



RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref 07/SFD/1956622
Votre réf. / Uw ref.

Annexes / Bijlagen 1 exemplaire des plans cachetés + avis

Contact Alice LEUSSIÉ, tél. : 02 436 69 09 mail : aleussier@urban.brussels

PERMIS D'URBANISME

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Forest
- Demandeur :

- Situation de la demande : Rue de Mérode 380
 Rue Pierre Decoster 1
- Objet de la demande : Modifier la façade à rue, aménager 2 terrasses et une pergola et mettre en conformité la couverture de cour

ARRETE :

Art. 1er Le permis visant à modifier la façade à rue, aménager 2 terrasses et une pergola et mettre en conformité la couverture de cour, est délivré aux conditions de l'article 2.

Art. 2 Le titulaire du permis devra :

1. se conformer au plan 3 daté du 7/02/2023 et aux plans 1, 2 datés du 15/03/2023 et aux plans 4 et 5 datés du 7/03/2024 sans préjudice des conditions émises ci-dessous ;
2. respecter les conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 9/08/2023 , figurant dans le dossier de demande de permis ;

Art. 3. Les travaux ou actes permis concernant ... ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. *(Article à n'utiliser que dans le cadre de l'article 102 du CoBAT relatif aux permis à durée limitée)*

Art. 4. 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 fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre échevins du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

Art. 5. Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le collège des bourgmestre et échevins 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.

Art. 7. Si une dérogation au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir a été consentie en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins de la commune sur laquelle se situe le bien, le présent permis est exécutoire 30 jours après sa notification. Si, durant ce délai, le collège des bourgmestre et échevins introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du présent permis, celui-ci est suspendu durant toute la durée de la procédure de recours administratif.

FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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 et 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 le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme Eaux Pluviales (RCU) ;

INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite à la commune en date du 30/03/2023;

Considérant qu'un accusé incomplet a été envoyé au demandeur en date du 8/05/2023 ; Que le demandeur a complété sa demande en date du 1/06/2023 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande par la commune porte la date du 05/07/2023 ;

Considérant que la demande fait suite à la demande de permis d'urbanisme PU 27761 visant à modifier l'utilisation d'un commerce (salon de thé) en café-bar et mettre en conformité la vitrine commerciale et les volets déposée à la commune le 15/07/202, déclarée incomplète le 26/11/202, soit avec 88 jours de retard ; Que l'instruction du dossier a démarré le 31/08/2021 ;

Considérant qu'aucun complément n'a été fourni par le demandeur;

Considérant que la demande PU 27761 n'était pas complète et n'était donc pas analysable;

Considérant que les délais d'instruction arrivaient à terme le 29 novembre 2021 ; Que le refus de permis PU 27761 a été notifié par le collège des bourgmestre et échevins en date du 26/11/2023 ;

Considérant que la demande fait également suite à la demande de permis d'urbanisme PU 27875 visant à modifier l'utilisation d'un commerce (salon de thé) en café-bar et mettre en conformité la vitrine commerciale et les volets déposée à la commune le 02/12/2021, déclarée incomplète le 06/12/202 ;

Que la demande PU 27875 a été complétée en date du 31/01/2022 ; Que l'accusé de réception complet de la demande PU 27875 par la commune porte la date du 18/02/2022; Que la demande PU 27875 a été soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) pour la modification de la façade à rue ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 26/04/2022, à savoir :

« 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 et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Considérant que la commission en a délibéré;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu;

Vu l'arrêté n°2020/052 du 23 décembre 2020, et ses modifications ;

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré en 1907, qu'un permis pour transformer la façade a été délivré en 1969 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée et 1 logement par niveau du 1er au 3ème étage ;

Considérant que la demande vise à :

- Modifier l'utilisation d'un commerce (salon de thé) en café-bar,

- Placer une enseigne parallèle,

- Mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale (châssis et portes) ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) pour la modification de la façade à rue ;

Considérant que la demande ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE ; qu'en effet, la demande présente de nombreuses modifications en façade peu qualitatives et contraires à la mise en valeur patrimoniale de l'immeuble ;

