétaires des terrains et relative au lotissement des terrains sis avenue du Château (entre les avenues de l'Hôpital français et de la Basilique), cadastrés section A n° 5g, 9s, 10r3, 10s3, 9t, 8c et parties des n° 10e1, 10m3 et 11a ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 13 février 1986 ;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi ;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 et approuvé par arrêté royal du

~~(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté royal du que par sa décision du le Collège des Bourgmestre et Echevins a proposé de déroger :~~

(1) aux prescriptions graphiques dudit plan ;

(1) à l'(aux) article(s) des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne (2) :

~~(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, prévues à l'arrêté royal du 6 février 1971 ; que réclamation(s) a (ont) été introduite(s) ; que le Collège en a délibéré ;~~

Vu l'arrêté royal du 5 novembre 1979 déterminant, pour la Région bruxelloise, les mesures particulières de publicité applicables à certaines demandes de permis de bâtir et de lotir et créant, pour chacune des communes de la Région bruxelloise une commission de concertation en matière d'aménagement local ;

~~(5) Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements ;~~

~~(3) Vu le règlement communal sur les lotissements ;~~

~~(5) Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;~~

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 3 mai 1985 ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite, est libellé comme suit :

FAVORABLE SOUS RESERVE :

- 1) de se conformer aux prescriptions urbanistiques figurant à l'annexe 1b, ci-dessous
- 2) qu'une zone de jardins en pleine terre en fond de parcelle soit prévue pour l'ensemble des lots ;
- 3) qu'une seule entrée de garage soit prévue par lot ;
- 4) de limiter les affectations non-résidentielles à 200 m<sup>2</sup> par lot.

## PRESCRIPTIONS D'URBANISME

### 1. Destination et emplacement

- a) Sauf indications contraires aux plans de lotissements ou aux prescriptions de l'annexe II éventuelle, les constructions ne peuvent être destinées qu'à usage résidentiel et familial et elles doivent répondre aux normes minima imposées par la législation sur l'octroi de primes à la construction. Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'une seule habitation ; les immeubles à logements multiples sont exclus.
- b) Nonobstant les modifications éventuelles apportées aux limites des lots, les dimensions des constructions ne peuvent dépasser les maxima résultant des plans de lotissement qui font l'objet de la présente décision.
- c) Les arbres existants ne peuvent être supprimés sans autorisation et doivent être renseignés à la demande de bâtir. Aux endroits indiqués aux plans de lotissement, on ne pourra abattre d'arbre, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle.

### 2. Zones de recul par rapport à la voirie

- a) Elles seront plantées sur la moitié de leur superficie.
- b) Les clôtures seront établies en haies vives de 1 m de hauteur maximum ou en murets bas de 0,40 m de hauteur maximum. Les piliers d'entrée sont autorisés.
- c) Le niveau des terres ne peut être inférieur à celui du trottoir et devra se raccorder avec le niveau du jardin sans que la pente ne puisse dépasser 8/4.
- d) Les loggias ne peuvent avoir une saillie supérieure à 0,60 m sur la 1/2 de la largeur de la façade. Les perrons d'entrée ne peuvent avoir, dans la zone de recul, une hauteur supérieure à 1 m au-dessus du sol et être situés à moins de 0,60 m de la limite mitoyenne à une construction.
- e) Les entrées particulières ne peuvent être établies sous le niveau général du trottoir.
- f) Sauf indications contraires dans l'annexe II éventuelle, les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4 % maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue.

### 3. Zone de jardins

- a) Dans la zone réservée aux plantations, à 2 m des limites parcellaires, des dallages de surface restreintes sont autorisés ainsi que de petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale.  
Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges, ne sont pas admises.
- b) Le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être modifié à moins de 0,50 m de la limite mitoyenne. Les talus, soutènements et terrasses ne pourront dépasser 0,50 m de hauteur par rapport à ce niveau, sauf autorisation expresse sur indication explicite à la demande de bâtir.
- c) Lorsque le plan prévoit des constructions groupées, des murs oeilères ne dépassant pas 2 m de hauteur et 3 m de profondeur sont autorisés à l'arrière des constructions, dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments.

