

Vos références : /
Nos références : PL-55.05
Annexe(s) : 2 plans.

PERMIS DE LOTIR N° PL 55.05

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur GOKCE
relative au lotissement d'un bien sis à l'avenue de l'Hôpital Français n°57 à 1081 Koekelberg
cadastré section A division 1, n°14v3 ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 23 août 2005 ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux
commissions de concertation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la
transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de
lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif
aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et
d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier
d'affectation du sol en vigueur ;

~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier
d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de
l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;~~

~~(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du ... au ...
pour le motif suivant :~~

~~(1) — le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme ou à des
obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol;~~

~~(1) — la demande implique;~~

Notes

(1) Biffer la(les) mention(s) inutile(s).

(1) l'ouverture de nouvelles voies de communication;
(1) ~~la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes;~~
(1) - (2)

(1) ~~que réclamation(s) (n')a(ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;~~

(1) ~~Vu la délibération du conseil communal sur la voirie portant :~~

(1) ~~Vu l'avis de la commission de concertation du ...;~~

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

(1) ~~Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :~~

(1) Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations,

ARRETE :

Art. 1er. Le permis relatif au lotissement d'un bien sis à l'avenue de l'Hôpital Français n°57 à 1081 Koekelberg cadastré section A division 1, n°14v3 en deux parcelles est délivré à Monsieur GOKCE pour les motifs suivants (3) :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que l'objet de la demande vise à diviser la parcelle avec maison et jardin à l'angle de l'avenue de l'Hôpital Français et l'impasse de cette avenue en deux parcelles afin de réaliser sur le terrain non-bâti un immeuble à appartements sur six niveaux ;

Considérant que l'immeuble à appartements projeté correspond à l'affectation prévue au Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que la division réduit le jardin de la maison de rapport existante, contenant trois appartements, d'un mètre et cinq centimètres sur toute sa longueur ;

Considérant que le demandeur a obtenu l'accord du propriétaire pour ce lotissement avec réduction du jardin du n°57 ;

Considérant que le recul permet une implantation du nouvel immeuble sur sept mètre cinquante de profondeur du côté de l'impasse en laissant au moins un quart de la profondeur non-bâtie ;

Considérant que le volume projeté respecte les alignements et les hauteurs existants des bâtiments voisins ;

Considérant que l'implantation et les gabarits proposés respectent le titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande prévoit l'intégration du projet futur dans son environnement immédiat en reprenant les alignements latéraux et les pentes des toitures respectives et vu la destination d'habitation ;

Considérant que les prescriptions urbanistiques de la demande de permis de lotir prévoient des matériaux de façades et de toitures qui peuvent garantir une intégration du nouvel immeuble entre les immeubles existants, en laissant des possibilités quant au style architectural ;

Considérant que le projet futur est la réalisation d'un immeuble à appartements sur six niveaux sur le terrain non-bâti,

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° ~~(1) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;~~

2° (1) respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

3° ~~(1) respecter les conditions prescrites par la délibération du conseil communal;~~

4° (4)

5° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. (1) ~~Le permis peut être réalisé en phases, comme il est spécifié ci-dessous (5) :~~

phase 1 : ...

phase 2 : ...

Art. 4. Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie.

Art. 5. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Notes

(1) Biffer la(les) mention(s) inutile(s).

(2) Compléter pour tout autre motif s'il échet.

(3) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le collège des bourgmestre et échevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.

(4) Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

(5) Spécifier chaque phase en particulier et indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans.

Koekelberg, le 6 décembre 2005

Par le Collège :

Le Secrétaire, 

L. VANDEPLAS



Le Bourgmestre,



Ph. PIVIN

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Koekelberg, le **19 -12- 2005**


Par le Collège :

Le Secrétaire, 

L. VANDEPLAS



Le Bourgmestre,



Ph. PIVIN



Annexe 1 au permis de lotir N° PL-55.05.

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis

Dispositions légales et réglementaires

Ordonnance du 29 août 1991 / Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) entré en vigueur le 5 juin 2004.

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 116, § 1er, alinéa 3 (article 153 du COBAT)

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1er, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

Exécution du permis

Article 120 (article 157 du COBAT)

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 (articles 154 et 155 du COBAT) est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87 (article 101 du COBAT), § 2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Suspension et annulation

Article 124 (article 160 du COBAT)

Dans le cas visé à l'article 116 (article 153 du COBAT), § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 116 (article 153 du COBAT), § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 126 (article 162 du COBAT)

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125 (articles 160 et 161 du COBAT), le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être

entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Publicité

Article 95 (article 110 du COBAT)

Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien faisant l'objet du permis est situé, de la date et du numéro de permis.

Article 121 (article 158 du COBAT)

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 de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183 (article 301 du COBAT), à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 (article 165 du COBAT)

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128 (article 164 du COBAT), deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 130 (article 166 du COBAT)

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 (article 167 du COBAT)

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 (article 168 du COBAT)

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118 (article 155 du COBAT), § 2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

Acte de base

Article 92 (article 107 du COBAT)

Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel y compris l'affectation hypothécaire portant sur un lot visé par un permis de lotir, 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 de lotissement.

L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

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

Péremption

Article 98 (article 113 du COBAT)

Lorsque le permis de lotir 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, il 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. Le permis est également périmé si dans ce même délai le titulaire n'a pas exécuté les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 97 (article 112 du COBAT). La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Article 99 (article 114 du COBAT)

Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il 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.

Article 100 (article 115 du COBAT)

Lorsque la péremption du permis de lotir est autorisée par phase, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Article 101 (article 116 du COBAT)

La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste.

Le collège des bourgmestre et échevins transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué.

Si le collège des bourgmestre et échevins 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 des bourgmestre et échevins, par un envoi recommandé à la poste.

Prescriptions urbanistiques de la demande d'un permis de bâtir

Demande introduite par GOKCE Melke
Avenue Charles Quint 388
1083 BRUXELLES

pour un bien situé Avenue de l'Hôpital Français 57
1081 BRUXELLES
Cad, section A, parcelles 14v3

pour le lôtissement d'une parcelle avec maison en deux parcelles

DESTINATION

Immeuble d'appartements (rez+5 niveaux) sur la parcelle d'angle.

IMPLANTATION

Comme repris sur les plans de la demande

GABARITS

La hauteur des corniches des immeubles avoisinants est à rejoindre.
La pente des toitures des immeuble avoisinants est à respecter. La hauteur des faîtières des immeubles avoisinants ne peut être dépassée.
La profondeur de la construction est reprise sur les plans de la demande.
Le volume et le gabarit de l'immeuble projeté est repris en pointillé sur les plans de la demande.
Les prescriptions du RRU sont de vigueur.

MATERIAUX

Matériaux de façades : brique de parement, Pierre bleue, crépi, (partiellement) bois ou zinc/cuivre en fonction du concept architectural, châssis en alu
Matériaux des toitures : tuiles, ardoises, zinc/cuivre

VU ET APPROUVE PAR LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE
ET ECHEVINS AUX CONDITIONS ÉNUMÉRÉES DANS L'ACTE
D'AUTORISATION DE CE JOUR
EN SÉANCE A KOEKELBERG LE 6-12-2005

PAR LE COLLÈGE
LE SECRÉTAIRE COMMUNAL

L. VANDEPLAS

LE COLLÈGE
Le bourgmestre

PK. PIVIER