Considérant en effet que la façade a été modifiée au niveau du rez-de-chaussée ; que tous les reliefs ont été supprimés ce qui a pour effet une banalisation de celle-ci ;

Considérant de plus qu'une enseigne recouvre toute la partie supérieure de la façade du rez-de-chaussée enveloppant partiellement les balcons du premier étage ; que cela déroge au Titre VI article 36 du RRU en zone restreinte pour les enseignes en ce que la saillie de l'enseigne est de plus de 25 cm, qu'elle se place en partie sur des balcons, qu'elle se prolonge jusqu'aux limites mitoyennes, qu'elle se développe sur plus de 2/3 de la largeur de façade ;

Que cette dérogation n'est pas acceptable que l'on ne peut la considérer comme en harmonie avec l'immeuble existant ; que l'enseigne est peu esthétique, que cela alourdit la façade notamment par le prolongement des balcons ; que cela ne se conforme pas aux objectifs de la ZICHEE ;

Considérant qu'il y a lieu en outre de rappeler que les enseignes ne peuvent couvrir plus de 50% de la superficie des vitrages ;

Considérant que la division et le matériaux proposé (PVC) pour les châssis et portes ne s'accorde pas aux caractéristiques de l'immeuble et dévalorise également ses qualités patrimoniales ;

Considérant que l'aménagement intérieur aggrave cette situation par le cloisonnement de pièces devant une fenêtre à rue (WC) ;

Que cet aménagement ne peut correspondre à la notion de bon aménagement des lieux ; Considérant que les caissons à volet sont peu esthétiques également et ne participent pas à l'amélioration des façades ;

Considérant qu'il apparait que la cour côté rue Pierre Decoster a été refermée de façon peu qualitative avec une couverture en tôle plastique ; que l'utilisation de cette cour n'est pas précisée dans la demande ; que l'architecte déclare en séance qu'elle n'est pas utilisée par le commerce ; qu'il y a lieu de clarifier son utilisation et soit de la remettre en pristin état soit de solliciter sa mise en conformité ;

Considérant en outre que la demande révèle d'autres non conformités aux étages non concernés par la demande comme la modification des châssis (matériaux, dessin et cintrage), des balcons et la construction d'un volume côté rue Pierre Decoster, installation d'une antenne parabolique ;

Qu'il y a lieu pour ces modifications soit de revenir au pristin état soit introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de régulariser ces éléments.

AVIS Défavorable (unanime) »

Considérant que le refus de permis PU 27875 a été notifié par le collège des bourgmestre et échevins en date du 25/07/2022 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

- règlement(s) d'urbanisme visé(s) ci-dessus, en ce qui concerne ;
- dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, pour la couverture de la cour, la construction des terrasses et la pergola et la rehausse du mur séparatif avec le n° 3 de la rue Pierre Decoster ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions, 0.6) pour la couverture de la cour, la construction des terrasses et la pergola et la rehausse du mur séparatif avec le n° 3 de la rue Pierre Decoster. ;
- modifications proposées sur des parties visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), relatives aux façades, les terrasses, la pergola et la rehausse partielle du mur séparatif avec le bien sis au n° 3 de la rue Pierre Decoster ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 9/08/2023 portant les références CP.2017.0055/4, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) :

- SIAMU ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 29/08/2023 au 12/09/2023 et que 1 pétition et/ou demandes(s) à être entendu a(ont) été introduite(s) ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 26/09/2023, reporté ;

Vu l'avis de la commission de concertation du 10/10/2023, libellé comme suit :

« 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 et d'environnement ;

- *Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;*
- *Considérant que la commission en a délibéré ;*

- Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Situation existante

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;

Considérant qu'un permis pour construire une maison a été délivré en 1907, qu'un permis pour transformer la façade du rez-de-chaussée a été délivré en 1969 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU26569) pour la modification de la destination d'un commerce (boucherie) en commerce avec consommation sur place (salon de thé) a été délivré en 2017 ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme (PU27875) pour modifier l'utilisation d'un commerce (salon de thé) en café-bar et mettre en conformité la vitrine commerciale et les volets a été refusé en 2022 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble comportant un commerce au rez-de-chaussée et 1 logement par niveau du 1er au 3ème étage ;

