

MINISTERE  
DE LA REGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE



Administration de  
l'Aménagement du  
Territoire et du Logement

RECOMMANDE

-			
Votre lettre du	Vos références	Nos références	Annexes
18/4/1995	JVD/MG/IM/95.167	264/FL/33	1 dossier
Votre correspondant : Michel DE BEULE - Architecte - Tél. : 02/204.24.89			

PERMIS DE LOTIR

Le fonctionnaire délégué,

Vu la demande introduite par la Société du Logement de la Région  
Bruxelloise (S.L.R.B.)

relative au lotissement d'un bien sis dans l'îlot compris entre les  
avenues Charbo, F. Marchal et L. Mahillon à Schaerbeek

cadastré cinquième division section C n°56 g, 56 h et 56 k.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du  
6/6/1995;

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

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

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du  
3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures  
particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du  
6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du  
13 mai 1993 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des  
demandes de permis de lotir et de certificat d'urbanisme en vue de lotir  
sollicités par une personne de droit public;

(1) Vu l'avis du 19/9/1995 du collège des Bourgmestre et Echevins de  
Schaerbeek;

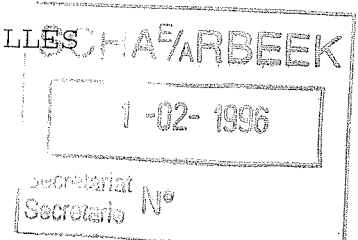
1030 Bruxelles  
Centre des Communications du Nord  
Rue du Progrès 80 boîte 1  
Tél : 02/204.23.84  
Fax : 02/204.15.23

Société du Logement de la Région  
Bruxelloise

Rue Jourdan, 45

1060

BRUXELLES



~~(1) Attendu que le collège des Bourgmestres et Echevins de n'a pas émis son avis dans les trente jours de la date de la demande qui lui en a été faite par l'Administration de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire (lettre du ) que cet avis est donc réputé favorable;~~

(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 qu'il existe pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur approuvé le et dénommé~~

~~(1) Attendu que la demande déroge au susdit plan particulier d'affectation du sol, que par sa délibération du , le collège des Bourgmestres et Echevins a émis un avis favorable défavorable (1) sur la demande de dérogation;~~

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/6/1995 au 15/7/1995 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 :

(1) l'ouverture de nouvelles voies de communications;

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

~~(1) la demande déroge au susdit plan particulier d'affectation du sol;~~

(1) - (2) **modification des caractéristiques urbanistiques des constructions, actes et travaux dans un périmètre d'intérêt régional, projet de lotissement sur une propriété plantée de + de 3.000 m<sup>2</sup>;**

(1) que 7 réclamations ont été introduites, que le collège en a délibéré;

(1) Vu la délibération du conseil communal du 22/11/1995 sur les voiries portant **sur le site dans l'ancienne Caserne Dailly;**

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du 4/9/1995;

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

-----  
(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s).  
(2) Compléter par tout motif s'il échet.

ARRETE :

Article 1er. Le permis est délivré à la S.L.R.B.

pour les motifs suivants (3) :

Considérant le résultat de l'enquête publique;

Considérant que les remarques énoncées par les représentants du groupe START ne relèvent que de considérations de l'ordre du montage financier de l'opération immobilière sans viser, à proprement parler, les aspects urbanistiques qui fondent les motifs de mise en mesures particulières de publicité;

Considérant l'avis défavorable du 6/6/1995 de la C.R.M.S. se basant principalement sur l'aspect esthétique et urbain de l'espace central existant constituant la cour de parade de l'ancienne caserne;

Considérant que la forme rectangulaire de cet espace relève plutôt d'une conception militaire fonctionnelle et traditionnelle sans qu'elle soit le fruit d'une recherche de composition particulière ni d'intégration aux typologies de compositions urbaines des quartiers environnants;

Considérant, par contre, que le projet réalise une transition entre des typologies urbaines différentes;

Considérant que le projet réalise une intégration et ouverture du site à son environnement, par la réalisation d'une voirie transversale ponctuée en about de placettes;

Considérant que le projet permet la réalisation d'affectations résidentielles conformément aux options planologiques en vigueur et en permettant l'éradication d'un chancre urbain;

Considérant que les prescriptions du projet de lotissement garantissent son intégration aux caractéristiques urbanistiques du quartier;

Considérant l'avis favorable du 2/8/1995 de l'Administration de l'Equipement et de la Politique des Déplacements, service B1.

(1) sont consenties les dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

Les prescriptions urbanistiques liserées par un trait rouge sont exclues du présent permis.

~~2° (1) respecter les conditions prescrites par la délibération du conseil communal;~~

~~3° (4)~~

~~4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.~~

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

~~phase 1 →~~


~~phase 2 →~~

**Article 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.

**Article 5.** Notification du présent arrêté est faite au demandeur et au collège des Bourgmestre et Echevins.

Fait à Bruxelles, le 30 -01- 1996  
Le fonctionnaire délégué,

-----  
Notification au collège des Bourgmestre  
et Echevins de et à **Schaerbeek**

  
L'Architecte F. GASPAR,  
Inspecteur général

L'Architecte F. GASPAR,  
Inspecteur général

- 
- (1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s).
  - (3) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le fonctionnaire délégué vise, les 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.

Annexe 1 au permis de lotir

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis de lotir

Annexe 2 au permis de lotir

Cahier des prescriptions joint au permis de lotir approuvé et authentifié par le Fonctionnaire délégué.

**Dispositions légales**  
**Ordonnance du 29 août 1991**

**Publicité**

Article 95

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 de l'ordonnance du 29 août 1991.

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

**Acte de base**

Article 92

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 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

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 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 du permis n'a pas exécuté les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 97. 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

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

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 101

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.