- d) Sauf autorisation expresse pour une autre clôture, les seules admises seront :
- 1) les haies vives de 1,50 m de hauteur maximum ;
  - 2) piquets de 1,20 m de hauteur maximum avec 1 ou 2 traverses et éventuellement une plaque contre le sol de 0,40 m de hauteur.

#### 4. Esthétique des constructions

Les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction ou d'un groupe de constructions seront traités dans un même caractère architectural au moyen des mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre environnant.

- a) Les gabarits de plusieurs constructions formant un ensemble seront identiques ou parfaitement harmonisés entre eux.
- b) Sauf indications spéciales aux plans de lotissement ou éventuellement aux prescriptions de l'annexe II.
  - 1) Les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moëllons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit.  
Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair.
  - 2) Les toitures sont couvertes en tuiles ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions ; elles ont deux versants au moins dont la pente descendant vers les murs extérieurs de la construction, est comprise entre 25 et 50 °.
- c) Les cheminées sont écartées d'au moins 2 m de la façade vers rue.
- d) Sont autorisées les lucarnes placées verticalement en arrière du nu des murs et ce sur maximum 2/3 de la largeur de la face correspondante et à 1 m minimum de ses extrémités. Elles ne peuvent, sauf exception relevant de l'esthétique de l'immeuble, dépasser 1,20 m de hauteur.
- e) Toutes arêtes extérieures des toitures seront, selon le cas, garnies de corniches gouttières, tuiles ou ardoises de rive.

La présente annexe est partie intégrante de l'avis du fonctionnaire délégué.

~~(1) (4) Attendu que la demande de permis de lotir implique :~~

- ~~(1) l'ouverture de nouvelles voies de communication ;~~
- ~~(1) la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes ;~~

~~(1) Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 7 février 1971 ;~~

~~(1) Vu la délibération du conseil communal portant~~

~~(5) :~~

~~(1) Attendu que le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol ; que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971 ; que réclamation(s) a(ont) été introduite(s) ; que le Collège en a délibéré ;~~

Arrête :

Article premier.- Le permis de lotir est délivré à Messieurs TAELEMANS M. et H. qui devront :

- 1° (1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;
- 2° ~~(1) se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du~~ du Conseil communal ;
- 3° (5) l'équipement en canalisations d'eau, gaz, égouts et électricité se fera aux frais exc lusifs des lotisseurs. Ces canalisations devront être installées avant la délivrance de tout permis de bâtir.

Art. 2.- ~~(1) Le lotissement peut être réalisé en~~ phases, comme il est spécifié ci-dessous (6) :

phase 1 :

~~phase 2 :~~

Art. 3.- Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension

.....

#### DISPOSITIONS LEGALES

(loi du 29 mars 1962, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970)

Art. 45, § 1er.- Aussi longtemps qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégués par le Ministre et désigné plus loin sous le titre de " fonctionnaire délégué ".

§ 2.- L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements.

Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut, sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.

§ 4.- Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et si l'avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, le Roi annule s'il y a lieu. Faut d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

§ 5.- Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté ministériel.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le Roi a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal décidant la révision.

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

Art. 54, § 2.- Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Art. 57, § 1er.- (. . .) Les délais visés à l'article 54 sont néanmoins doubles.

Art. 54, §4.- 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 avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Art. 57, § 4.- Lorsque le lotissement 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, le permis 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. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Le collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège 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, par un envoi recommandé à la poste.

