

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE D'ETERBEEK**

Réf. Urban.brussels : 05/PU/1928609  
Nos références : DOSSIER n° 11987  
Annexe(s) : plan(s).

**PERMIS D'URBANISME**

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **S.A. De Zwaluwen**, Waalsestraat 48 à 1933 Zaventem, relative à un bien sis **Rue Charles Degroux 115-117**, tendant à régulariser le changement d'affectation d'un commerce, d'un bureau et de garages en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez d'un immeuble et les modifications apportées en façade ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) entré en vigueur le 5 juin 2004 ;

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;

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

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

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Attendu que le dispositif de l'avis de la commission de concertation est libellé comme suit :

*Considérant :*

*que la demande est située au PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;*

*que la demande est reprise dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;*

*que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;*

*que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce, d'un bureau et de garages en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez d'un immeuble et les modifications apportées en façade ;*

*qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle des rues Charles Degroux et de l'Orme, de gabarit R+3, qui comporte en situation de droit :*

*au sous-sol : caves*

*au rez-de-chaussée : 5 garages, 1 commerce et 1 bureau ;*

*aux 1er, 2e et 3e étages : 12 logements (4 par niveau) ;*

*qu'en situation de droit, l'entrée de l'immeuble est située au centre de la façade côté Degroux et est aménagée en retrait ; que le rez-de-chaussée à gauche de l'entrée comprend trois garages et un commerce (côté Degroux) ; ainsi qu'un quatrième garage et bureau lié au commerce (côté rue de l'Orme) ; qu'une réserve, liée au commerce, se trouve à l'arrière de ses garages ;*

*qu'en situation de fait, le rez gauche est transformé en équipement, cabinet médical, d'une superficie de 140 m<sup>2</sup> ; que cette modification date d'au moins 1995, selon les éléments du dossier ;*

*que le garage numéroté 1 en situation de droit, à droite de l'entrée de l'immeuble est encore utilisé comme tel ; qu'il n'est pas concerné par la demande actuelle ;*

*que le cabinet est accessible par le hall commun et par deux nouvelles entrées depuis la rue Charles Degroux : l'une donnant dans un hall d'entrée privatif et l'autre donnant dans une salle de consultation ;*

*que le cabinet comporte trois salles de consultation, une salle d'attente, des sanitaires et des locaux pour le personnel donnant sur la cour de 9m<sup>2</sup> ;*

que cet espace est aménagé en cour imperméable depuis au moins 1995 ; que l'espace est étroit ; que différents équipements sont présents dans cette cour tel que la mise en terre et la ventilation de la chaufferie ; que vu la proximité de l'angle, cette imperméabilisation est acceptable ;  
qu'il bénéficie de deux caves et de deux wc séparés supplémentaires au sous-sol, accessibles via un escalier privatif existant ;  
qu'un second escalier privatif situé dans la partie centrale de l'ancien commerce est supprimé ;  
qu'en façade avant, côté Charles Degroux, les châssis sont en bois ; qu'au rez, les vitrines et portes de garage ont été modifiées pour s'accorder à la fonction d'équipement ;  
que la première baie sur la gauche, proche de l'angle, comporte une allège en pierre bleue et un châssis vitré et fixe avec un aérateur placé dans la partie haute ;  
que les trois autres baies à droite de celle-ci (anciens garages) ne comprennent pas d'allège ; que les deux baies au centre comprennent des châssis vitrés avec porte à gauche et partie fixe à droite ;  
que la quatrième comprend un grand châssis fixe avec aérateurs dans la partie haute ;  
qu'au niveau de la façade latérale, côté rue de l'Orme, les quatre baies ne présentent aucune similitude avec celles dessinées sur les plans légaux ; qu'elles comportent toutes une allège en pierre bleue ;  
que les deux baies de gauche sont identiques et intègrent les mêmes châssis ; qu'ils sont fixes, en bois ton blanc et qu'ils disposent chacun d'un volet ;  
que la plus petite des baies comporte des aérateurs dans la partie haute ;  
qu'entre chacune des baies (façade avant et façade latérale), le revêtement est en pierre bleue ;  
que la demande déroge à l'article 21 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) en ce qui concerne les menuiseries existantes de fait au rez-de-chaussée dont les dessins ne sont pas identiques à ceux figurant sur les plans de droit ;  
que les menuiseries sont présentes sous cette forme depuis au moins 2004 selon les archives communales ;  
que l'immeuble date des années 60 et ne présente pas une architecture remarquable ;  
que la dérogation est acceptable ;  
que la demande déroge donc au Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II Constructions ; article 21 : menuiseries  
que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 29/08/2024 ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries), est acceptée.

## ARRETE :

**Article 1.** Le permis est délivré à **S.A. De Zwaluwen** pour les motifs suivants <sup>(1)</sup> :

Considérant que la demande est située au PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) en zone d'habitation, et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant que la demande est reprise dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;

Considérant que la demande vise à régulariser le changement d'affectation d'un commerce, d'un bureau et de garages en équipement d'intérêt collectif (cabinet médical) au rez d'un immeuble et les modifications apportées en façade ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble situé à l'angle des rues Charles Degroux et de l'Orme, de gabarit R+3, qui comporte en situation de droit :

- au sous-sol : caves
- au rez-de-chaussée : 5 garages, 1 commerce et 1 bureau ;
- aux 1er, 2e et 3e étages : 12 logements (4 par niveau) ;

Considérant qu'en situation de droit, l'entrée de l'immeuble est située au centre de la façade côté Degroux et est aménagée en retrait ; que le rez-de-chaussée à gauche de l'entrée comprend trois garages et un commerce (côté Degroux) ; ainsi qu'un quatrième garage et bureau lié au commerce (côté rue de l'Orme) ; qu'une réserve, liée au commerce, se trouve à l'arrière de ses garages ;

Considérant qu'en situation de fait, le rez gauche est transformé en équipement, cabinet médical, d'une superficie de 140 m<sup>2</sup> ; que cette modification date d'au moins 1995, selon les éléments du dossier ;

Considérant que le garage numéroté 1 en situation de droit, à droite de l'entrée de l'immeuble est encore utilisé comme tel ; qu'il n'est pas concerné par la demande actuelle ;

---

<sup>(1)</sup> Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.

