

**PRESENTS** Monsieur Jean VANDERBECKEN, Bourgmestre-Président;  
Messieurs Philippe LAUWERS, Grégory VERTE, Mesdames Patricia LEBON, Martine BIEMANS, Mademoiselle Aurélie GEERAERD et Monsieur Bernard REMUE, Echevins ;  
Monsieur Michel DEVIERE, Secrétaire communal.

**EXCUSEE** Madame Catherine DE TROYER, Présidente du CPAS.

REGISTRE DES DEMANDES DE PERMIS : N° PU/2010/0056 PL/sw  
REF.SPW:

**DELIBERATION POUR LE COLLEGE COMMUNAL DU 26 MAI 2010, OCTROYANT UNE MODIFICATION DE PERMIS DE LOTIR A MONSIEUR ET MADAME DE COEN - PFLUGRAD, POUR UN BIEN SIS RUE DE LA BRUYERE 54 A 1332 RIXENSART**

Le Collège,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, spécialement en ses articles 16,17,78,79,84,87,107,108,115 à 117, 119,134,137,139,259/1 et 2,285 à 287, 321,452/08 à 14;

Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, en ses articles L1123-23 et L1124-4;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Vu l'arrêté ministériel du 20 juin 1994 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Vu le règlement communal d'urbanisme approuvé le 20 juin 1994;

Considérant que Monsieur et Madame DE COEN - PFLUGRAD, domiciliés à 1332 Rixensart rue de la Bruyère 54, ont introduit une demande de modification du permis de lotir non périmé référencé 89/FL/1975, délivré en date du 09 décembre 1975 à Monsieur WERA, relative à un bien sis rue de la Bruyère 54 à 1332 Rixensart, cadastré 2 ème division section D parcelle 366 B;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement dérogatoire n°1 de Genval dit « Poirier Dieu » approuvé par arrêté ministériel du 13 juin 2005, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle dense au schéma de structure communal adopté en séance du Conseil communal du 22 février 1994 et qui n'a pas été suspendu par le Ministre;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 20 juin 1994 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1<sup>er</sup> du Code précité; que le bien est situé en sous-aire 1/3 d'habitat en dehors des centres audit règlement;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale, contre récépissé, en date du 15 mars 2010 ;

Considérant que la demande porte sur la modification des prescriptions urbanistiques relatives à la zone de recul par rapport à la voirie du lot 1 du lotissement référencé 89/FL/1975;

Considérant que la demande de permis n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication communales, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement de voies de communication communales existantes, la suppression de voies de communication communales existantes ;

Considérant que tous les propriétaires d'un lot du lotissement précité ont marqué leur accord sur la présente demande de modification de permis de lotir ;

Considérant que le bien est situé à front de la rue de la Bruyère (N271) ; que l'avis du Service Public de Wallonie/DGO1-Direction des Routes du Brabant Wallon a été sollicité en date du 25 mars 2010 ;

Considérant qu'en date du 16 avril 2010 le service Public de Wallonie/DGO1- Direction des Routes du Brabant Wallon a accordé une dérogation au plan d'alignement existant et a remis un avis favorable sur la présente demande ;

Considérant que la demande intègre des prescriptions urbanistiques modifiées constituée de l'annexe Ib adaptée, afférente au lotissement précité ; que ces modifications des prescriptions urbanistiques sont conformes au prescrit du plan communal d'aménagement dérogatoire n°1 de Genval dit « Poirier Dieu » ;

Considérant que l'implantation d'un volume annexe, telle que proposée, permet de remettre visuellement la construction existante en relation directe avec la rue de la Bruyère ( N271 ) ;

Entendu les exposés de Madame Biemans, Echevin de l'urbanisme et du Secrétaire communal ;

A l'unanimité; DECIDE :

- Article 1<sup>er</sup> : La modification du permis de lotir, sollicitée par Monsieur et Madame DE COEN - PFLUGRAD est octroyée .  
Les titulaires du permis devront respecter les conditions et prescriptions non modifiées du permis de lotir initial
- Article 2 : les travaux ou actes permis seront réalisés en une phase.
- Article 3 : l'expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

PAR LE COLLEGE

Le Secrétaire,  
(s) Michel DEVIERE  
Pour copie certifiée conforme,  
Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal,  
Michel DEVIERE.



Le Président,  
(s) Jean VANDERBECKEN

Le Bourgmestre,  
Jean VANDERBECKEN.

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DE  
L'ENERGIE**

**1) VOIES DE RECOURS**

**Art. 119. § 1<sup>er</sup>.** Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste :

1. dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117 ;
2. dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118 ;
3. après quarante-cinq jours à dater de son envoi visé à l'article 118, alinéa 1<sup>er</sup>, et pour autant que la décision du Fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Le Collège communal peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1. dans les trente jours de la réception de la décision du Fonctionnaire délégué visée à l'article 118 ;
2. à défaut de décision du Fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de l'envoi du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1<sup>er</sup>.

Dans les cas visés à l'article 108, le recours est adressé par envoi au Gouvernement par le Fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. Ils sont envoyés par envoi simultanément au demandeur et, selon le cas, au Fonctionnaire délégué ou au Collège communal.

**Art. 452/13** Aux recours visés à l'article 119, §2, ou aux recours visés à l'article 127, §6, introduits par le Collège communal, est jointe une copie du dossier concerné qui comprend un repérage et, s'il échet, est jointe une copie du permis de lotir et du schéma directeur en vigueur qui s'appliquent.

Le repérage concerne :

1. la situation du bien au plan de secteur, au plan communal d'aménagement, au plan directeur, dans un schéma directeur, dans un lotissement, le long d'une voirie régionale ou provinciale, le long d'une voirie communale qui a fait l'objet d'un plan d'alignement, le long d'une ligne de chemin de fer, le long d'un cours d'eau de première, deuxième ou troisième catégorie ;
2. l'existence de servitudes ou de réservations, d'un règlement régional d'urbanisme applicable, d'un règlement communal d'urbanisme applicable, d'une procédure d'aménagement du territoire ou d'urbanisme opérationnels, d'une infraction constatée par procès-verbal ;
3. l'inscription du bien à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur une liste de sauvegarde, son classement, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209 ou dans un site mentionné à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemande.

Il contient aussi tout autre renseignement pouvant éclairer le Gouvernement.

**Art. 122.** Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par envoi, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117.

Dans un délai de dix jours à dater de la réception du dossier de recours, le Fonctionnaire délégué transmet :

1. au demandeur, un accusé de réception ;
2. au Collège communal, une copie de l'accusé de réception.

