

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Demandeur : **Monsieur Joël de Wit**
- Situation de la demande : **Rue du Pavillon 77**
- Objet de la demande : voir chapitre « Instruction de la demande et motivation de la décision »

ARRETE :

Art. 1^{er}. Le permis visant à, **dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, aménager des loggias aux 1^{er} et 2^e étages et revoir l'aménagement des logements** est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° se conformer au plan ci-annexé, sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
- 2° respecter les conditions fixées par l'avis du SIAMU du **26 février 2025** ;
- 3° prendre en compte les indications particulières de mise en œuvre du permis suivantes : entamer les travaux visant à mettre fin aux infractions urbanistiques **endéans les 6 mois** et les achever au plus tard dans **les 18 mois** suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis.

Art. 3. Le titulaire du permis doit :

- au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes :
 - **afficher sur le terrain l'avis**, dont un modèle est joint au présent permis, indiquant que le permis a été délivré, et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes ;
 - **avertir, par lettre recommandée**, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.
- dès achèvement de ces travaux ou ces actes et avant toute occupation :
 - **avertir, par lettre recommandée**, le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'achèvement des travaux ou des actes permis, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 4. Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est exécutoire 20 jours après sa réception (*application art. 157 CoBAT*).

Art. 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le Collège des Bourgmestre et Echevins sollicite du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) une visite de contrôle, sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.

Art. 6. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu que le bien se situe en **zone mixte** au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU-AG du 21 novembre 2006) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande tendant à, **dans un bâtiment comprenant trois logements, régulariser la construction d'une annexe au rez-de-chaussée, aménager des loggias aux 1^{er} et 2^e étages et revoir l'aménagement des logements** a été introduite en date du **16 octobre 2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **23 janvier 2025** ;

PRÉAMBULE :

Vu l'autorisation du **1^{er} avril 1887** en vue de construire une maison ;

Vu l'acte d'autorisation de bâtir du **13 mai 1941** en vue de transformer son immeuble ;

Vu la mise en demeure du **4 janvier 2016** portant sur la création d'un auvent en fond de parcelle sur plus de 9m² ;

Vu le procès-verbal du **18 janvier 2016** portant sur la modification de l'aspect architectural de la façade à rue (cintrage, divisions, porte d'entrée en PVC, caissons à volet) et la construction d'annexes au niveau du rez-de-chaussée (\pm 50m²) ;

Vu le refus de permis d'urbanisme du **28 novembre 2023** suite à la demande visant à dans un immeuble de 2 logements, aménager 2 logements supplémentaires, modifier l'esthétique de la façade à rue, régulariser l'annexe arrière ;

Vu que sur base de l'historique des compteurs, il a pu être établi qu'un logement supplémentaire était présent avant 1996 ; que la situation licite est désormais de 3 unités ;

Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;

Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

RÉPARTITION :

Considérant que, en situation licite, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

- au sous-sol : locaux accessoires aux logements
- du rez-de-chaussée à étage 2 : 1 logement par niveau (3 unités)
- dans les combles : locaux accessoires aux logements ;

Considérant que, en situation projetée, l'immeuble est réparti de la manière suivante :

- au sous-sol : locaux accessoires aux logements,
- au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre, avec accès au jardin,
- au 1^{er} étage : un appartement 1 chambre, avec accès à une terrasse,
- au 2^e étage et dans les combles : un appartement duplex 3 chambres et 1 bureau, avec accès à une terrasse ;

VOLUMES :

Considérant qu'une annexe est actuellement présente au rez-de-chaussée et qu'elle dépasse les gabarits autorisables ;

Considérant que l'annexe arrière est reculée vers la rue pour s'aligner à l'immeuble voisin le plus profond ; qu'elle rentre désormais dans les gabarits autorisables ; que par rapport à la situation de droit, seule la partie droite est ajoutée ;

Considérant que sa toiture plate est végétalisée, ce qui améliore les qualités esthétiques et végétales de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que des loggias sont créées aux 1^{er} et 2^e étages, ce qui permet de fournir des espaces extérieurs aux logements qui n'en disposaient pas auparavant ;

HABITABILITÉ :

Considérant que le nombre de logements n'est pas modifié ;

Considérant que la demande vise la privatisation des combles au profit de l'appartement du 2^e étage afin d'en faire un appartement duplex 3 chambres ; que cette extension est conforme aux normes d'habitabilité et est par conséquent exemptée de permis d'urbanisme suivant l'arrêté dit « de minime importance » ;

Considérant que les logements au rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont légèrement remaniés ;

Considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur ;

Considérant que les aménagements proposés offrent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant qu'il y a un nombre suffisant de caves et que l'accès aux compteurs est aisé et permanent pour l'ensemble des occupants des logements ;

Considérant qu'un local vélos/poussettes est prévu au rez-de-chaussée ;

FAÇADE AVANT :

Considérant que les caissons à volets sont supprimés ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement à l'identique des menuiseries en façade avant, par des éléments en bois cintrés et moulurés avec des divisions fidèles à la typologie de l'immeuble, ce qui permet de retrouver les caractéristiques d'origine du bâtiment.

Fait en séance du **11 mars 2025**

Par le Collège :

Le Secrétaire communal
Par délégation,

Le Bourgmestre f.f.



Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

Frédéric NIMAL

Notification du présent permis est faite simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 15/VFM/1960603)

Le Secrétaire communal
Par délégation,

Le Bourgmestre f.f.

(S) Guy VAN REEPINGEN
Directeur-adjoint

(S) Frédéric NIMAL

En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent au point 11 du courrier accompagnant le présent document. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site www.urban.brussels

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ce recours est adressé au Gouvernement par voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste.

EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be>.

Décision du Collège des Bourgmestre et Echevins

Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet;
- lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.

Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant être reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué. Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

Article 325, § 1^{er}, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Exécution du permis

Article 157 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le permis délivré en application de l'article 156 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^{er} prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Modalités de publicité

Articles 3 et 6 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement, complété par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2020 applicable aux décisions qui doivent être affichées entre le 16 juin 2020 et le 31 décembre 2020 :

Art. 3. 6° L'obligation de mettre en place l'affichage prévu à l'article 6, § 1^{er}, alinéa 2

Art. 6. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 194/2 du CoBAT, toute décision visée à l'article 2 fait l'objet [...] d'une publication d'au moins trente jours sur le site internet de la (ou des) commune(s) sur le territoire de laquelle (ou desquelles) le projet est localisé ou sur le territoire de laquelle (ou desquelles) l'enquête publique a été organisée.

En outre, le demandeur procède, durant quinze jours, à un affichage complémentaire d'un avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique. Il est également procédé à un affichage complémentaire, de même durée, dudit avis, aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique, ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique.

L'autorité qui notifie sa décision joint à son envoi l'avis à compléter et à afficher conformément à l'alinéa 2.

L'avis visé à l'alinéa 2 est rédigé avec une police de caractère de couleur noire et d'au moins 14 points didot, sur un fond blanc et présente un format DIN A3. Il est disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet, et est tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage.

§ 2. Cet avis comporte les mentions suivantes :

1° l'objet et la teneur de la décision ;

2° l'adresse et les heures d'ouverture de l'administration communale où la décision peut être consultée ;

3° l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée ;

4° l'adresse de l'autorité auprès de laquelle un recours peut être introduit ainsi que les délais à respecter.

Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

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.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collègue des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Articles 2 à 6 et annexe de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 relatif à l'affichage et à l'avertissement prescrits pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme :

OBLIGATION D'AFFICHAGE

Art. 2. L'avis requis par l'article 194/2, alinéa 1^{er} du CoBAT est conforme au modèle d'affiche figurant à l'annexe au présent arrêté.

Art. 3. L'avis mentionne le nom de la commune concernée, le type de permis délivré, la date de délivrance du permis et celle de son éventuelle prorogation ou reconduction, l'autorité délivrante, l'objet du permis, la durée prévue du chantier, le nom, l'adresse et le numéro de téléphone auquel il est possible d'atteindre l'entrepreneur ou le responsable du chantier, ainsi que les horaires du chantier.

Art. 4. L'avis est affiché au moins huit jours avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été délivré.

Art. 5. § 1er. L'affiche est imprimée en noir sur papier blanc de format DIN A3. Elle est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

§ 2. Lorsqu'il s'agit d'un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'infrastructure, l'avis doit être affiché de la même manière à deux endroits au moins sur la section de l'infrastructure concernée.

Si les actes et travaux portent sur une section de plus de 100 mètres de long ou sur plusieurs sections différentes, cet affichage est requis, selon le cas, tous les 100 mètres ou sur chacune des sections.

§ 3. Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de plancher de plus de 1 000 m², les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m².

ANNEXE: AVIS D'AFFICHAGE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de

AVIS

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Permis d'urbanisme (1)

Permis de lotir n° (1)

délivré le

à

par

prorogé le (1)

prorogation reconduite le (1)

OBJET DU PERMIS :

DUREE PREVUE DU CHANTIER :

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

Adresse :

N° de téléphone :

HORAIRES DU CHANTIER :

(1) Biffer la mention inutile.

OBLIGATION D'AVERTISSEMENT

Art. 6. Dans l'avertissement visé à l'article 194/2, alinéa 3, du CoBAT, le titulaire du permis mentionne les informations suivantes :

1° les références du permis : références du dossier, adresse du bien, date de délivrance du permis, autorité ayant délivré le permis;

2° son nom ou sa raison sociale;

3° la date de commencement des actes ou travaux;

4° la date d'affichage de l'avis indiquant que le permis a été délivré;

5° le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de l'entrepreneur ou du responsable du chantier.

NB : un modèle informatique de l'avis d'affichage et de l'avertissement - à compléter et imprimer- sont disponibles sur le site régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

Modification du permis d'urbanisme

Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§1^{er}. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter

la modification de ce permis aux conditions suivantes :

1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes:

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;

- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée. La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Péremption et prorogation

Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1^{er}. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1^{er}, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;

- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1^{er} peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1^{er}, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1^{er}, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et le § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1^{er}. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme :

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

Suspension et annulation

Article 161, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1^{er}. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

Dans le délai visé à l'article 157, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. 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. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Recours au Gouvernement

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.

Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

(AG 04/07/2019 : Art. 2.) Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique (<mailto:beroep-recours@gov.brussels>) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours. Le délai visé à l'alinéa 1^{er} est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1^{er}, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

§ 1^{er}. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.

Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visée à l'article 188/8 ou 188/9.

§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

§3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :

Article 1^{er}. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints. Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

COM: SCHAERBEEK

Place Colignon, 6

1030 SCHAERBEEK

Bruxelles, 26/02/2025

Vos réf. :

Votre demande du 23/01/2025

2024/435=211/077

Nos réf. :

T.2023.0431/2

Nova réf. :

1960603

Personne à contacter :

A rappeler s.v.p.

Cpt. J. Nicolas

jeanmarc.nicolas@firebru.brussels

Concerne : Demande de permis d'urbanisme

Transformation d'un bâtiment existant en un immeuble de 3 logements

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Rue du Pavillon 77, 1000 Bruxelles

1.2. Demandeur

Com: Schaerbeek

Place Colignon, 6

1030 Schaerbeek

1.3 Maitre d'ouvrage

Joël De Witt

Avenue Prince Charles, 9

1410 Waterloo

1.4 Architecte

Koma-Architectes

Rue Foïetay, 25

4631 Evegnée

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plan A0	1			Plans digitaux

1.6. Antécédents.

Avis du service d'incendie du 30/06/2023 (Réf.:T.2023.0431/1) - permis d'urbanisme

Le présent rapport remplace et annule le rapport précédent.

2. Cadre et objectif.

2.1. Type de demande

Bâtiment existant (au sens de l'AR du 7/7/1994 - dernière modif. en date du 20/5/2022)

2.2. Réglementation

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.
- L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) - Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements en Région de Bruxelles-Capitale (<https://pompiers.brussels/fr/reglementation>).

