

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :

- Demandeur : **S.A. Arfemag**
- Situation de la demande : **Avenue Dailly 86**
- 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 immeuble de 3 logements, modifier la répartition des logements, modifier le volume de la toiture principale du bâtiment, aménager une terrasse arrière au 2^{ème} étage et régulariser la réalisation de travaux structurels** est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux plans ci-annexés ;

2° respecter les conditions fixées par l'avis du SIAMU du 23 avril 2025 ;

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 l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux Commissions de Concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu que le bien se situe **en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant** au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu que le bien **est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale** ;

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 immeuble de 3 logements, modifier la répartition des logements, modifier le volume de la toiture principale du bâtiment, aménager une terrasse arrière au 2ème étage et régulariser la réalisation de travaux structurels** a été introduite en date du **4 novembre 2024** ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **19 mars 2025** ;

Considérant que la demande contient les dérogations suivantes :

- **dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),**
- **dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;**

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du **23 avril 2025** portant les références **T.1981.3021/2** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée **du 29 mai 2025 au 12 juin 2025** et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission de Concertation du **26 juin 2025** ;

Considérant que l'avis de la Commission de Concertation a tenu lieu d'avis conforme, qu'il est libellé comme suit :

- 1) **Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 3 logements,**
 - **modifier la répartition des logements,**
 - **modifier le volume de la toiture principale du bâtiment, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (hauteur des constructions),**
 - **aménager une terrasse arrière au 2ème étage, en dérogation aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU (dépassement des gabarits admissibles),**
 - **régulariser la réalisation de travaux structurels ;**

Historique :

- 2) **Vu l'autorisation du 2 mai 1899 visant à « construire une maison » ;**
- 3) **Vu la confirmation du 30 août 2023 attestant de la répartition spatiale de l'immeuble suivante :**
 - **rez-de-chaussée sous-élevé et rez-de-chaussée surélevé : 1 logement type duplex,**
 - **étages 1 et 2 : un logement par étage,**
 - **combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;**
- 4) **Vu la mise en demeure du 12 décembre 2024 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :**
 - **la réalisation de travaux structurels,**
 - **la modification de la façade avant ;**
- 5) **Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 23 avril 2025 sur la présente demande (réf. T.1981.3021/2) ;**
- 6) **Vu que le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale ;**

Répartition :

- 7) **Considérant que la demande maintient le nombre de logements au sein de l'immeuble à trois unités ;**
- 8) **Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble est la suivante :**
 - **rez-de-chaussée sous-élevé arrière gauche et rez-de-chaussée surélevé : 1 logement duplex 2 chambres avec jardin (98m²),**
 - **1er étage : 1 logement 1 chambre avec balcon (61m²),**
 - **2ème étage et combles : 1 logement duplex 1 chambre avec terrasse et balcon (90m²),**
 - **rez-de-chaussée sous-élevé avant et arrière droit : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;**

Logement 2ème étage et combles :

- 9) **Considérant que la demande vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;**
- 10) **Considérant que le projet prévoit d'isoler la toiture par l'extérieur, ce qui génère une légère rehausse de celle-ci (12 cm), en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur car cette rehausse dépasse de plus de 3m le bâtiment plus bas ; que, toutefois, cette rehausse est minime et ne dépasse pas les gabarits mitoyens du voisin le plus haut ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;**
- 11) **Considérant que le volume de la toiture est modifié également par la construction d'une lucarne dans le versant arrière afin d'aménager une salle de bain ; que celle-ci ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en vigueur car son implantation dépasse les 2/3 de la largeur de la façade arrière ; que l'aménagement proposé (salle de bain de 7 m²) ne justifie pas le non-respect de cette prescription et qu'il y a lieu d'y remédier ;**
- 12) **Considérant que la pente de toiture n'est plus connectée au pignon en façade avant mais que cette modification ne porte pas atteinte ni à la qualité d'habitabilité des pièces projetées ni à l'esthétique de la façade avant puisqu'elle est peu perceptible et que cette modification est dès lors acceptable ; que la pose d'une fenêtre à cet endroit n'est pas indispensable et qu'il y a lieu de la supprimer ;**
- 13) **Considérant que le projet vise à aménager une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du 1er étage ; que celle-ci est en dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur car son implantation dépasse les gabarits admissibles mais qu'elle ne requiert aucune rehausse de mur mitoyen et respecte le Code civil et qu'elle apporte du confort à ce logement ; que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;**
- 14) **Considérant que, dans la partie non-accessible de cette toiture plate, un aménagement de toiture végétalisée extensive est proposé, ce qui améliore les qualités environnementales de la parcelle ;**
- 15) **Considérant qu'il serait souhaitable d'appliquer le même traitement d'aménagement à la toiture plate de l'annexe située dans l'entresol entre le 1er et 2ème étage ;**
- 16) **Considérant que le projet régularise des travaux structurels sur ces niveaux, notamment l'élargissement d'une baie, le placement d'une nouvelle poutre de soutien en façade arrière et la création d'une trémie d'escalier ; que cette dernière permet une meilleure circulation entre le 2ème étage et les combles ;**

- 17) Considérant que l'aménagement du duplex propose l'extension de l'espace de vie sur tout le 2ème étage et les combles et ainsi aménager des chambres avec salle de bain sous les combles ; que cette configuration sépare les espaces de jour et de nuit, ce qui est qualitatif ;

Logement 1er étage :

- 18) Considérant que le projet régularise des travaux structurels sur ce niveau, notamment l'élargissement d'une baie et le placement d'une nouvelle poutre de soutien en façade avant ;
- 19) Considérant que ce logement réunit les espaces de jour dans un seul grand espace, permettant d'aménager une chambre en partie arrière ; que cet aménagement est qualitatif ;

Logement souplex niveaux inférieurs :

- 20) Considérant que la demande régularise des travaux structurels sur ces niveaux, notamment par la suppression d'un mur porteur en façade arrière, le placement d'une poutre de soutien et le percement d'une trémie d'escalier ; que cette dernière permet une circulation privative du logement entre le rez-de-chaussée sous-élevé et le rez-de-chaussée surélevé ;
- 21) Considérant que la chambre au sous-sol est fort enclavée, se trouve face à un mur et sa position sous l'escalier ne permet pas un bon apport de lumière, ce qui compromet ses qualités d'habitabilité et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 22) Considérant que la proposition d'aménagements intérieurs de ce logement est qualitative ;

Communs :

- 23) Considérant que les locaux communs sont revus afin de prévoir un local vélo au rez-de-chaussée sous-élevé avant ; que celui-ci est spacieux et que son accès depuis la rue est aisé grâce à l'escalier qui mène directement à l'entrée du bâtiment ;
- 24) Considérant que l'accès au local compteurs est aisé et permanent ;

Façade :

- 25) Considérant que la typologie d'origine des châssis est retrouvée (matérialité, cintrage, divisions) ; que toutefois les châssis ne possèdent pas de doubles cadres dans les parties fixes et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 26) Considérant qu'il en va de même pour les ferronneries du balcon du rez-de-chaussée surélevé en ce qu'elles reprennent la même typologie des ferronneries existantes aux 1er et 2ème étages ;
- 27) Considérant que la descente d'eau pluviale infractionnelle est retirée ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- construire une lucarne conforme à l'art. 6 du Titre I du RRU,
- supprimer le châssis du pignon,
- prévoir un local non-habitable en lieu et place d'une chambre au sous-sol,
- prévoir des doubles cadres dans les parties fixes des châssis ;

Les dérogations suivantes sont accordées :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - seulement pour l'isolation ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins du **8 juillet 2025** identique à l'avis de la Commission de Concertation du **26 juin 2025** ;

Vu les plans modifiés conformes à ces avis introduits en date du **14 juillet** et complétés en date du **19 août 2025 (Annexe 1)**.

Fait en séance du **9 septembre 2025**

Par le Collège :

Le Secrétaire communal
Par délégation,

La Bourgmestre
Par délégation,



Guy VAN REEPINGEN

Directeur-adjoint

Notification du présent permis est faite simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué. (Références dossier régional : 15/AFD/1962474)

Le Secrétaire communal
Par délégation,

Justine HARZÉ

Echevine

La Bourgmestre
Par délégation,

(S) Guy VAN REEPINGEN

Directeur-adjoint

(S) Justine HARZÉ

Echevine

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 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 :