La décision du Fonctionnaire délégué est notifiée par envoi au demandeur et au Collège communal dans les trente jours à dater de la réception par le Fonctionnaire délégué de l'envoi contenant le recours. A défaut de l'envoi de la décision du Fonctionnaire délégué dans ce délai, la décision dont recours est confirmée.

**Art. 108. § 1<sup>er</sup>.** Le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme :

- 1<sup>o</sup> au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;
- 2<sup>o</sup> au schéma de structure communal, au plan communal, au permis de lotir ou au rapport urbanistique et environnemental visé à l'article 33;
- 3<sup>o</sup> à un règlement régional d'urbanisme ou à un règlement communal d'urbanisme;
- 4<sup>o</sup> à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;
- 5<sup>o</sup> à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

A défaut, le Fonctionnaire délégué suspend la décision du Collège communal.

Dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal, le Fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au Collège communal et au Gouvernement. Le Fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au Collège communal, le Fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi au demandeur, au Collège communal et au Fonctionnaire délégué.

A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1<sup>o</sup> lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2<sup>o</sup> en l'absence de Commission communale, lorsque, à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

#### **4) PEREMPTION DU PERMIS**

**Art. 98.** Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

**Art. 99.** Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication 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.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 91.

**Art. 100.** Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

**Art. 101.** La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le Collège communal en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste et au fonctionnaire délégué.

Si le Collège communal s'est abstenu de constater la péremption dans les soixante jours de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le Fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au Collège communal, par un envoi recommandé à la poste.

#### **5) MODIFICATION DU PERMIS**

**Art. 102.** A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

**Art. 103.** Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège communal, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

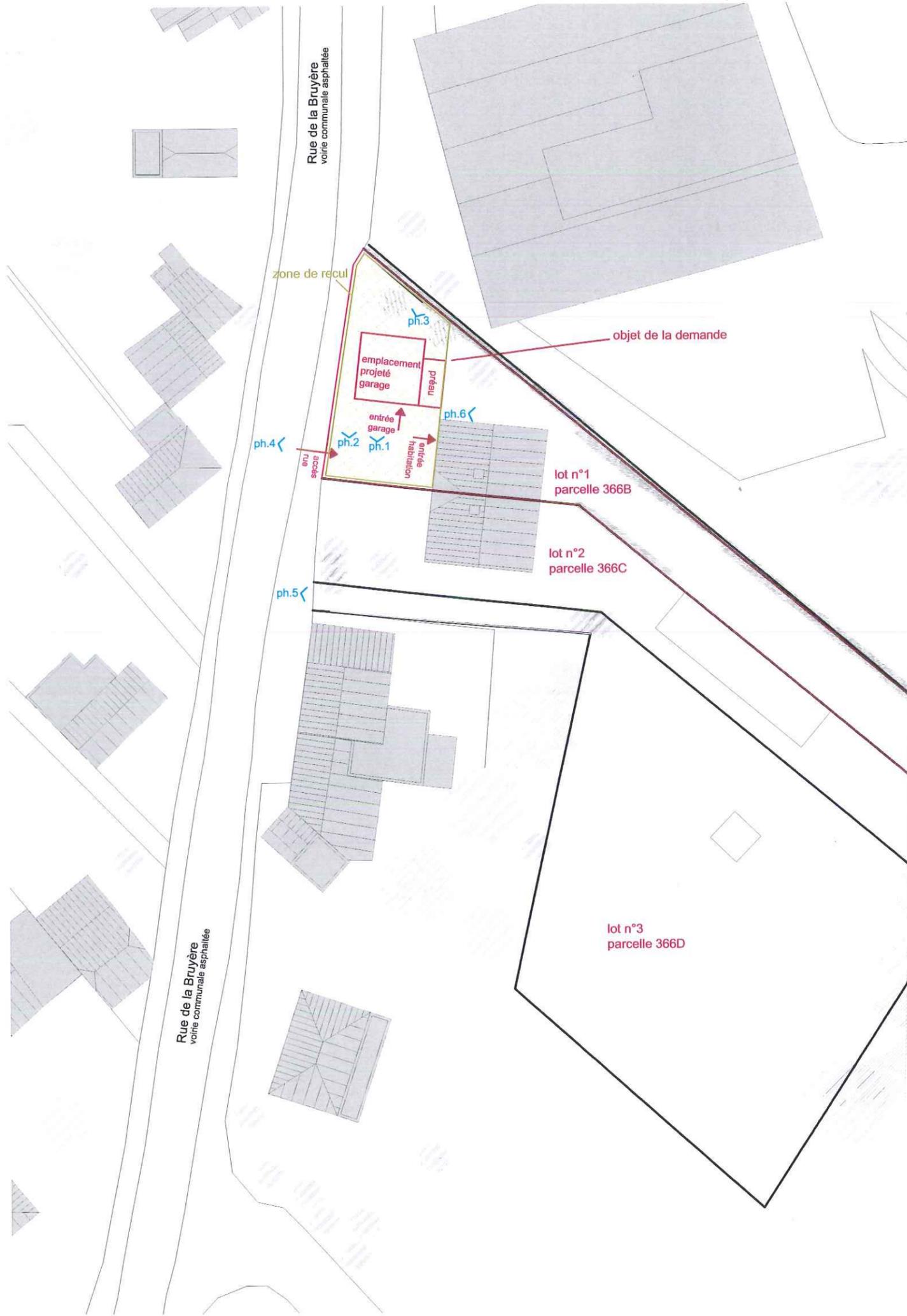
**Art. 105.** La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION**

**Art. 95.** Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au Fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.



Le document ci-annexé reprend les PRESCRIPTIONS D'URBANISME - ANNEXE IB afférentes au lotissement n°89/SL/1975/071 ayant subi les changements proposés dans le cadre de cette demande de modification de permis de lotir.

Les prescriptions modifiées sont insérées en caractères *italiques* dans le texte original en caractères normaux.