3. Description de la demande.

L'étude concerne la transformation d'un bâtiment existant de type "moyen" (-1+R+4) qui comprendra, après travaux :

- niveau -1 : 3 caves, 1 local technique, 1 local rangement, 1 local poubelles
- niveau 0 : 1 local poussettes / vélos, 1 appartement 1 chambre
- niveau +0.5 : 1 local rangement
- niveau +1 : 1 appartement 1 chambre
- niveau +1.5 : 1 local rangement
- niveau +2, +3 et +4 : 1 appartement 3 chambres en triplex

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- portes EI 30 et parois EI 60 pour compartimenter les logements et les locaux techniques du sous-sol
- compartimentage du local poubelle / local technique par rapport aux autres locaux au niveau -1
- compartimentage du local vélo au niveau 0
- détecteurs de fumée dans les logements
- extincteurs
- éclairage de sécurité et pictogrammes d'évacuation dans les communs
- fenêtre de toiture transformée en voie d'évacuation et d'accès pompier (via une autoéchelle)

5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes :

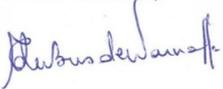
1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Au niveau du **compartimentage** :
 01. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé du rez-de-chaussée par des parois EI60 et l'accès doit se faire par une porte présentant EI₁ 30 ; la porte sera placée de préférence au niveau 0 ;
 02. La porte du local poubelle sera assurée par des portes d'une résistance au feu EI₁30 sollicitée à la fermeture ; ses parois présenteront EI 60 ;

03. Les parois du hall d'entrée et celles de la cage d'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doivent présenter au moins EI 60 selon l'arrêté royal du 20 mai 2022 – Normes de Base modifiées, y compris les parois du chemin d'évacuation au niveau d'évacuation. Toutes les baies de communication dans ces parois doivent être fermées par des portes EI₁ 30 ;
 04. S'il peut contenir des vélos électriques ou des poussettes, le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI₁ 30 sollicitées à la fermeture ;
 05. Chaque unité de logement, les locaux de rangement, le local à poubelles, les locaux techniques,... doivent être compartimentés par des parois (plafonds et planchers compris) présentant EI 60 et des portes EI₁ 30 ;
 06. Toutes les portes EI₁30, à l'exclusion des portes des appartements, doivent être à fermeture automatique ;
3. La **cage d'escalier intérieure** doit présenter les caractéristiques suivantes :
 01. Les parois intérieures doivent présenter une résistance au feu EI60 ou supérieure ou être réalisées en maçonnerie/béton ;
 02. Dans ces cloisons intérieures, les portes présentent une résistance au feu EI₁ 30 ;
 03. L'escalier doit être muni d'une main courante solide des deux côtés, sauf sa largeur utile est inférieure à 1,2m, auquel cas une seule main courante suffit, pour autant qu'il n'y ait pas de risques de chute ;
 04. La stabilité des escaliers et des paliers doit être de R60 ou être conçus de la même manière qu'une dalle en béton R60. Les escaliers en bois peuvent être acceptés si leur face inférieure est pourvue d'un élément de construction présentant une résistance au feu EI30 ;
 05. La trappe donnant sur le sous-sol depuis le logement du rez-de-chaussée doit présenter EI 60 (assimilée à un plancher)
 4. Les **traversées de parois** par des conduites de fluides ou d'électricité et les joints de dilatation des parois ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour cet élément de construction. Les dispositions de l'annexe 7 « Prescriptions communes », chapitre 1, sont d'application. Des précisions figurent dans la fiche d'information nr 254 'Obturation des traversées des parois résistant au feu' du CSTC.
 5. Les **éléments structuraux** du bâtiment situé à rue doivent présenter R60.
Pour les éléments structuraux de la toiture, ils doivent présenter R60 (*).
(*). Pas d'exigences pour les éléments structuraux de la toiture si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction EI 60.
 6. Sans préjudice des textes légaux et réglementaires en la matière, le Règlement général sur les **installations électriques** (R.G.I.E.) est d'application. Les installations électriques doivent être vérifiées après travaux par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées. Seul l'éclairage électrique est autorisé. Les appareils électriques portent le marquage CE et sont certifiés CEBEC. Les parties communes de la construction doivent être équipées d'un **éclairage de sécurité** qui satisfait aux prescriptions de la norme NBN EN1838. L'éclairage de sécurité doit s'activer automatiquement et immédiatement en cas de défaillance de l'éclairage normal. Il doit pouvoir fonctionner au moins une heure sans interruption.
 7. Les **revêtements** des sols, des parois verticales et des plafonds des installations ainsi que de leurs chemins d'évacuation et cages d'escalier doivent être conformes à l'annexe 5/1 intitulée « réaction au feu » des normes de base.
Pour les toitures plates en façade arrière, nous recommandons que la réaction au feu du revêtement soit broof(t1).
 8. Tout logement doit être équipé de **détecteurs** de fumée autonomes conformément aux dispositions de l'Arrêté du gouvernement de Bruxelles-Capitale du 28/09/2023. Tout logement doit être équipé de détecteurs de fumée autonomes conformément aux dispositions de l'Arrêté du gouvernement de Bruxelles-Capitale du 28/09/2023. Le triplex ayant une superficie au sol totale >120 m², il doit être équipé d'une installation de détection incendie de type '**surveillance partielle**' avec signalement de l'alerte incendie et dont les détecteurs sont adaptés aux risques présents.
 9. Les parois des **gaines techniques** doivent présenter EI 60 et leurs trappes ou portillons d'accès de classe EI₁ 30.
 10. Les installations de **chauffage**, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur.

11. S'agissant de la **structure** et des **matériaux** utilisés lors de travaux sur la **façade** arrière, il y a lieu de satisfaire aux dispositions du point 6 annexe 5/1 AR Normes de base. Le publication CSTC 'Sécurité incendie des bâtiments multiétagés', édition juin 2022 donne une clarification pratique.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service



Tanguy du Bus de Warnaffe
26 févr. 2025]

Colonel T. du Bus de Warnaffe

L'Officier



Jean-Marc Nicolas
26 févr. 2025]

Cpt. J. Nicolas

Ce rapport est envoyé à

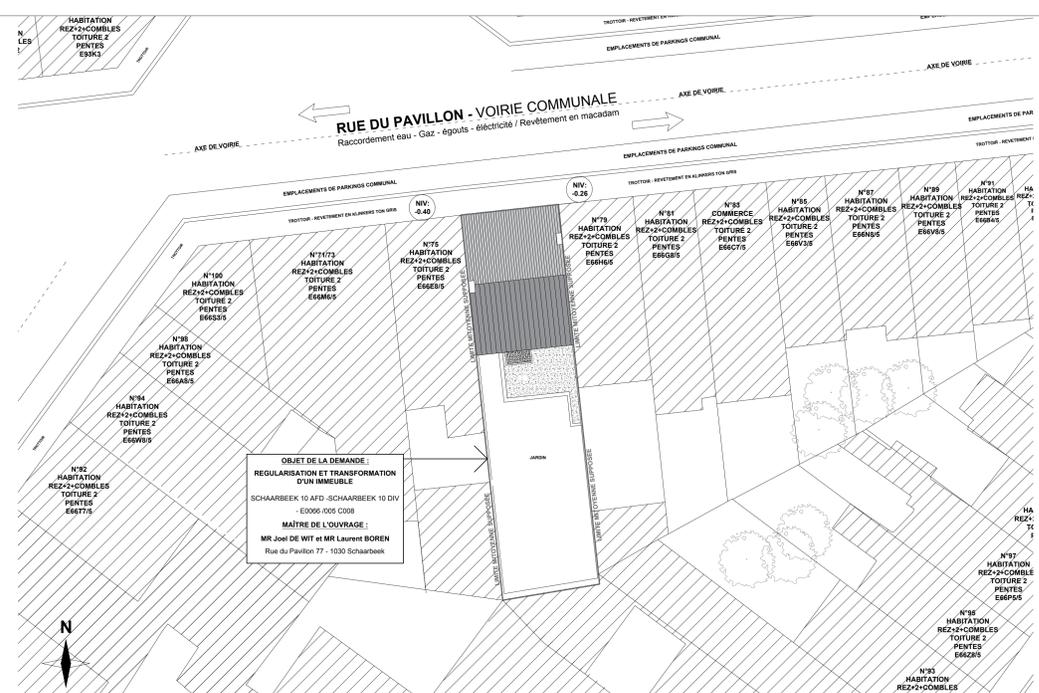
Copie Demande	Commune de Schaerbeek
Commune / Instance	Bourgmestre Schaerbeek / Burgemeester Schaarbeek
Demandeur	Com: Schaerbeek
Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur	Joël De Witt
Facturation	Joël De Witt
Architecte	Koma-Architectes



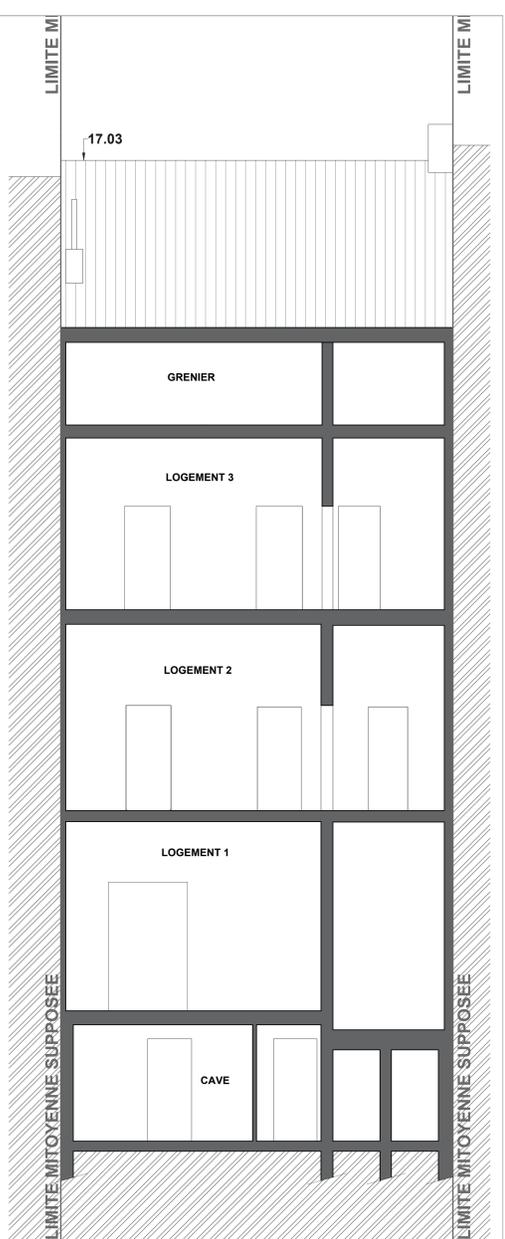
Plan de localisation - Situation existante de droit - 1/1000e



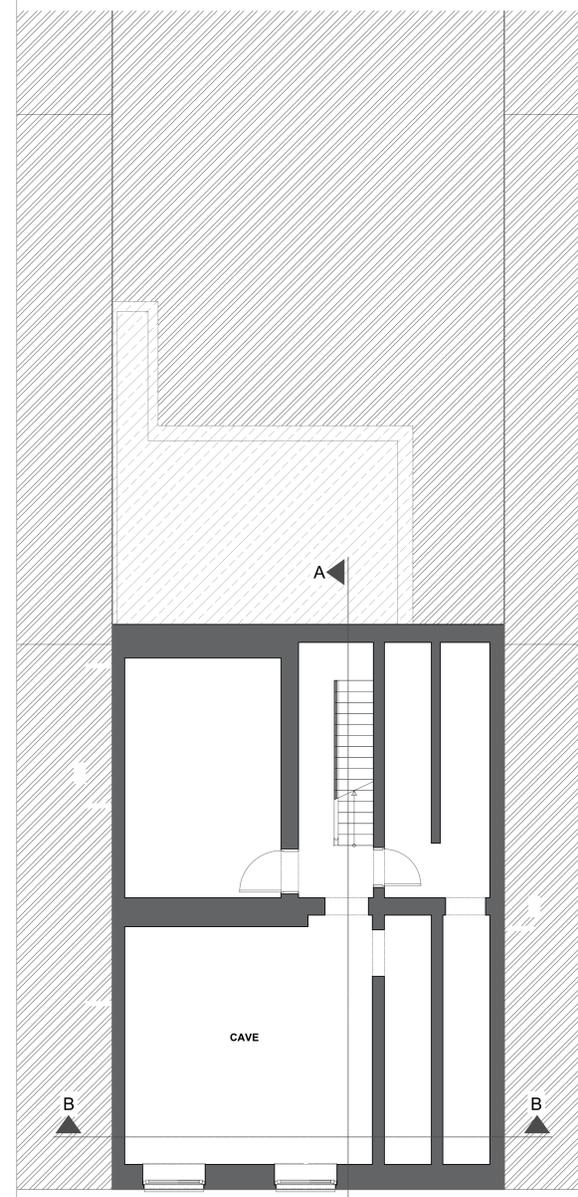
Plan d'implantation - Situation existante de droit - 1/500e



