

PERMIS DE LOTIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par [REDACTED] relative au lotissement d'un bien sis à Uccle, rue Papenkasteel 154-156 cadastré section E n° 216/s ,

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 21 janvier 2000 ,

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 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité ,

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993 relatif à l'instruction des demandes de permis de lotir et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ,

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

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 urbanistiques de la demande et la configuration du bâti existant à cet endroit ,
- Considérant que la demande vise à compléter la rangée de maisons par des constructions de typologie similaire à celles de la rue ,
- Considérant cependant qu'il s'indique de prévoir un raccord harmonieux du gabarit proposé sur le lot 1 avec celui existant au 152 ,
- Considérant que ce gabarit, même réduit dans sa partie arrière, peut accueillir deux logements de taille moyenne ,
- Considérant qu'il convient de limiter la surface prévue pour l'exercice d'une profession libérale et de préciser les prescriptions, notamment en ce qui concerne les pentes de toiture, les matériaux de façade et les abords

AVIS FAVORABLE à condition :

- 1) de prévoir à l'arrière du lot 1, un recul de 3m x 3m du côté mitoyen avec le 152, rue Papekasteel et sur toute la hauteur de la bâtisse ;
- 2) de limiter à 60m² la surface éventuellement destinée à l'exercice d'une profession libérale, sans dépasser les 4/10^{èmes} du logement, et de préciser les prescriptions suivant les indications de la Commune.

Références : 311/FL/390.

Arrête .

Art 1^{er} Le permis de lotir est délivré à [REDACTED] pour les motifs suivants .

- Considérant que la demande porte sur la création de deux lots comportant chacun une maison bifamiliale ;
- Considérant les caractéristiques des lieux et notamment
 - la pente de la rue et l'orientation du terrain à lotir ;
 - le gabarit R+1+Toit de la maison n° 152 et sa profondeur de +/- 10,00 mètres ,
 - les gabarits R+2+Toit des maisons situées dans le haut de la rue et leurs profondeurs variants de 12,00 à 14,00 mètres ,
- Considérant qu'il s'indique de créer une transition entre les gabarits existants et, de modifier le gabarit projeté du lot 1 en limitant :
 - la profondeur des étages à 10 mètres et ce sur une largeur de recul de minimum 3 mètres par rapport au mur mitoyen du n° 152 afin de préserver l'ensoleillement de la parcelle voisine et de diminuer l'impact volumétrique de la construction projetée ,
 - la hauteur de corniche, à maximum 1,30 mètre au-dessus de la corniche n° 152 afin de permettre une transition de gabarit plus douce par rapport à la pente de la rue ,
- Considérant en conséquence que l'affectation de bifamiliale demandée pour le lot n° 1 est excessive par rapport au volume à réduire et qu'une affectation d'unifamiliale est préconisée ,
- Considérant qu'il s'indique d'affiner les prescriptions notamment au niveau de la destination en rajoutant « l'exercice d'une activité professionnelle de l'habitant est autorisée sur une surface de maximum de 60m² et à condition de ne pas dépasser 40% de l'habitation » ,
- Considérant de plus que les prescriptions sur les gabarits, les pentes de toitures, les façades ainsi que sur les zones de reculs et de jardins doivent être plus précises ,
- Considérant enfin que moyennant ces précisions et modifications, le projet de permis de lotir correspondra aux gabarits présents dans la rue

Vu les plans et les prescriptions urbanistiques du 5 avril 2000 qui répondent en tous les points aux conditions prescrites par l'avis conforme 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.

Le 2 mai 2000

Par le Collège :

Le Secrétaire communal a.i.,

L'Echevin de l'Urbanisme,

Le Bourgmestre,

(s/

(s/

(s/

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



Le 16 MAI 2000

Par le Collège :

Le Secrétaire communal a.i.,

L'Echevin de l'Urbanisme,

Le Bourgmestre,

Dispositions légales

Ordonnance du 29 août 1991

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 116§1^{er}, alinéa 3

Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué

Exécution du permis

Article 120

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 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.

Suspension et annulation

Article 124

Dans le cas visé à l'article 116, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. 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 126

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée au x articles 124 et 125, l'Exécutif, 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 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

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

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins ou de la décision du 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, deuxième alinéa.

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

Article 130

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 131

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 132

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§2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

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 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

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. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au Collège des Bourgmestre et Echevins 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 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

Annexe 1 au permis de lotir 452

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis



PROVINCE DE BRABANT

commune d' U C C L E

4ème Division - Section E - n° 216 s

Lotissement de la parcelle n° 216 s

Rue Papenkasteel, futurs n° 154 et 156

Propriétaire.

Rue Papenkasteel. n° 162 - 1180 Bruxelles

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Annexe n° 1 à notre demande de lotissement — Dossier 992686

Approbations

Le demandeur,

Pour la commune,
Le collège des Bourgmestre et Echevins.

Pour le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale,
Le Fonctionnaire Délégué.