Considérant que le cabinet est accessible par le hall commun et par deux nouvelles entrées depuis la rue Charles Degroux : l'une donnant dans un hall d'entrée privatif et l'autre donnant dans une salle de consultation ;

Considérant que le cabinet comporte trois salles de consultation, une salle d'attente, des sanitaires et des locaux pour le personnel donnant sur la cour de 9m<sup>2</sup> ;

Considérant que cet espace est aménagé en cour imperméable depuis au moins 1995 ; que l'espace est étroit ; que différents équipements sont présents dans cette cour tel que la mise en terre et la ventilation de la chaufferie ; que vu la proximité de l'angle, cette imperméabilisation est acceptable ;

Considérant qu'il bénéficie de deux caves et de deux wc séparés supplémentaires au sous-sol, accessibles via un escalier privatif existant ;

Considérant qu'un second escalier privatif situé dans la partie centrale de l'ancien commerce est supprimé ;

Considérant qu'en façade avant, côté Charles Degroux, les châssis sont en bois ; qu'au rez, les vitrines et portes de garage ont été modifiées pour s'accorder à la fonction d'équipement ;

Considérant que la première baie sur la gauche, proche de l'angle, comporte une allège en pierre bleue et un châssis vitré et fixe avec un aérateur placé dans la partie haute ;

Considérant que les trois autres baies à droite de celle-ci (anciens garages) ne comprennent pas d'allège ; que les deux baies au centre comprennent des châssis vitrés avec porte à gauche et partie fixe à droite ;

Considérant que la quatrième comprend un grand châssis fixe avec aérateurs dans la partie haute ;

Considérant qu'au niveau de la façade latérale, côté rue de l'Orme, les quatre baies ne présentent aucune similitude avec celles dessinées sur les plans légaux ; qu'elles comportent toutes une allège en pierre bleue ;

Considérant que les deux baies de gauche sont identiques et intègrent les mêmes châssis ; qu'ils sont fixes, en bois ton blanc et qu'ils disposent chacun d'un volet ;

Considérant que la plus petite des baies comporte des aérateurs dans la partie haute ;

Considérant qu'entre chacune des baies (façade avant et façade latérale), le revêtement est en pierre bleue ;

Considérant que la demande déroge à l'article 21 du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) en ce qui concerne les menuiseries existantes de fait au rez-de-chaussée dont les dessins ne sont pas identiques à ceux figurant sur les plans de droit ;

Considérant que les menuiseries sont présentes sous cette forme depuis au moins 2004 selon les archives communales ;  
Considérant que l'immeuble date des années 60 et ne présente pas une architecture remarquable ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge donc au Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire, chapitre II Constructions : article 21 : menuiseries ;

Considérant que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, a été demandé en date du 29/08/2024 ;

Considérant l'avis unanime de la Commission de concertation du 10/09/2024, rendu en présence du représentant de l'urbanisme régional ;

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1er septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Considérant qu'en date du 10/09/2024, la Commission de concertation a accepté la dérogation au RZAC, article 21 (menuiseries), dans son avis unanime rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;

**Article 2.** Le titulaire du permis devra :

- 1/ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus de la commission de concertation ;
- 2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
  - **se conformer aux conditions du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ci-annexées.**

**Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente procède à 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. 193 du COBAT).**

- 3/ respecter les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux notamment :
  - consigner et payer au Receveur communal, dans les délais fixés, les sommes et taxes dues en application des règlements en vigueur;
  - demander, le cas échéant, l'autorisation d'occuper la voie publique ;
  - introduire, le cas échéant, une demande séparée pour les enseignes non indiquées au plan ;
  - retirer les enseignes et autres dispositions dès la cessation de l'activité même si celle-ci intervenait avant la péremption du permis ;
- 4/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté;
- 5/ respecter les prescriptions relatives au raccordement des immeubles au réseau BELGACOM :
  - a) concernant le raccordement d'un immeuble à appartements : se conformer aux spécifications RN 135-A,
  - b) concernant le raccordement des maisons unifamiliales et immeubles de dix logements maximum : se conformer aux spécifications RN 135-H,
  - c) concernant le raccordement d'immeuble à bureaux : se conformer aux spécifications RN 135-B.
- 6/ respecter les prescriptions relatives au financement du réseau de distribution d'eau :

Toutes les extensions, modifications, renforcements ou bouclages de réseau sont à charge des demandeurs et à fonds perdu. Les extensions sont toujours réalisées jusqu'à la limite ultime de la parcelle à alimenter, à front de la voirie concernée. Tous les branchements sont du type « court côté ».

**Article 3.** (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du COBAT)

**Article 4.** Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

**Article 5.** Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

**Article 6.** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 18/09/2024

Par le Collège :

Par ordonnance :  
La Secrétaire communale,  
Annick PETIT

Pour le Bourgmestre,  
Par Délégation  
Frank VAN BOCKSTAL  
Echevin de l'Urbanisme  
et des Autorisations Environnementales

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

Le 23/09/2024

Par le Collège :

Par Ordonnance :  
La Secrétaire communale,

Pour le Bourgmestre,  
Par Délégation,

Annick PETIT

Frank VAN BOCKSTAL  
Echevin de l'Urbanisme et des  
Autorisations Environnementales

**Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis**

Conformément aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à l'affichage prescrit pour les actes et travaux autorisés en matière d'urbanisme, le détenteur d'un permis d'urbanisme est tenu :

*de compléter et d'afficher sur le bien faisant l'objet du permis, l'avis ci-joint, huit jours au moins avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été obtenu et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes.*

L'affiche 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.

Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de planchers de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les mentions reprises sur l'affiche doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.

## **CoBAT :**

### **Exécution du permis**

Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le permis délivré en application de l'article 153 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 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

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

§ 2. Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente 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 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

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

### **Suspension et annulation**

Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1er, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

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 en outre 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.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est non conforme aux prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ou l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 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. La demande d'audition est adressée à l'Administration. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. A cette fin, l'Administration adresse aux parties et au Collège d'urbanisme une invitation à se présenter à l'audition devant le Collège d'urbanisme qui renseigne la date et le lieu de celle-ci. L'Administration 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 des articles 160 et 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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

### **Péréemption et prorogation**

Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 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 § 1er 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 § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 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 § 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

## **Publicité**

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 30, 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 collège 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.

### **Modification du permis d'urbanisme**

Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1<sup>er</sup>. 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. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 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.

### **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.

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.

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 1er 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 1er, 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

§ 1er. 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 visé 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.