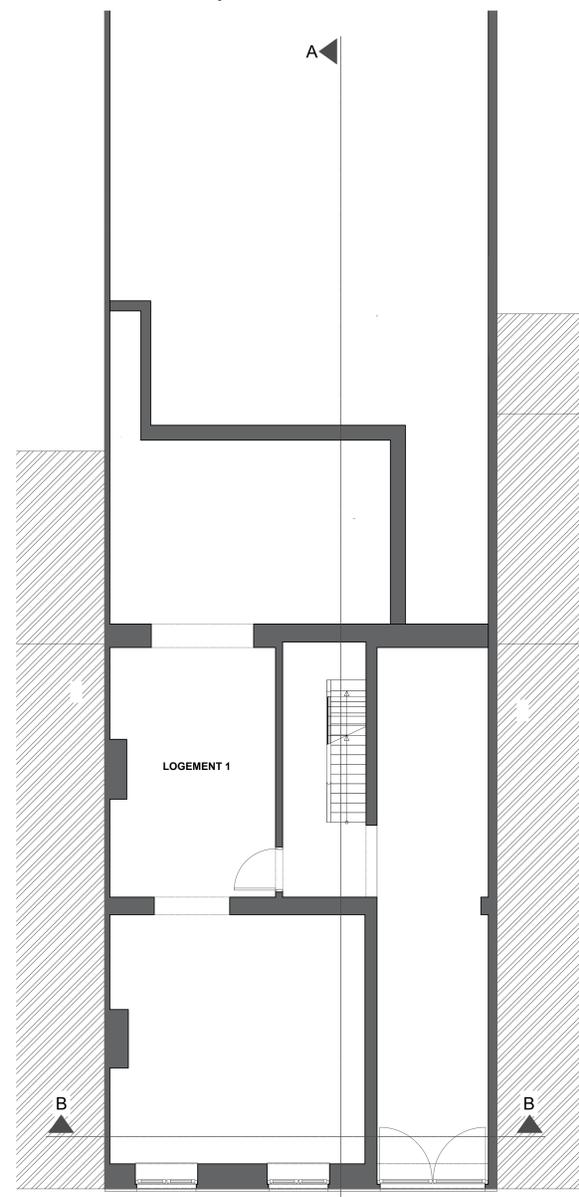
Plan de situation - Situation existante de droit - 1/200e



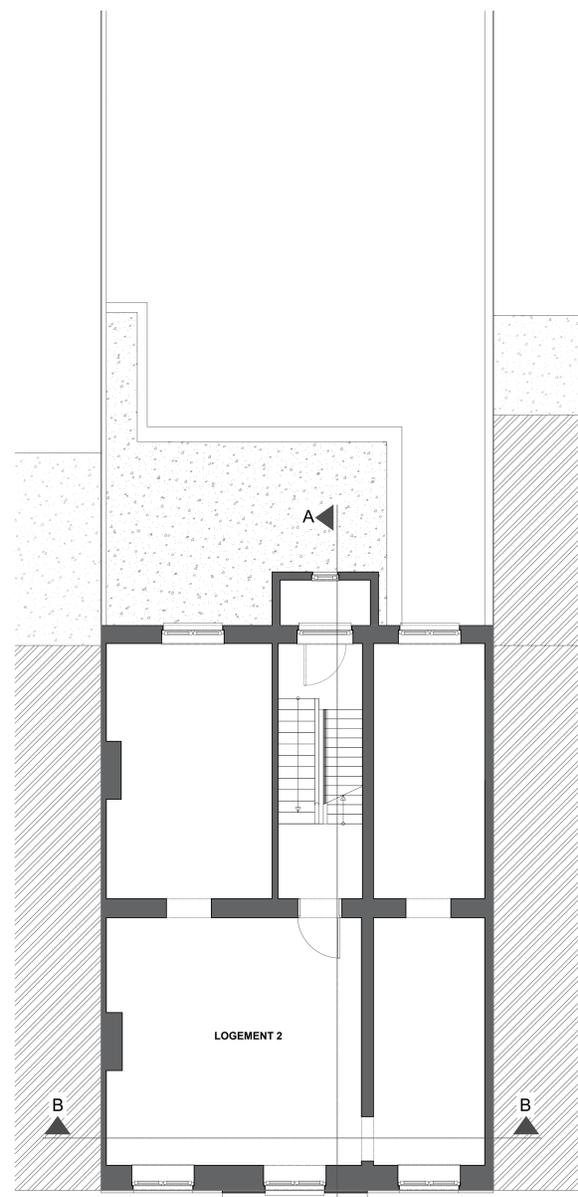
Coupe BB - Situation existante de droit - 1/50e



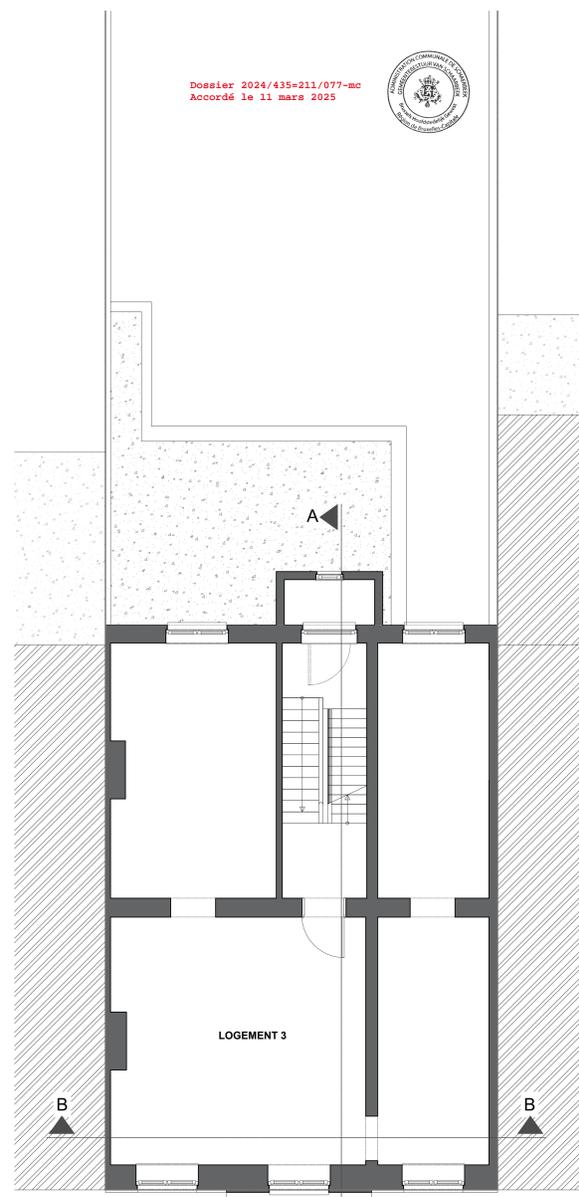
Plan sous-sol - Situation existante de droit - 1/50e



Plan RDC - Situation existante de droit - 1/50e



Plan 1er étage - Situation existante de droit - 1/50e

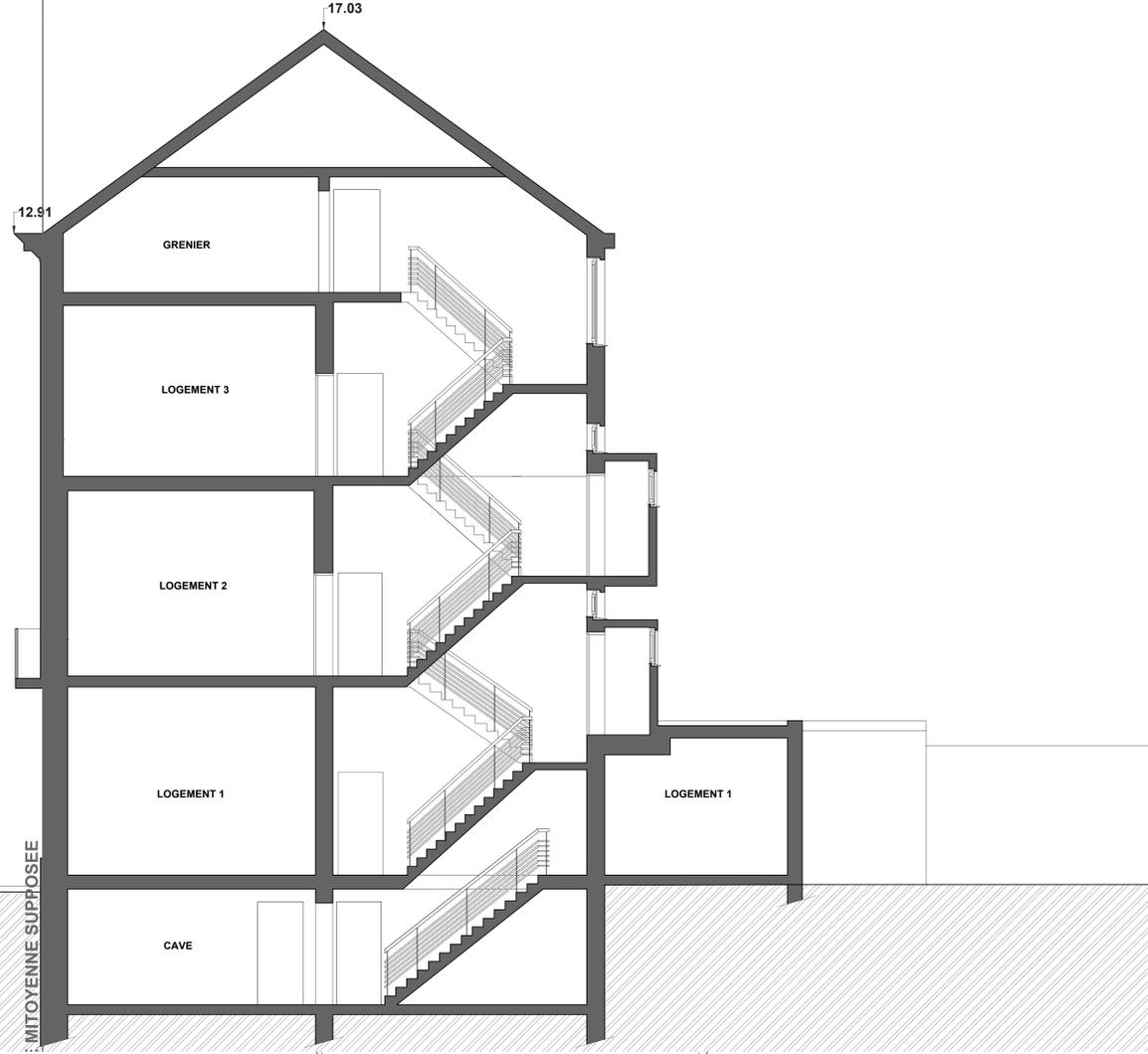


Plan 2e étage - Situation existante de droit - 1/50e

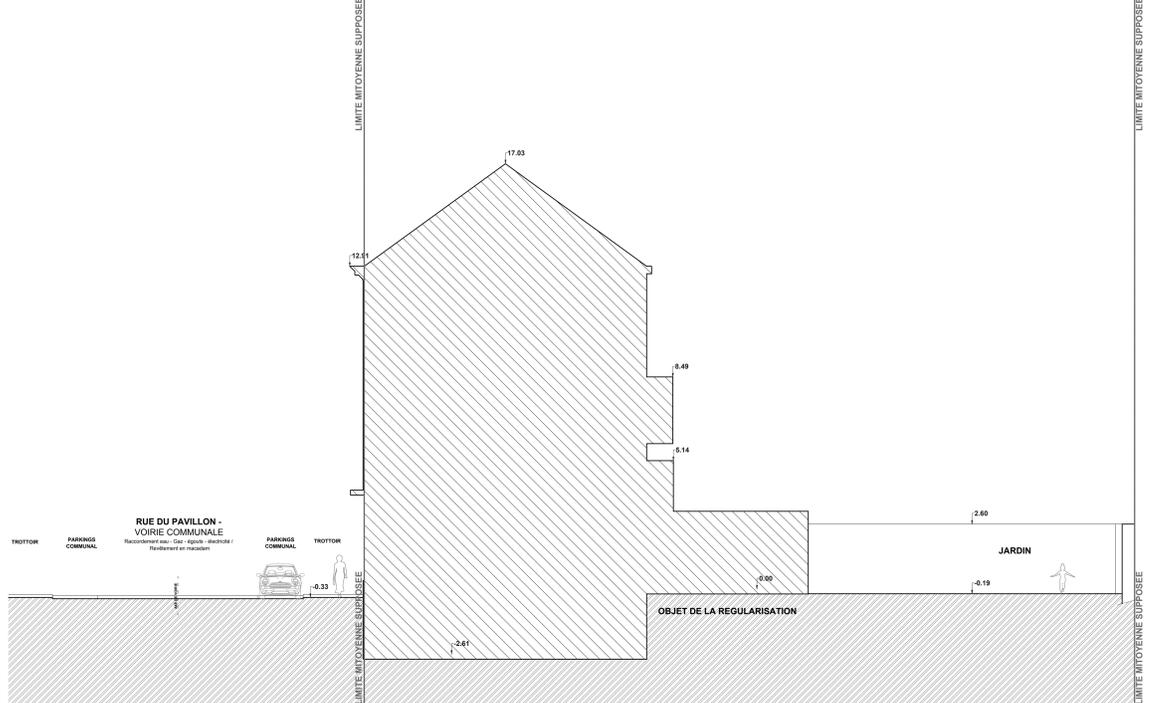
Doossier 2024/435=211/077-mc
Accordé le 11 mars 2025