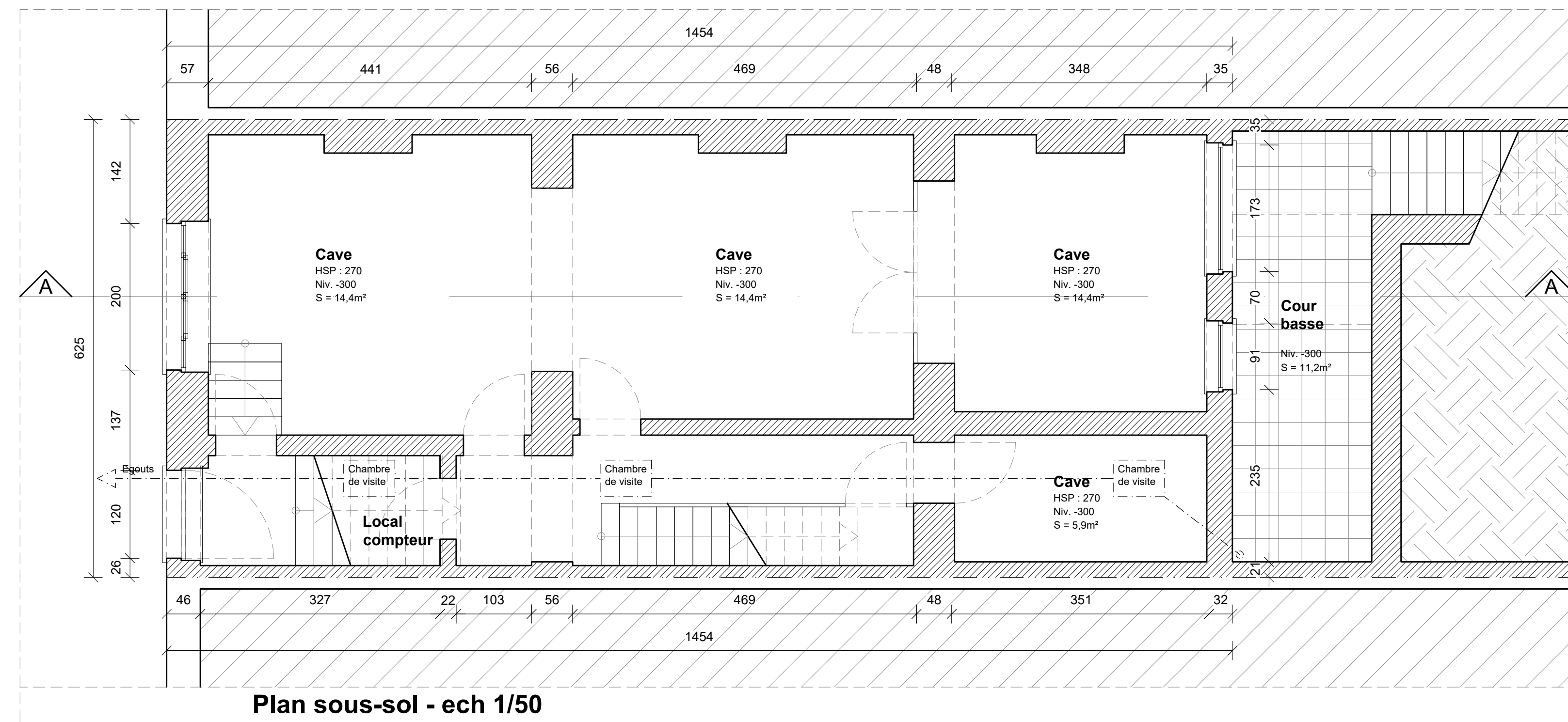
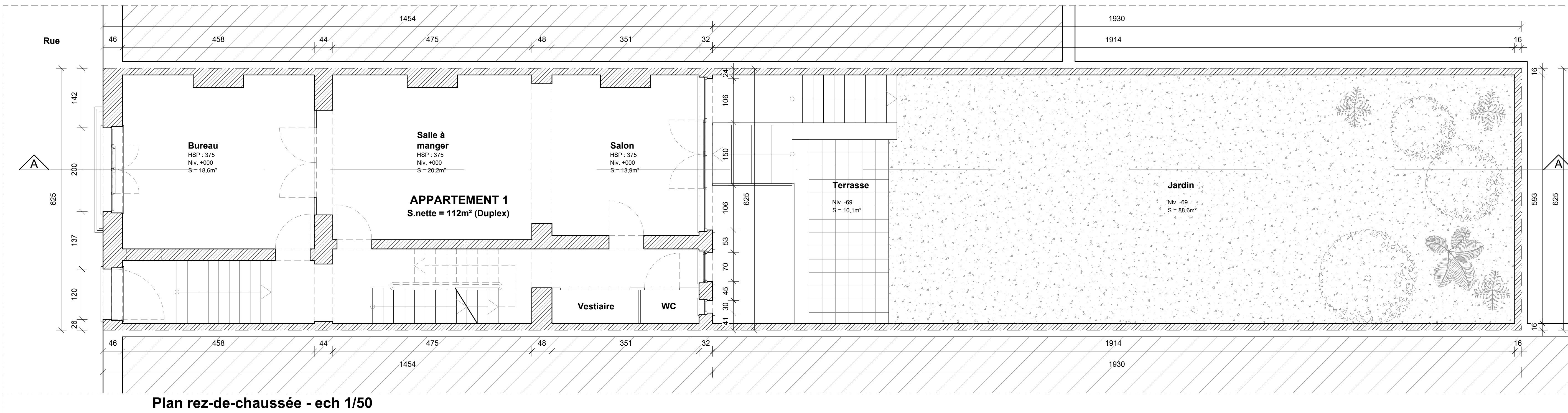
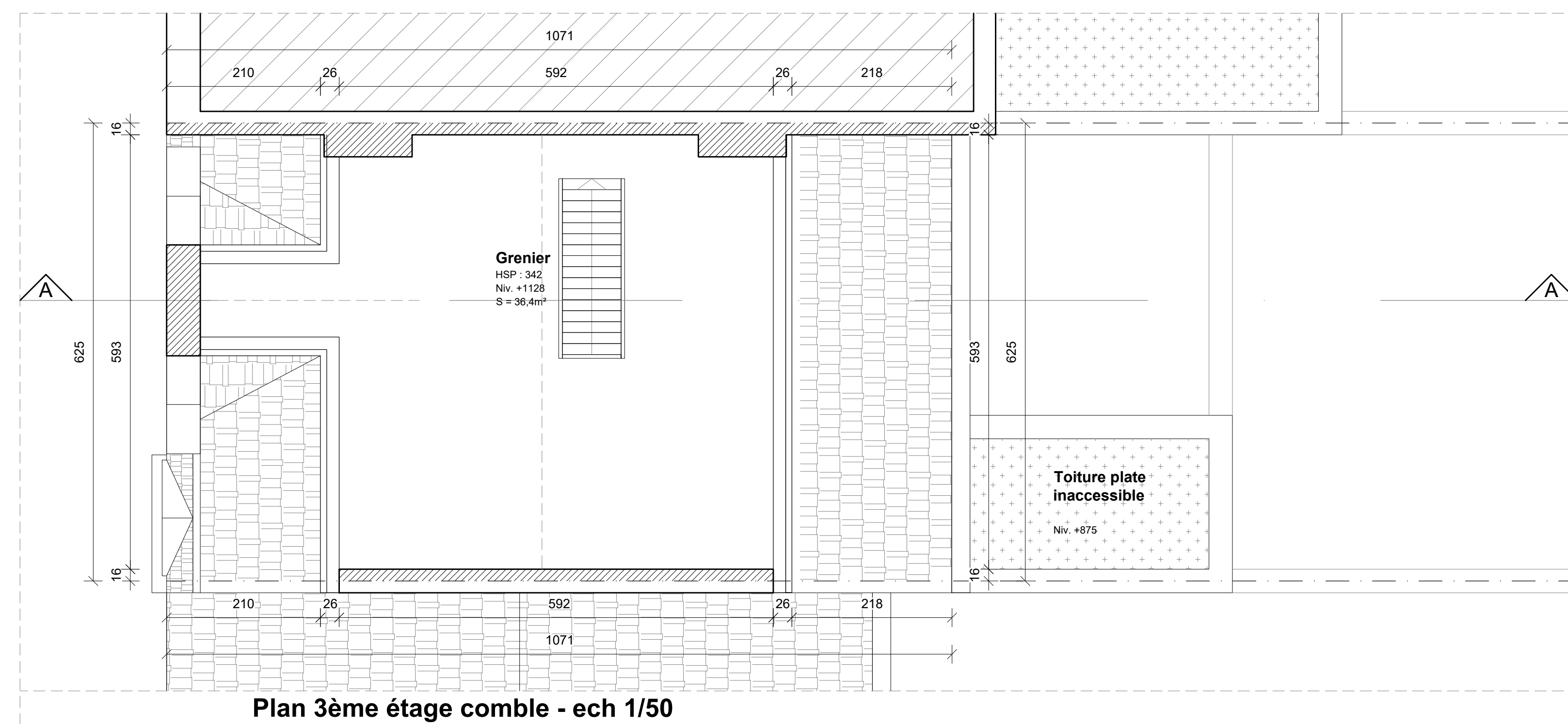
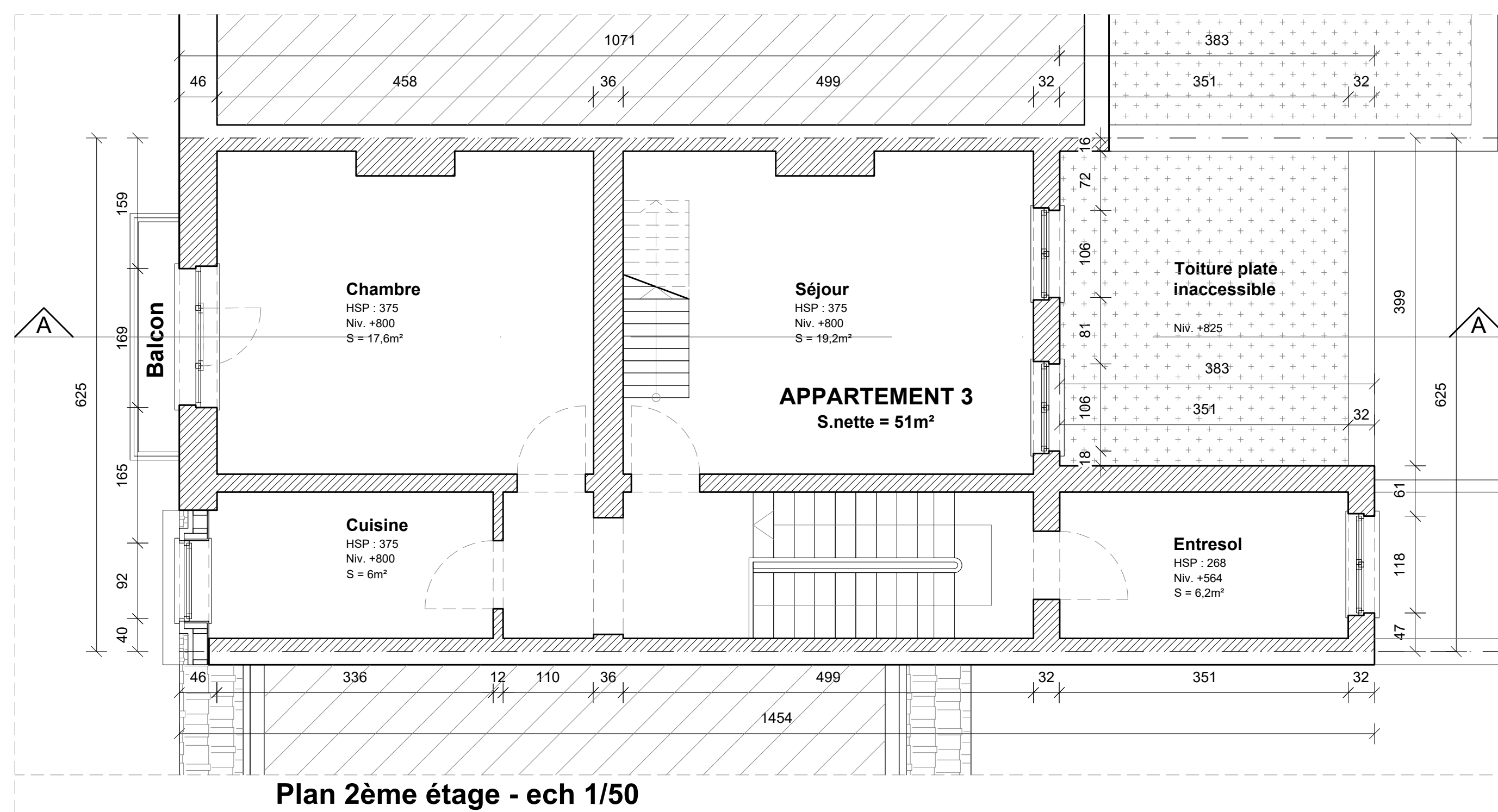
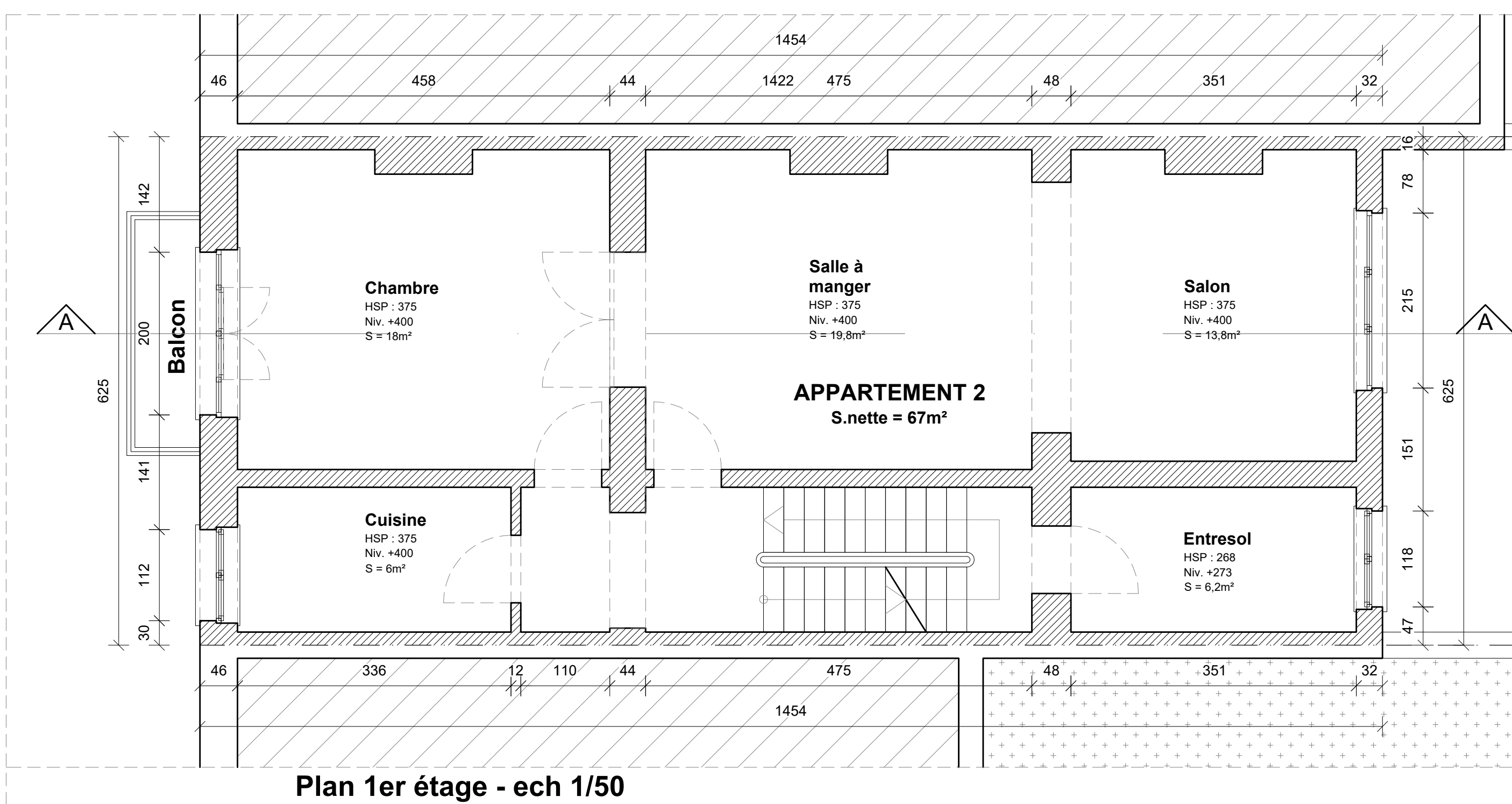