Situation projetée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- modifier l'utilisation d'un commerce de salon de thé en café-bar,
- mettre en conformité la vitrine commerciale et les volets,
- le réaménagement des 3 logements existants,
- la mise en conformité de la fermeture de la cour côté rue, contre la limite mitoyenne commune avec le bien sis rue Pierre Decoster 380,
- la transformation du volume construit sur la cour fermée, en deux terrasses/balcon accessibles depuis le 1er et le 2ème étage,
- la construction d'une pergola sur une partie de la terrasse/balcon accessible depuis le 2ème étage,
- le changement du parement au rez-de-chaussée,
- la rehausse partielle du mur séparatif avec le bien sis rue Pierre Decoster, 3 depuis l'alignement à rue et sur une profondeur de 89 cm ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- modification de l'intérieur d'îlot (PRAS - Prescriptions, 0.6) pour la couverture de la cour, la construction des terrasses et la pergola et la rehausse du mur séparatif avec le n° 3 de la rue Pierre Decoster. ;

- dérogation aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, pour la couverture de la cour, la construction des terrasses et la pergola et la rehausse du mur séparatif avec le n° 3 de la rue Pierre Decoster ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les modifications proposées sur des parties visibles depuis l'espace public en ZICHEE (PRAS – Prescriptions particulières à certaines parties du territoire, 21), relatives aux façades, les terrasses, la pergola et la rehausse partielle du mur séparatif avec le bien sis au n° 3 de la rue Pierre Decoster ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dérogations évoquées ci-avant;

Considérant que lors de l'enquête publique, 1 réaction a été enregistrée portant principalement sur l'affectation du rez-de-chaussée qui risque d'engendrer des nuisances dans le quartier ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 10/10/2023 :

AVIS UNANIME

Motivation

PRAS 0.6

Considérant que l'immeuble est implanté sur une parcelle d'angle ; que la parcelle est entièrement imperméabilisée et construite ; que la possibilité de retrouver des zones de pleine terre et plantées est réduite ; que la hauteur des constructions du contexte immédiat ne permet pas de développer un végétal de qualité au niveau du rez-de-chaussée, compte tenu des portées d'ombres du cadre bâti environnant ; que la cours est de faible dimension ; qu'elle affecté au commerce ;

Considérant dès lors que la couverture de la cour n'a pas donc, d'incidence sur les qualités perméables, de pleine terre et plantées en intérieur d'îlot ; que la construction de terrasses/balcon et d'une pergola permet de retrouver des espaces d'agrément pour les logements aux 1ers et 2èmes étages ; que cette mesure améliore les qualités esthétiques et paysagères dans la parcelle ;

PRAS 21

Considérant que les modifications proposées sur des parties visibles depuis l'espace public améliorent nettement les qualités architecturale et patrimoniale du bien, notamment en ce qui concerne les vitrines commerciales, les terrasses, les nouveaux châssis qui respectent le cintrage des baies aux étages, et la ferronnerie des garde-corps ; Considérant que la proposition représente donc, une mise en valeur du bâtiment existant et en conséquence, une amélioration du contexte urbain immédiat ; que dès lors, la demande tend à se conformer à la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la composition architecturale de la devanture commerciale est améliorée par le placement de revêtements en carrelage de ton rouge terracotta ; Considérant que cette modification s'insère convenablement dans la composition architecturale des façades à rue ; Considérant qu'au regard de l'intérêt patrimonial du bien construit et afin de répondre aux objectifs de la ZICHEE il convient de préserver les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment et de conserver les éléments architecturaux tel que la corniche ;

Qu'afin de conserver une homogénéité dans les teintes en façade il y a lieu de prévoir il y a lieu de peindre la corniche en blanc ;

Considérant que les châssis de la situation projetée sont en aluminium de ton blanc ; que celui-ci est acceptable pour la vitrine commerciale ; que cependant pour les autres châssis hors vitrine au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages, la division proposée dénature la composition architecturale de la façade et nuit aux qualités historiques du bien ; qu'il convient dès lors de remplacer les châssis au rez-de-chaussée (hors vitrine), 1^{er}, et 2^{ème} étage par des châssis en bois ton blanc respectant la typologie des châssis d'origine (division, cintrage, etc.) ;