Les recours au Gouvernement doivent être adressés

soit par voie électronique à l'adresse e-mail : [beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)

soit par voie recommandée, à l'adresse suivante :

Madame Ans PERSOONS, Secrétaire d'Etat chargée de l'Urbanisme et des Monuments et Sites

Zenith Building

Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12ème étage

1030 Bruxelles

## IMPORTANT

Dès l'obtention du permis d'urbanisme, posez-vous les questions suivantes (si ce n'est déjà fait): *Ai-je besoin d'un permis d'environnement? de désamiantage? de chantier?*

### Permis d'environnement

Vérifiez si votre projet urbanistique concerne des installations classées au sens de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, tels que parkings de 10 emplacements ou plus, installations de chauffage, de refroidissement, de ventilation, etc. La liste des installations classées est disponible sur <https://environnement.brussels/services-et-demandes/demande-dun-permis-denvironnement/le-permis-denvironnement-quest-ce-que-cest-0>

Le formulaire est disponible sur <https://environnement.brussels/services-et-demandes/demande-dun-permis-denvironnement/les-formulaires-relatifs-aux-permis-0>

Délai de traitement si le dossier est complet: max 60 jours (permis classe 2)

### Chantier : permis de désamiantage, permis de chantier, RRU

- **En cas de chantier de démolition ou transformation d'une surface brute de plus de 500m<sup>2</sup> (d'un bien dont la construction avait été autorisée par un permis d'urbanisme octroyé avant le 01/10/1998) et/ou en cas de chantier de plus de 50kW de force motrice**

- L'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 auprès de l'administration communale est obligatoire. Le formulaire est disponible sur <https://environnement.brussels/services-et-demandes/demande-dun-permis-denvironnement/les-formulaires-relatifs-aux-permis#formulaire-chantiers>

La déclaration devra notamment être accompagnée du plan de chantier, planning, proposition d'itinéraire du charroi lourd, projet de toute-boîte aux riverains, etc.

Lorsque le chantier concerne une démolition ou transformation d'un bien construit avant le 01/10/1998, la déclaration doit obligatoirement être accompagnée d'un inventaire amiante.

Si le dossier est complet, le permis de chantier (accusé complet accompagné de conditions d'exploiter) sera délivré.

Délai de traitement si le dossier est complet: max 20 jours

- Selon le type et la quantité des matériaux amiantés présents (repris dans l'inventaire amiante), l'introduction d'une déclaration ou d'une demande de permis de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement peut être obligatoire. Le récapitulatif des types de travaux soumis à permis, les formulaires et le modèle conforme de l'inventaire sont disponibles sur <https://environnement.brussels/gestion-environnementale/renover-et-construire/amiante-que-faire-pour-eliminer-les-dechets>

Dès que des travaux sont susceptibles d'endommager des matériaux amiantés, ceux-ci doivent obligatoirement être enlevés avant les travaux\*.

Délai de traitement si le dossier est complet: max 55 jours (permis classe 1B), max 20 jours (déclaration 1C). Il est conseillé d'introduire la demande au plus tard 2 mois avant le début de chantier.

\*Les travaux de désamiantage à haut risque de libérer des fibres d'amiante dans l'air doivent être exécutés par des entreprises agréées en la matière. Vous pouvez consulter la liste sur le site <http://www.emploi.belgique.be> du SPF Emploi, travail et Concertation social : <https://emploi.belgique.be/fr/agreements/agreement-amiante-entreprises-agrees-pour-des-travaux-de-demolition-et-retrait-damiante?id=5026>

### Dans tous les cas :

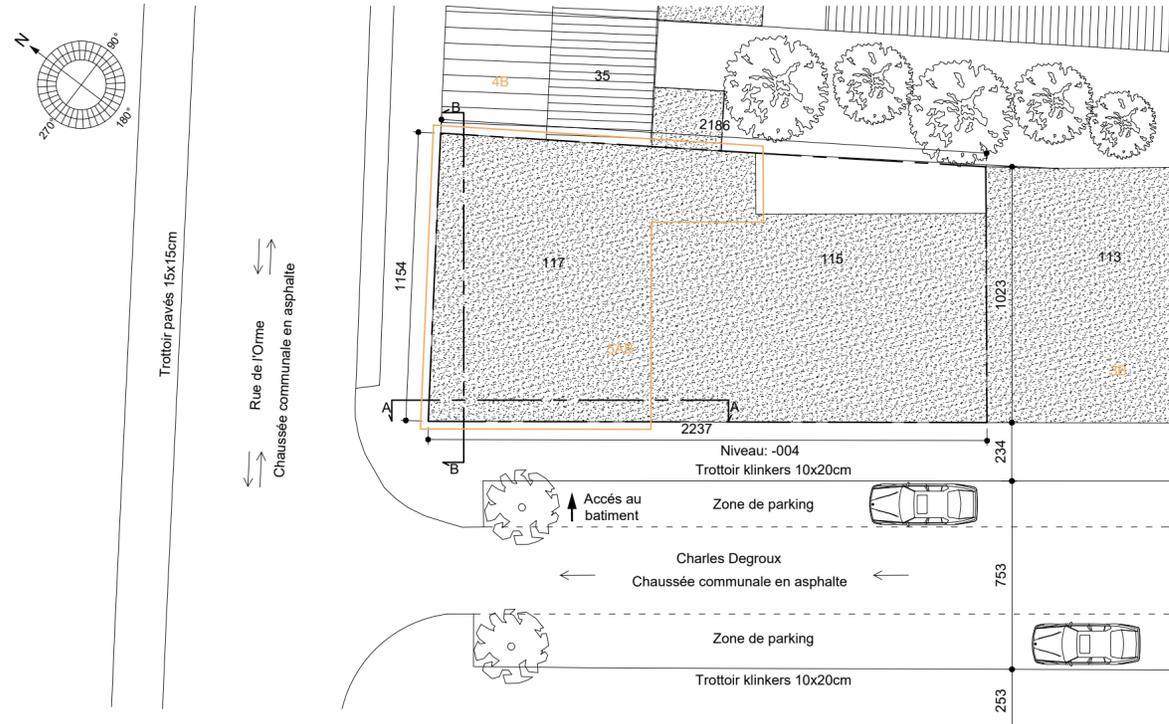
Les chantiers en Région de Bruxelles-Capitale sont soumis au titre III du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Le travail sur le chantier, en ce compris les livraisons et le démarrage du chantier est *interdit les samedis, dimanches et jours fériés*. Il n'est **autorisé que du lundi au vendredi de 07h00 à 19h00**, et de 08H00 à 16H00 pour les activités particulièrement bruyantes.