	<p><b>Luc DELVAUX</b> - ingénieur civil architecte          129A, Rue de la Baraque          1348 Louvain-la-Neuve          tél 010/45.11.46-fax 010/45.16.38</p>	<p>Demande de modification de permis de lotir          M.O. : Mme Manuela Pflugrad et M Yves de Coen          Rue de la Bruyère 54 - 1332 Genval</p>	<p>09/05/3362          doc. n°7          08/03/2010</p>
<p><b>Prescriptions d'Urbanisme</b></p>			

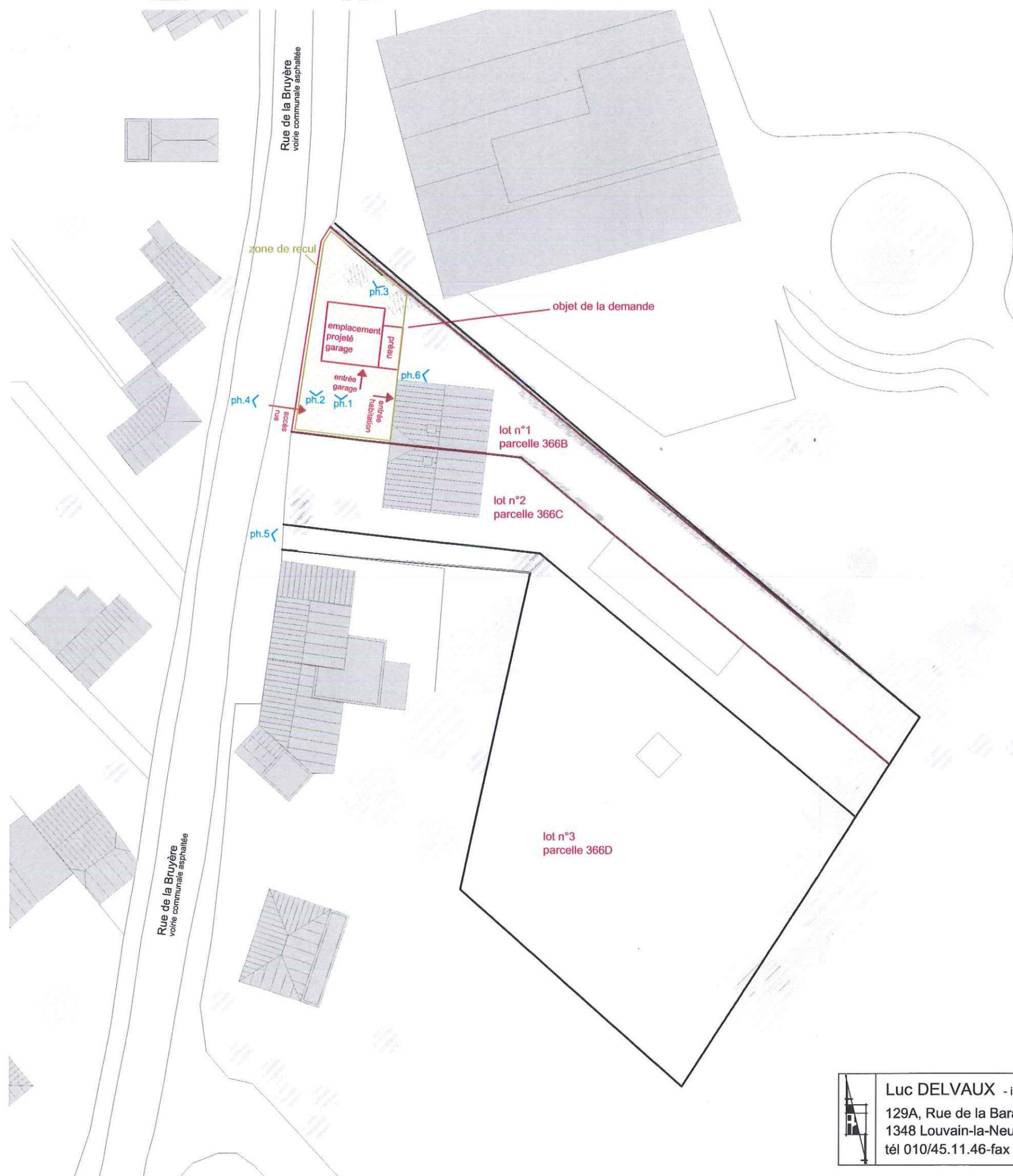
## MOTIVATION DES PRISES DE POSITION

La présente demande de modification du permis de lotir n° 89/SL/1975/071 délivré en date du 9 décembre 1975, porte essentiellement sur l'adaptation d'un nombre restreint de prescriptions urbanistiques afférentes au dit lotissement dans l'optique de permettre la construction d'un garage - à usage strictement privé - dans la zone de recul du lot 1 prévue au plan de lotissement originel. Celui-ci reste donc parfaitement inchangé en termes de planimétrie, découpage en lots et zones d'affectation ; c'est pourquoi aucun relevé planimétrique nouveau n'est annexé au présent dossier, les plans existants restant d'application.

Au vu de la configuration spatiale et planimétrique des autres lots du lotissement, la modification des prescriptions urbanistiques telle que nous la proposons n'engage *de facto* que la parcelle cadastrée 2e DIV RIXENSART / SECTION D / n°366B et appartenant à Mme Manuela Pflugrad et M Yves De Coen : elles sont en effet impossible à appliquer à un autre cas de figure que celui présenté - cfr. croquis d'implantation ci-joint.

La nature même de l'affectation ainsi que les dimensions du volume que l'on projette d'implanter à cet emplacement font que l'impact paysager, fonctionnel et esthétique sur le cadre bâti environnant restera strictement limité à son environnement direct et ne remettra en cause aucun aménagement de voirie, égoutage ou autres canalisations et réseaux.