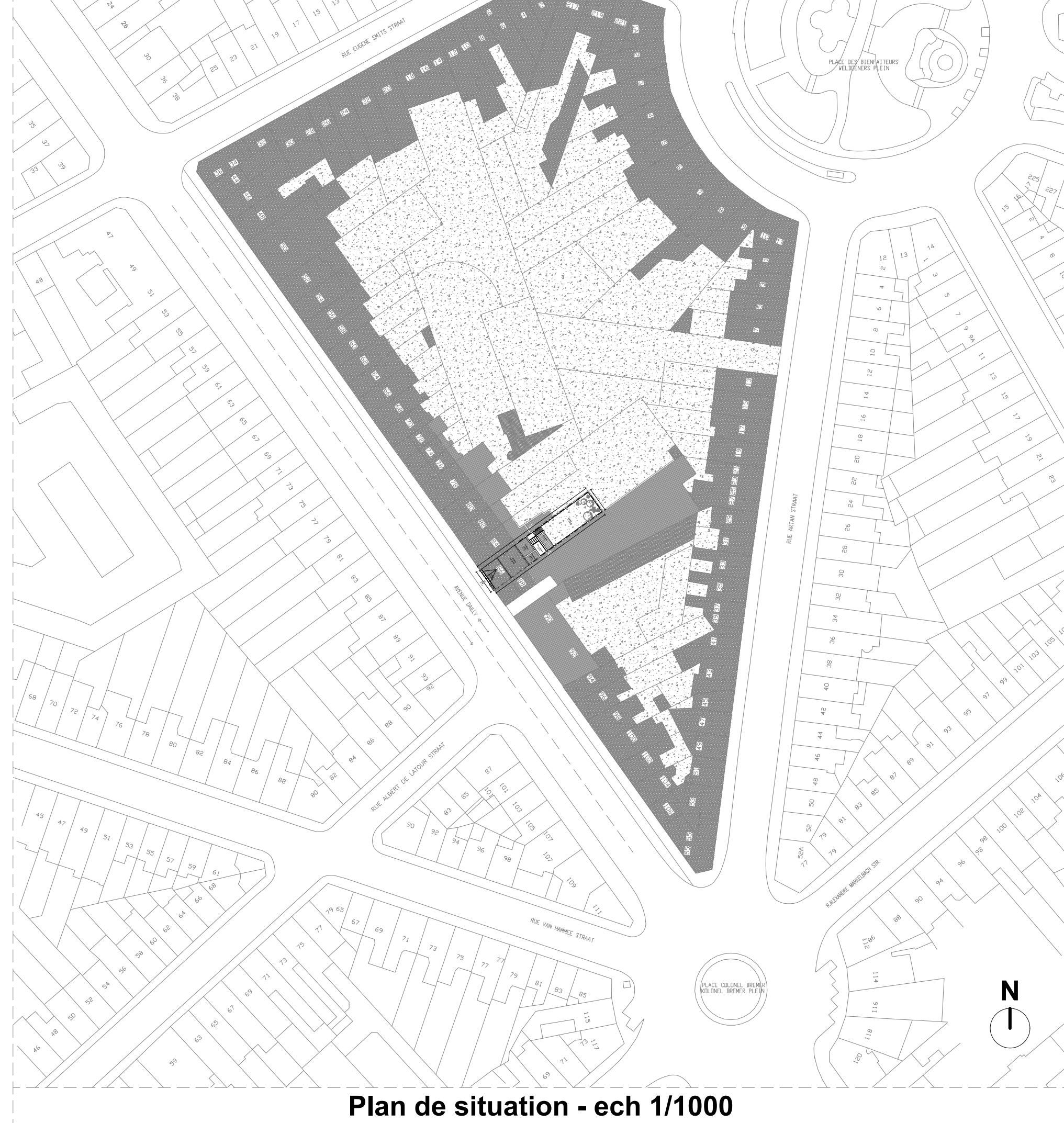
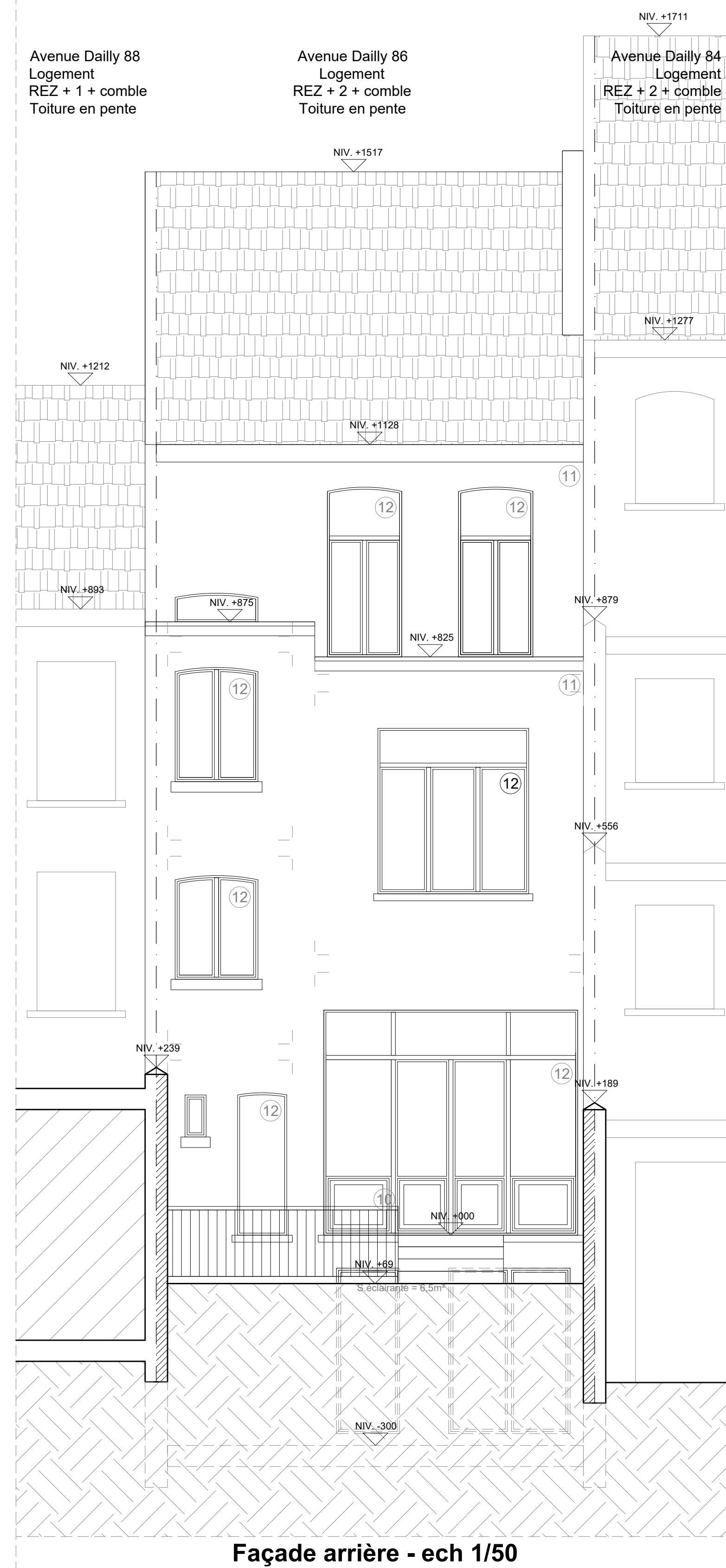
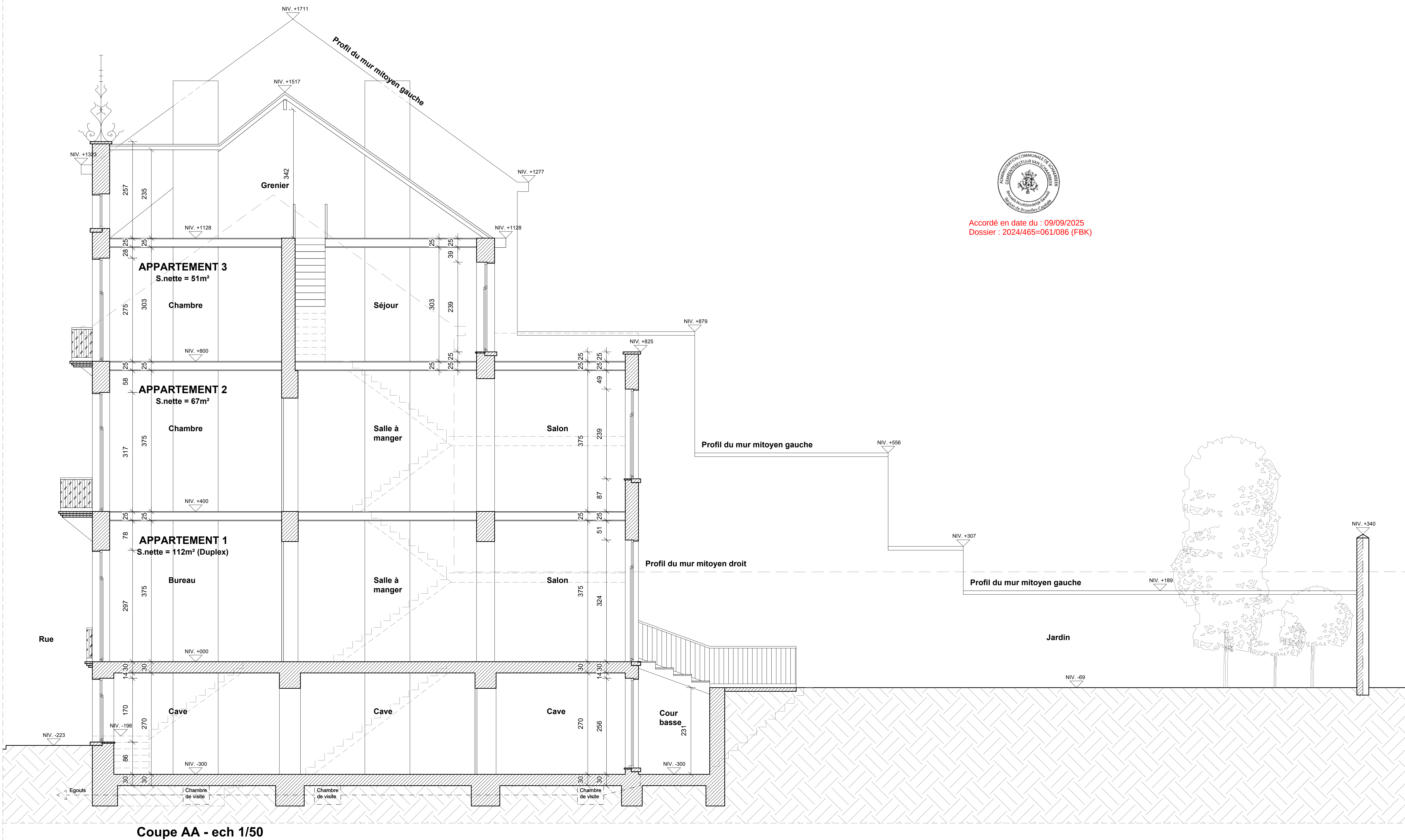
1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