( . . . . . )

Art. 57, § 6.- Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur une parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, 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 du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés 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 division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété ; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

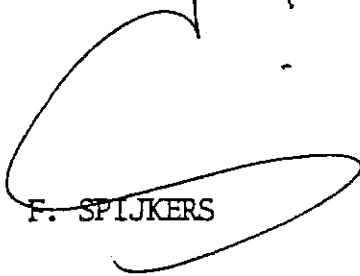
Art. 57, § 7.- Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

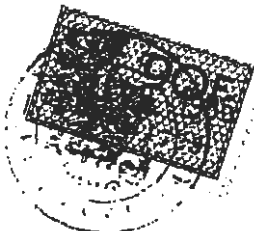
Art. 57bis, § 4.- Le permis concernant de tels lotissements est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

le 25 mai 1986

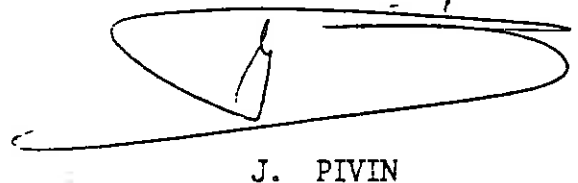
Par le Collège :  
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

  
F. SPLJKERS



3. VII. 1986

  
J. PIVIN

- 
- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
  - (2) Selon l'article 45, § 2, alinéa 2, de la loi du 29 mars 1962, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.
  - (3) A biffer s'il n'en existe pas.
  - (4) Ne mentionner que la délibération du conseil communal.
  - (5) Le collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 58, 59 et 60 de la loi du 29 mars 1972.
  - (6) Cet article spécifiera chaque phase en particulier et indiquera, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans.

## PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- I. Les prescriptions urbanistiques générales du Service Provincial de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire (annexe I b) pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les prescriptions urbanistiques particulières du lotissement, reprises sous le chapitre II ci-dessous.
- II. Les prescriptions urbanistiques particulières du lotissement.

### A. DESTINATION.

La destination des immeubles est essentiellement résidentielle. Toutefois, des commerces de distribution ne nuisant pas au caractère de tranquillité et de salubrité de l'endroit pourront être prévus aux rez-de-chaussées des immeubles prévus sur les lots 1 à 9.

Les titulaires de professions libérales pourront établir dans tous les immeubles leurs cabinets, bureaux ou officines.

Il sera prévu au moins un emplacement-voiture par logement pour les lots 3 à 7 compris et un emplacement par deux logements pour le lot 8; ces emplacements seront incorporés à la construction principale, soit au rez-de-chaussée et/ou en sous-sol avec rampe d'accès.

Les garages pourront s'étendre à la zone de jardins, à la condition que leur toiture soit recouverte d'une couche de terre arable de 50 cm. d'épaisseur minimum et que cet espace soit aménagé en jardin; de plus, la hauteur, hors tout, des garages (terre arable de toiture comprise) ne dépassera pas de plus de deux mètres le niveau du rez-de-chaussée.

### B. IMPLANTATION

Le front de bâtisse coïncidera obligatoirement avec l'alignement, sauf pour le lot 9 à l'angle de l'avenue de la Basilique.

L'implantation se fera dans les limites figurées au plan.

Les constructions projetées seront érigées en ordre contigu, en se raccordant au gabarit du bâtiment existant avenue de l'Hôpital Français n° 113 et à celui du bâtiment projeté jouxtant le lot 9, avenue de la Basilique et faisant partie du lotissement approuvé sous la référence urbanistique 146/FL/9 en date du 1.3.1974.

Le mur pignon jouxtant le lot 9 de l'avenue de la Basilique devra être décoré par le constructeur du lot 9.

### C. PARCELLAIRE - dimensions.

Les dimensions des façades indiquées au plan de lotissement constituent des minima, sauf pour les lots d'angle pour lesquels des différences de cinq pour cent sont tolérées. Le lotisseur aura la faculté d'augmenter les dimensions prévues au plan.

### D. GABARIT.

Les immeubles à ériger comprendront obligatoirement le nombre d'étages sous corniche figurant au profil des façades joint au plan de lotissement.