### Résumé

**Le chantier ne pourra en aucun cas être entamé avant l'obtention le cas échéant du permis d'environnement, du permis de désamiantage et du permis de chantier, et devra respecter les horaires imposés par le RRU**

### Contacts

Division Autorisations de **Bruxelles Environnement** : 02/775.75.75 – [permit@environnement.brussels](mailto:permit@environnement.brussels)  
Division Environnement de la **Commune d'Etterbeek** : 02/627.2777 ou 78 – [environnement@etterbeek.brussels](mailto:environnement@etterbeek.brussels)



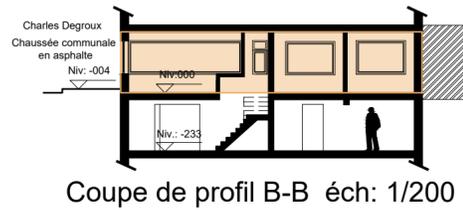
Plan d'implantation éch: 1/200



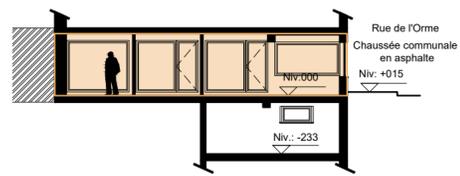
Plan de situation éch: 1/10000



Plan de Contexte urbanistique éch: 1/500



Coupe de profil B-B éch: 1/200



Coupe de profil A-A éch: 1/200

**UBEX**  
www.ubex.be



Adresse du bien et référence cadastrale  
RUE CHARLES DEGROUX 115 117  
1040 ETTERBEEK  
1°div\_SectA\_n°496h3

Titre du plan  
PLANS DE LOCALISATION

5361\_lnr 01/03

I Pour Accord I

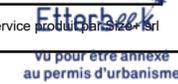
**I Légende et Notes I**

Objet de la demande	Toiture 1 versant
Maçonnerie	Toiture 2 versants
Nouvelle maçonnerie	Toiture plate
Gazon / Toiture végétalisée	Terrasse / Toiture Terrasse
Gabarit et destination :	
1- Rez de chaussée + 1 étage	A- Cabinet médical
2- Rez de chaussée + 1 étage + T	B- Habitation
3- Rez de chaussée + 2 étages	C- Commerce
4- Rez de chaussée + 2 étages + T	D- Enseignement
5- Rez de chaussée + 3 étages	
6- Rez de chaussée + 3 étages + T	
--- Limite de propriété	
Notes: Toutes les cotations sont en cm	

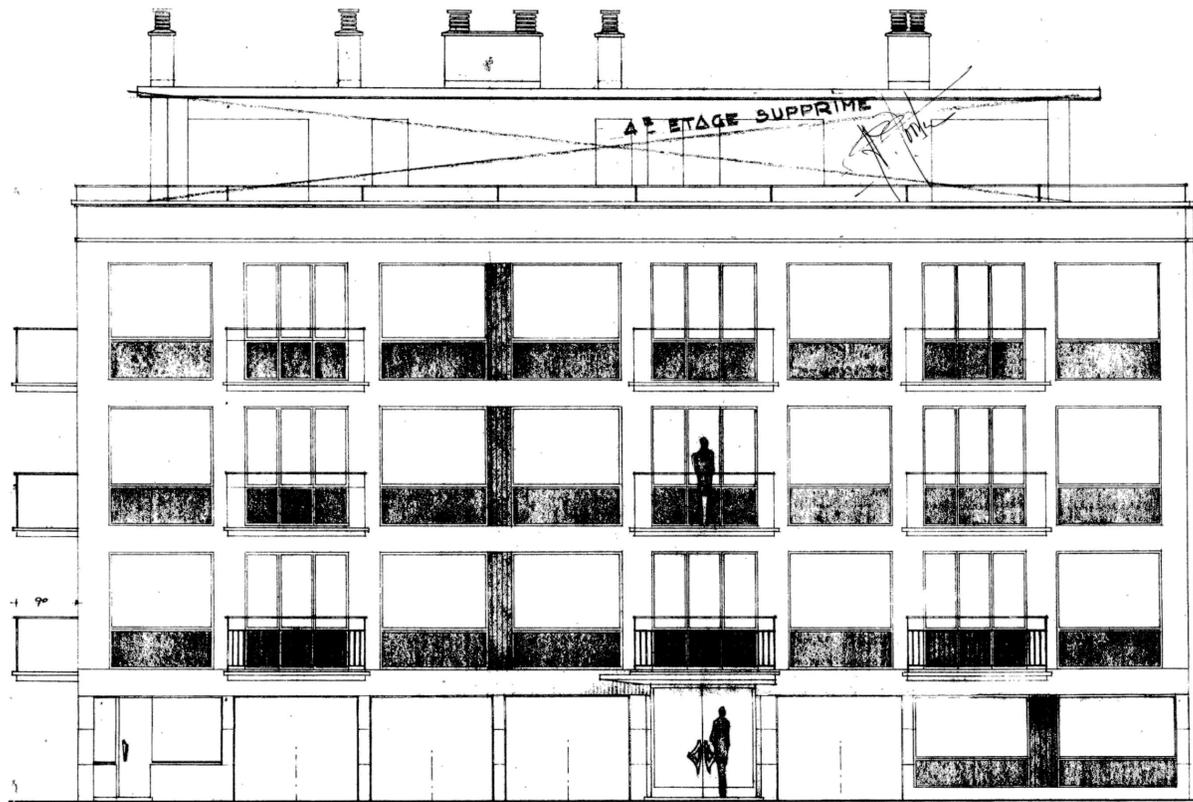
I Maître de l'ouvrage I	Demandeur	I Architecte I	Bureau d'études
	NV De Zwaluwen RUE CHARLES DEGROUX 115 117 1040 ETTERBEEK Tel : +32 495 51 45 66		Siège administratif : Chaussée de Marche 482 - 5101 Namur Av. Louise 523 2ème étage -1050 Bruxelles Tel +32 2 318 16 32 contact@ubex.be Size+ s.r.l. - TVA/ BE 0446.676.783 RC Bruxelles: 626 (société civil) Architecte : François Marchal

001	08.2024	AH	Permis Urbanisme
N°	DAT.	DWG	REV.