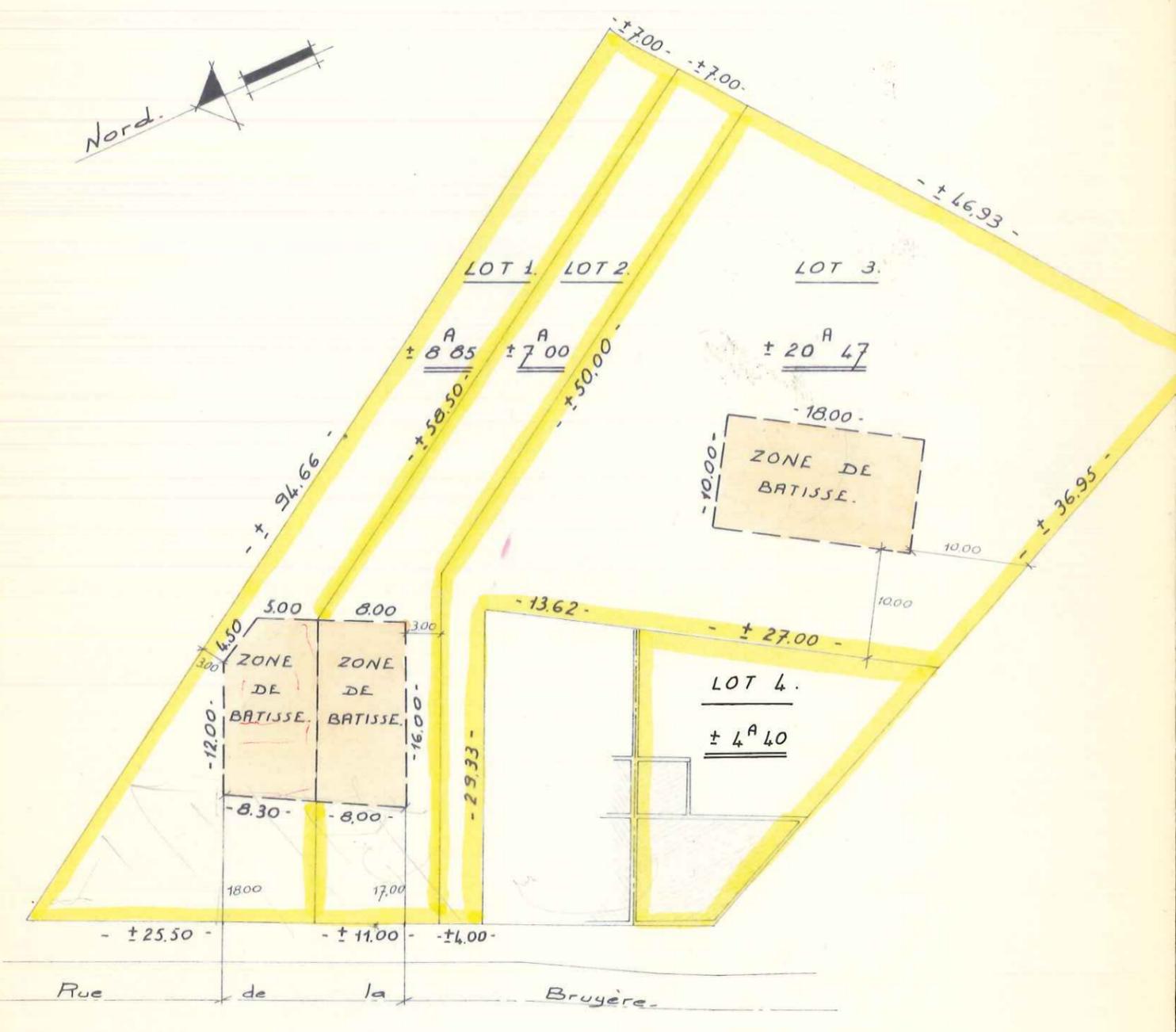
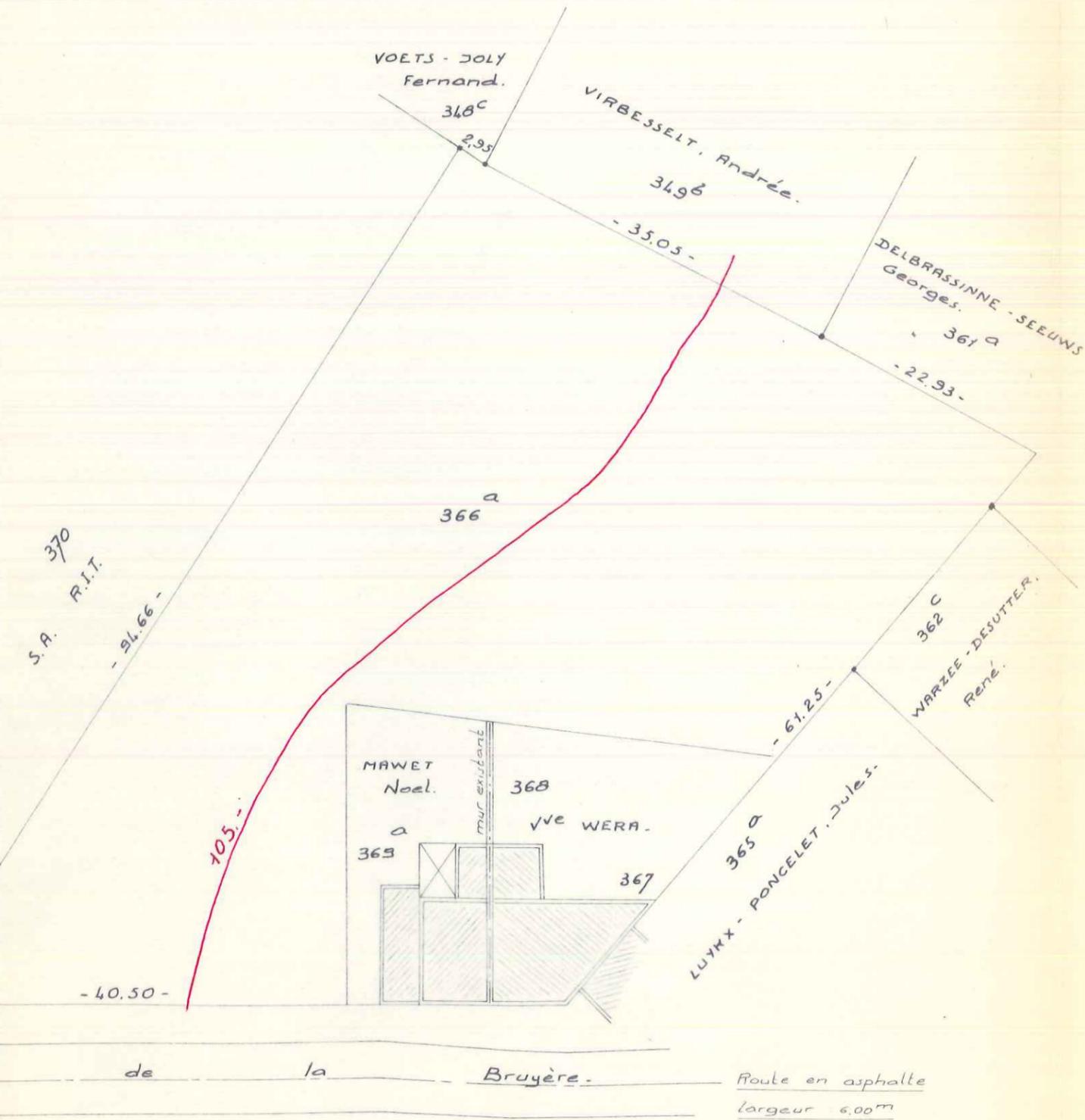
De plus, les prescriptions additionnelles assurent l'intégration de la nouvelle construction au cadre bâti dans lequel elle s'insère - par ailleurs assez hétéroclite : cfr. reportage photographique - en imposant des volumétries et superficies comparables à celle que l'on peut trouver rue de la Bruyère, ainsi que l'emploi de matériaux de parement similaires à ceux déjà mis en oeuvre dans les bâtiments existants.