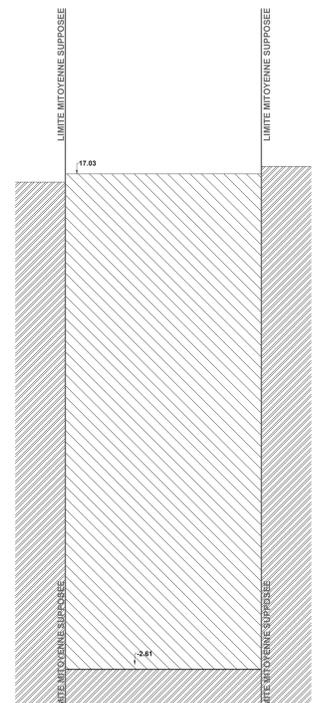
	contenu du plan Plan de localisation - Situation existante de droit 1/1000 Plan d'implantation - Situation existante de droit 1/500 Plan de situation - Situation existante de droit 1/200 Plan sous-sol - Situation existante de droit 1/50 Plan RDC - Situation existante de droit 1/50 Plan 1er étage - Situation existante de droit 1/50 Plan 2e étage - Situation existante de droit 1/50 Coupe BB - Situation existante de droit 1/50	projet Régularisation et transformation d'un immeuble de 5 appartements en 3 appartements	situation Rue du Pavillon 77 1030 Schaerbeek	maître de l'ouvrage Mr Joël DE WIT Avenue Prince Charles 9 - 1410 Waterloo Tel : 0477/46.49.93 mail: joel.dewit@chirec.be	signature du maître de l'ouvrage
	auteur de projet KOMA architectes SRL rue Foietay, 25 - 4631 EVEGNEE gsm: 0493/37.71.58 info@koma-architectes.be	signature de l'auteur de projet	modifications A B C D E F G H		
DOSSIER 21.163	objet du plan Permis d'urbanisme	05 MARS 2025	feuille per-01/06		



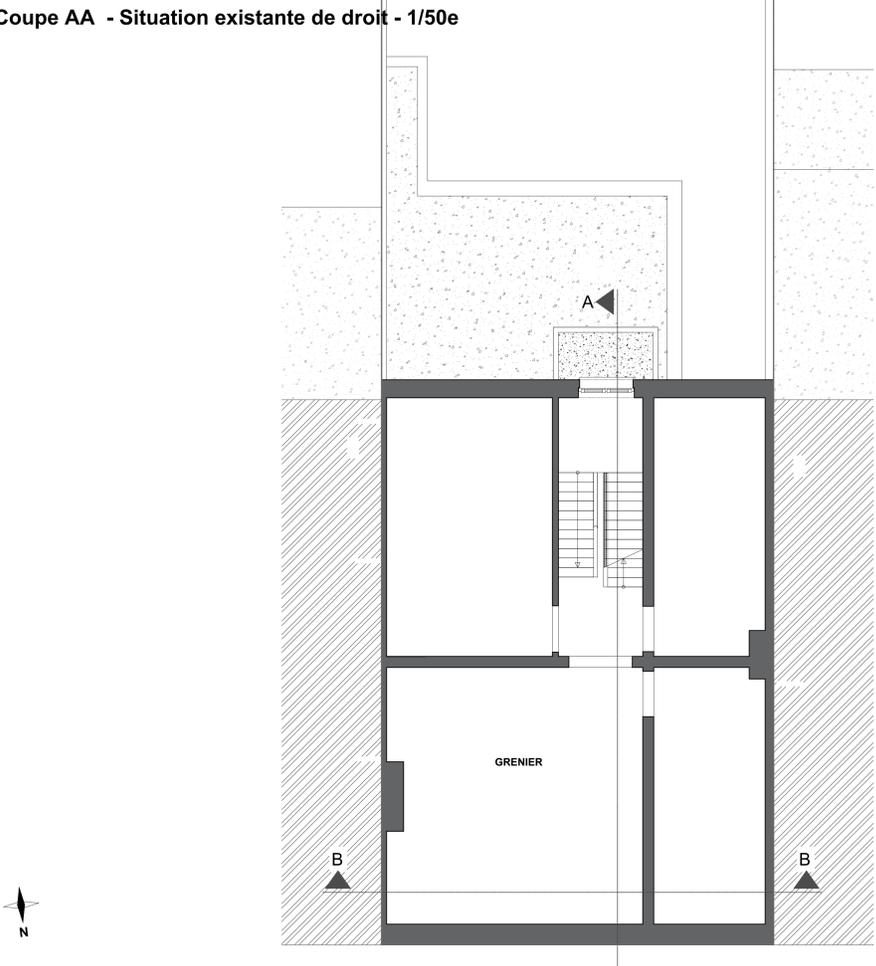
Coupe AA - Situation existante de droit - 1/50e



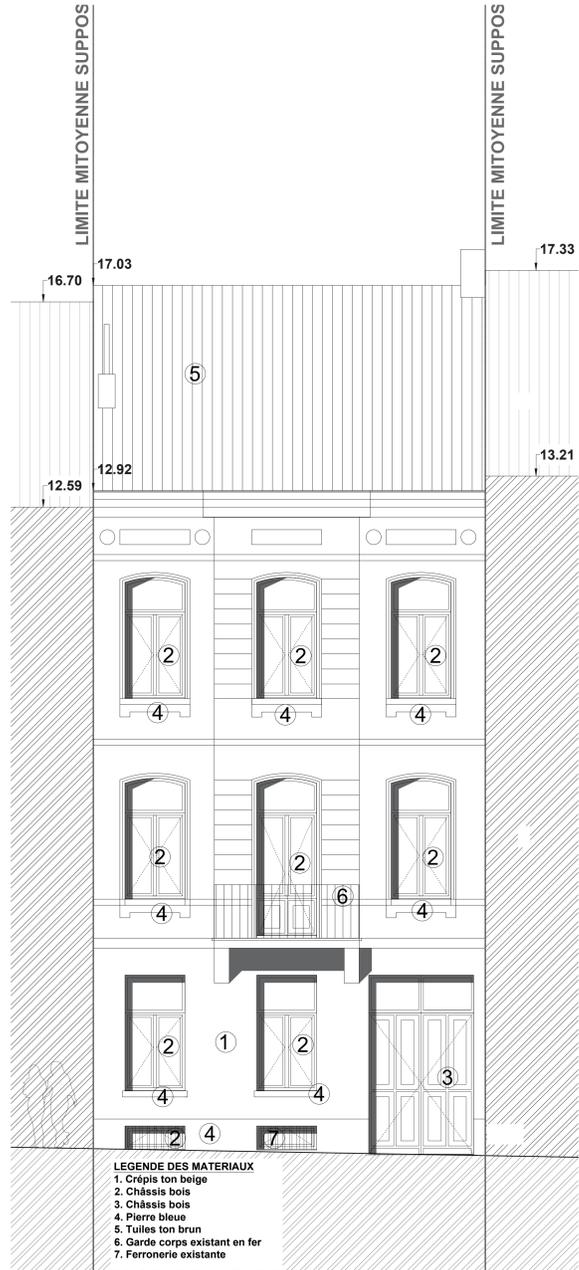
Coupe de profil longitudinale - Situation existante de droit - 1/100e



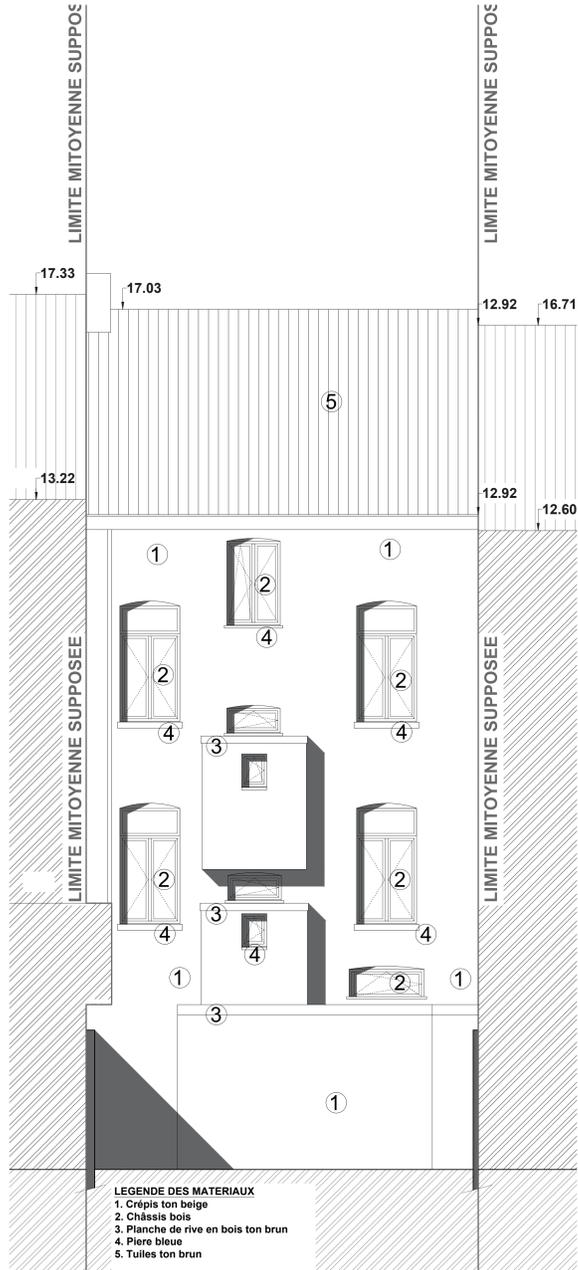
Coupe de profil transversale - Situation existante de droit - 1/100e



Plan 3e étage - Situation existante de droit - 1/50e



Façade avant - Situation existante de droit - 1/50e



Façade arrière - Situation existante de droit - 1/50e

Dossier 2024/435-211/077-mc
Accordé le 11 mars 2025



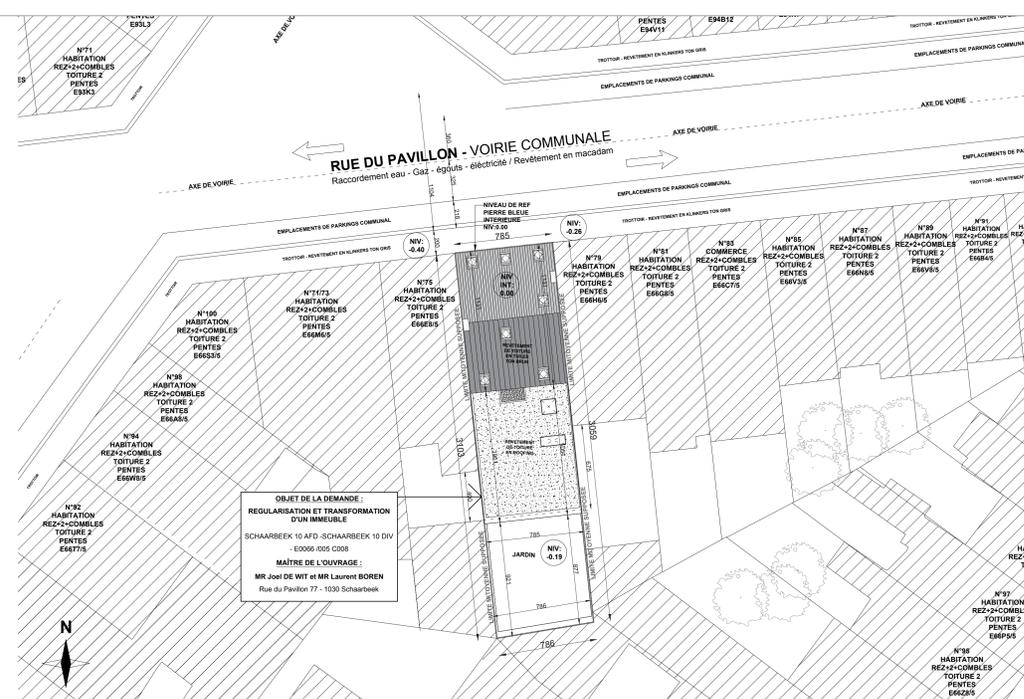
		contenu du plan	
		Coupe de profil longitudinale - Situation existante de droit	1/100
projet		Coupe de profil transversale - Situation existante de droit	
Régularisation et transformation d'un immeuble de 5 appartements en 3 appartements		Plan 3e étage - Situation existante de droit	
situation		Plan 4e étage - Situation existante de droit	
Rue du Pavillon 77 1030 Schaerbeek		Coupe AA - Situation existante de droit	
maître de l'ouvrage		Façade avant - Situation existante de droit	
Mr Joël DE WIT Avenue Prince Charles 9 - 1410 Waterloo Tel : 0477/46.49.93 mail: joel.dewit@chirec.be		Façade arrière - Situation existante de droit	
auteur de projet		KOMA architectes SRL rue Foietay, 25 - 4631 EVEGNEE gsm: 0493/37.71.58 info@koma-architectes.be	
05 MARS 2025		DOSSIER 21.163	
objet du plan		Permis d'urbanisme	
		modifications	
		A	
		B	
		C	
		D	
		E	
		F	
		G	
		H	
		feuille	
		per-02/06	