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.

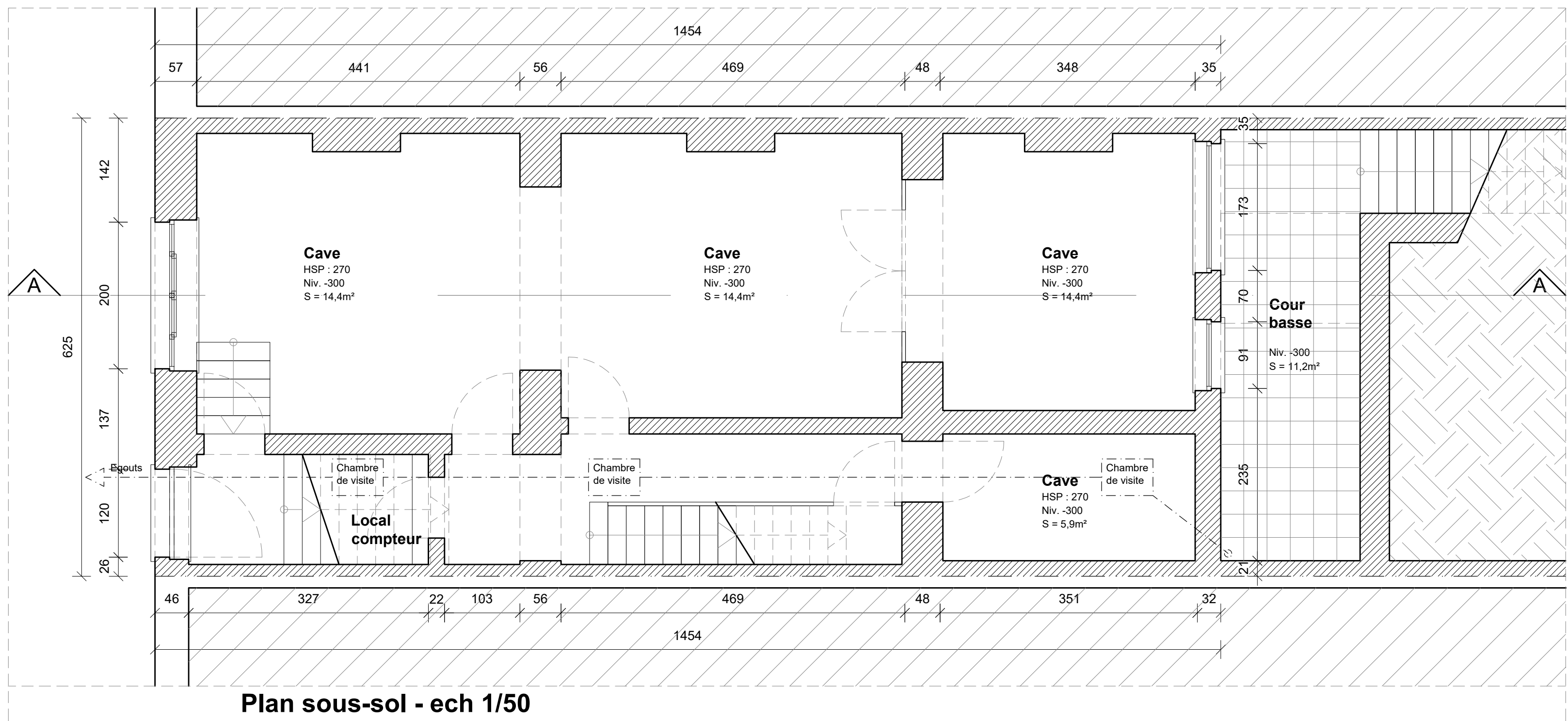
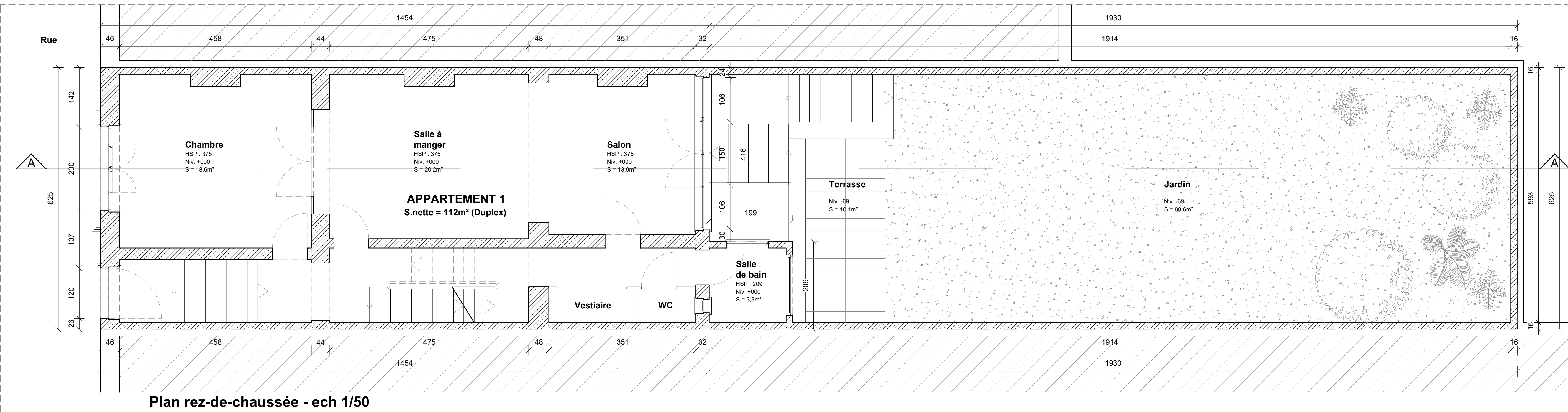
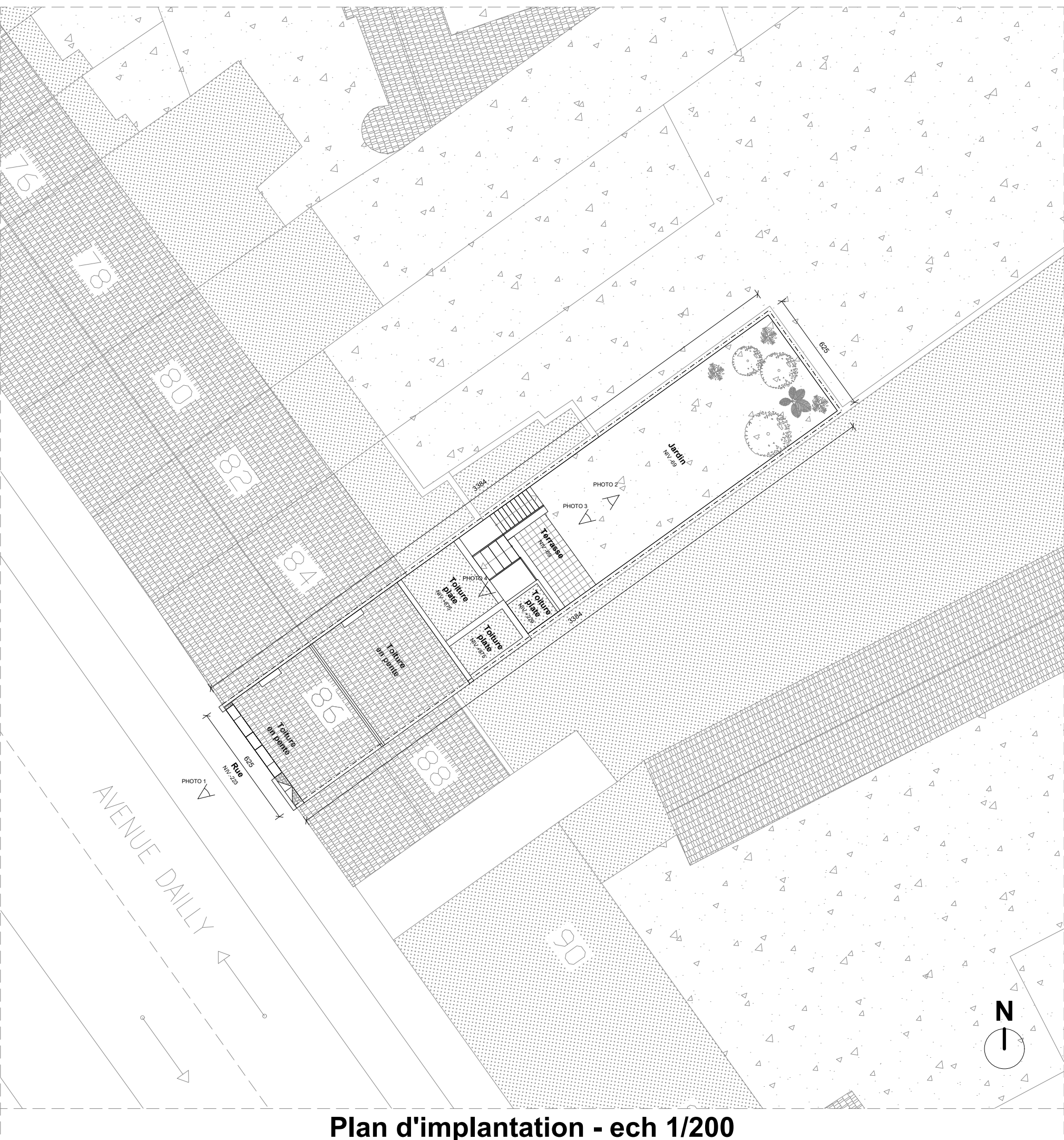
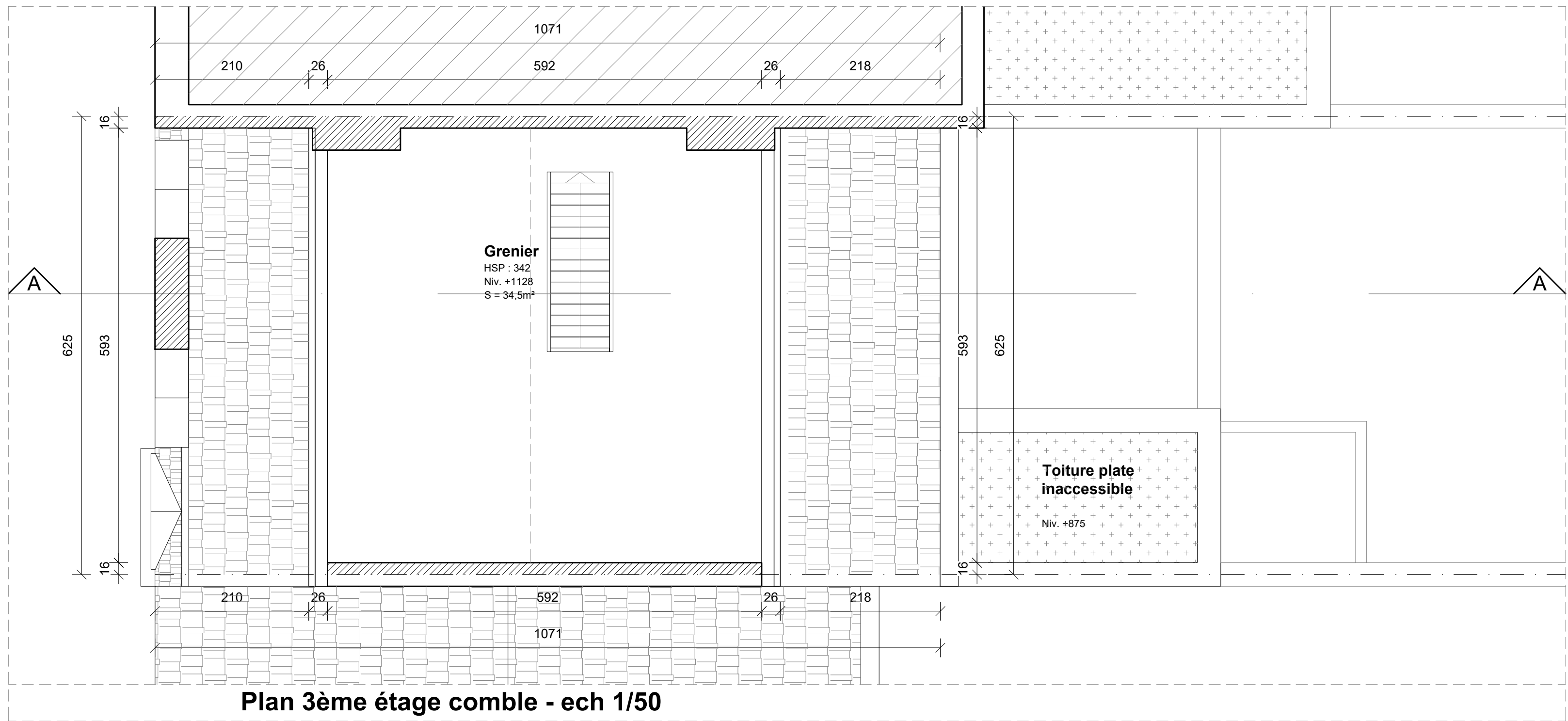
