

RECOMMANDÉ  
Région de Bruxelles Capitale  
Commune de SCHAERBEEK

S.A. N.M.I.  
c/o Monsieur De Cesco Nicolo  
avenue de Roodebeek, 24  
1030 Bruxelles

N./Réf.: B/346/2 I/PP/MC  
Annexes: 1 plan

### MODIFICATION DU PERMIS DE LOTIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la S.A. N.M.I. c/o **Monsieur De Cesco**,  
tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le n° 264/FL/33, par décision du **30 janvier 1996** du  
Ministère de la Région de **Bruxelles-Capitale** à la S.L.R.B. et relatif à un bien sis à l'angle de **l'av. Charbo et  
de la rue Marcel Mariën — lots 17 et 30**, cadastré section **C 5e division n°56 R 2 et 56 F3**.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **22 décembre 2004**;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de  
Bruxelles-Capitale en date du 9 avril 2004), notamment l'article 103;

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;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, arrêtant le Plan Régional  
d'Affectation du Sol

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres I à VII du  
Règlement Régional d'Urbanisme;

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 tous les propriétaires d'un lot, qui n'ont pas contresigné la demande, ont reçu une copie conforme  
de celle-ci par lettre recommandée à la poste;

Attendu qu'aucun propriétaire n'a introduit une réclamation

Attendu qu'il appartient ni du dossier introduit, ni des réclamations que l'autorisation de modifier le permis porte  
atteinte aux droits résultant de conventions entre parties

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

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

• **Considérant la situation urbanistique de la demande et la configuration particulière des lieux, à savoir  
que le bien se situe en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du  
gouvernement du 3 mai 2001**

• **Considérant que le projet vise à modifier les prescriptions littérales du permis de lotir du 30 janvier 1996  
relatives aux lots 17 et 30, à savoir : permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif (de  
santé) au rez-de-chaussée, soit une superficie maximum de 351 m2 pour le lot 17 et de 364 m2 pour le lot  
30, soit 715 m2 en cas de fusion des deux lots;**

• **Considérant que le projet est conforme aux dispositions du PRAS;**

• **Considérant qu'une des intentions essentielles du permis de lotir susvisé était de prévoir au rez-de-  
chaussée des lots situés aux angles de rues des fonctions d'animation, que cette intention a été limitée à la  
seule fonction commerciale et n'a pas été attribuée aux deux lots concernés par la présente demande;**

• **Considérant que les lots 17 et 30, ayant été réunis en un seul projet de construction (voir permis  
d'urbanisme du 11 février 2003), forment pourtant une articulation majeure entre l'avenue Charbo,  
l'avenue Mariën et la placette dont il constitue une face entière, qu'il est donc logique et préférable  
d'accorder cette fonction d'animation à ces deux lots;**

• **Considérant que, dès lors, le projet s'inscrit parfaitement dans les intentions générales du permis de  
lotir;**

**AVIS FAVORABLE**

Toutefois si le permis d'urbanisme pour la construction de ces lots a été mis en oeuvre, il y aura lieu en cas

**de suppression de logements de soumettre le dossier de permis d'urbanisme aux mesures particulières de publicité conformément aux dispositions de la prescription 0.12 du plan régional d'affectation du sol. (Références: 264/FL/33a du 10 février 2005).**

ARRETE:

**Art. 1e:** L'autorisation de modifier le permis de lotir est accordée à la **S.A. N.M.I. c/o M. De Cesco** pour les motifs repris dans l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué.

**Art.2:** Le titulaire du permis devra respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

**Art. 3 :** 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.4:** 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.

Délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 1er mars 2005

Pour expédition conforme :

Par le Collège :

Le secrétaire communal,

Le Bourgmestre,  
Par délégation

J. BOUVIER

Ch, SMEYSTERS

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

Le 11 mars 2005

Par le Collège:

Le Secrétaire communal,  
Par délégation,

Le Bourgmestre,  
Par délégation,

D. VANCAYZEELE  
Secrétaire d'administration

Ch. SMEYSTERS  
Echevine.

## **Annexe 1 au permis de lotir**

### **Dispositions légales et réglementaires.**

Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004

#### **Intervention du fonctionnaire délégué.**

##### Article 153, §1er alinéa 3

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au Collège des Bourgmestre et Echevins 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 §1<sup>er</sup>

Le permis délivré en application des articles 152 et 154 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 1<sup>er</sup> 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 §1<sup>er</sup>, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté

Dans le cas visé à l'article 153 § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière

Dans la négative, il suspend la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins 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 Echevins et au demandeur.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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 §1er

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins 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 Echevins 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 Echevins 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, et celles qui sont visées à l'article 155, §2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du Collège des Bourgmestre et échevins. Dans ce dernier cas, la dérogation ne peut toutefois être accordée par le Collège d'Urbanisme lorsqu'il est saisi d'un recours contre une décision du collège des bourgmestre et échevins l'ayant préalablement refusée.

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 réalisation 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 Echevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué.

Si le Collège des Bourgmestre et Echevins 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 Echevins, par un envoi recommandé à la poste.