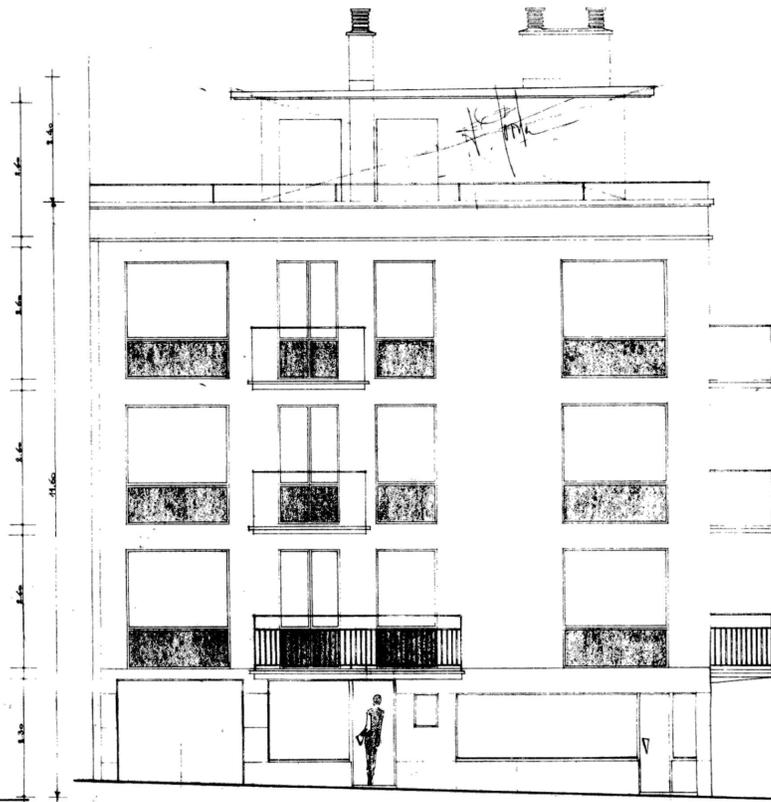
Ce document est la propriété de Ubox - Ubox est un service modulaire de permis d'urbanisme



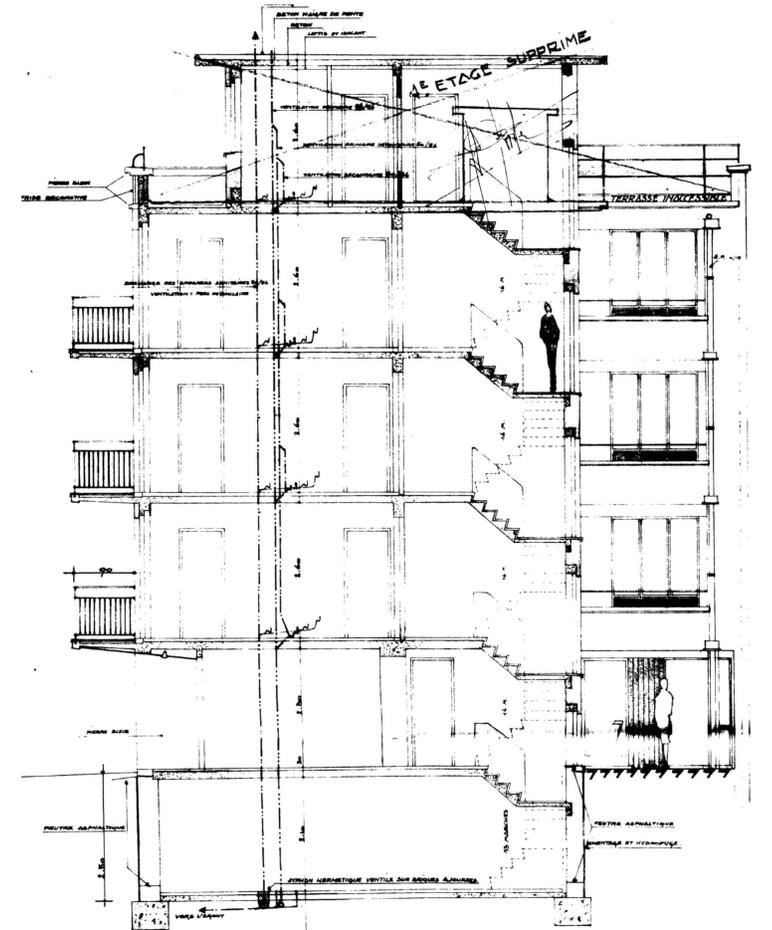
vu pour être annexé au permis d'urbanisme