Dressé le 6 janvier 2000 et modifié le 4 avril 2000, par

Bureau d'Etudes DEGRAUX sprl,
Géomètres—Experts Immobiliers U.G.E.B.
Rue de Verrewinkel, n° 5 B — 1180 Bruxelles
Tél. 02/374.02.72 — Fax 02/374.09.32

PRESRIPTIONS URBANISTIQUES

1. GENERALITES

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble du lotissement pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les prescriptions particulières se rapportant aux différentes zones du plan.

- 1.1 Les prescriptions urbanistiques complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par le plan. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de destination, parce que peu susceptibles d'être représentées graphiquement.

En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les dispositions graphiques l'emportent sur les textes.

Les règlements généraux de la bâtisse de la commune d'Uccle et de la Région de Bruxelles-Capitale sont d'application, sauf disposition contraire au présent plan.

Il est dérogé au règlement de la bâtisse art. 16 et 17 sur la hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour, par la disposition suivante: *la hauteur libre des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,60 m au rez-de-chaussée et 2,40 m aux étages.*

- 1.2 Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public.

- 1.3 Rapport plancher / sol net (P / S)

Pour le calcul du P/S net, les règles suivantes sont d'application

Indice P

Désignation des planchers dont il convient d'intégrer les superficies dans P. Le meilleur indice est celui qui se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés, et qui se rapportent à des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs de façades (superficie brute des planchers).

Pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie plancher est calculée proportionnellement à la partie du niveau hors sol.

Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiaire d'une hauteur libre de 2,20 m.

Indice S

Cet indice est constitué par la superficie nette de la parcelle cadastrale plus la moitié de la largeur de la voie à front de propriété.

1.4 Toute publicité est interdite

1.5 Les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur.

Tout abattage d'arbres à haute tige (c'est-à-dire tout arbre dont le tronc mesure, à 1 mètre de hauteur, 20 cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50 m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence indigène à haute tige.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

2.1 Destinations

Le lotissement est réservé principalement à la résidence.

L'exercice d'une activité professionnelle de l'habitant est autorisée sur une surface maximum de 60 m² et à condition de ne pas dépasser 40% de la surface totale de l'habitation.

2.2 Densité

Le lot 1 est de type unifamiliale.

Le lot 2 est de type bifamiliale.

Soit 3 logements pour les deux lots.

2.3 Implantation des nouvelles constructions

Les nouvelles constructions sont de type mitoyenne, 2 façades.

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans la zone de bâtisse représentée au plan et respecter entre autre:

- le front de bâtisse
- les mitoyennetés rue Papenkasteel, n° 152 et futur n° 158
- pour l'alignement des façades arrières, à partir du 1er étage : un retrait de minimum 3,00 m de large, à partir de l'axe mitoyen vers le n° 152 et l'alignement exact de la façade arrière du n° 152

2.4 Gabarits

La hauteur maximale, hors sol, est de deux étages sur rez-de-chaussée plus sous-toiture, soit quatre niveaux, dont le quatrième niveau est incorporé dans la toiture.

Les pentes de toiture seront de 35 ° maximum.

2.5 Aspects et revêtements

2.5.1 Toitures

Les toitures seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants.

Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisés.

Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60 m. de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m.

2.5.2 Façades

Toutes les façades doivent être exécutées en matériaux s'harmonisant avec les matériaux des bâtiments environnants.

2.5.3 Zones de recul et de jardins

Les zones de recul avant sont destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé, l'accès des entrées particulières et de garage.

Ces zones devront être aménagées en espaces verts, sur une surface minimale de 2/3

Dans la zone de jardin, la construction d'un abri de jardin est autorisée, à condition d'être implanté à 2,00 minimum des limites latérales et de ne pas dépasser une surface de 6,00 m².

Les clôtures sur les limites mitoyennes seront constituées de haies vives de 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métalliques.

3. EAUX USEES

L'immeuble sera raccordé à l'égout public dès la mise en place des descentes d'eaux pluviales.