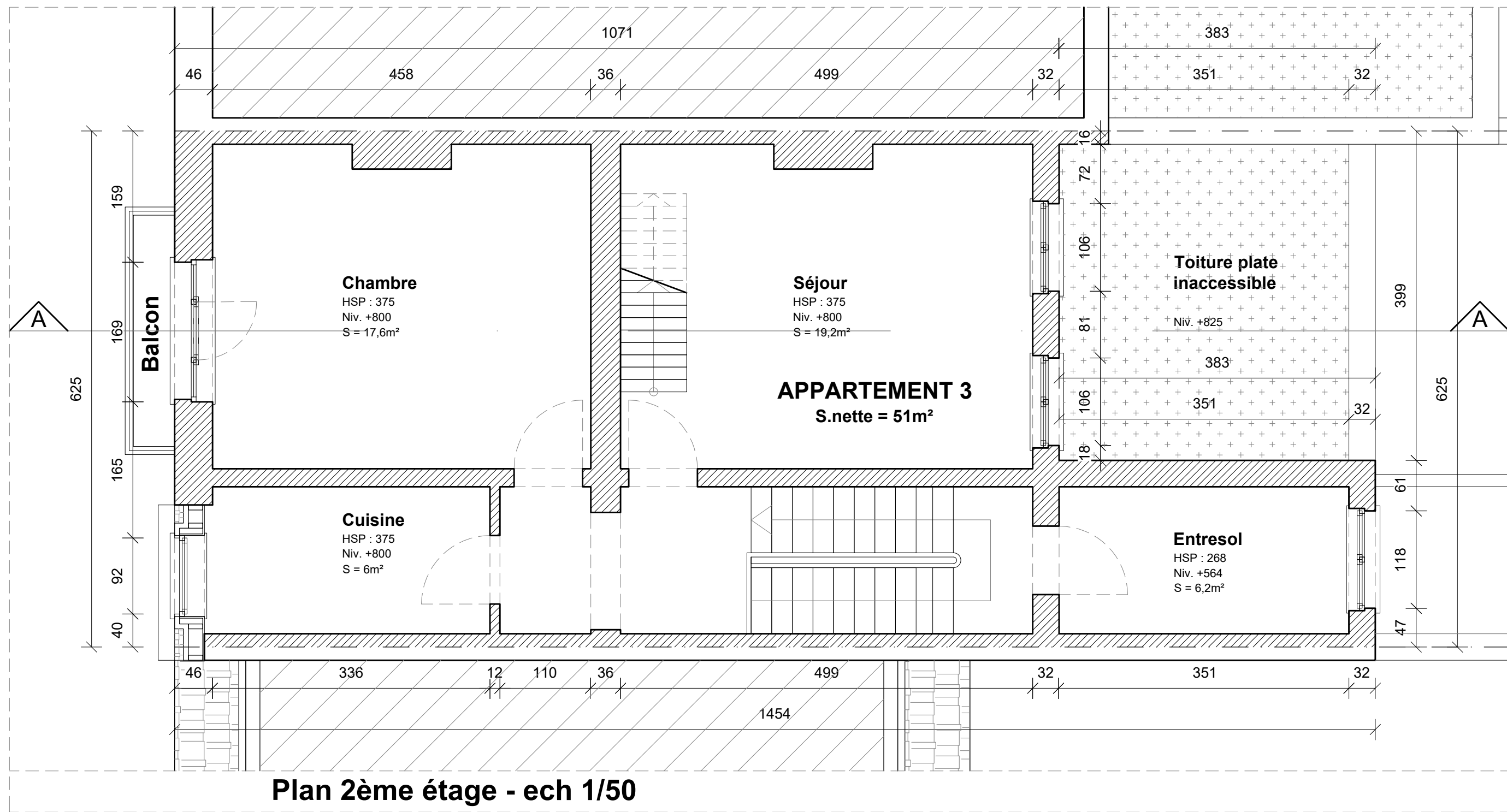
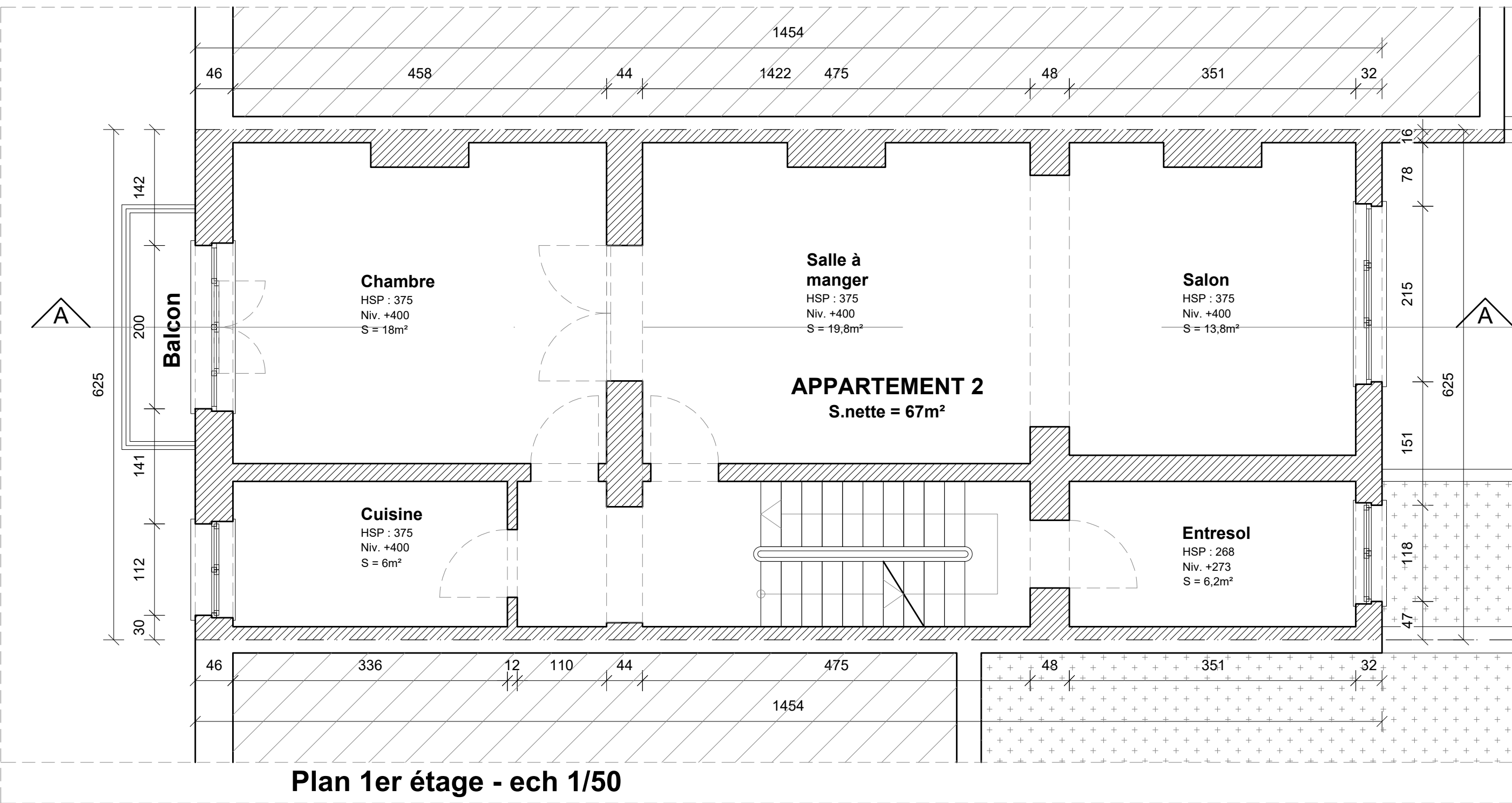
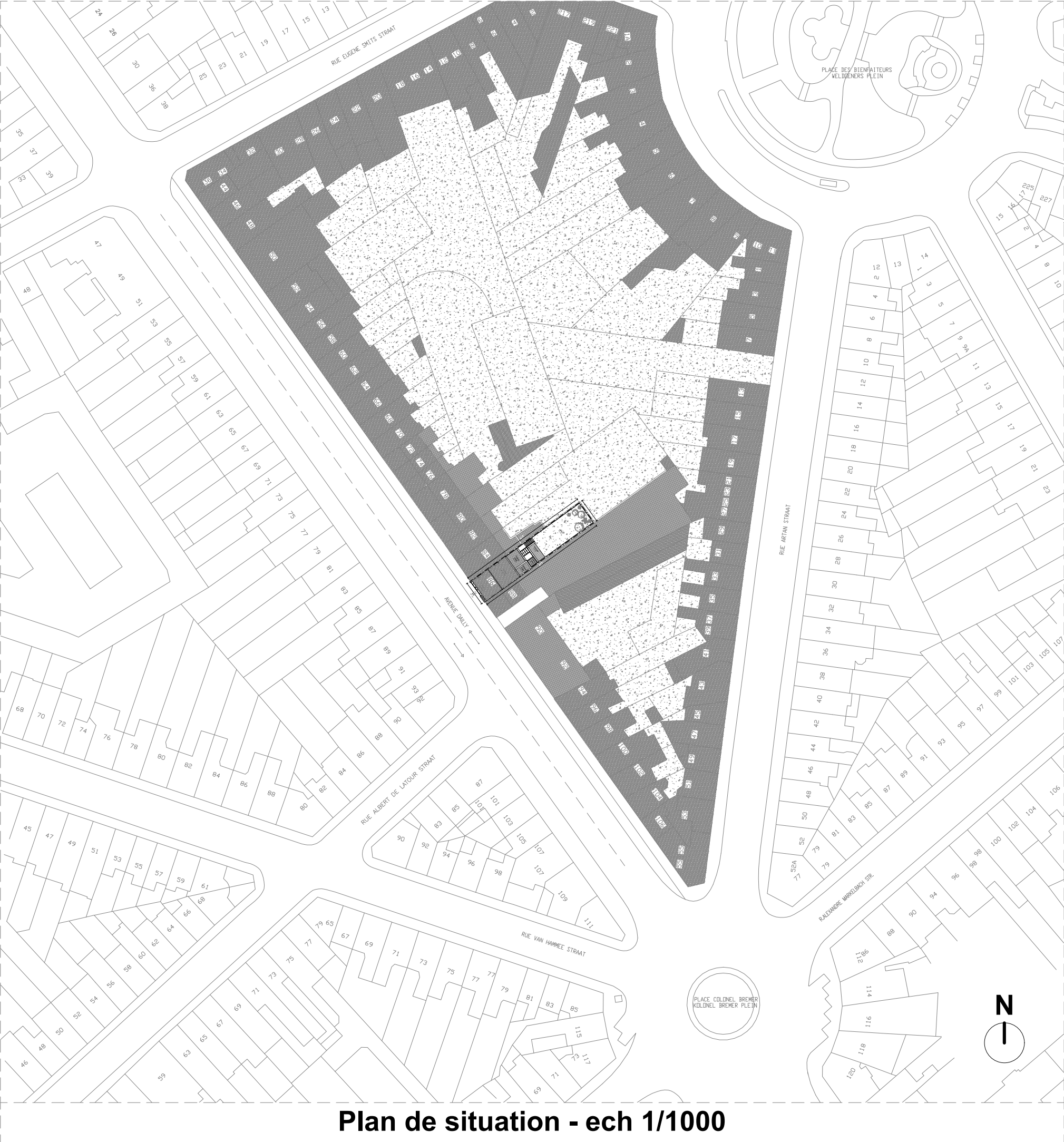
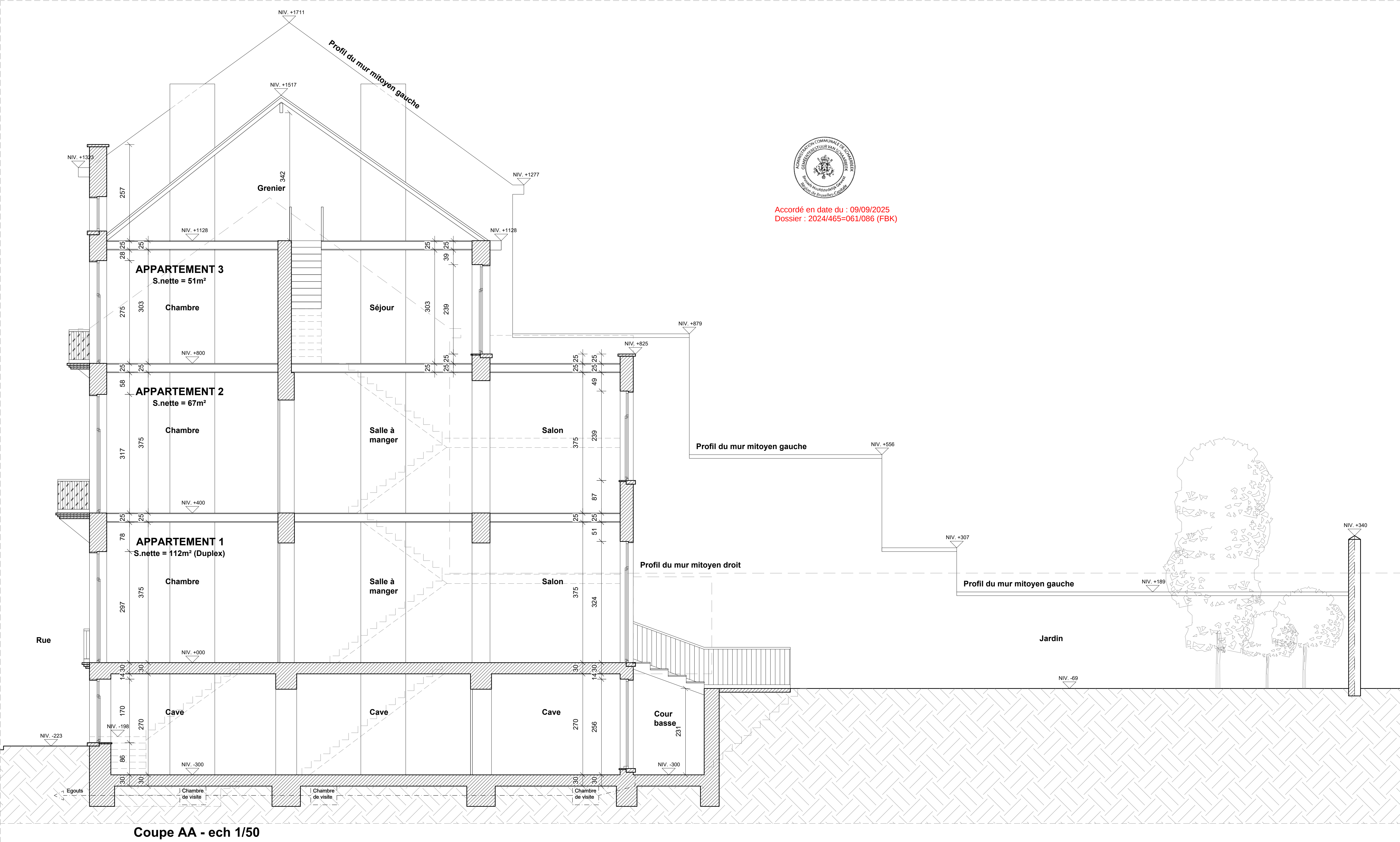
Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