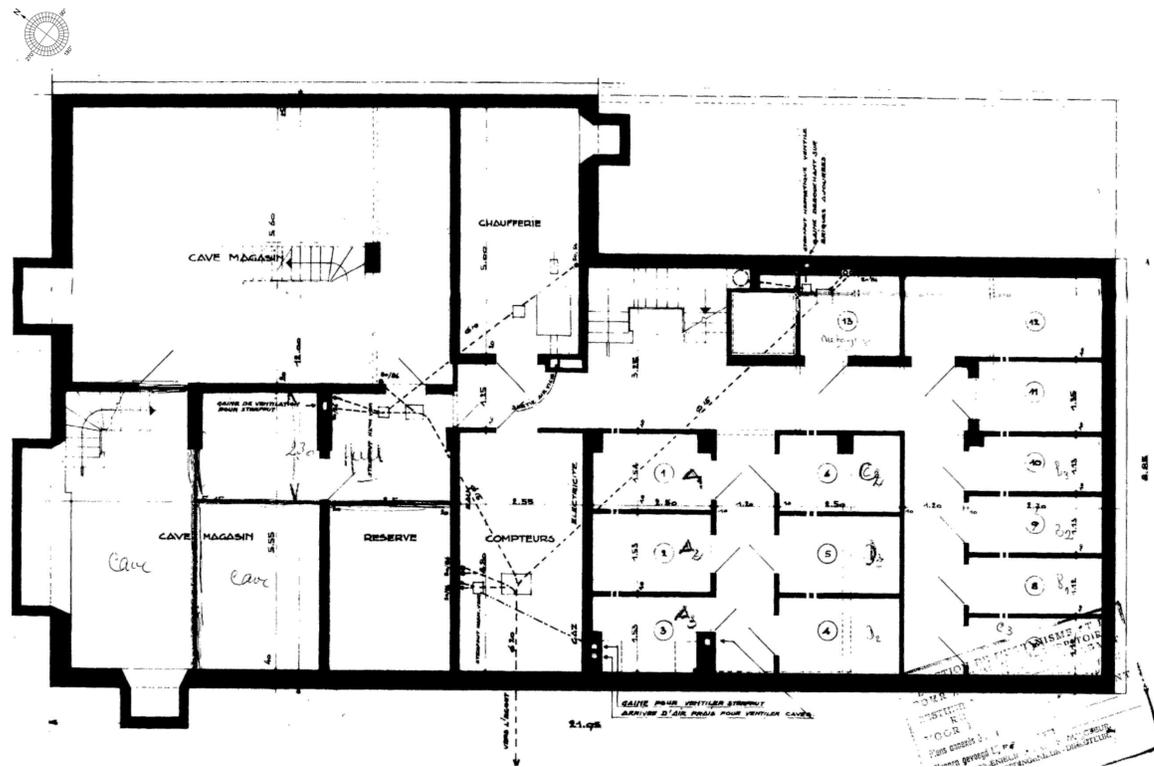
Façade avant éch: 1/50



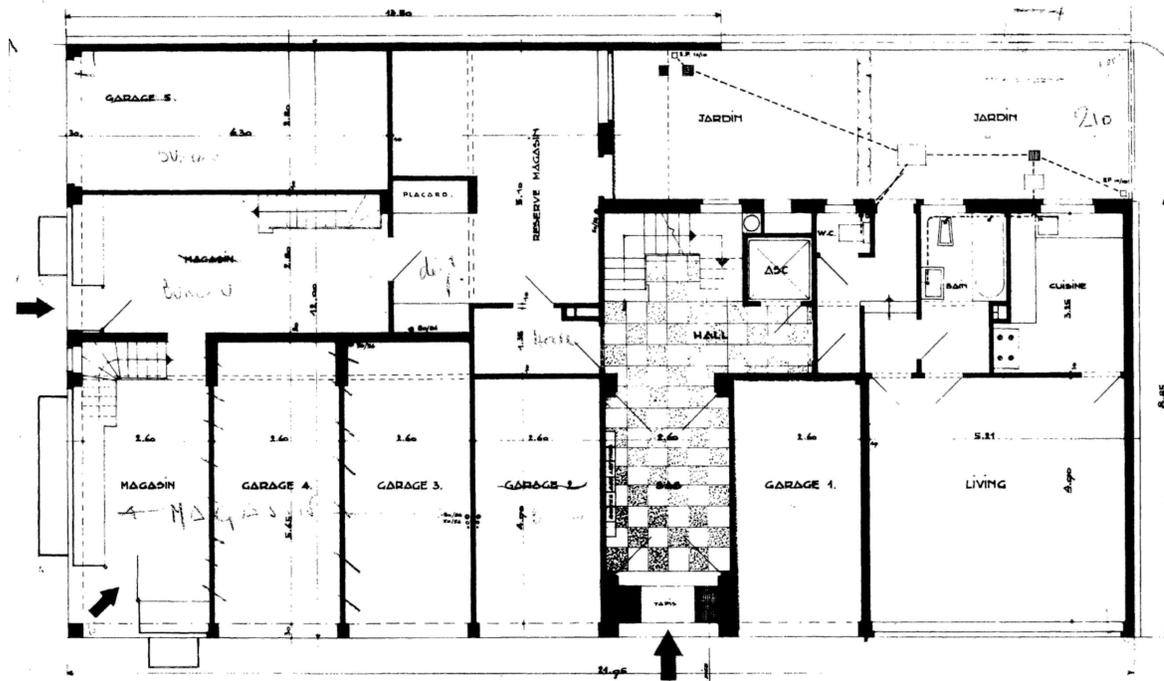
Façade latérale gauche éch: 1/50



Coupe A-A éch: 1/50



Plan du sous-sol éch: 1/50



Plan du Rez-de-chaussée éch: 1/50

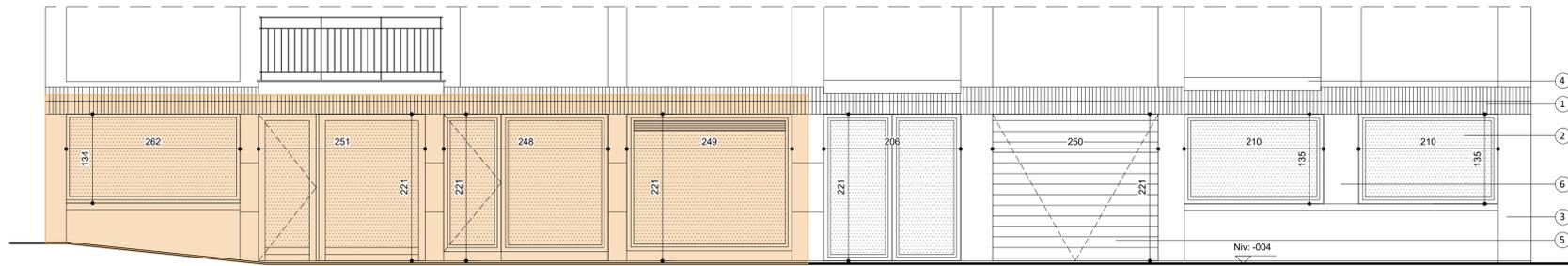
# UBEX

www.ubex.be

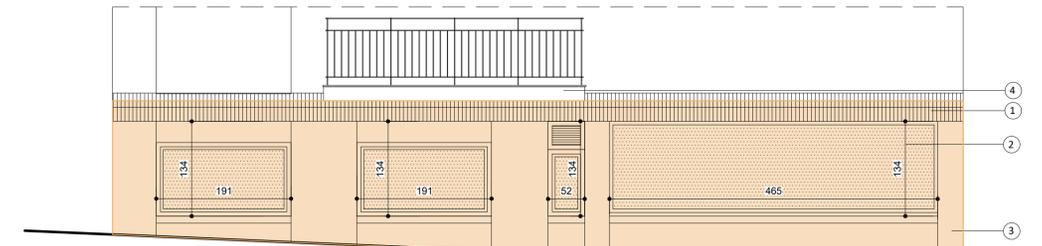


Adresse du lieu et adresse cadastrale RUE CHARLES DEGROUX 115 117 1050 ETTERBEEK 1 <sup>ère</sup> Sect_A n°49603	Site urban <b>PLANS DE SITUATION DE DROIT</b> Permis d'urbanisme de 1964
S361_int 02/03	I Pour Accord I