### E. TOITURES

La toiture à deux versants est obligatoire; la pente des versants sera comprise entre 30° et 45°.

La tonalité des couvertures des toitures d'un même groupe d'immeubles sera donnée par la première autorisation de bâtir délivrée dans ce groupe. Le volume du toit au-dessus de la corniche pourra être aménagé pour l'habitation. A cet effet il sera autorisé d'aménager des fenêtres, des vélux et des lucarnes en arrière du plan vertical des façades à rue et arrières; la largeur des lucarnes ne dépassera pas les deux tiers de la largeur de la façade. Elles seront distantes d'au moins un mètre de l'extrémité des façades; leur hauteur ne dépassera pas 1,90 m. Le toit français et les lucarnes en saillie ne sont pas admises.

Les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction ou d'un groupe de constructions seront traités dans un même caractère architectural et seront harmonisés au cadre environnant. Les parties apparentes des façades latérales des immeubles seront traitées au moyen de matériaux utilisés pour les façades à rue, mis en oeuvre d'une manière esthétique.

Les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre, la pierre blanche ou bleue naturelle, le schiste, le marbre, le béton lavé, les moëllons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit.

Les toitures à versants sont couvertes de tuiles ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières.

Les façades vers jardin sont à pourvoir d'une corniche en saillie de 0,50 m minimum, mesure prise par rapport au nu du mur.

Dans les cas où le rez-de-chaussée est destiné à l'usage de garage, la façade particulière, les pleins et les vides doivent être harmonieusement répartis.

Les locaux à usage de cuisine qui seraient éventuellement prévus en façade arrière peuvent être précédés d'une terrasse accessible de ces pièces, à condition de présenter un garde-corps fermé.

#### G. GENERALITES

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées à l'égout public. L'égout projeté le long du lotissement sera construit par les lotisseurs à leur charge exclusive. Il aura une pente de 5 ‰ maximum. Aucun permis de bâtir ne pourra être délivré avant l'achèvement complet de cet égout et sa réception par la Commune.

Pour les lots où des commerces sont tolérés, les enseignes ne seront permises qu'au rez-de-chaussée et la surface de ces enseignes ne pourra être supérieure à 1/10e de la surface totale de la façade du rez-de-chaussée. Toutes espèces d'enseignes, de publicités et de peintures murales sont interdites sur les pignons en attente.

#### H. CALCUL DU P/S : Calcul P du projet :

$$\text{Lot 1} = (353 \times 4) + (353 - 98) = 1.667$$

$$\text{Lot 2} = (170 \times 4) + (170 - 65) = 785$$

$$\text{Lot 3} = (204 \times 4) + (204 - 70) = 950$$

$$\text{Lot 4} = (225 \times 5) + (225 - 51) = 1.299$$

$$\text{Lot 5} = (219,75 \times 5) + (220 - 50) = 1.269$$

$$\text{Lot 6} = (210 \times 6) + (210 - 48) = 1.422$$

$$\text{Lot 7} = (210 \times 6) + (210 - 48) = 1.422$$

$$\text{Lot 8} = (210 \times 7) + (210 - 48) = 1.632$$

$$\text{Lot 9} = (279 \times 7) + (279 - 57) = 2.175$$

$$\underline{12.621 \text{ m}^2}$$

#### Calcul S du projet :

$$252 + 338 + 348 + 448 + 385$$

$$+ 407 + 574 + 375 + 435 = 3.562$$

$$27,50 \times 10 = 275$$

$$156,30 \times 12 = 1.876$$

$$47,50 \times 10 = 475$$

$$\underline{6.188 \text{ m}^2}$$

$$\text{Densité d'occupation P/S} = \frac{12.621}{6.188} = 2,04$$

$$\text{Nombre total de logements} = 125$$

$$\text{Nombre de logements à l'ha} = 202.$$