	Luc DELVAUX - ingénieur civil architecte	Demande de modification de permis de lotir	09/05/3362
	129A, Rue de la Baraque 1348 Louvain-la-Neuve tél 010/45.11.46-fax 010/45.16.38	M.O. : Mme Manuela Pflugrad et M Yves de Coen Rue de la Bruyère 54 - 1332 Genval	doc. n°8 08/03/2010 échelle 1/500
<b>Notice explicative</b>			

EXISTANT

PROJET



## PRESCRIPTIONS

Outre les prescriptions urbanistiques générales imposées par l'Administration de l'Urbanisme, les présentes prescriptions particulières sont d'application dans le lotissement ci-annexé.

Destination : Lots 1 et 2 : destinés à la construction unifamiliale, à caractère résidentiel ou commercial.

Lot 3 : construction isolée, unifamiliale et résidentielle.

Implantation : les bâtiments seront obligatoirement implantés dans les zones prévues au plan.

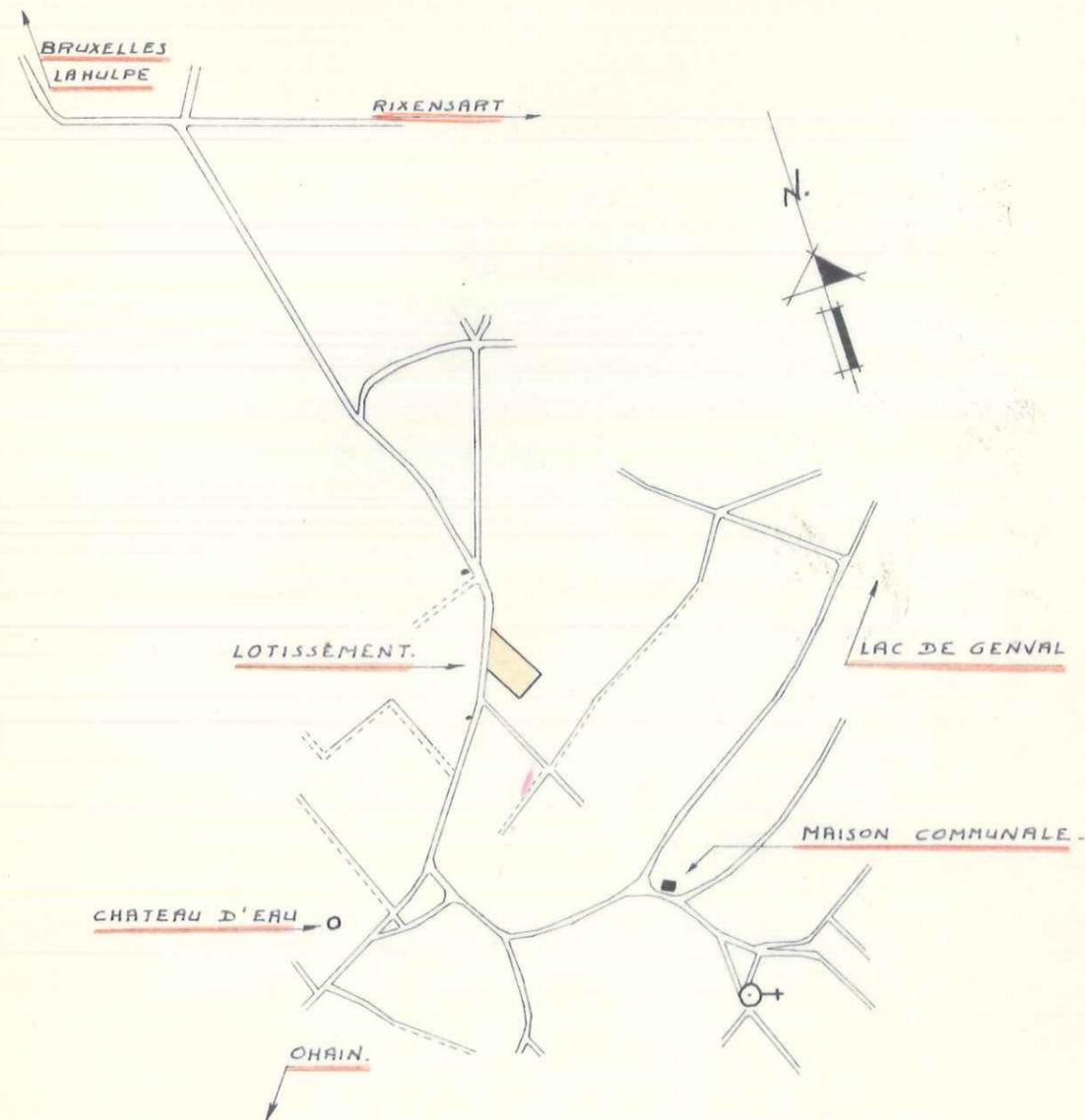
Superficie bâtie :  $\frac{1}{5}$  de la superficie du lot.

Gabarits : Lots 1 et 2 : Hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche :  $7^m$