<b>Legende et Notes</b> --- Ligne de propriété Notes: Toutes les cotations sont en cm.	<b>Maître de l'ouvrage</b> NV De Zeeuwen RUE CHARLES DEGROUX 115 117 1050 ETTERBEEK Tel: +32 2 318 18 32 contact@zeeuwen.be
001 08/2024 A1 Permis Urbanisme N° DAT 10001287	<b>Architecte</b> Siège administratif Chaussée de Marche 452 - 1501 Namur Av. Louise 523 2ème étage - 1050 Bruxelles Tel: +32 2 318 18 32 info@francois-morin.be Architecte: François Morin 

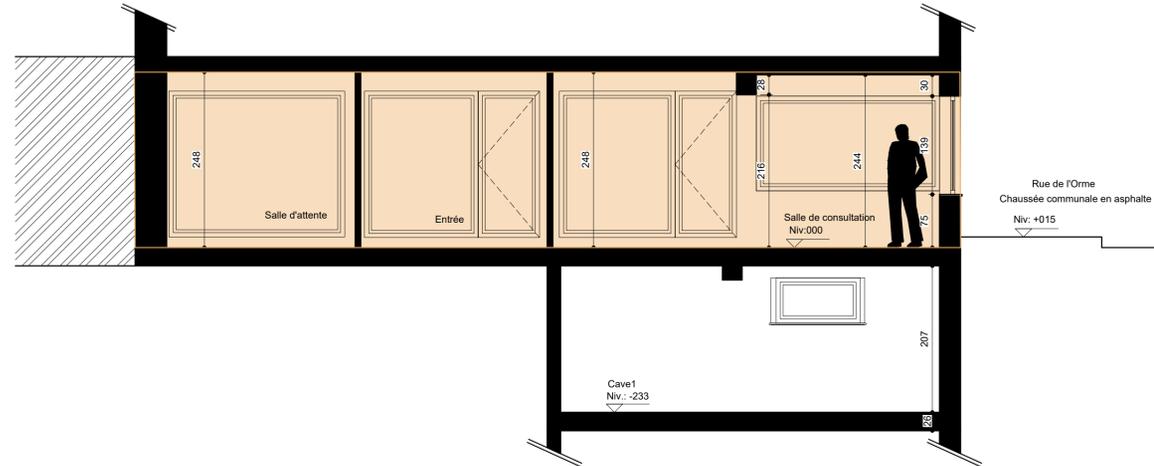
Ce document est la propriété de Ubex - Libre est un logiciel de dessin d'architecture



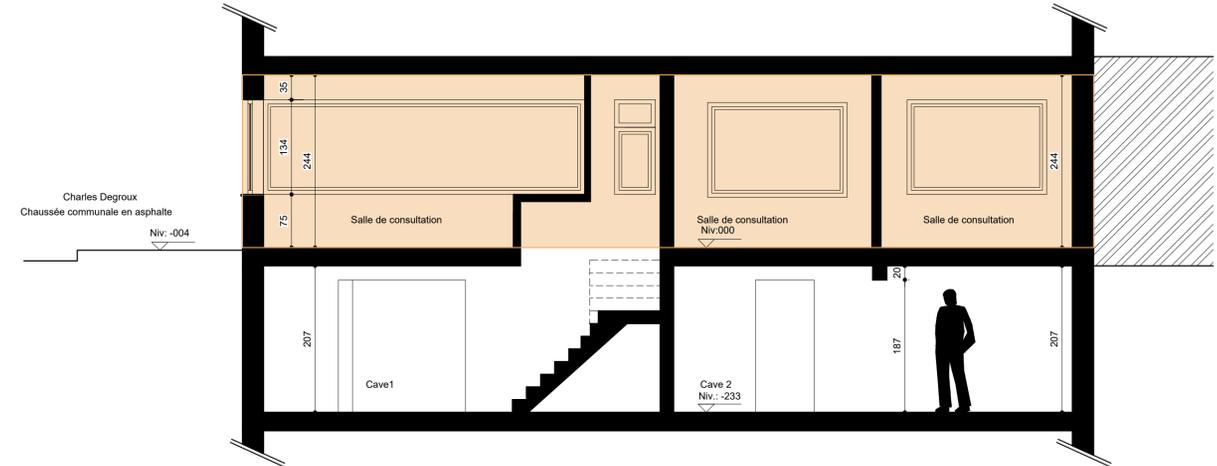
Façade avant éch: 1/50 Rue Charles Degroux



