



Références NOVA : PL/649897  
Nos références : 50251- MB/MP

## MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le **n° 3/FL/7 – fusionner 2 lots, construire un étage supplémentaire, poser un enduit sur les façades, division des lots ;**

par décision du **24/04/1964** du collège des bourgmestre et échevins

et relatif à un bien sis à **Rue Joseph Van Boterdael, 3-5 ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **11/12/2018 ;**

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 27 mai 2009;

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;

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

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 17/01/2019 au 31/01/2019** pour le motif suivant :

— Application de l'article 155§2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) ;

et qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **07/02/2019**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

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

**« Lorsque, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis de la commission de concertation est favorable unanimement, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable.**

**Lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis conforme. » (Ordonnance du 26/07/2013)**

## **ARRETE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

L'autorisation de modifier le permis de lotir est accordée pour les motifs suivants :

- **Considérant l'avis de la commission de concertation, à savoir : «**
  - **Vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;**
  - **Vu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;**
  - **Vu que la demande concerne le permis de lotir PL10 du 24/04/1964, référence régional 3/FL/7\_00 (dossier n°01/LAFD/168170);**
  - **Vu que le permis de lotir PL10 occupe 12 lots, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section A n°134s2, section A n°122r et 122q, section A n° 122q (en partie);**
  - **Considérant que la demande vise à modifier le permis de lotir – PL10 du 24/04/1964 (fusionner les 2 lots 6 et 7, changer la hauteur du bâtiment et changer le matériau de la façade);**
  - **Considérant que les lots 6 et 7 ont déjà été fusionnés selon le cadastre sous la 2<sup>ème</sup> division, section A n°122d2;**
  - **Vu le procès-verbal de fusion du Géomètre-Expert Christian Bindels en date du premier août de l'an deux mil dix-huit; que lot a une superficie de quatre ares quarante-six centiares avec le plan Géomètre de fusion en pièce jointe;**
  - **Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en date du 17/01/2019 au 31/01/2019 pour le motif suivant :**
    - **Application de l'article 155§2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) ;**
  - **Vu les archives à cette adresse :**
    - **arch. n°49441/N - construire un immeuble à appartements (Section A n° 122 D 2), 27/11/2001;**
    - **arch. n°49513 - modification du permis d'urbanisme n° 43787, 26/09/2006;**
    - **demande en cours dossier n°49507- régulariser la transformation d'un immeuble de logements (modifier les façades et détruire une véranda) - PV 2006/347;**
  - **Considérant que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit au vu du PV 2006/347 ;**
  - **Vu le PV 2006/347 pour le non-respect du permis d'urbanisme 43787-PU, du 27/11/2001 autorisant la construction d'un immeuble à appartements. En effet, nous avons constaté au rez-de-chaussée, une extension contre la façade arrière de l'immeuble principal de +/-**

8m x 2m. De plus, au 4<sup>ème</sup> étage, ont été réalisées deux vérandas, l'une de +/- 4m x 3m, l'autre de +/- 5m x 1,5m. Les travaux sont terminés;