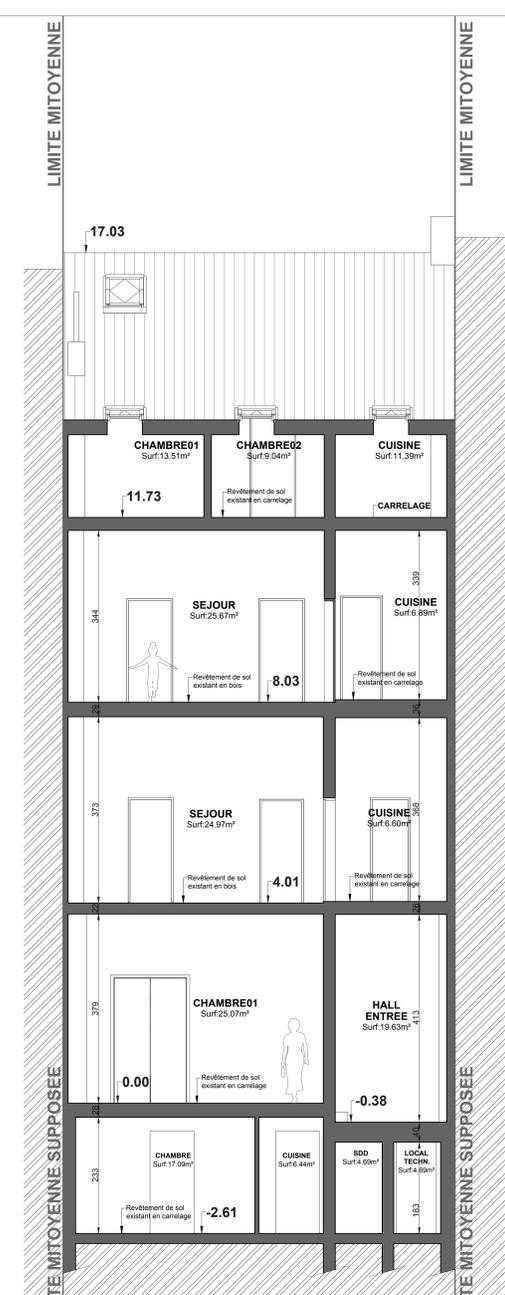
Plan de localisation - Situation existante à régulariser - 1/1000e



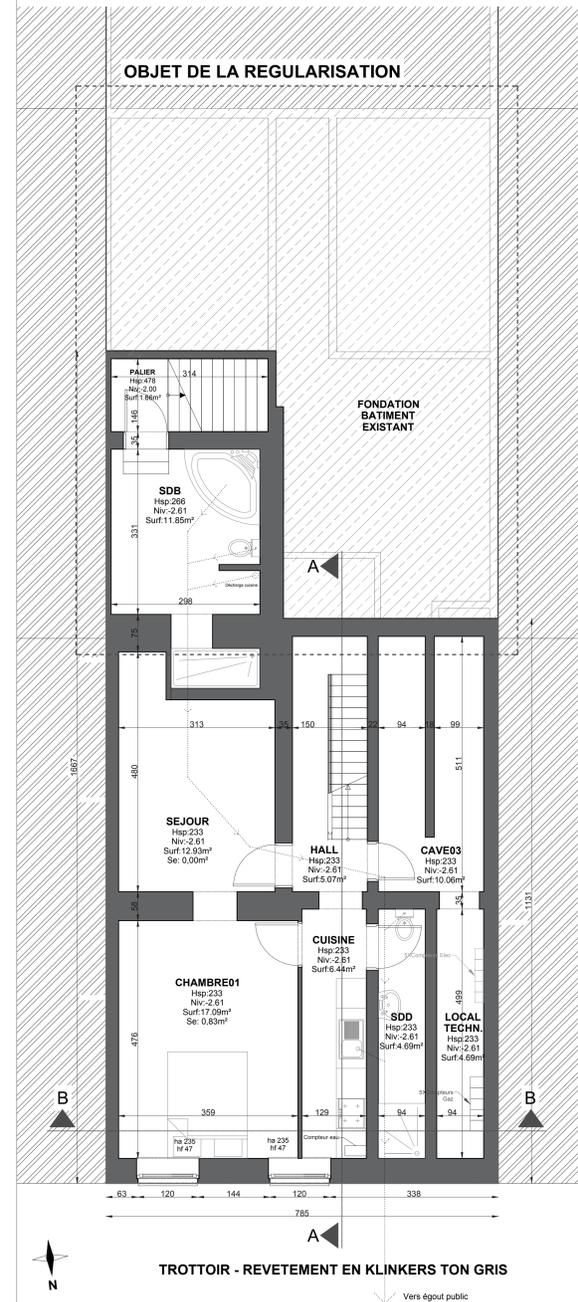
Plan d'implantation - Situation existante à régulariser - 1/500e



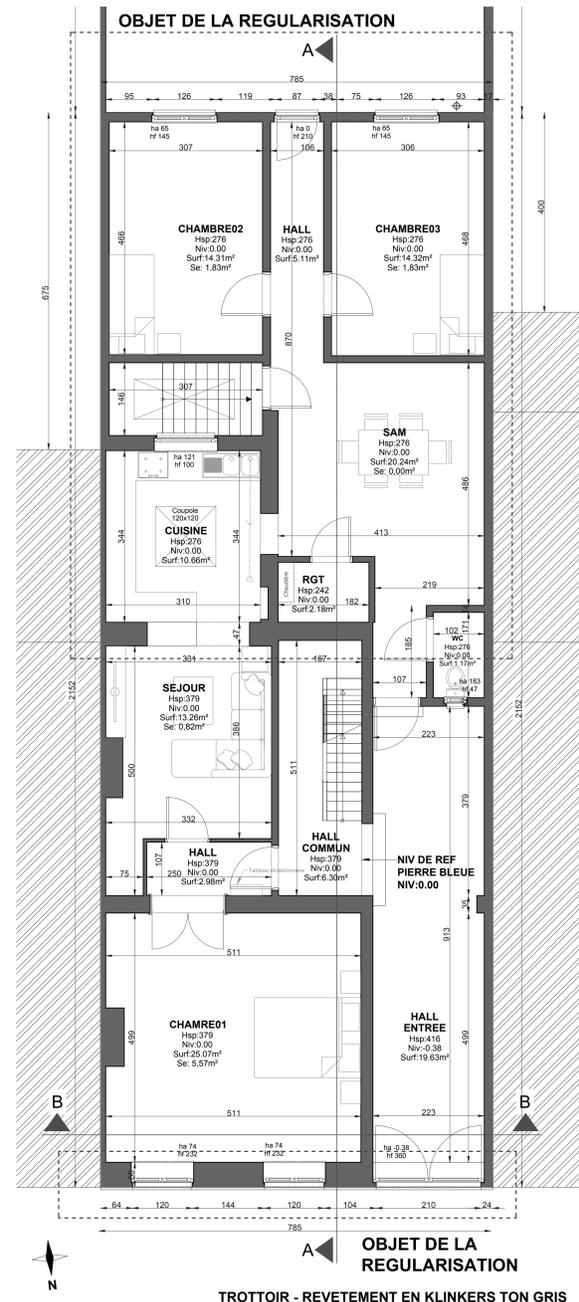
Plan de situation - Situation existante à régulariser - 1/200e



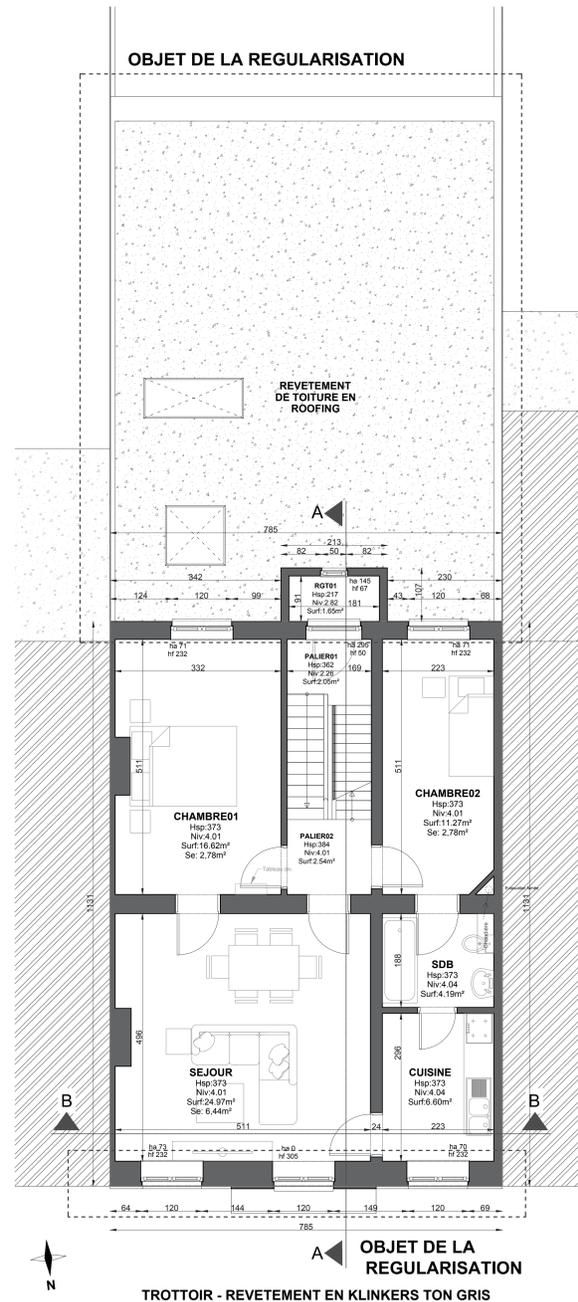
Coupe BB - Situation existante à régulariser - 1/50e



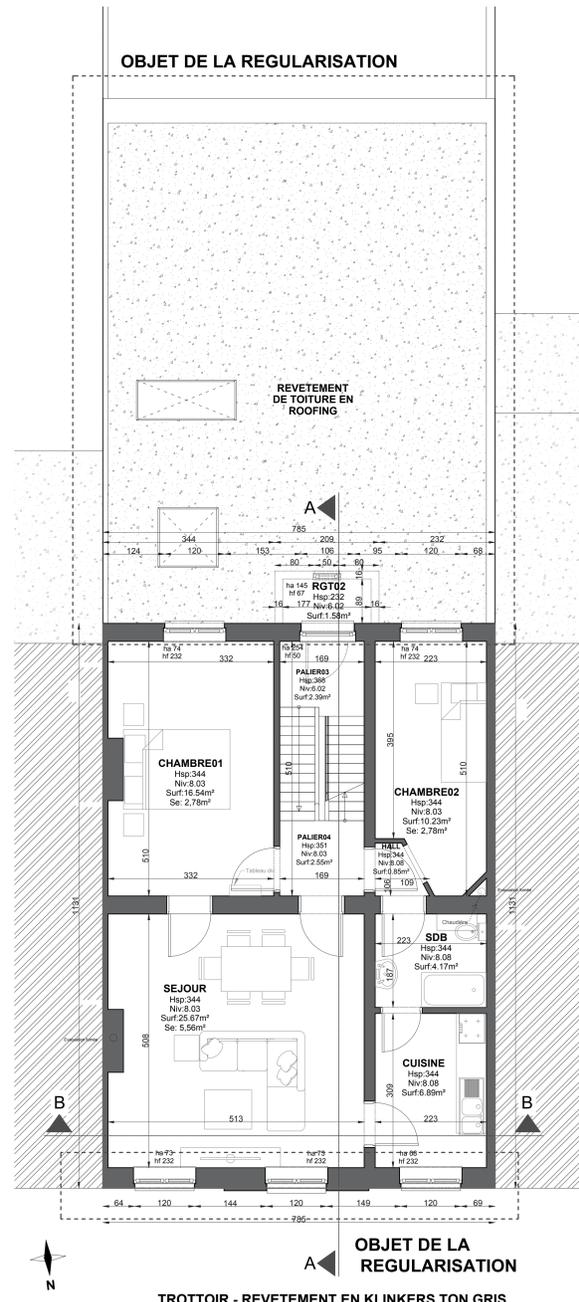
Plan sous-sol - Situation existante à régulariser - 1/50e