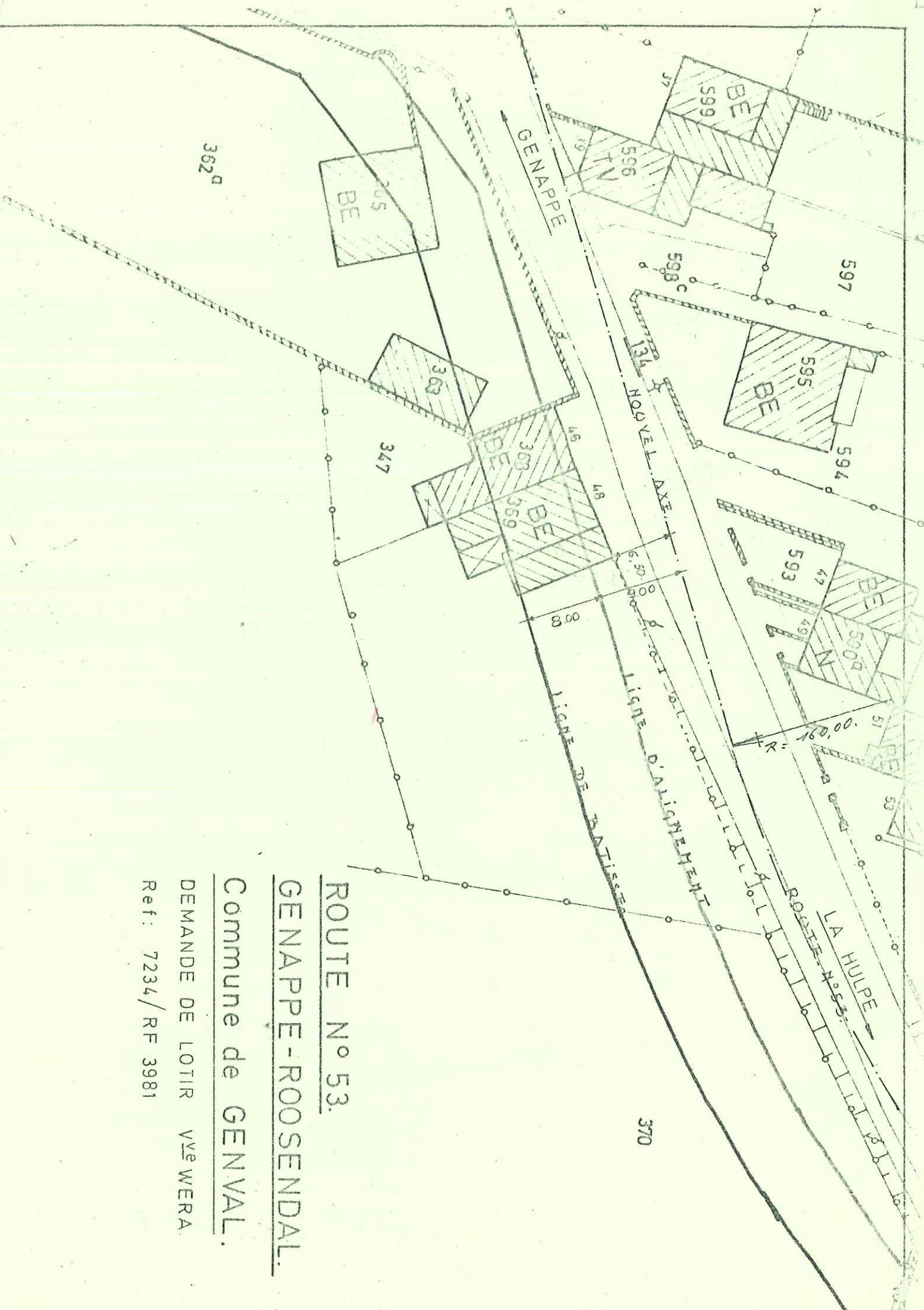
Lot 3 :  $3,50^m$

Nombre de logements à l'ha : 10.

## SITUATION



ECHELLE : 1/10.000



ROUTE N° 53.  
GENAPPE-ROSENDAL.  
 Commune de GENVAL.  
 DEMANDE DE LOTIR V<sup>le</sup> WERA.  
 Ref: 7234 / RF 3981

**PERMIS DE LOTIR**Commune de  
**I320 Genval**Province de  
**Brabant**Demande n° **71/1975**  
N° Réf. Urbanisme : **89/FL/90****LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,**Vu la demande introduite par M. **Vev WERA, mandatée par Corthouts J.** et relative au lotissementd'un bien sis à **Genval-** cadastré section **D** n° **366a et 368** ;Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du **29.9.1975** ;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi ;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;

(1) ~~Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier prévu par l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 et approuvé par arrêté royal du~~ ;(1) ~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, le plan général d'aménagement approuvé par arrêté royal du~~ que, par sa décision du ~~le collège des bourgmestre et échevins a proposé de~~~~déroger~~  
(1) ~~aux prescriptions graphiques dudit plan ; a l'(aux) article(s)~~ des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne (2) ;(1) ~~Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues à l'arrêté royal du 6 février 1971, que~~ réclamation(s) a (ont) été introduite(s) ; (1) ~~que le collège en a délibéré ;~~

(3) Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements ; Vu le règlement communal sur les lotissements ; Vu les règlements généraux sur les bâtisses ; Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite, est libellé comme suit :

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Se conformer aux conditions émises par l'Administration des Routes dont l'avis est à requérir ;**
- **Se conformer aux conditions et prescriptions urbanistiques reprises aux annexes Ia, Ib et II ci-jointes (à l'exclusion des prescriptions urbanistiques figurant au plan).**

(1) (4) Attendu que la demande de permis de lotir implique :

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

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

(1) Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971 ;

(1) Vu la délibération du ~~du conseil communal, portant (5) :~~

(1) Attendu que le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol ; que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971 ; que réclamation(s) a (ont) été introduite(s) ; que le collège en a délibéré :

**ARRETE :**ART. 1er. - Le permis de lotir est délivré à M. **me veuve Wera**

qui devra :

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

(1) ART. 2. - Le lotissement peut être réalisé en **une** phases, comme il est spécifié ci-dessous (6) :  
phase 1 :

phase 2 : -----

ART. 3. - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

#### DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du 29 mars 1962 modifié par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970)

ART. 45. - § 1er. Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, le plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégués par le Ministre et désignés plus loin sous le titre de « fonctionnaire délégué ».

§ 2. L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignements.

Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut, sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général, d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée. (.....)

§ 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, le Roi annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

§ 5. Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté ministériel.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le Roi a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal décidant la révision.

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

ART. 54. - § 2. Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

ART. 57. - § 1er (.....) Les délais visés à l'article 54 sont néanmoins doublés.

ART. 54. - § 4. 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 avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiées conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

ART. 57. - § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communications, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis 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. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

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

Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège 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, par un envoi recommandé à la poste. (.....)

ART. 57. - § 6. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur une parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, 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 la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété. Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, 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 division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 13 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété ; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

ART. 57. - § 7. Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

ART. 57bis. - § 4. Le permis concernant de tels lotissements 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.

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

PAR LE COLLEGE :

Par ordre :

Le secrétaire,

(signé)

Le président,

(signé)

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délivré le 09 DEC. 1975 19.....

Le secrétaire communal,



Le bourgmestre,

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

(2) Selon l'article 45, § 2, alinéa 2 de la loi du 29 mars 1962, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

(3) A biffer s'il n'en existe pas.

(4) La procédure relative aux autres voies de communication (chemins vicinaux notamment) reste en vigueur.