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.

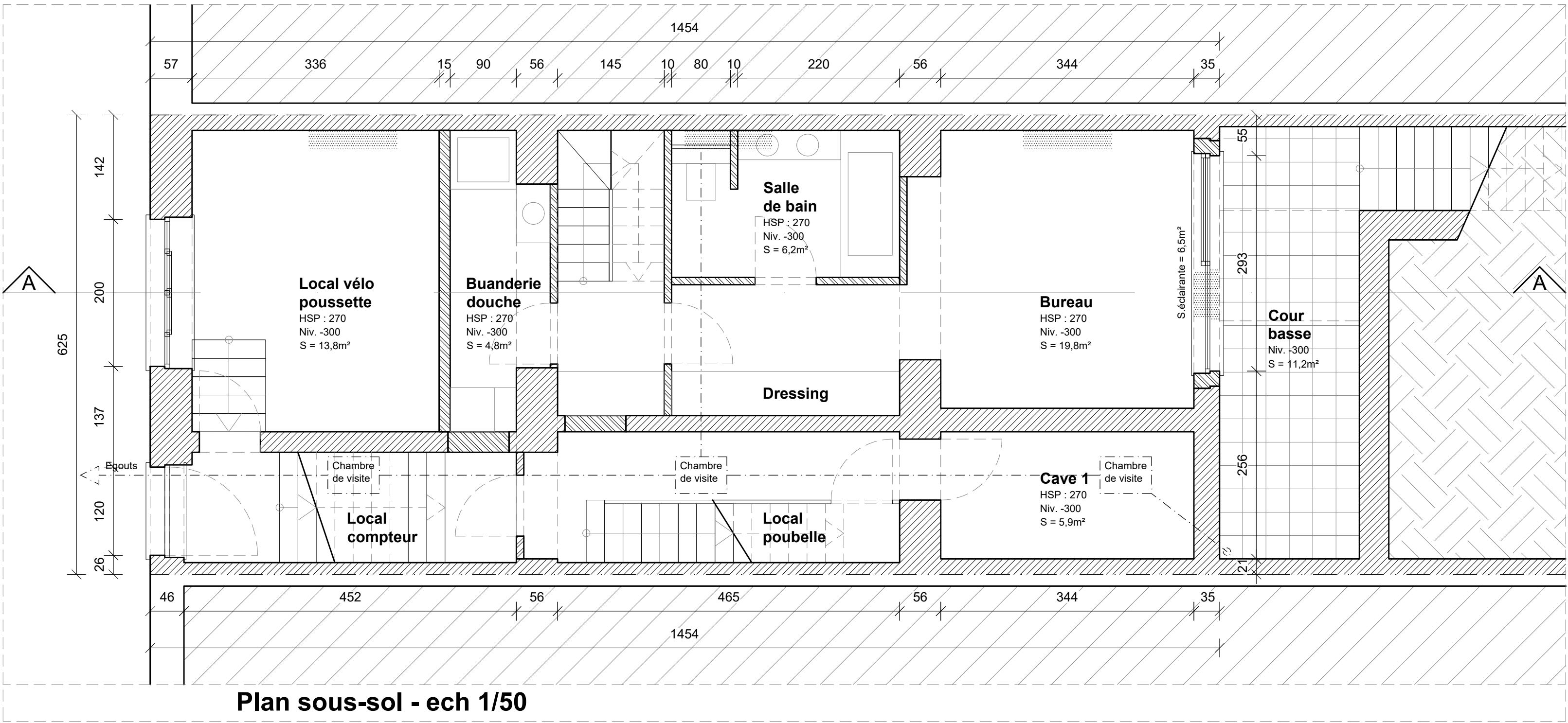
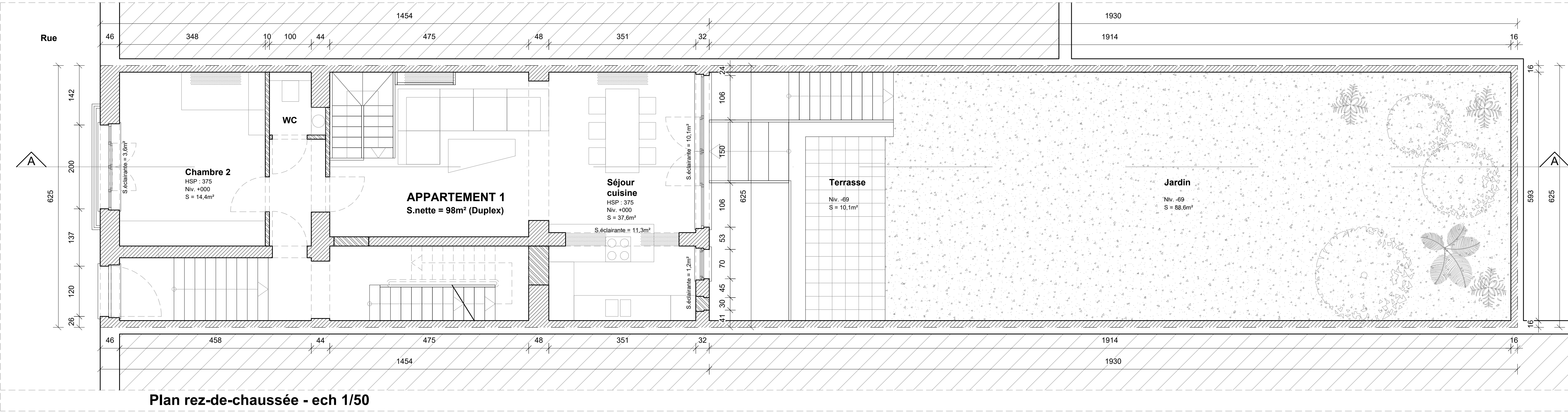
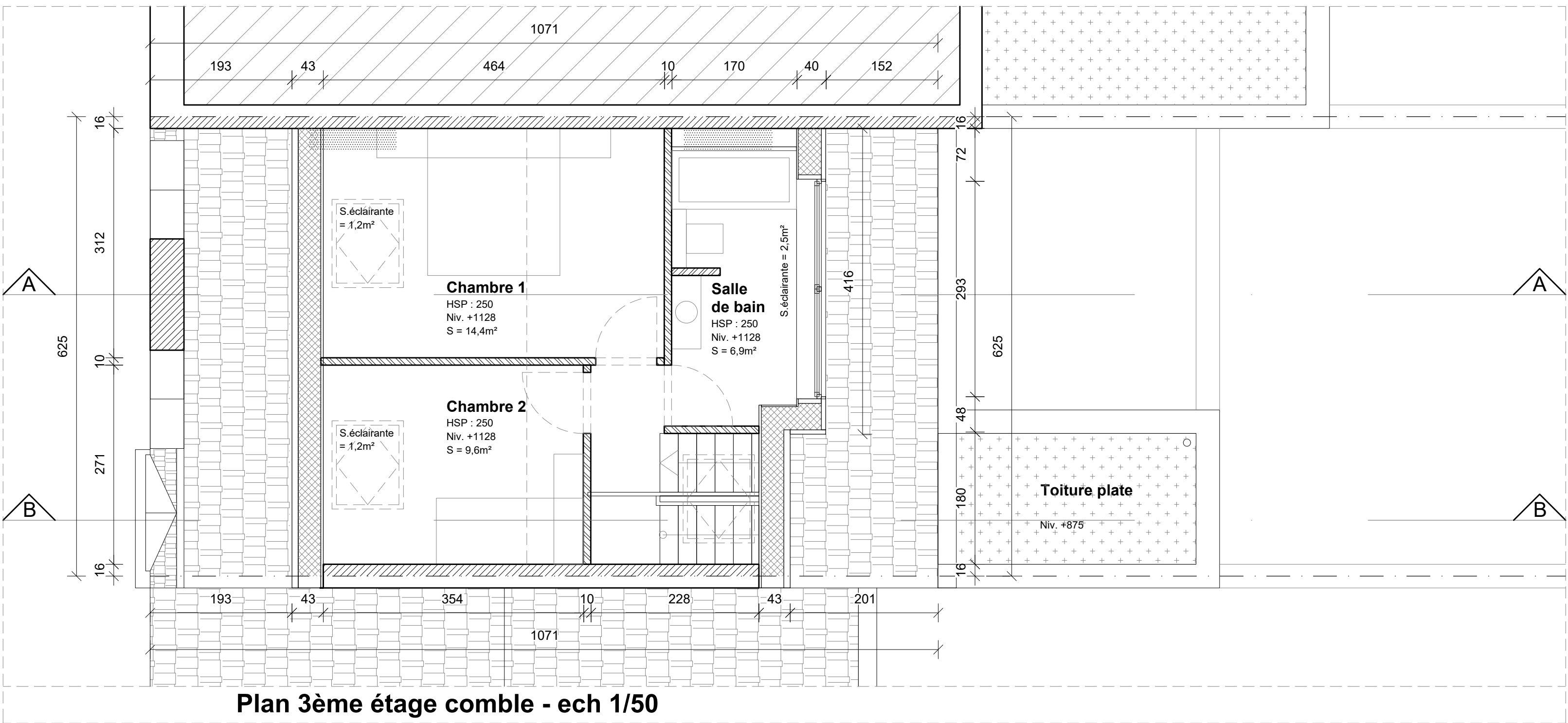
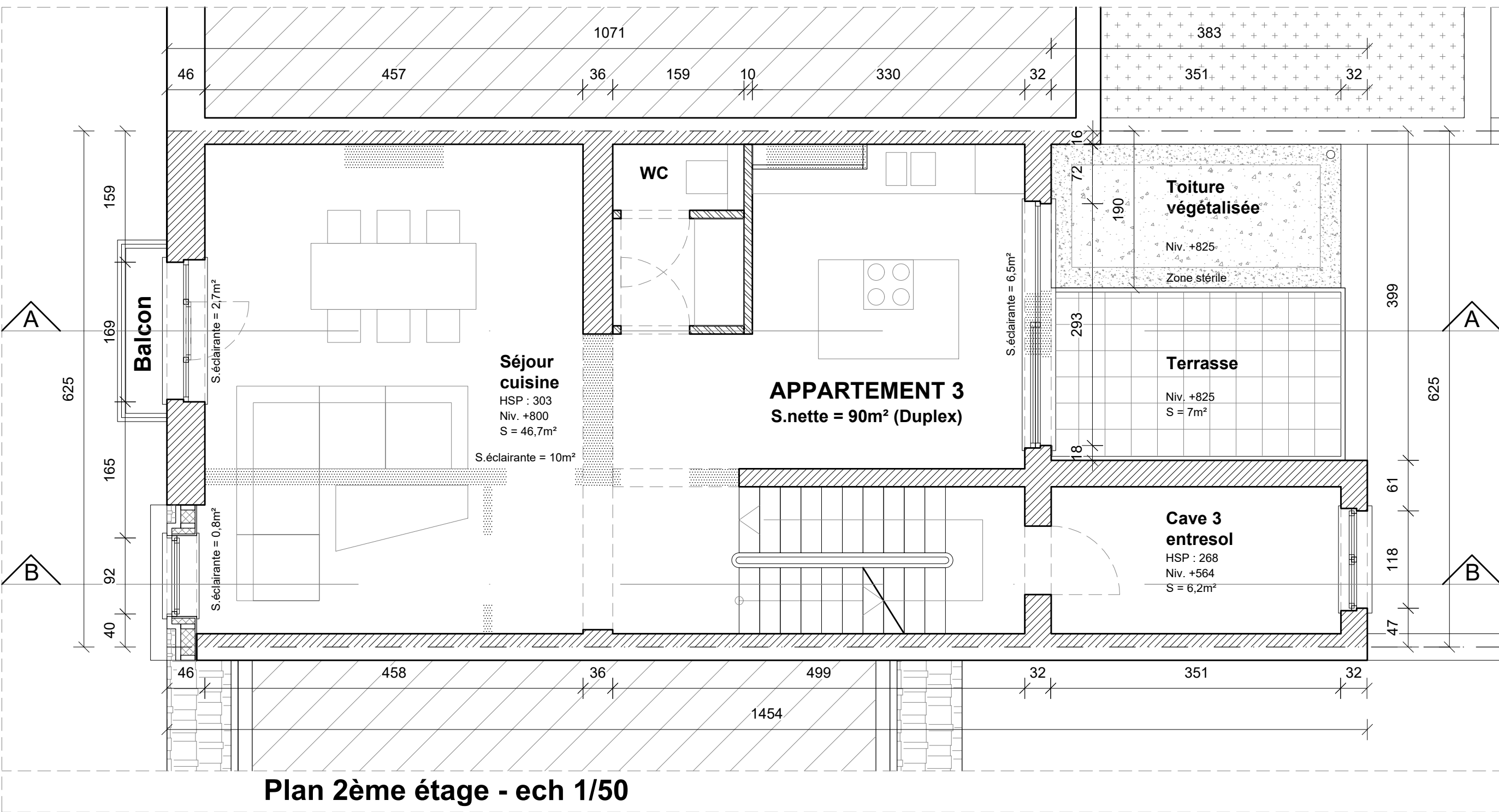
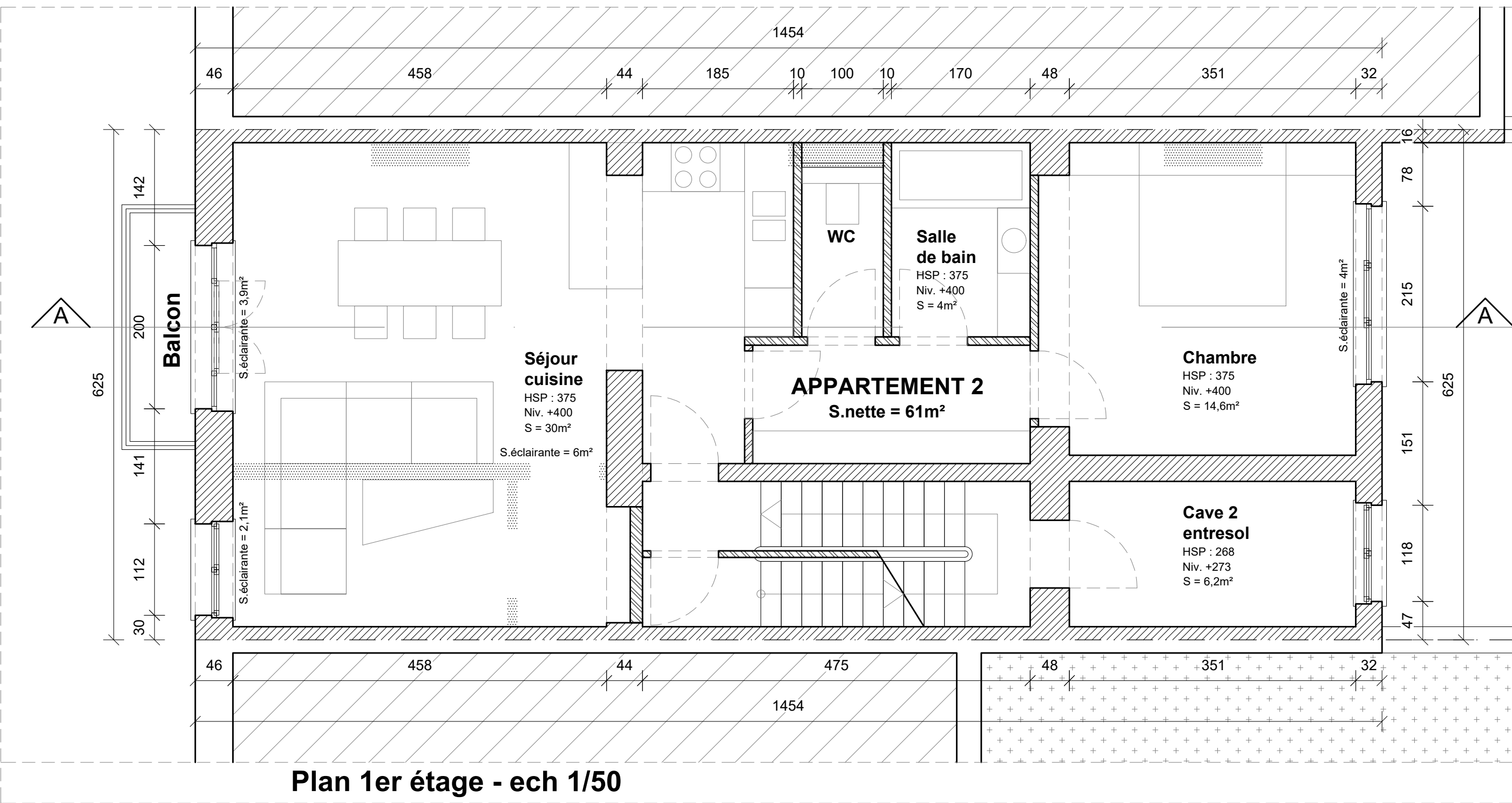
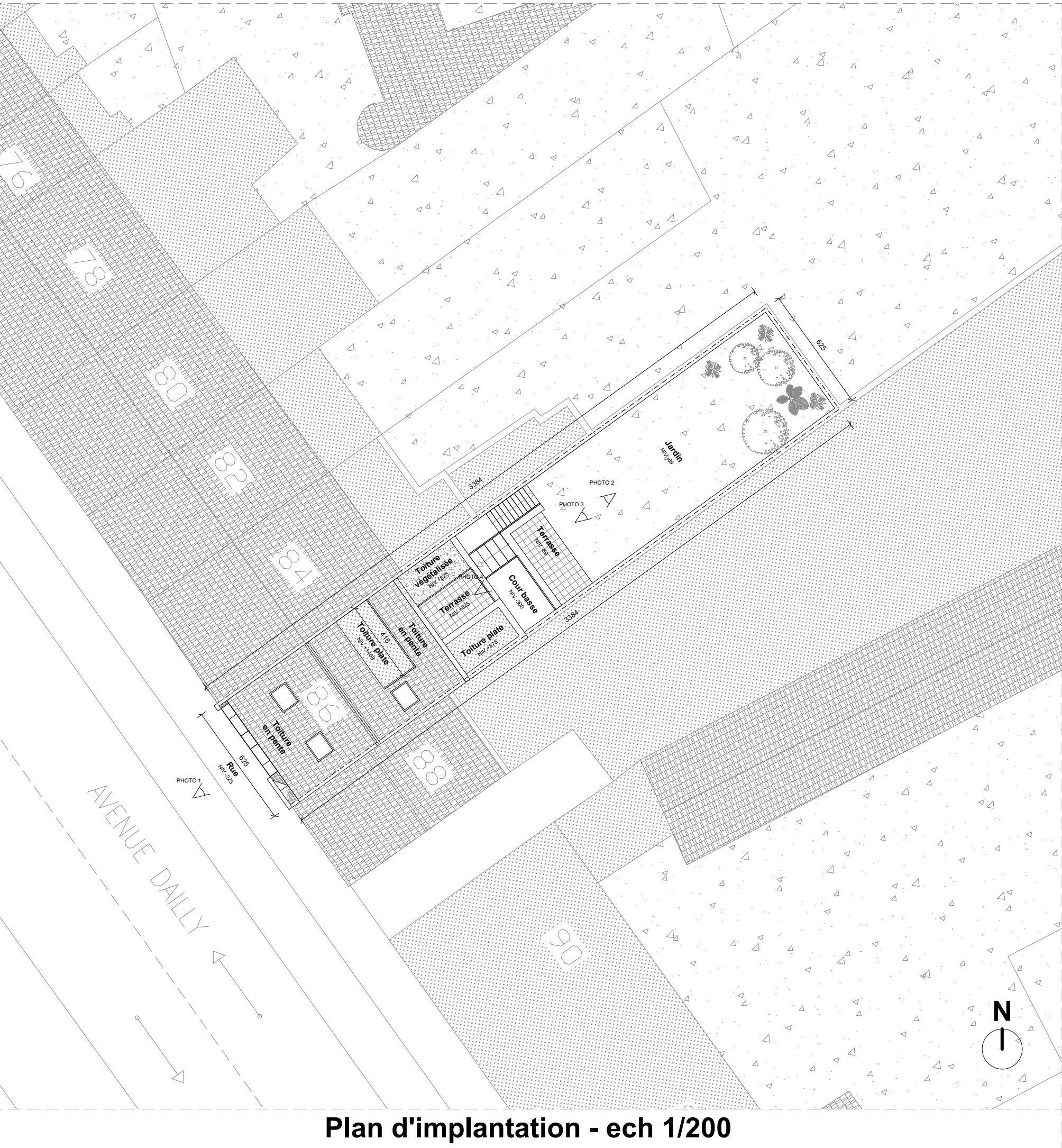
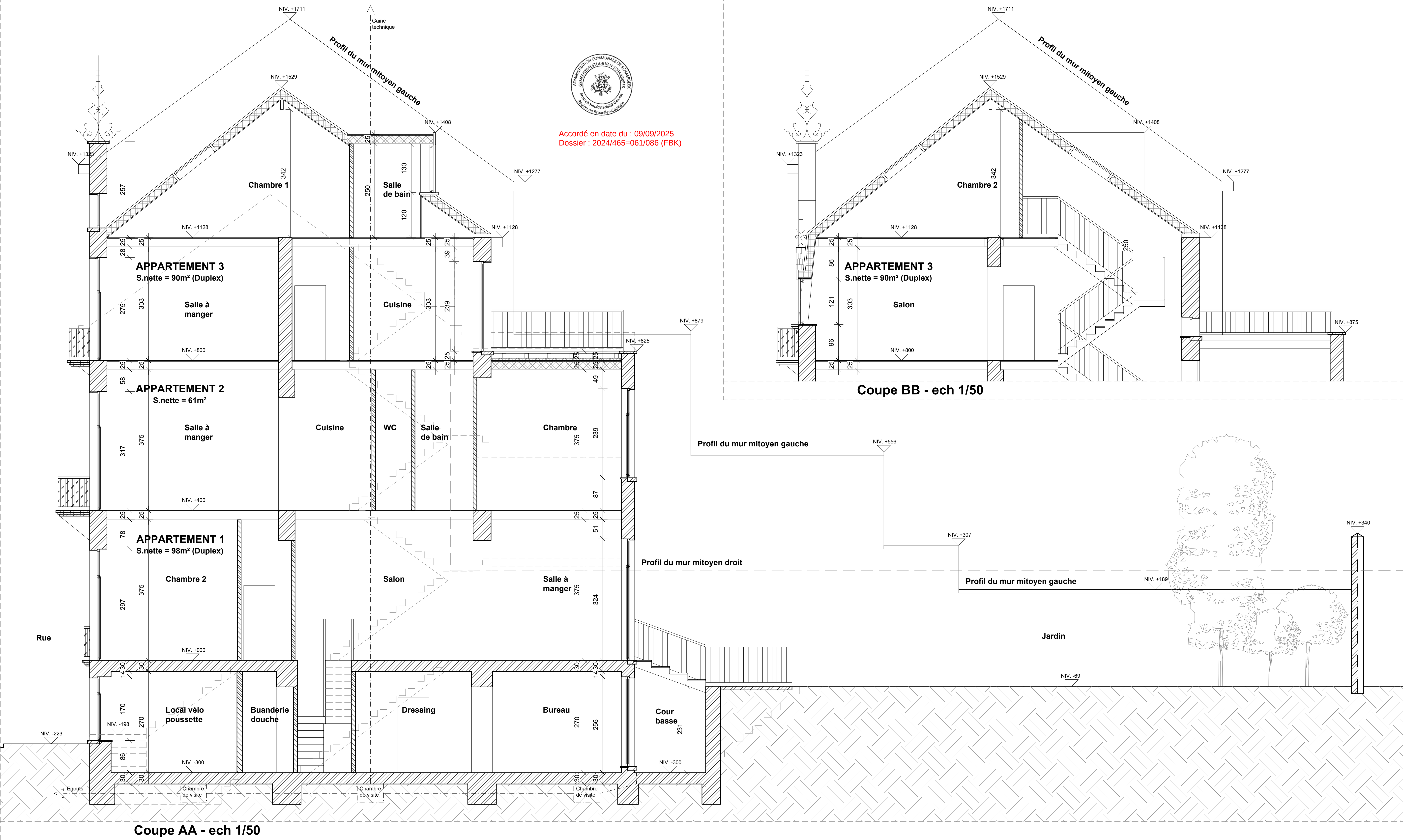