Considérant que la porte d'accès au commerce et aux logements de la situation projetée est en aluminium de ton blanc ; qu'elle présente une division différente de celle d'origine ; que dans le même objectif de valorisation des qualités patrimoniales, historiques et esthétique, il convient dès lors de remplacer la porte d'accès aux logements par une porte en bois blanche panneautée respectant le dessin d'origine ;

Considérant que l'installation d'enseignes doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme à caractère temporaire, différente de la demande présente, pour autant que les enseignes proposées dérogent au RRU, Titre VI ;

RRU Titre I

Considérant que la couverture de la cour, la construction des terrasses et la pergola ainsi que la rehausse partielle du mur séparatif n'est pas de nature à engendrer des nuisances en terme de portées d'ombre notamment sur la propriété voisine sise au n° 3 de la rue Pierre Decoster, compte tenu des aspects suivants :

- l'implantation et l'orientation des constructions,
- le mur séparatif existant, qu'à l'exception de la rehausse prévue, est plus haut et plus profond que les terrasses, la pergola et la couverture de la cour,
- l'alignement des terrasses couvertes, sans porte-à-faux sur l'espace public ;

Considérant de ce qui en découle, que les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU, peuvent être acceptées ;

Aménagements intérieurs

Considérant que la fermeture de la cour au rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un local vélo pour les logements ;

Considérant que le réaménagement des 3 logements aux étages permet une nette amélioration de son habitabilité ;

Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un local vélo en lieu et place de la cour fermée ; que par cette mesure, la demande vise à motiver les habitants de l'immeuble à l'usage d'un moyen de locomotion alternatif en ville ;

SIAMU

Vu l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;

AVIS MAJORITAIRE ADMINISTRATION RÉGIONALE EN CHARGE DES MONUMENTS ET SITES - ADMINISTRATION RÉGIONALE EN CHARGE DE L'URBANISME - BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Changement d'utilisation

Considérant que l'installation d'un commerce de Type bar/café convient au type de local existant au rez-de-chaussée, étant donné notamment que celui-ci bénéficie d'un accès indépendant par rapport à l'accès aux logements ; que la configuration du commerce répond à une typologie de locaux à l'angle de deux rues conçus pour ce type de destination ;

AVIS MINORITAIRE COMMUNAL

Changement d'utilisation

Vu la prescription 2.5.3 du PRAS qui détermine les conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 et qui précise que la nature des activités doit être compatible avec les habitations ;

Considérant que l'installation d'un commerce convient au type de local existant au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant la forte densité du quartier et les nombreuses habitations dans le quartier y compris les logements se trouvant aux étages du bien ;

Considérant que la réclamation enregistrée durant l'enquête publique met en exergue de fortes inquiétudes et incompatibilités avec la nature de l'activité Café-Bar qui risque d'engendrer des frictions dans le quartier ;

Considérant dès lors que la nature de cette activité semble incompatible avec les habitations au regard de la prescription 2.5.3 du PRAS;

Considérant que l'utilisation proposée de Café-bar pour ce commerce ne peut être acceptée.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- *Conserver les éléments architecturaux de la façade tels que, la corniche et peindre la corniche en blanc ;*
- *Remplacer les châssis au rez-de-chaussée (hors vitrine), 1^{er}, et 2^{ème} étage par des châssis en bois ton blanc respectant la typologie des châssis d'origine (division, cintrage, etc.) ;*
- *Remplacer la porte d'accès au logement par une porte en bois blanc panneauité respectant le dessin d'origine ;*
- *Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU;*
- *Pour le placement d'enseignes, se conformer au RRU, Titre VI « publicités et enseignes » ou, le cas échéant, introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée.*

Condition minoritaire :

- *Ne pas aménager de Café-Bar au rez-de-chaussée et prévoir une autre utilisation commerciale.*

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont acceptées.