A. Voirie :

- 1°) Les voies à créer, les modifications et élargissements des voies existantes seront aménagés, équipés et cédés à la commune.
- 2°) En vertu de l'article 57bis § 3 de la loi du 29.3.1962 modifiée par celles des 22.4.1970 et 22.12.1970 (moniteur belge du 5.2.1971) :  
"Nul ne peut volontairement exposer en vente ou vendre, exposer en location ou louer pour plus de neuf ans un lot faisant partie d'un tel lotissement ou d'une phase de celui-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution. L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins et notifié au lotisseur par lettre recommandée à la poste. Le Collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué."
- 3°) Aucun permis de bâtir dans les limites du lotissement ou d'une phase de sa réalisation ne peut être délivré avant la réception provisoire par la commune des travaux globaux et particuliers y afférents.
- 4°) "Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de l'Etat, de la province ou de la commune et des acquéreurs de lots, et ce dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code Civil" (article 57bis § 3).

B. Protection contre l'incendie

Les voiries doivent présenter tous les équipements et aménagements nécessaires qui permettent la circulation, le stationnement, la manoeuvre et l'utilisation du matériel destiné à l'extinction des incendies et le sauvetage des victimes, sans préjudice de l'application de la réglementation relative à la protection contre l'incendie.

- C. Au cas où l'installation de bornes de répartition pour le téléphone s'avère nécessaire, le lotisseur est tenu de céder gratuitement à la Régie des Télégraphes et des Téléphones, le terrain indispensable à la construction de telles bornes ainsi qu'à leur accès. Les bornes devront pouvoir être installées sous le niveau du sol ou bien incorporées harmonieusement dans les constructions ou bien placées à distance suffisante du front de bâtisse et entourées de plantations. Cette charge ne peut être levée que dans l'hypothèse où la borne peut être installée sur le trottoir sans danger pour la circulation des piétons.

- /...
- D. Au cas où des travaux de nivellement sont prévus, aucune vente ne peut avoir lieu avant l'exécution, conformément aux indications figurant sur le plan de lotissement et de l'annexe II éventuelle, de l'ensemble de ces travaux.
- E. Les arbres existants dans le bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir ne peuvent être abattus sans un permis préalable écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins (article 44 de la loi précitée).
- F. Les indications graphiques du plan et les prescriptions urbanistiques se complètent. En cas de contradiction, c'est l'esprit du lotissement qui l'emporte.
- G. Sauf indication expressément contraire du plan de lotissement :
- a) les limites latérales des lots seront perpendiculaires aux alignements
  - b) l'accès de toute parcelle à la voirie doit être individuel, direct et avoir une largeur minimale de 4 mètres.

---

REMARQUES.

1°) Modification du permis de lotir

L'article 57 § 2 de la loi en règle la procédure.

2°) La répression des infractions fait l'objet des articles 64 à 69 de la loi.

La présente annexe fait partie intégrante de l'avis du fonctionnaire délégué.

Bruxelles, le - 3 -12- 1975.

Le Directeur



H. VANNOOTEN

PRESCRIPTIONS D'URBANISME.

1. Destination et emplacement.

- a) Sauf indications contraires aux plans de lotissements ou aux prescriptions de l'annexe II éventuelle, les constructions ne peuvent être destinées qu'à usage résidentiel et familial et elles doivent répondre aux normes minima imposées par la législation sur l'octroi de primes à la construction. Sur chaque parcelle il ne peut être autorisé qu'une seule habitation; les immeubles à logements multiples sont exclus.
- b) Nonobstant les modifications éventuelles apportées aux limites des lots, les dimensions des constructions ne peuvent dépasser les maxima résultant des plans de lotissement qui font l'objet de la présente décision.
- c) Les arbres existants ne peuvent être supprimés sans autorisation et doivent être renseignés à la demande de bâtir. Aux endroits indiqués aux plans de lotissement, on ne pourra abattre d'arbre sauf pour des raisons impérieuses de sécurité et moyennant remplacement par une plantation nouvelle.

2. Zones de recul par rapport à la voirie.

- a) Elles seront plantées sur la moitié de leur superficie;
- b) Les clôtures seront établies en haies vives de 1 m. de hauteur maximum ou en murets bas de 0,40 m. de hauteur maximum. Les piliers d'entrée sont autorisés;
- c) Le niveau des terres ne peut être inférieur à celui du trottoir et devra se raccorder avec le niveau du jardin sans que la pente ne puisse dépasser 8/4;
- d) Les loggias ne peuvent avoir une saillie supérieure à 0,60 m. sur la  $\frac{1}{2}$  de la largeur de la façade. Les perrons d'entrée ne peuvent avoir, dans la zone de recul, une hauteur supérieure à 1 m. au-dessus du sol et être situés à moins de 0,60 m. de la limite mitoyenne à une construction;
- e) Les entrées particulières ne peuvent être établies sous le niveau général du trottoir;
- f) Sauf indications contraires dans l'annexe II éventuelle, les descentes vers les garages dans les zones de recul et les espaces libres latéraux, sont uniquement autorisées avec une pente de 4 % maximum partant de plain-pied avec le trottoir à rue.

3. Zone de jardins.

- a) Dans la zone réservée aux plantations, à 2 m. des limites parcel-laires, des dallages de surfaces restreintes sont autorisés ainsi que de petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale.

Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges, ne sont pas admises.

- b) Le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être modifié à moins de 0,50 m. de la limite mitoyenne. Les talus, soutènements et terrasses ne pourront dépasser 0,50 m. de hauteur par rapport à ce niveau, sauf autorisation expresse sur indication explicite à la demande de bâtir.
- c) Lorsque le plan prévoit des constructions groupées, des murs ocellères ne dépassant pas 2 m. de hauteur et 3 m. de profondeur sont autorisés à l'arrière des constructions, dans la prolongation du mur mitoyen entre deux bâtiments.
- d) Sauf autorisation expresse pour une autre clôture, les seules admises seront :
  - 1) les haies vives de 1,50 m. de hauteur maximum;
  - 2) piquets de 1,20 m. de hauteur maximum avec 1 ou 2 traverses et éventuellement une plaque contre le sol de 0,40 m. de hauteur.

#### 4. Esthétique des constructions.

Les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction ou d'un groupe de constructions seront traités dans un même caractère architectural au moyen des mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre environnant.