- **Considérant que les permis d'urbanisme arch. n°49441/N et arch. n°49513 sur les lots 6 et 7 du permis de lotir PL 10 du 24/04/1964 n'ont pas été respectés pour :**
  - la fusion des lots 6 et 7 suite à la délivrance du permis d'urbanisme arch. n°49441/N, le 27 novembre 2001; que le gabarit de l'immeuble construit comprend 4 étages, trois étages étant prévus dans les prescriptions littérales du permis de lotir;
  - le permis d'urbanisme arch. n°49441/N a été délivré sans que le demandeur ne sollicite les dérogations suivantes :
    - la hauteur du bâtiment;
    - la profondeur du sous-sol;
    - à l'article 4 des prescriptions littérales du permis de lotir en ce qui concerne la clôture;
    - les affectations des espaces en toiture ne sont pas clairement définies et la façade avant n'a pas été exécutée dans les matériaux prévus.
  - le permis modificatif arch. n°49513 a un objet couvrant partiellement la différence existante entre la situation de fait et la situation de droit. Celui-ci porte uniquement sur :
    - la question de la profondeur générale du bâtiment (12,46 m);
    - le réaménagement de la façade arrière et des chambres à coucher;
    - la pose de volets à caisson au rez;
    - la fermeture d'un volume en terrasse en véranda (penthouse avant et arrière);
    - que ce permis a été délivré, sans que les difficultés décrites ci-dessus aient été traitées.
- **Considérant que la demande en cours - dossier n°49507 (introduit le 26 février 2016) sera traitée dès que la présente demande de modification du permis de lotir PL 10 du 24/04/1964 aura été délivrée;**
- **Considérant que la demande de modification du permis de lotir PL 10 vise la suppression de la prescription littérale n°4 « Clôtures : les clôtures des lots 6 à 12 seront composées de haies vives de ligustrum à une hauteur de 1m50 et doublées de grilles à une hauteur de 1m20 »; qu'en situation de fait il y a des parties des lots à clôtures en poteaux et panneaux de béton d'une hauteur de 2m10; que de base il était prévu de créer un parc entre les lots concernés, que ce parc n'a jamais été réalisé ;**
- **Considérant que les barrières en béton ne sont pas des aménagements de qualités pour des intérieurs d'îlot en ce qu'il ne permet pas d'améliorer les qualités végétales ;**
- **Considérant que la demande de modification du permis de lotir PL 10 vise des modifications aux prescriptions littérales uniquement pour les lots 6 et 7 :**
  - que les lots 6 et 7 ont été enlevés de la prescription littérale n°1 « description des hauteurs des bâtiments à ériger sur les différents lots », que ces lots ont été fusionnés;
  - qu'un nouveau lot « A » remplace les lots 6 et 7 comme ils ont été fusionnés; que la nouvelle prescription littérale n°4 fait la description de la hauteur et les matériaux de façade pour ce lot A : « Lot A est composé d'un rez-de-chaussée + 4 étages + sous-sol + toiture plate ; Façades lot A peuvent être composé d'enduit et de briques de parement de couleur ton clair »;
- **Considérant que le lot A contient un garage en sous-sol, que de base le permis de lotir PL 10 ne prévoyait pas de sous-sol;**
- **Considérant que les briques de parement en situation existante sont poreuses (gélive) ; que l'infiltration d'eaux et l'apparence de moisissures nécessitent de les remplacer par un autre revêtement mais que l'enduit proposé n'est pas une solution idéale ;**
- **Considérant que le lot fusionné « A » n'a pas été mis sur le plan de modification de permis de lotir « numéro de plan 01/01 » ; qu'actuellement le plan mentionne « Lot 6 + Lot 7 regroupés »; qu'il y a lieu de remplacer ceci par « lot A »;**

- Considérant, de ce qui précède, que le projet, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux moyennant la modifications ci-dessus;

AVIS FAVORABLE unanime en présence du représentant de BUP à condition de :

- Remplacer « Lot 6 + Lot 7 regroupés » par « lot A » sur le plan de modification de permis de lotir « numéro de plan 01/01 » ;
- ne pas modifier la prescription concernant le revêtement de façade ;
- ne pas modifier la prescription relative aux clôtures de jardin.

**Des plans modifiés devront être soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins avant délivrance du permis d'urbanisme (application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire).** »

- Considérant que, suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation, des plans modifiés ont été demandés en date du 14/02/2019 ;
- Considérant que des plans modifiés ont été introduits en date du 11/07/2019 et 06/03/2024 ; que ceux-ci répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;
- Considérant que le projet tel que modifié s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

### **Article 2**

Le titulaire du permis modificatif devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :
  - **Se conformer aux plans n° 50251-II et aux prescriptions littérales-III, cachetés à la date de délivrance du permis d'urbanisme ;**
- 3° ~~respecter les conditions prescrites par la délibération du conseil communal;~~
- 4° ~~respecter les indications particulières reprises ci-dessous :-.~~

### **Article 3**

~~Le permis modificatif peut être réalisé en phases, comme spécifié ci-dessous :~~

~~phase 1 : ...~~

~~phase 2 : ...~~

### **Article 4**

Le présent permis de lotir modificatif 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.

### **Article 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.

Le 23/04/2024

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
La Secrétaire Communale ff.,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

N. COPPENS

A. KESTEMONT

Notification au fonctionnaire délégué d'URBAN de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

Pour le Collège :

Par ordonnance :  
La Secrétaire Communale ff.,

Par délégation :  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

N. COPPENS

A. KESTEMONT

## Dispositions légales - Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 27 mai 2009

### Intervention du fonctionnaire délégué

#### Article 153, §1er, alinéa 3

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 157

Le permis délivré en application des articles 153 et 155 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 101, § 2. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

### Suspension et annulation

#### Article 160

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans le cas visé à l'article 153, § 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 162

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, 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 110

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 158

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 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

### Recours au Collège d'urbanisme

#### Article 165

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 164, 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 164, 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 166

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 167

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 168

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 155, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

## **Acte de base**

### Article 107

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 113

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 112. 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 114

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 115

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 116

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.