AVIS Favorable sous conditions à la majorité :

- *Conserver les éléments architecturaux de la façade tels que, la corniche en bois blanc ;*
- *Remplacer les châssis au rez-de-chaussée (hors vitrine), 1^{er}, et 2^{ème} étage par des châssis en bois ton blanc respectant les divisions des châssis d'origine ;*
- *Remplacer les portes par des portes en bois blanc panneauité respectant les divisions d'origine ;*
- *Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU ;*
- *Pour le placement d'enseignes, se conformer au RRU, Titre VI « publicités et enseignes » ou, le cas échéant, introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée.*

Condition minoritaire :

- *Ne pas aménager de Café-Bar au rez-de-chaussée et prévoir une autre utilisation commerciale.*

Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont acceptées. »

Vu l'avis conforme et la décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué du 17/11/2023 libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à modifier la façade à rue et la destination d'un commerce en commerce avec consommation sur place, aménager 2 terrasses et une pergola et mettre en conformité la couverture de cour ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- *RRU : Titre I : article 4 : profondeur ;*
- *RRU : Titre I : article 6 : toiture*

Considérant que l'avis non unanime porte uniquement sur le changement d'affectation, que les modifications volumétriques et physique de la demande ont fait l'objet d'un avis favorable sous conditions unanime, libellé comme tel :

« AVIS MAJORITAIRE ADMINISTRATION RÉGIONALE EN CHARGE DES MONUMENTS ET SITES - ADMINISTRATION RÉGIONALE EN CHARGE DE L'URBANISME - BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Changement d'utilisation

Considérant que l'installation d'un commerce de Type bar/café convient au type de local existant au rez-de-chaussée, étant donné notamment que celui-ci bénéficie d'un accès indépendant par rapport à l'accès aux logements ; que la configuration du commerce répond à une typologie de locaux à l'angle de deux rues conçus pour ce type de destination ;

AVIS MINORITAIRE COMMUNAL

Changement d'utilisation

Vu la prescription 2.5.3 du PRAS qui détermine les conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 2.1 à 2.4 et qui précise que la nature des activités doit être compatible avec les habitations ;

Considérant que l'installation d'un commerce convient au type de local existant au rez-de-chaussée ;

Considérant cependant la forte densité du quartier et les nombreuses habitations dans le quartier y compris les logements se trouvant aux étages du bien ;

Considérant que la réclamation enregistrée durant l'enquête publique met en exergue de fortes inquiétudes et incompatibilités avec la nature de l'activité Café-Bar qui risque d'engendrer des frictions dans le quartier ;

Considérant dès lors que la nature de cette activité semble incompatible avec les habitations au regard de la prescription 2.5.3 du PRAS ;

Considérant que l'utilisation proposée de Café-bar pour ce commerce ne peut être acceptée.

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Conserver les éléments architecturaux de la façade tels que, la corniche et peindre la corniche en blanc ;

- Remplacer les châssis au rez-de-chaussée (hors vitrine), 1^{er}, et 2^{ème} étage par des châssis en bois ton blanc respectant la typologie des châssis d'origine (division, cintrage, etc.) ;

- Remplacer la porte d'accès au logement par une porte en bois blanc panneauté respectant le dessin d'origine ;

- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU ;

- Pour le placement d'enseignes, se conformer au RRU, Titre VI « publicités et enseignes » ou, le cas échéant, introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée.

Condition minoritaire :

- Ne pas aménager de Café-Bar au rez-de-chaussée et prévoir une autre utilisation commerciale. »

Vu l'avis de l'administration régionale en charge de l'urbanisme - Bruxelles Environnement relatif au changement d'utilisation ;

Considérant dès lors que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous conditions :

- Conserver les éléments architecturaux de la façade tels que, la corniche et peindre la corniche en blanc ;

- Remplacer les châssis au rez-de-chaussée (hors vitrine), 1^{er}, et 2^{ème} étage par des châssis en bois ton blanc respectant la typologie des châssis d'origine (division, cintrage, etc.) ;

- Remplacer la porte d'accès au logement par une porte en bois blanc panneauté respectant le dessin d'origine ;

- Respecter et appliquer les remarques, ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU ;

- Pour le placement d'enseignes, se conformer au RRU, Titre VI « publicités et enseignes » ou, le cas échéant, introduire une demande de permis d'urbanisme à durée limitée.