- a) Les gabarits de plusieurs constructions formant un ensemble seront identiques ou parfaitement harmonisés entre eux.
- b) Sauf indications spéciales aux plans de lotissement ou éventuellement aux prescriptions de l'annexe II,
  - 1) les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair;
  - 2) Les toitures sont couvertes en tuiles, ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions; elles ont deux versants au moins dont la pente descendant vers les murs extérieurs de la construction, est comprise entre 25 et 50°;
- c) Les cheminées sont écartées d'au moins 2 m. de la façade vers rue;
- d) Sont autorisées les lucarnes placées verticalement en arrière du nu des murs et ce sur maximum des 2/3 de la largeur de la face correspondante et à 1 m. minimum de ses extrémités. Elles ne peuvent, sauf exception relevant de l'esthétique de l'immeuble, dépasser, 1,20 m. de hauteur.
- e) Toutes arêtes extérieures des toitures seront, selon le cas, garnies de corniches gouttières, tuiles ou ardoises de rive.

La présente annexe est partie intégrante de l'avis du Fonctionnaire délégué.

Bruxelles, le 3.12.1975  
Le Directeur,

  
R. BICKERS.

Prescriptions urbanistiques complémentaires

-----

- 1) Destination : constructions résidentielles et unifamiliales, le petit commerce ne nuisant pas au caractère général de l'endroit peut être autorisé sur les lots 1 & 2.
- 2) Implantation des constructions :  
dans les limites indiquées au plan compte tenu des conditions éventuelles qui seraient émises par l'administration des Routes dont l'avis est à requérir.
- 3) Gabarit des constructions principales :
  - a) hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche : lot 1 & 2 : minimum 5,50m maximum 7m  
lot 3 : maximum : 5,50m
  - b) toiture : voir annexe Ib
  - c) pour ce qui concerne les constructions jumelées sur les lots 1 & 2, les toitures auront même pente et même hauteur de faite et de corniche à déterminer par la commune à l'occasion de la 1ère demande en permis de bâtir
  - d) pente d'accès aux garages : aucune rampe d'accès ne peut être aménagée dans la zone de recul qui serait imposée par l'administration des Routes.

La présente annexe est partie intégrante de l'avis du fonctionnaire délégué.

Bruxelles, le 29 10 1989

Le Directeur,



H. VAN NOOTEN.

PROVINCE DE BRABANT

ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

COMMUNE

DE

GENVAL

Annexe à la délibération du Collège échevinal en date  
du 9.12.1975 N° 71/I975

- 1.- Se conformer à l'article 2 par. 3 et 4 du règlement communal de la voirie du 25 octobre 1924, approuvé par la Députation Permanente le 31 décembre 1924, dont le texte est reproduit ci-dessous:  

" Les plans généraux d'alignement de la commune sont arrêtés par le Conseil communal et soumis à l'avis de la Députation Permanente du Conseil provincial et à l'approbation du Roi. Le Collège des Bourgmestre et Echevins est chargé de l'exécution de ces plans. Dans les parties de la commune où l'alignement n'est par réglé par des plans, les alignements sont décrétés par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Le long des sentiers et des chemins existants dont la largeur est inférieure à dix mètres, il ne pourra en aucun cas être construit ni d'habitation définitive, ni clôture à cinq mètres de l'axe du chemin ou sentier. "
- 2.- Solliciter et obtenir le cas échéant, toutes les autres autorisations prévues par les lois et règlements, à délivrer par les Administrations compétentes.
- 3.- L'Administration communale devra être avisée, par écrit, de la date du commencement des travaux ainsi que de l'achèvement de ces derniers. Les travaux ne pourront être entamés qu'après fixation de l'alignement par l'Administration.
- 4.- L'alignement prévu par le présent permis est fixé à                   mètres de l'axe du chemin existant ; la zone non-bâtie  
( coïncide avec cet alignement )  
( est situé à                   mètres de l'axe du chemin existant )
- 5.- Respecter les prescriptions de l'ordonnance de police communale en date du 24 mai 1960, relative au numérotage des maisons et autres bâtiments.
- 6.- Respecter les conditions prévues au plan particulier d'aménagement approuvé par Arrêté Royal du
- 7.- Respecter les conditions prévues au plan de lotissement.

AG/CH

Province du BRABANT

89/FL/90

7/1/75

11.11.1975 10:30

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS DE LOTIR

Le Fonctionnaire délégué,

Vu la loi du 29 mars 1962, organique de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970.

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

Vu l'arrêté ministériel du 6 février 1971 portant délégation des pouvoirs du Ministre en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués;

(1) Vu la demande introduite par M. CORPHOUTS, mandataire Vve. WERA et relative au lotissement d'un bien sis à GENVAL cadastré section D n°s 366 à 369

(1) Vu la demande introduite par M. tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le n° par décision du du Collège des Bourgmestre et Echevins de à M. et relatif à un bien sis à cadastré section n°

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier d'aménagement prévu par l'article 17 de la loi susdite et approuvé par arrêté royal du

EMET L'AVIS SUIVANT :

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Se conformer aux conditions émises par l'administration des Routes dont l'avis est à requérir;
- Se conformer aux conditions et prescriptions urbanistiques reprises aux annexes 1a, 1b et II ci-jointes (à l'exclusion des prescriptions urbanistiques figurant au plan).

Bruxelles, le 3 -12- 1975

POUR LE MINISTRE,  
Le Directeur

H. VAN NOOTEN.

(1) Supprimer les alinéas inutiles  
U - 2

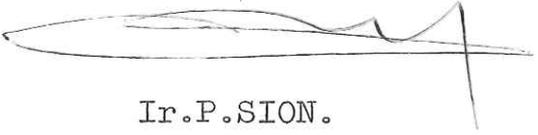


4. Écoulement des eaux.

- le dispositif adopté pour l'écoulement des eaux vers le système d'évacuation des eaux de l'Etat (domaine public) doit être soumis en détail à l'approbation préalable de l'Administration des Ponts et Chaussées de la Direction des Routes du Brabant (plan, notes de calcul, etc.....).
- Si l'écoulement des eaux usées (de ménage) se fait vers les dispositifs d'évacuation des eaux de l'Etat (domaine public) les mesures d'hygiène nécessaires doivent être prises de façon à ne pas créer de situation malsaine ou nuisible par suite de déchets pouvant former des boues ou des matières en décomposition, les lois et règlements en matière d'hygiène publique ainsi que les règlements éventuels de police locale doivent être strictement observés.

5. Observations spéciales. néant.

L'Ingénieur ppl. des Ponts et  
Chaussées, Chef de Service ff.



Ir. P. SION.