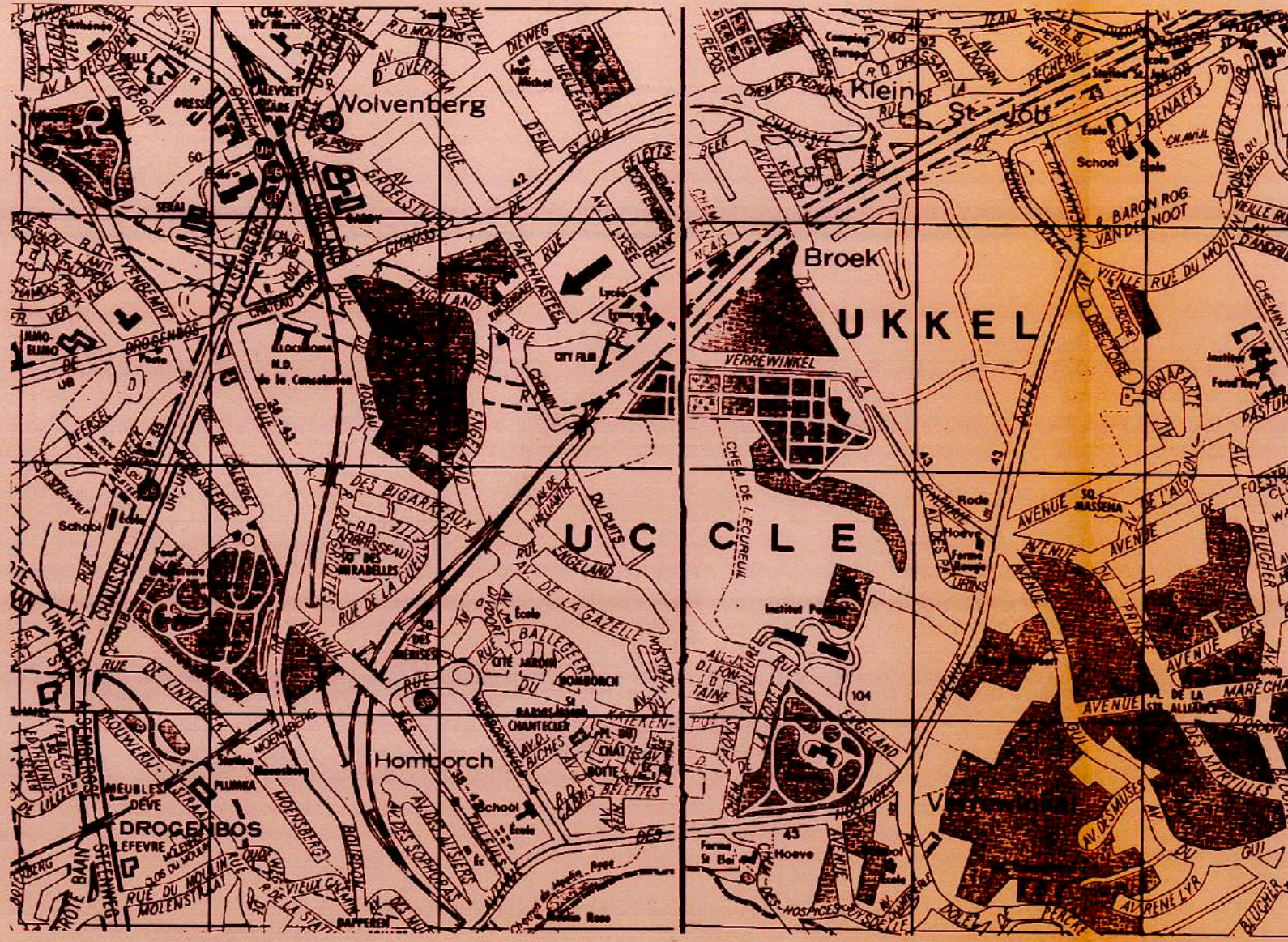
4. Dépôt d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique

Chaque réservoir sera placé dans un encuvement visitable, couvert, imperméable à l'hydrocarbure et d'une capacité au moins égale à celle du dépôt.

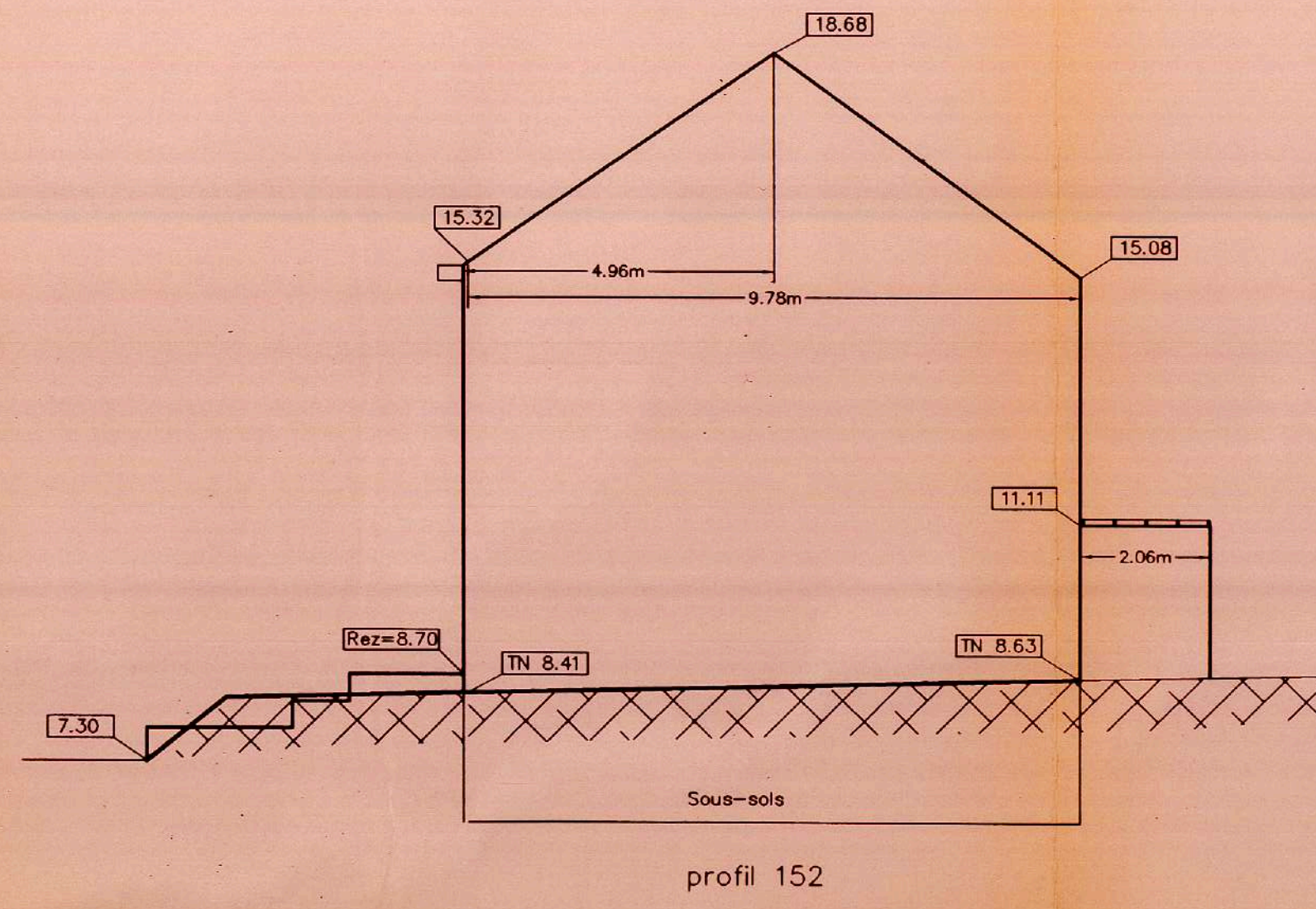
Tous les accessoires tels que tuyauteries et pompes seront situés à l'aplomb de l'encuvement. En cas d'impossibilité, ils seront aménagés de manière que toute fuite soit collectée et écoulee vers l'encuvement.