- ## Légende :
- | | |
|----------------------|--|
| Maçonnerie existante | |
| Maçonnerie projetée | |
| Maçonnerie démolie | |
| Isolation | |
| Voisin | |
| Terre | |
| Tuile | |
| Terrasse | |
| Toiture plate | |
| Végétalisée | |
- ① Brique rouge
 - ② Brique grise
 - ③ Pierre bleue
 - ④ Pierre de taille
 - ⑤ Châssis en fonte blanc
 - ⑥ Porte en bois blanc
 - ⑦ Velux en bois
 - ⑧ Corniche en bois blanc
 - ⑨ Garde corps en fonte noir
 - ⑩ Garde corps en acier noir
 - ⑪ Enduit beige
 - ⑫ Châssis en PVC blanc

Situation existante (de droit)		
Permis d'urbanisme		
Adresse du bien: Avenue Dailly 86, 1030 Schaerbeek, Belgique Cadastre: 21906D0029/00E002		
Objet de la demande: Réaménagement d'un immeuble de 3 appartements		
Maître d'ouvrage: Arfemag SA représenté par Emmanuel Trinteler Avenue des Cerisiers 95, 1200 Woluwe-Saint-Lambert 0475 68 04 73 manu@immoabita.be		
Architecte: Manuel Lequarré Rue Royale 292, 1201 Saint-Josse-ten-Noode 0487 99 43 97 lequarre.manuel@batisonde.com		
Plans, coupe, façade : Plan d'implantation : Plan de situation :	ech 1/50 ech 1/200 ech 1/1000	Index 3: 08/07/2025 1/3



Situation existante (de fait)			
Permis d'urbanisme			
Adresse du bien:			
Avenue Dailly 86, 1030 Schaerbeek, Belgique			
Cadastre: 21906D0029/00E002			
Objet de la demande:			
Réaménagement d'un immeuble de 3 appartements			
Maître d'ouvrage:			
Arfemag SA représenté par Emmanuel Trinteler Avenue des Cerisiers 95, 1200 Woluwe-Saint-Lambert 0475 98 04 73 manu@immoabita.be			
Architecte:			
Manuel Lequarré Rue Royale 292, 1210 Saint-Josse-ten-Noode 0487 98 43 97 lequarre.manuel@batisonde.com			
Plans, coupe, façade :	ech 1/50	Indice 3:	2/3
Plan d'implantation :	ech 1/200	08/07/2025	
Plan de situation :	ech 1/1000		