Plan RDC - Situation existante à régulariser - 1/50e



Plan 1er étage - Situation existante à régulariser - 1/50e



Plan 2e étage - Situation existante à régulariser - 1/50e

komarchitectes

contenu du plan
 Plan de localisation - Situation existante à 1/1000e régulariser
 Plan d'implantation - Situation existante à 1/500e régulariser
 Plan de situation - Situation existante à 1/200e régulariser
 Plan sous-sol - Situation existante à 1/50e régulariser
 Plan RDC - Situation existante à 1/50e régulariser
 Plan 1er étage - Situation existante à 1/50e régulariser
 Plan 2e étage - Situation existante à 1/50e régulariser
 Coupe BB - Situation existante à 1/50e régulariser

projet
 Régularisation et transformation d'un immeuble de 5 appartements en 3 appartements

situation
 Rue du Pavillon 77
 1030 Schaerbeek

maître de l'ouvrage
 Mr Joël DE WIT
 Avenue Prince Charles 9 - 1410 Waterloo
 Tel : 0477/46.49.93
 mail : joel.dewit@chirec.be

signature du maître de l'ouvrage

signature de l'auteur de projet

KOMA architectes SRL
 rue Foietay, 25 - 4631 EVEGNEE
 gsm: 0493/37.71.58
 info@koma-architectes.be

DOSSIER 21.163

05 MARS 2025

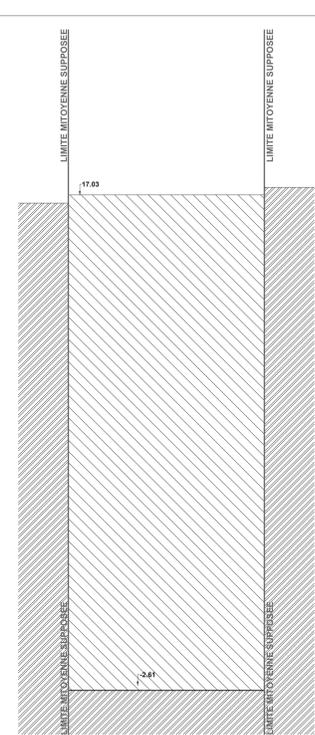
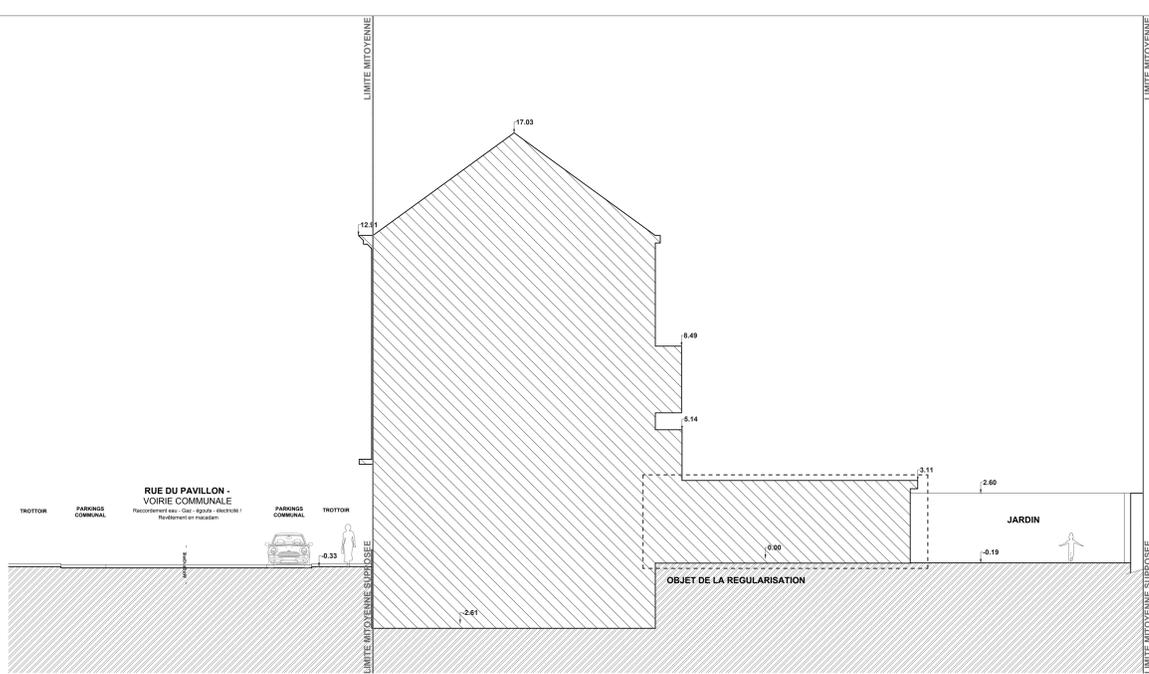
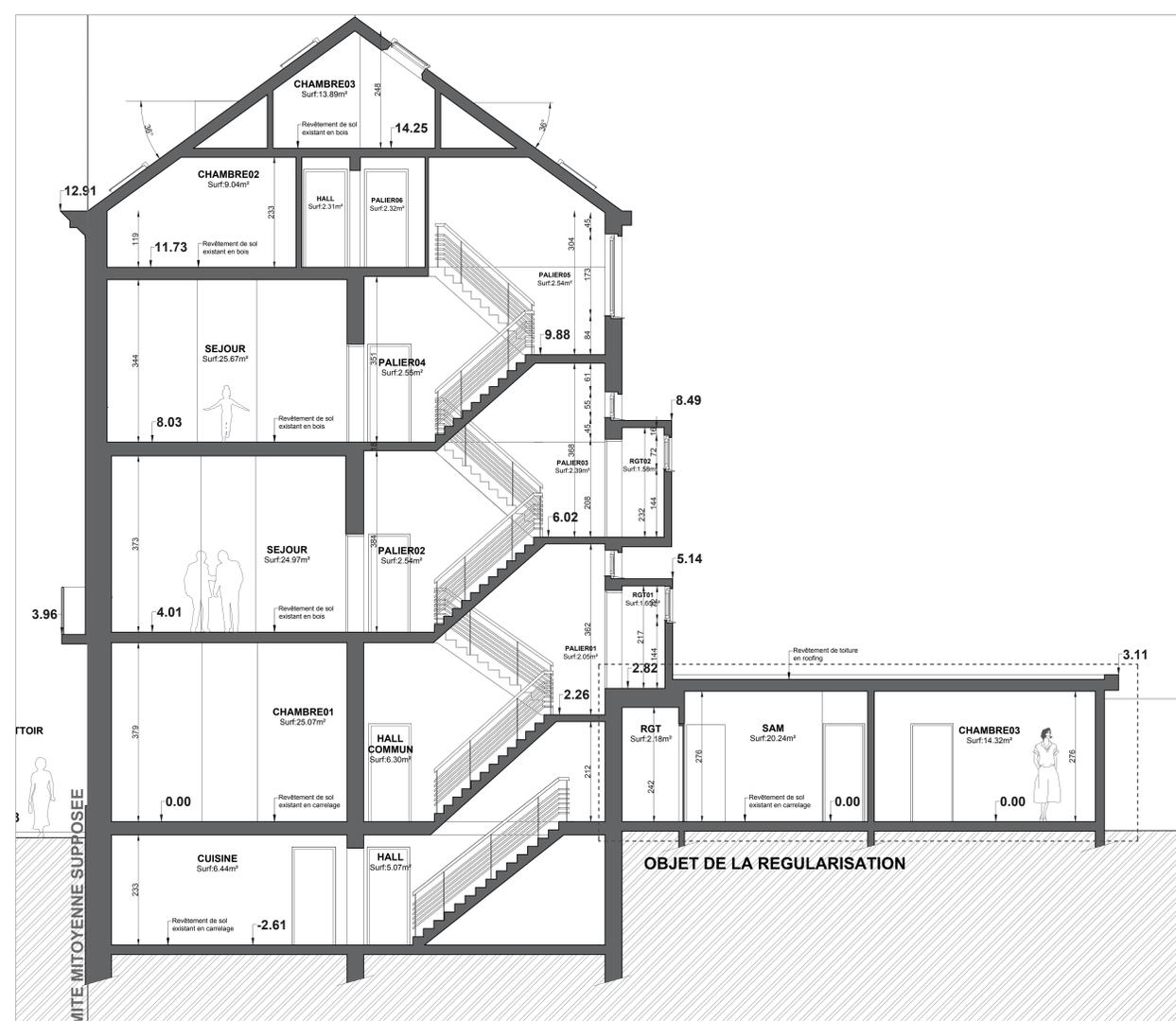
objet du plan Permis d'urbanisme