Des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours des manipulations ; un dispositif de prévention de débordement sera installé sur chaque réservoir.

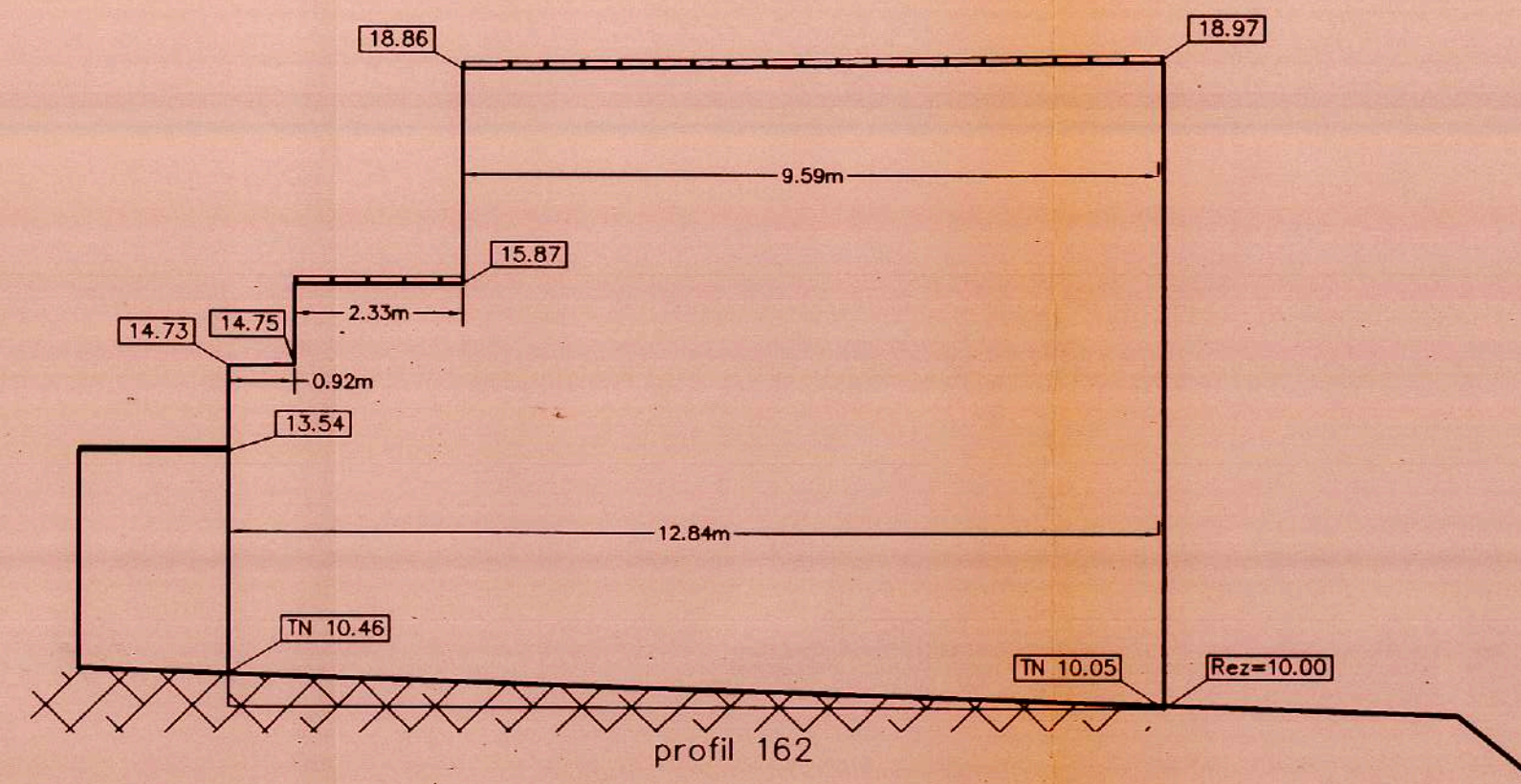
Le dépôt sera mis hors de service et vidé de son contenu sans délai s'il s'avérait être cause de pollution des eaux.