Situation projetée

Permis d'urbanisme

Adresse du bien:
Avenue Dailly 86, 1030 Schaerbeek, Belgique

Cadastre: 21906D0029/00E002

Objet de la demande:
Réaménagement d'un immeuble de 3 appartements

Maître d'ouvrage:
Arfemag SA représenté par Emmanuel Trinteler
Avenue des Cerisiers 95, 1200 Woluwe-Saint-Lambert
0475 99 43 73
manu@immoabita.be

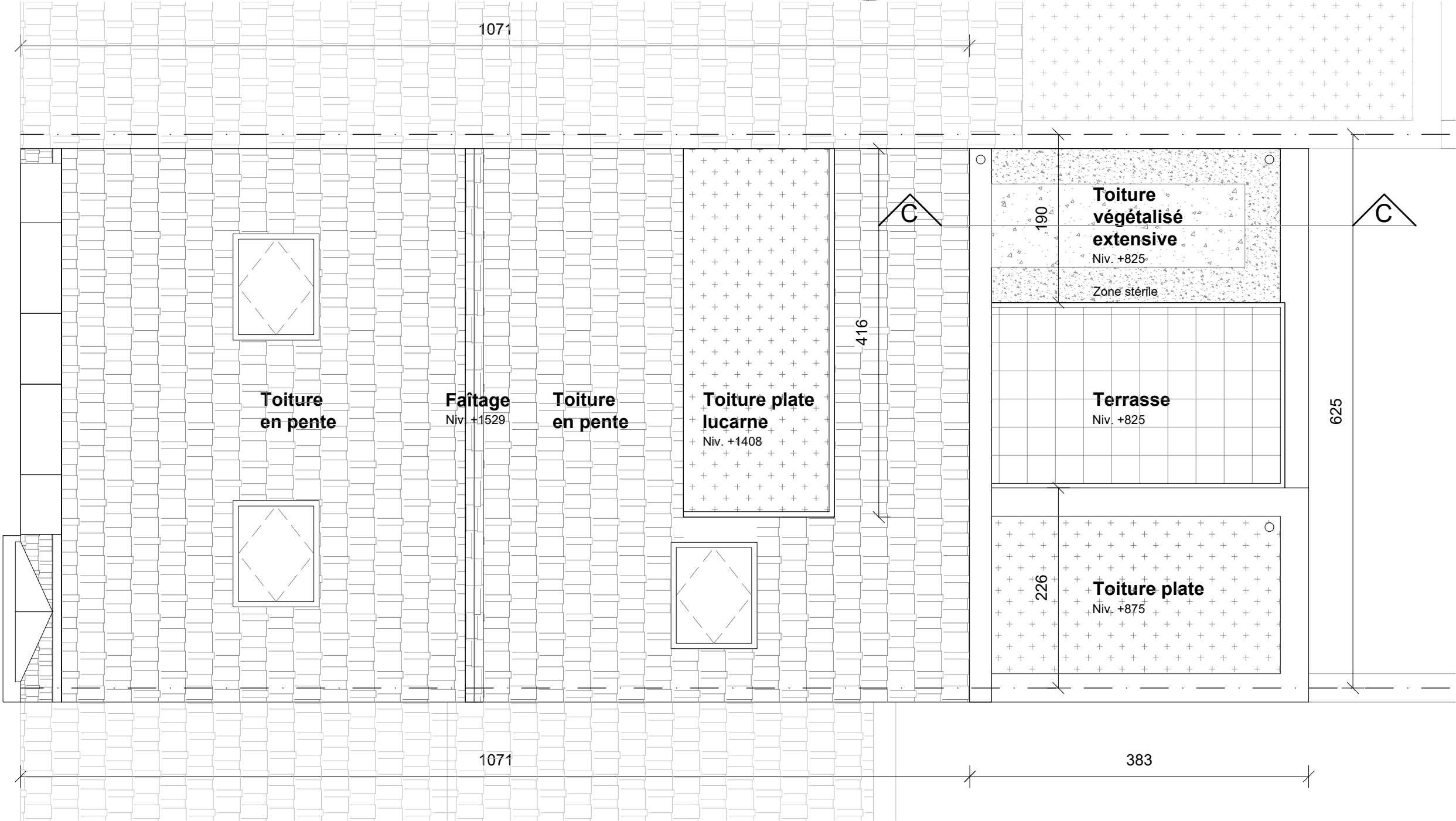
Architecte:
Manuel Lequarré
Rue Royale 292, 1210 Saint-Josse-ten-Noode
0487 93 43 97
lequarre.manuel@bationde.com

Plans, coupe, façade :	ech 1/50	Indice 3:	3/3
Plan d'implantation :	ech 1/200	08/07/2025	
Plan de situation :	ech 1/1000		

Situation projetée Plans de détails	Adresse du bien: Avenue Dailly 86 1030 Schaerbeek, Belgique Cadastre: 21906D0029/00E002	Objet de la demande: Réaménagement d'un immeuble de 3 appartements	Architecte: Manuel Lequarré Rue Royale 292 1210 Saint-Josse-ten-Noode 0032 487 99 43 97 lequarre.manuel@batisonde.com	Maître d'ouvrage: Arfemag SA représenté Emmanuel Trinteler Avenue des Cerisiers 95 1200 Woluwe-Saint-Lambert 0032 475 68 04 73 manu@immoabita.be	Indice 3: 08/07/2025 1/2



Accordé en date du : 09/09/2025
Dossier : 2024/465=061/086 (FBK)



Légende :

Maçonnerie existante
Maçonnerie projetée
Maçonnerie démolie
Isolation
Voisin
Tuile
Terre
Terrasse
Toiture plate
Végétalisée

① Brique rouge
② Brique grise
③ Pierre bleu
④ Pierre de taille
⑤ Châssis en bois blanc
⑥ Porte en bois blanc
⑦ Vélux en bois
⑧ Corniche en bois blanc
⑨ Garde corps en fonte noir
⑩ Garde corps en acier noir
⑪ Enduit beige
⑫ Châssis en PVC blanc

Plan de toiture - ech 1/50

COM: SCHAERBEEK

Place Colignon, 6

1030 SCHAERBEEK

Bruxelles, 23/04/2025

Vos réf. :

Votre demande du 25/03/2025

2024/465=061/086

Nos réf. :

T.1981.3021/2

Nova réf. :

1962474

Personne à contacter :

A rappeler s.v.p.

Cpt. A. Dupont

alexandre.dupont@firebru.brussels

Concerne : Demande de permis d'urbanisme
Transformation d'un immeuble de logements

1. Composition du dossier

1.1. Localisation géographique

Avenue Dailly 86, 1030 Schaerbeek

1.2. Demandeur

Com: Schaerbeek

Place Colignon, 6

1030 Schaerbeek

1.3 Maître d'ouvrage

Arfemag sa

Avenue des Cerisiers, 95

1200 Woluwe-Saint-Lambert

1.4 Architecte

Manuel Lequarré

Rue Royale, 292

1030 Schaerbeek

1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plans digitaux	1		25/03/2025	MyPermit
Dossier photographique	1		25/03/2025	MyPermit

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

- 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 7 juillet 1994 (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.

La demande porte sur la rénovation d'un bâtiment existant de type "moyen" (SS+R+3), situé en front de rue et directement accessible aux auto-échelles du Service d'Incendie, affecté à du logement.

La configuration projetée du bâtiment est la suivante :

- Sous-sol : partie inférieure d'un souplex, local à vélos et poussettes, local des compteurs, local poubelles, une cave
- RDC: partie supérieure du souplex
- Palier RDC/R+1 : une cave
- R+1 : un appartement en simplex
- R+2 - R+3 : un appartement qui, avec son entrée au R+1 et son débarras au palier R+1/R+2, est un **triplex**

Tous les logements sont de type "traversant"

4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- Eclairage de sécurité
- Extincteurs

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. Les conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques traversant des éléments de construction ne peuvent pas altérer le degré de résistance au feu exigé pour ces éléments de construction.
3. Les nouveaux éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment doivent présenter un R 60.
4. L'escalier desservant tous les niveaux de l'immeuble doit être encloisonné; les parois de cette cage d'escalier doivent présenter un EI 60.
5. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI 60 et une porte de communication de classe EI₁ 30 à fermeture automatique.
6. Les escaliers présentent les caractéristiques suivantes :
 - Soit la stabilité des escaliers et des paliers est de R 60, soit ils sont conçus de la même manière qu'une dalle en béton R 60.
 - Les escaliers en bois peuvent être acceptés si leur face inférieure est pourvue d'un élément de construction présentant une résistance au feu EI 30.

7. Les appartements doivent être séparés entre eux et des autres parties du bâtiment par des parois présentant EI 60. Les planchers finis doivent présenter REI 60.
8. Les portes d'accès aux appartements doivent être coupe-feu de classe EI₁ 30.
9. La porte de la cave 2 à l'entresol et qui donne dans la cage d'escalier commune doit être coupe-feu de classe EI₁ 30.
10. Les parois du local des poubelles, plancher et plafond y compris, doivent présenter REI 60. La porte d'accès doit être coupe-feu de classe EI₁ 30 à fermeture automatique.
11. 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.
12. Pour les prescriptions des locaux des compteurs de gaz et d'électricité, le Service d'Incendie se base sur le document de Sibelga "Prescriptions techniques et de construction pour les locaux à compteurs" (Référence : SIB18 CCLB 110) à l'exception des exigences de résistance au feu reprises au paragraphe 4.4.1. Pour le cloisonnement résistant au feu, notre service accepte des murs EI 60 et une porte d'entrée à fermeture automatique EI₁ 30. L'accès au local doit être garanti en tout temps pour tous les occupants de l'immeuble et pour les services de secours.
Le local des compteurs de gaz doit être ventilé directement vers l'extérieur (air libre).
13. Les corps de cheminée, les carreaux et les conduits de fumée sont étanches aux fumées et construits en matériaux non combustibles.
14. Les installations de chauffage, non reprises sur les plans, doivent répondre à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, l'installation des chaudières individuelles au gaz doit répondre aux prescriptions de la norme NBN D51-003 : "Installations alimentées en gaz plus léger que l'air, distribué par canalisations".
15. Les installations électriques (y compris l'éclairage de sécurité) doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.
16. Les produits pour les revêtements de toitures, terrasses comprises, présentent les caractéristiques de la classe B_{ROOF} (t1) ou sont des revêtements de toiture visés au point 3bis3 de l'annexe 1 des Normes de Base.

Cette exigence n'est pas d'application aux toitures vertes, qui elles doivent respecter les exigences reprises au point 5 de l'Annexe 7 des Normes de Base (A.R. du 20 mai 2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion).
17. Par défaut, une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la NBN S 21 208-3.
Les bâtiments comportant 3 ou 4 unités de logements ou compartiments à occupation régulière donnant dans la cage d'escalier ne nécessitent pas l'installation d'une baie de ventilation s'ils sont équipés d'une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation'. → **Le Service Incendie autorise cette solution dans ce cas-ci.**
18. L'éclairage de sécurité doit être conforme au § 6.5.4 de l'annexe 3/1 de l'Arrêté Royal du 20 mai 2022 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion.
19. Il y a lieu de prévoir des extincteurs portatifs de 6 kg de poudre ou de 6 litres d'eau (mousse) ABC, à raison d'un appareil par niveau. Ces extincteurs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels.
20. Conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements, l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement doit être équipé d'un détecteur

autonome de fumée (muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être relié au circuit électrique). Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604.

A chaque niveau ne se situant pas sur le chemin de circulation interne, le palier ou la première pièce par laquelle on accède à ce niveau doit être équipé d'un détecteur de fumée.

Le logement dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins quatre unités, doit être équipé de détecteurs interconnectés.

En particulier:

- Dans le **souplex**, les détecteurs doivent être interconnectés.
- Dans l'appartement **triplex**, chaque pièce traversée entre les chambres à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'une installation de détection incendie de type 'surveillance compartiment' avec signalement de l'alerte incendie et dont les détecteurs sont adaptés aux risques présents (voir NBN S21 100-1).

7. Remarques.

Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).

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

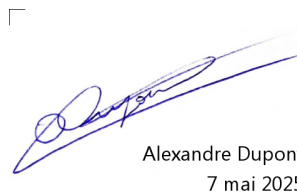
L'Officier-Chef de Service



Pierre Menu
13 mai 2025

Colonel T. du Bus de Warnaffe

L'Officier



Alexandre Dupont
7 mai 2025

Cpt. A. Dupont

Ce rapport est envoyé à

Bourgmestre	Bourgmestre Schaerbeek / Burgemeester Schaarbeek
Copie demandeur / Gestionnaire	Commune de Schaerbeek
Demandeur	Com: Schaerbeek
Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur	Arfemag sa
Facturation	Arfemag sa
Architecte	Manuel Lequarré