modifications

Dossier 2024/435=211/077-mc
 Accordé le 11 mars 2025

feuille

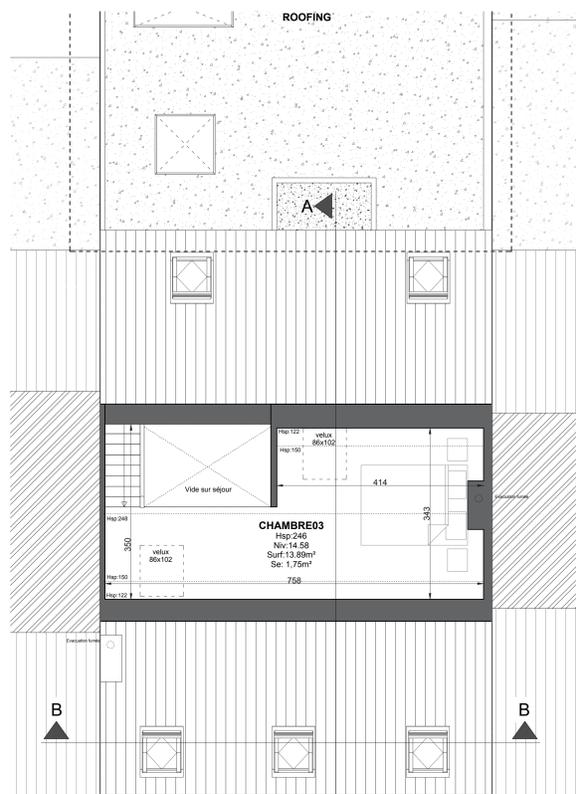
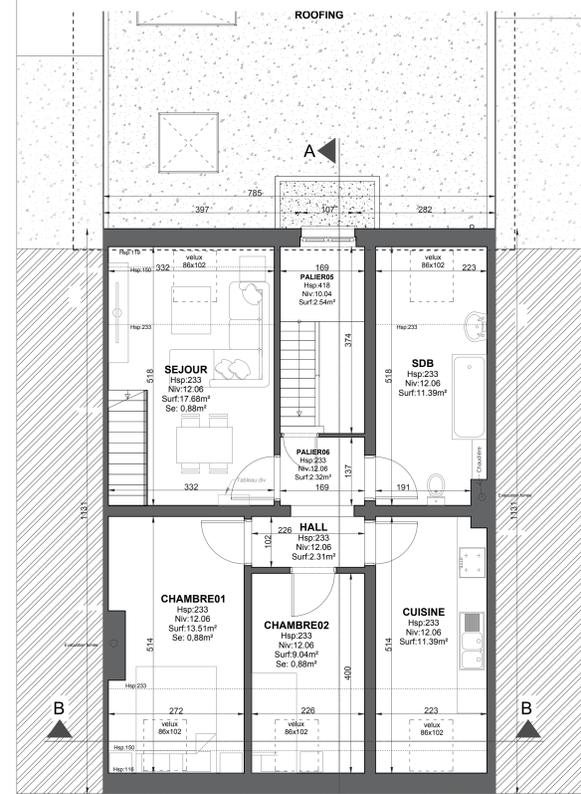
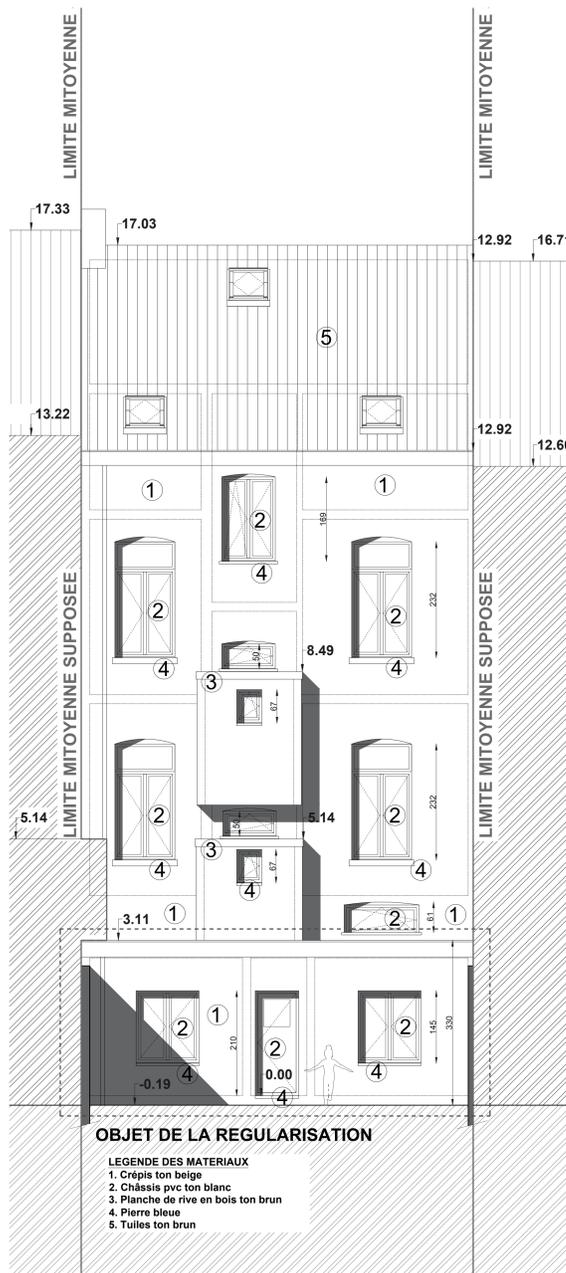
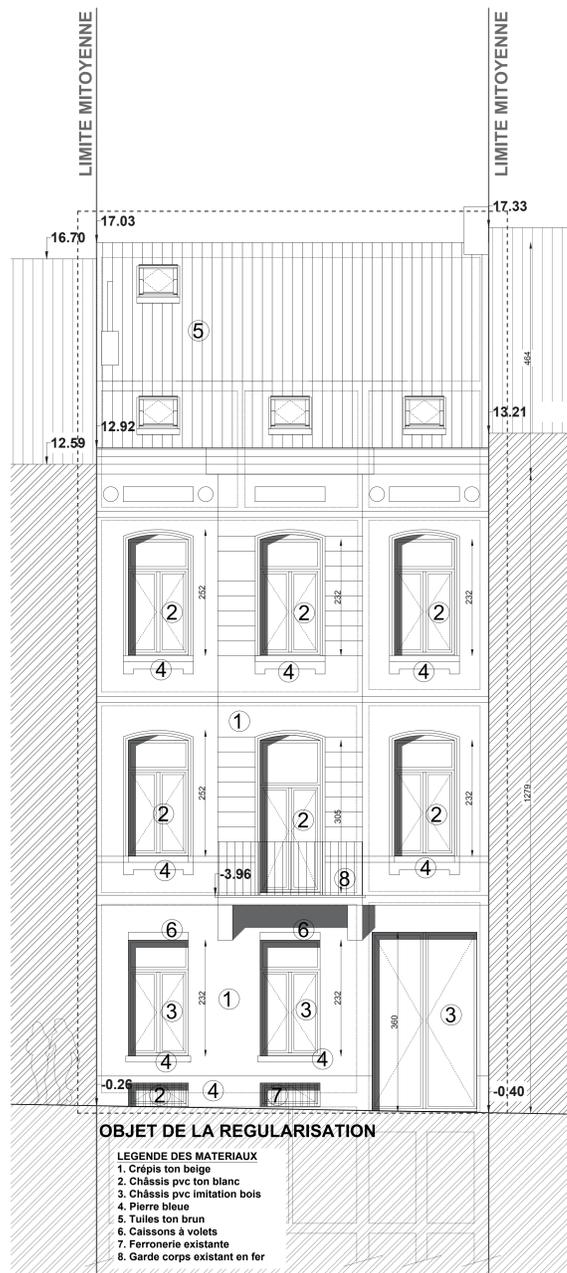
per-03/06



Coupe de profil longitudinale - Situation existante à régulariser - 1/100e

Coupe de profil transversale - Situation existante à régulariser et projetée - 1/100e

Coupe AA - Situation existante à régulariser - 1/50e



Plan 3e étage - Situation existante à régulariser - 1/50e

Plan 4e étage - Situation existante à régulariser - 1/50e

Façade avant - Situation existante à régulariser - 1/50e

Façade arrière - Situation existante à régulariser - 1/50e

Dossier 2024/435+211/077-mc
Accordé le 11 mars 2025



projet
Régularisation et transformation d'un immeuble de 5 appartements en 3 appartements

situation
Rue du Pavillon 77
1030 Schaerbeek

maître de l'ouvrage
Mr Joël DE WIT
Avenue Prince Charles 9 - 1410 Waterloo
Tel : 0477/46.49.93
mail : joel.dewit@chirec.be

Mr Laurent BOREN
Avenue Fond du Roy 123 - 1180 Bruxelles
Tel : 0475/85.96.68
mail : laurentboren@gmail.com

auteur de projet
KOMA architectes SRL
rue Foietay, 25 - 4631 EVEGNEE
gsm: 0493/37.71.58
info@koma-architectes.be

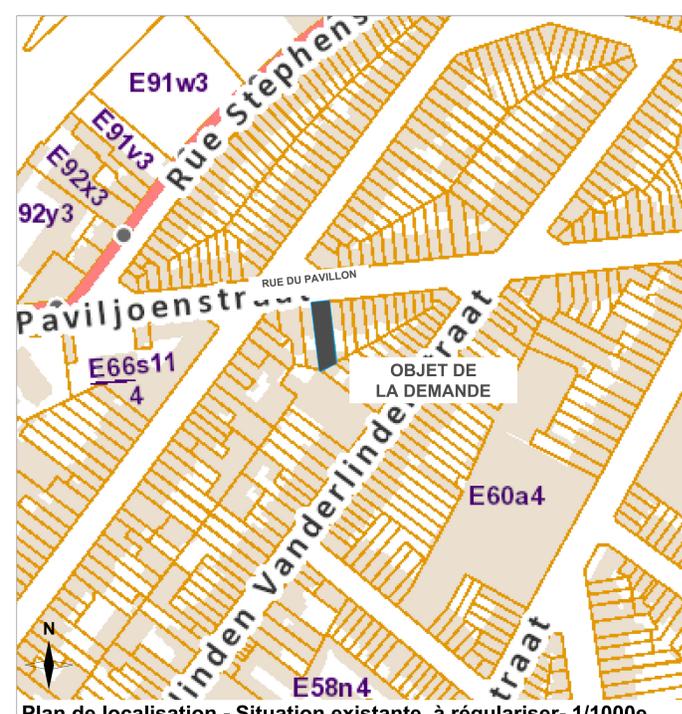
contenu du plan
Coupe de profil longitudinale - Situation existante à régulariser 1/100
Coupe de profil transversale - Situation existante à régulariser et projetée 1/100
Plan 3e étage - Situation existante à régulariser 1/50
Plan 4e étage - Situation existante à régulariser 1/50
Coupe AA - Situation existante à régulariser 1/50
Façade avant - Situation existante à régulariser 1/50
Façade arrière - Situation existante à régulariser 1/50

signature du maître de l'ouvrage

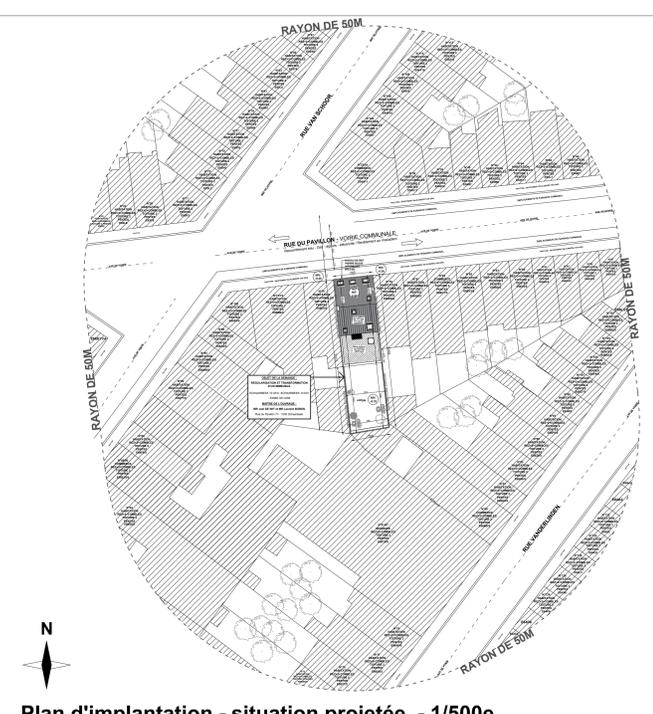
signature de l'auteur de projet

DOSSIER	21.163
05 MARS 2025	
objet du plan	Permis d'urbanisme

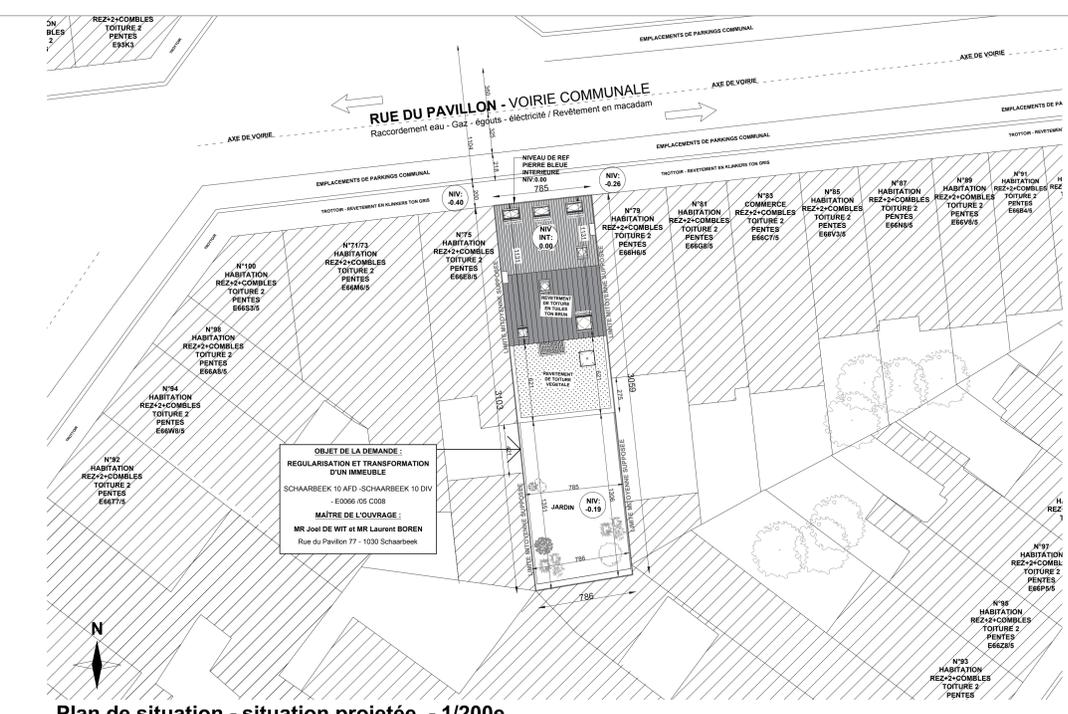
modifications	
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	
feuille	per-04/06