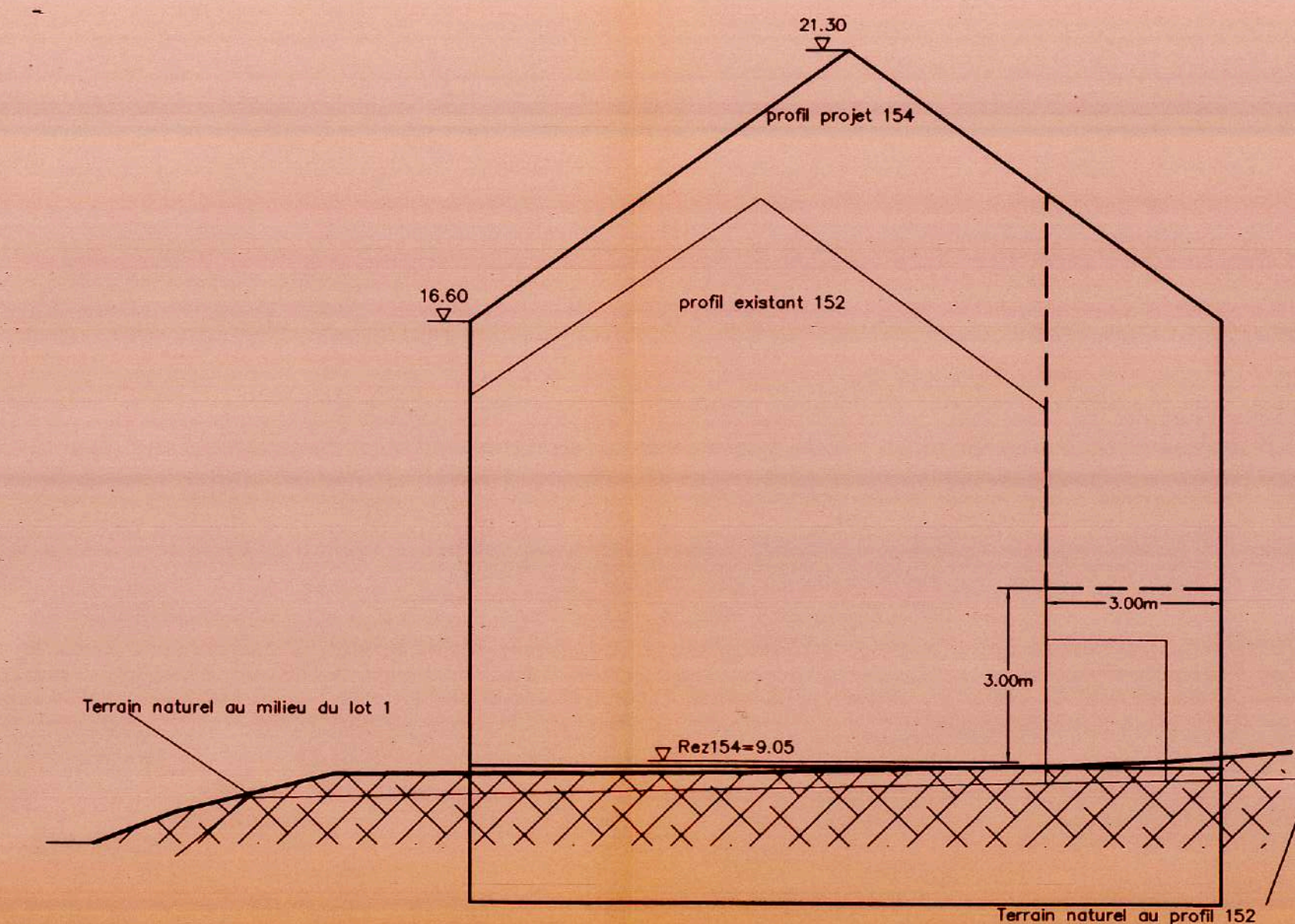
Plan de situation — échelle : 1/15.000



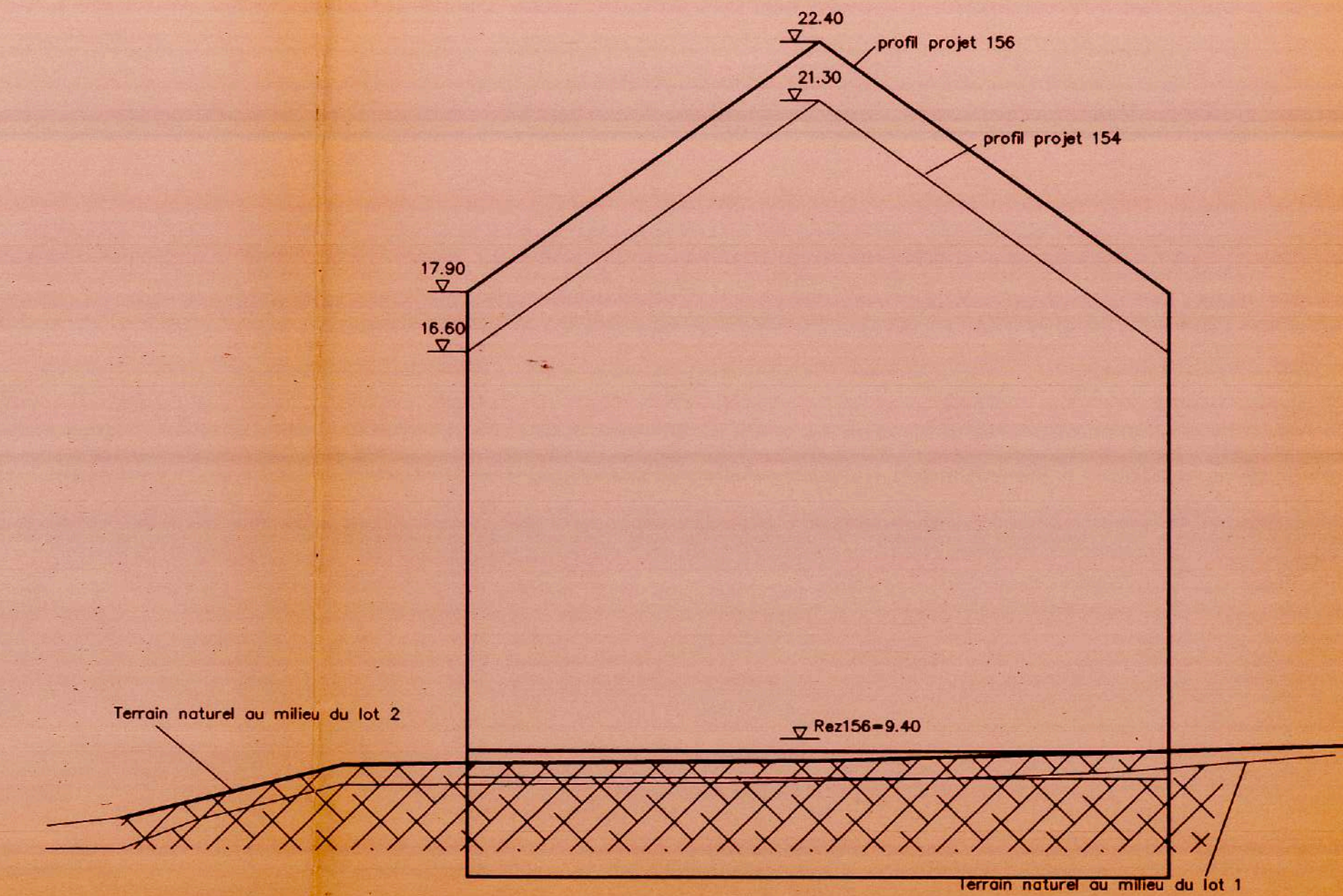
Profil 152 — échelle : 1/100



Profil 162 — échelle : 1/100



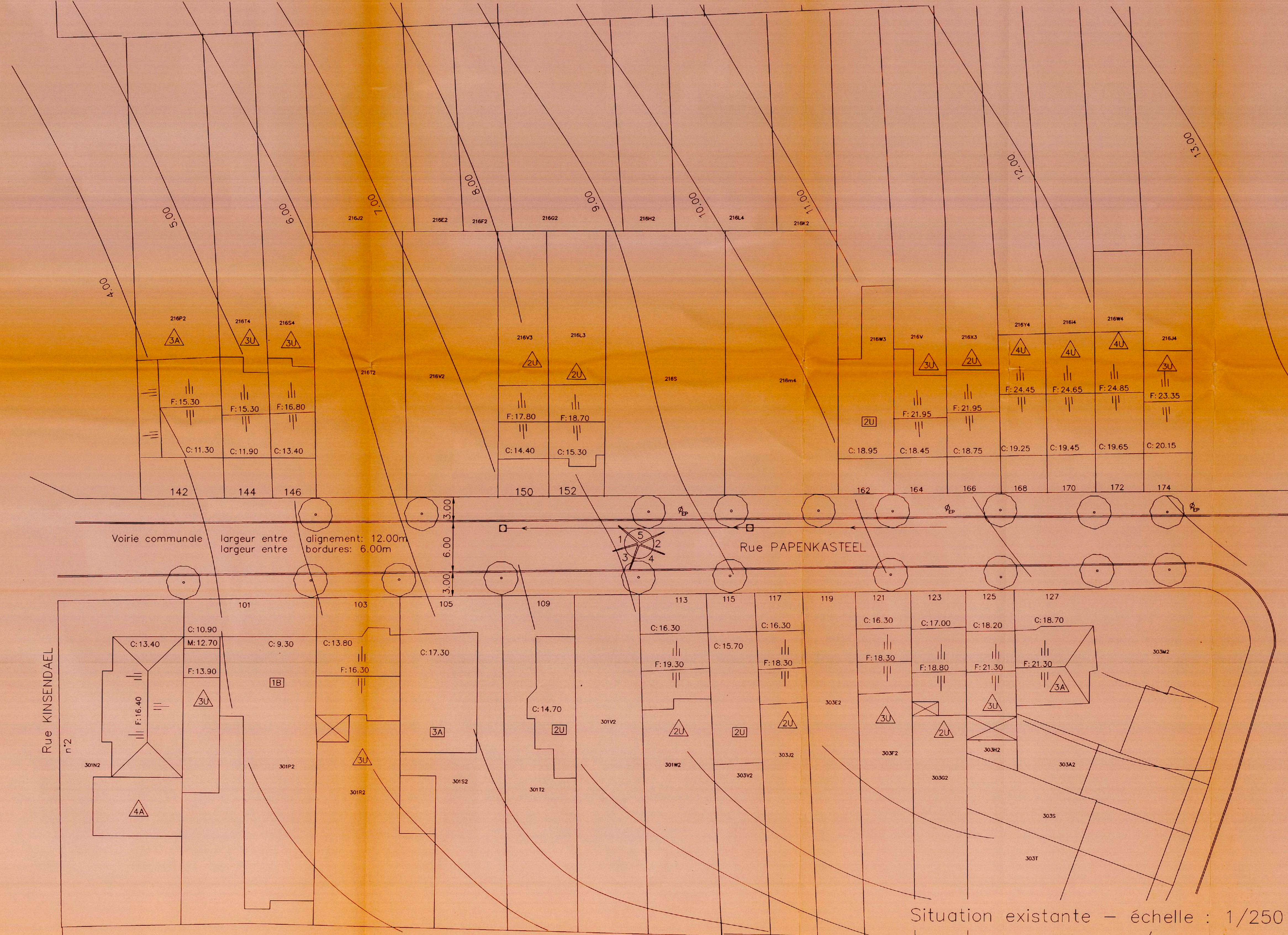
Coupe A-A échelle : 1/100



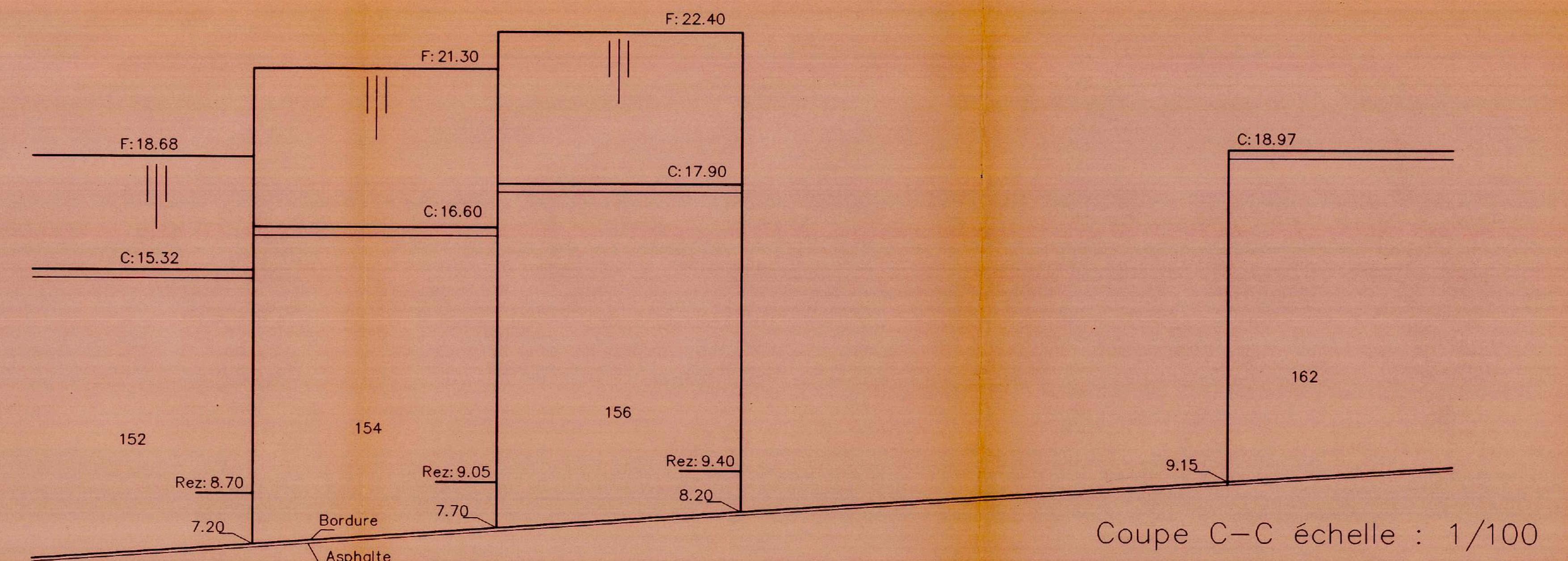
Coupe B-B échelle : 1/100



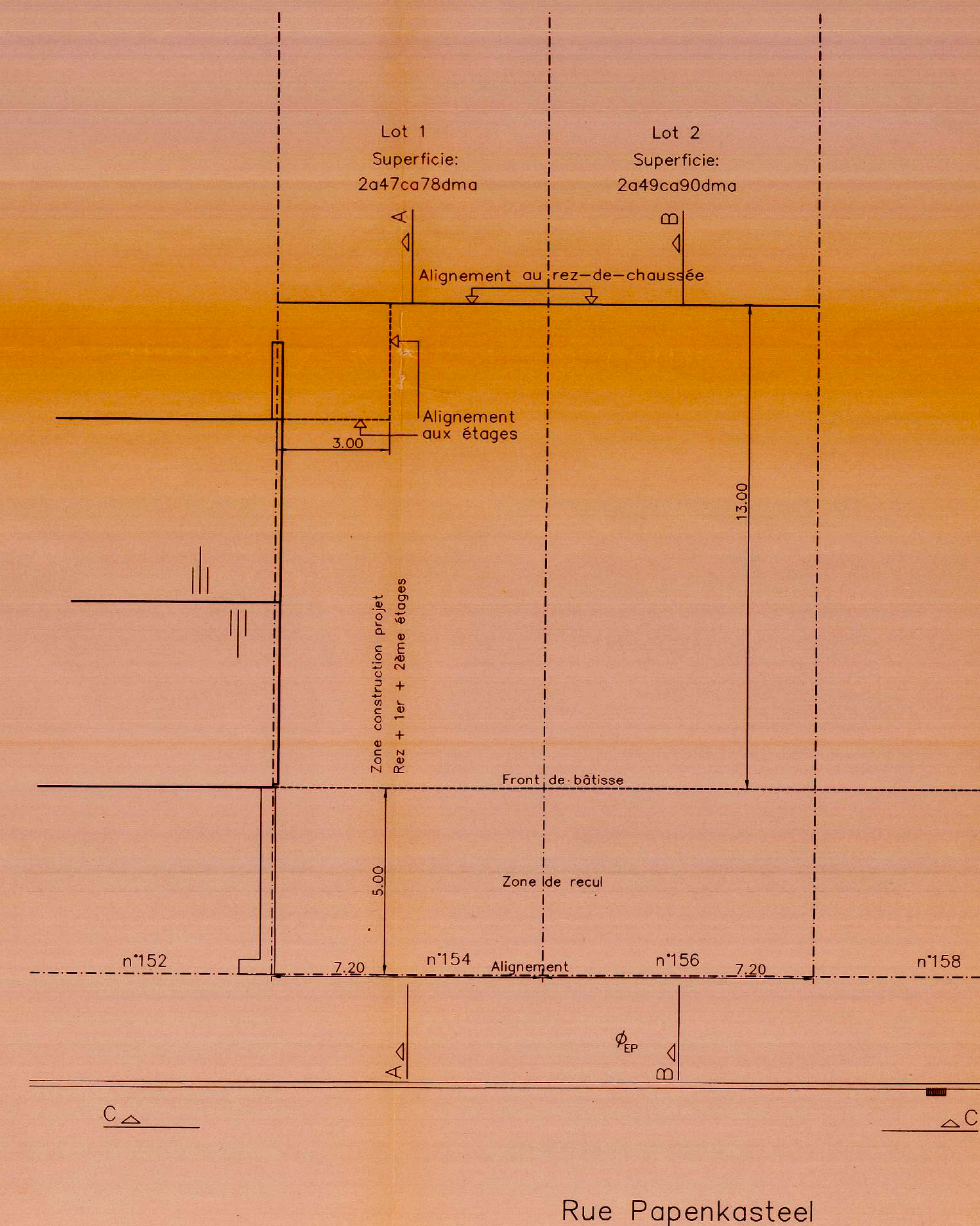