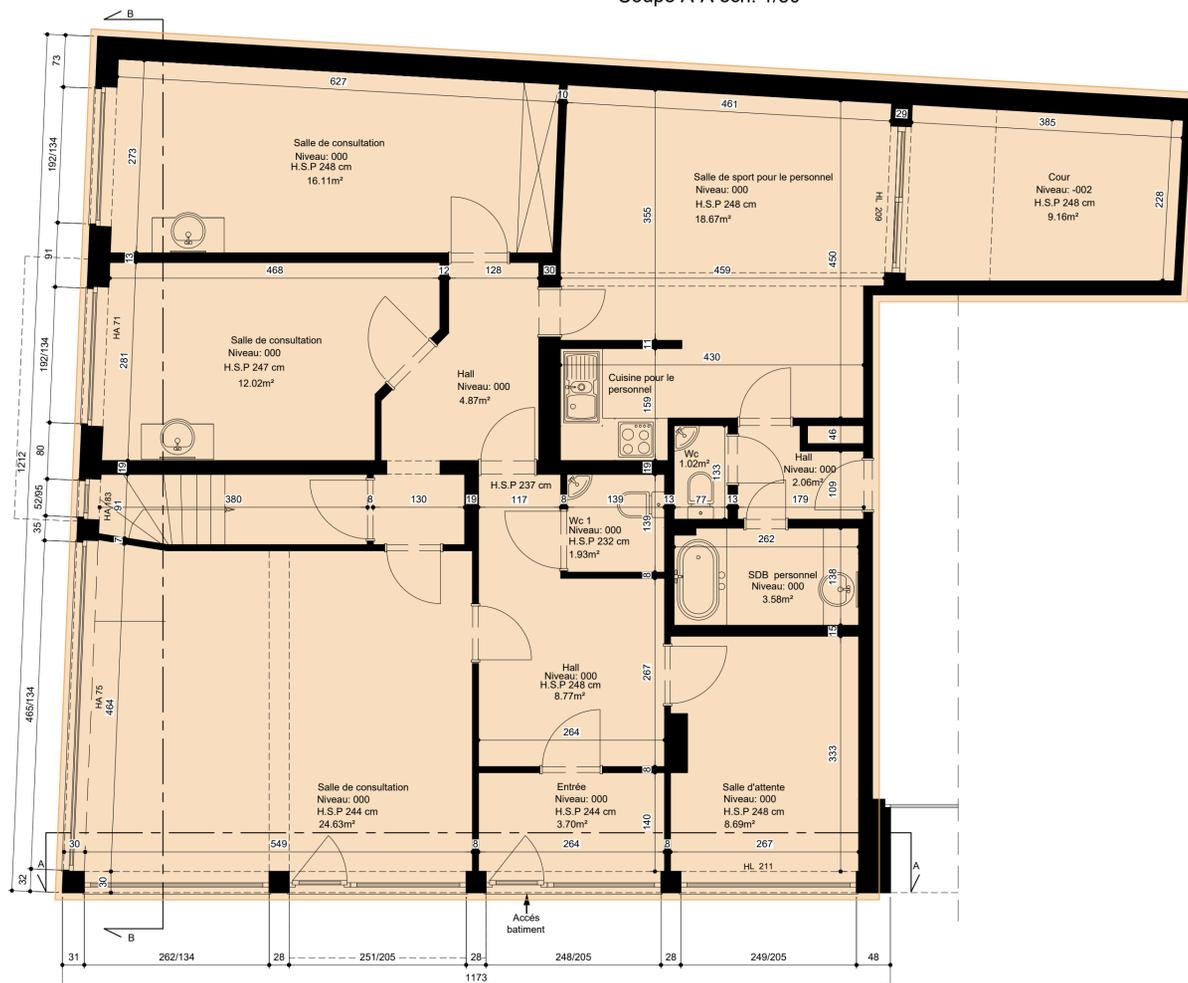
Façade latérale gauche éch: 1/50 Rue de l'Orme



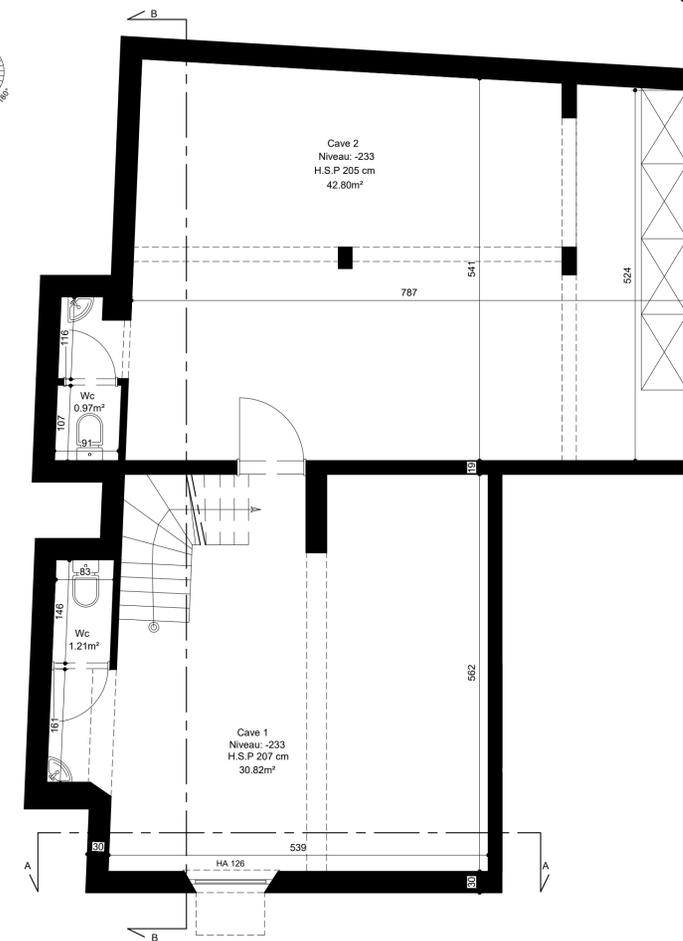
Coupe A-A éch: 1/50



Coupe B-B éch: 1/50



Plan du Rez-de-chaussée éch: 1/50



Plan du sous-sol éch: 1/50

# UBEX

www.ubex.be

Adresse du bien et référence cadastrale  
**RUE CHARLES DEGROUX 115 117**  
 1040 ETTERBEEK  
 1°div\_SectA\_n°496h3

5361\_int 03/03

**5361\_int** 03/03

**I Pour Accord I**

**Objet de la demande**

- Maçonnerie
- Nouvelle maçonnerie
- Gazon / Toiture végétalisée
- Toiture 1 versant
- Toiture 2 versants
- Toiture plate
- Terrasse / Toiture Terrasse

**Légende et Notes**

1- Briques gris beige  
 2- Menuiserie ext en bois peint en blanc  
 3- Pierre bleue  
 4-Bois peint blanc  
 5-Porte garage PVC blanc  
 6-Bois peint blanc

--- Limite de propriété  
 Notes:  
 Toutes les cotations sont en cm

001	08.2024	AH	Permis Urbanisme
N°	DAT.	DWG	REV

**Titre du plan**

**PLANS DE SITUATION PROJETEE**

**I Pour Accord I**

Demandeur

NV De Zwaluwen  
 RUE CHARLES DEGROUX 115 117  
 1040 ETTERBEEK  
 Tel : +32 495 51 45 66

Architecte I

Bureau d'études

Siège administratif :  
 Chaussée de Marche 482 - 5101 Namur  
 Av. Louise 523 2ème étage -1050 Bruxelles  
 Tel +32 2 316 16 32  
 contact@ubex.be  
 Size+ s.r.l. - TVA BE 0446.676.783  
 RC Bruxelles: 626 (société civile)  
 Architecte : François Marchal

Ce document est la propriété de Ubex - Ubex est un service produit par Size+ s.r.l. au permis d'urbanisme