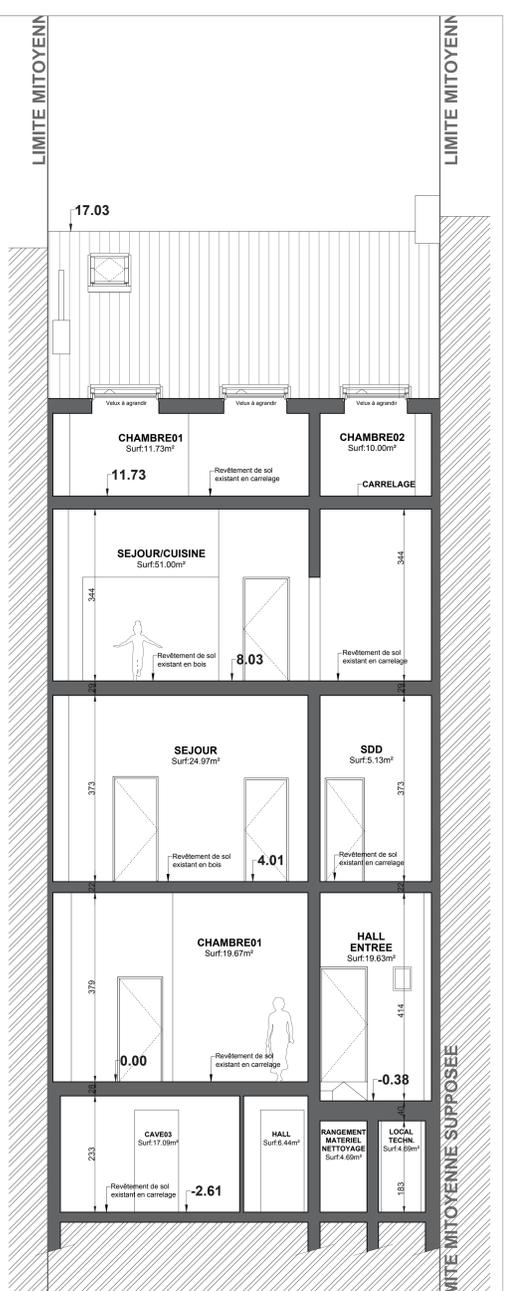
Plan de localisation - Situation existante à régulariser- 1/1000e



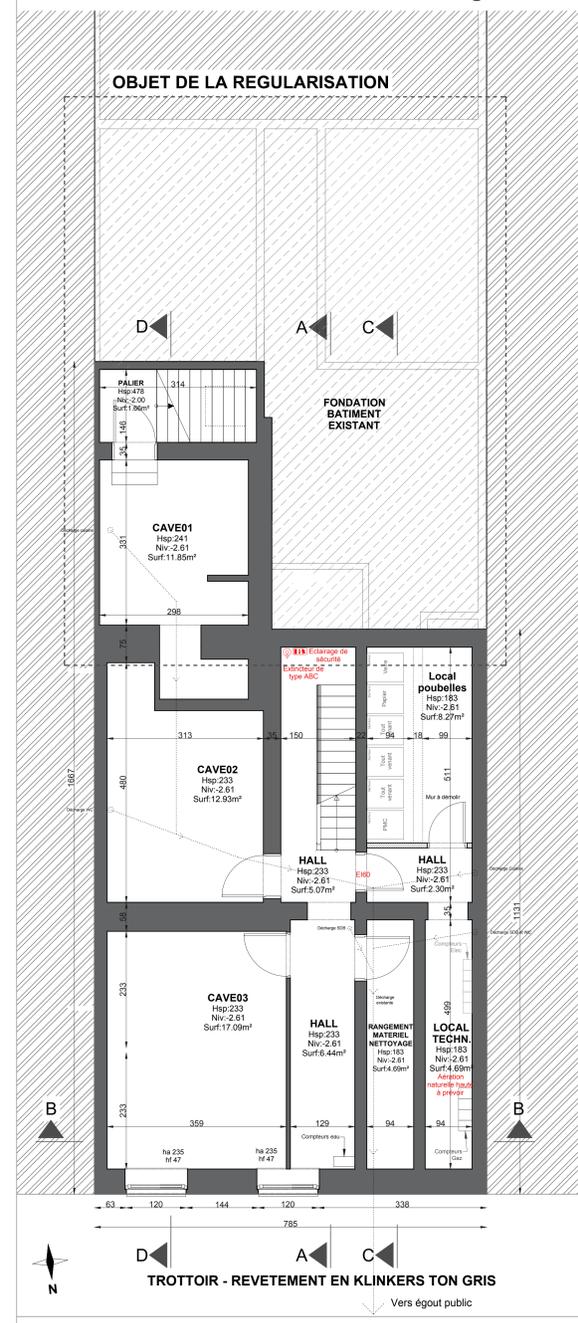
Plan d'implantation - situation projetée - 1/500e



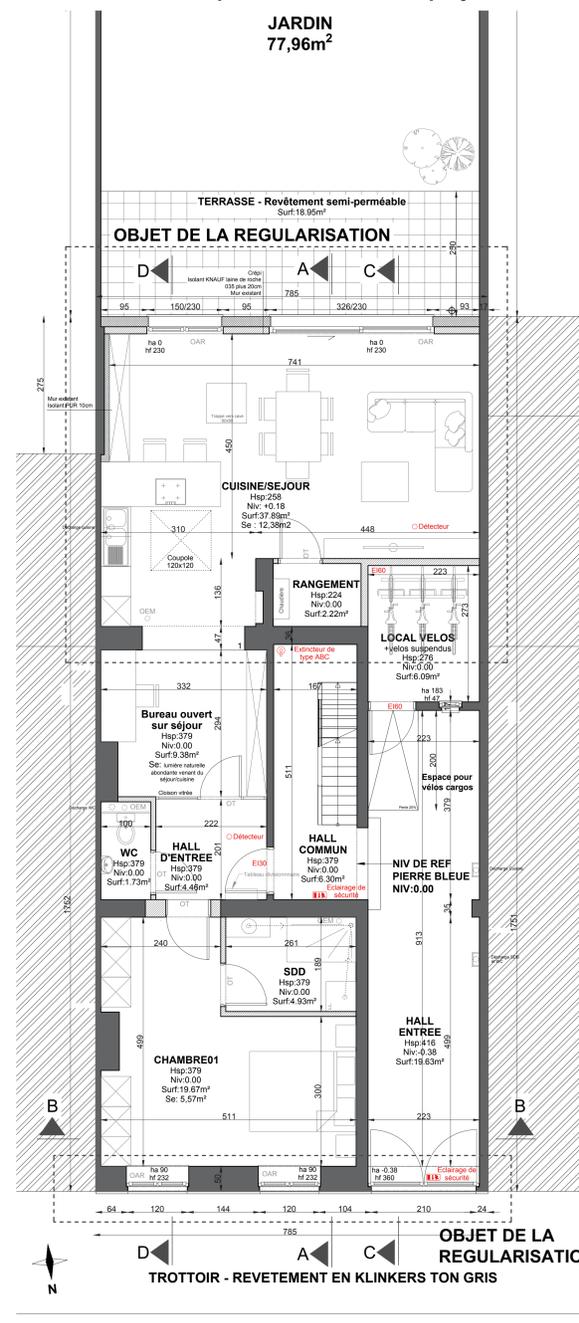
Plan de situation - situation projetée - 1/200e



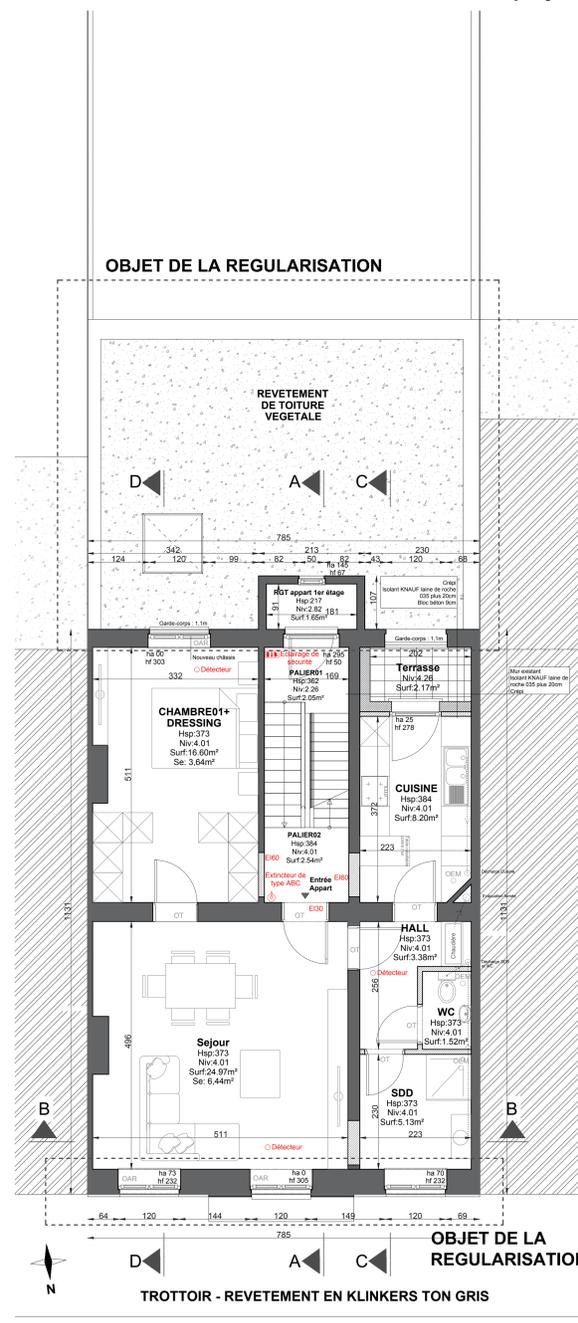
Coupe BB - situation projetée - 1/50e



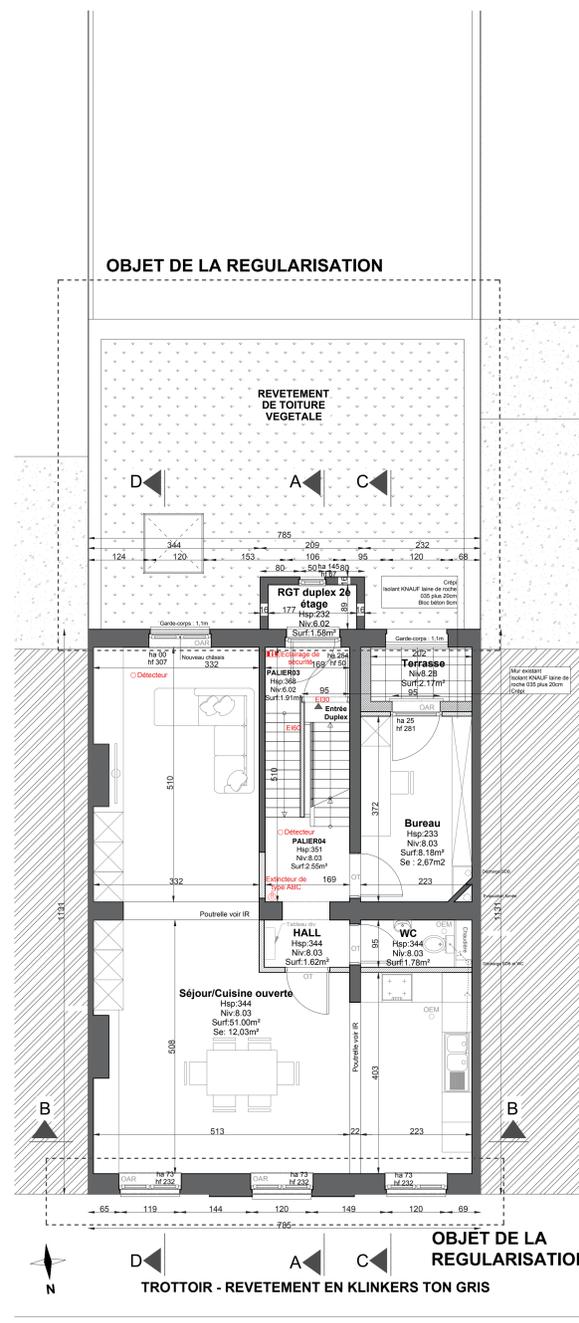
Plan sous-sol - situation projetée - 1/50e



Plan RDC - situation projetée - 1/50e



Plan 1er étage - situation projetée - 1/50e



Plan 2ème étage - situation projetée - 1/50e

		contenu du plan Plan de localisation - Situation projetée 1/1000 Plan d'implantation - Situation projetée 1/500 Plan de situation - Situation projetée 1/200 Plan sous-sol - Situation projetée 1/50 Plan RDC - Situation projetée 1/50 Plan 1er étage - Situation projetée 1/50 Plan 2e étage - Situation projetée 1/50 Coupe BB - Situation projetée 1/50	
projet Régularisation et transformation d'un immeuble de 5 appartements en 3 appartements		Dossier: 2024/435=211/077-mc Accordé le 11 mars 2025	
situation Rue du Pavillon 77 1030 Schaerbeek			
maître de l'ouvrage Mr Joël DE WIT Avenue Prince Charles 9 - 1410 Waterloo Tel : 0477/46.49.93 mail: joel.dewit@chirec.be		signature du maître de l'ouvrage	
auteur de projet KOMA architectes SRL rue Foletay, 25 - 4631 EVEGNEE gsm: 0493/37.71.58 info@koma-architectes.be		signature de l'auteur de projet	
objet du plan Permis d'urbanisme		modifications A B C D E F G H	
05 MARS 2025		feuille per-05/06	