Plan cadastral — échelle : 1/1.250



Situation existante — échelle : 1/250



Coupe C-C échelle : 1/100



Plan projet d'implantation — échelle : 1/100

LEGENDE		
Niveaux	Gabarits	Affectation
C: niveau corniche	3: nombre de niveaux habitables hors sol	U: Maison unifamiliale multiples
F: niveau faite	△: toiture à versants	A: habitation à appartements
M: niveau membron	□: toiture plate	B: bureaux

Commune d'UCCLE
Rue PAPENKASTEEL, Futur n°154-156

Cadastré:
4ème Division — Section E
n°216^s

Propriétaire:
[Redacted]

Auteur de projet: **BUREAU D'ETUDES DEGRAUX s.p.r.l.**
Géomètres-Experts Immobilières U.G.E.B.
Rue de Verwinkels, 5b 1180 Bruxelles
Fax : 02/374.09.32 Tél : 02/374.02.72

DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR
SITUATION—PLAN CADASTRAL—SITUATION EXISTANTE—PROJET
COMMUNE D'UCCLE URBANISME
Vu pour être annexé au permis de lotir n° 452
en date du **2 MAI 2000**

Par ordonnance:
[Signature]
[Signature]

Dossier:
992686

Modifications:
A: Modifications par rapport à l'urbanisme d'Uccle

Note :
échelles : Diverses
date: 04/04/2000
dessin: PDB