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU sont acceptées.

Les plans modifiés répondant aux conditions doivent être soumis à l'approbation du collège des bourgmestres et échevins.

Références du dossier : 07/AFD/1896693. »

Considérant que conformément à l'article 191 du CoBAT, le demandeur a été invité à modifier sa demande dans le respect des conditions émises par le Collège en date du 22/11/2023 ;

Considérant que le demandeur a introduit des documents modificatifs à la commune en date du 25/03/2024, 11/04/2024 et 15/04/2024 ; Qu'un courrier d'accusé complet a été envoyé en date du 16/05/2024 ;

Que les modifications répondent aux conditions émises par le Collège excepté la condition suivante :

" Ne pas aménager de Café-Bar au rez-de-chaussée et prévoir une autre utilisation commerciale.",

Considérant que le demandeur n'a pas suffisamment précisé l'utilisation du commerce ;

Considérant que conformément à l'article 191 du CoBAT, le demandeur a été invité par la commune à modifier sa demande dans le respect des conditions émises par le Collège en date du 06/06/2024 ;

Considérant que le demandeur a introduit des documents modificatifs à la commune en date du 27/08/2024 ne répondant pas à la demande ;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas notifié sa décision d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme dans les délais prescrits ; qu'en conséquence, le Fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2 ;

Considérant que le fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la commission de concertation du 10/10/2023 et l'avis du fonctionnaire délégué du 17/11/2023, Qu'il rejoint partiellement le courrier d'article 191 du Cobat du 22/11/2023 envoyé par la commune de Forest, reprenant l'ensemble des conditions à l'exception de la suivante :

« - Ne pas aménager de Café-Bar au rez-de-chaussée et prévoir une autre utilisation commerciale. »

Considérant que le demandeur a répondu à l'ensemble des conditions ; Que le demandeur précise en note explicative que la destination du commerce n'est pas précisée et fera l'objet d'un permis d'urbanisme distinct ;

Considérant dès lors que le changement d'affectation commerce est retiré de la demande ; Qu'il y a lieu d'introduire un permis d'urbanisme visant à préciser la typologie du commerce, voire à cette effet l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme. – Erratum ;

Considérant que la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Les dérogations aux articles 4 et 6, Titre I du RRU sont acceptées.

Fait à Bruxelles, le ...

Le fonctionnaire délégué,

*Notification du présent permis est faite simultanément, par envoi recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.
(Références dossier communal :)*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame Ans PERSOONS, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites
Zenith Building
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12^e étage
1030 Bruxelles*

Le collège des bourgmestre et échevins peut, dans les trente jours de la notification de la décision d'octroi de permis du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Gouvernement à l'encontre de cette décision lorsqu'une dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir non périmé a été consentie en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins. Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Gouvernement par la voie électronique (beroep-recours@gov.brussels) ou lettre recommandée à la poste. Le présent permis ne peut être mis en œuvre avant l'expiration du délai de 30 jours durant lequel le collège des bourgmestre et échevins peut introduire ce recours au Gouvernement.

Lorsque la décision ne consacre pas une dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir non périmé en l'absence de proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, ce dernier peut introduire un recours, en vertu des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, par le biais d'une requête envoyée par recommandé dans les 60 jours de la présente notification, auprès du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

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 à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site urban.brussels.

Annexe 1

Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1^{er}, 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 tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'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

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

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/>.

Saisine du fonctionnaire délégué

Article 156/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

À défaut de notification de la décision du collège des bourgmestre et échevins dans les délais visés à l'article 156, le fonctionnaire délégué est automatiquement saisi de la demande, qu'il instruit conformément à l'article 178/2.

Article 178/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

En dérogation aux articles 178 et 178/1, et sous réserve des paragraphes suivants, lorsqu'il est automatiquement saisi conformément à l'article 156/1, le fonctionnaire délégué notifie simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins sa décision octroyant ou refusant le permis dans les quarante-cinq jours de la date de sa saisine.

À défaut de notification de la décision du fonctionnaire délégué dans ce délai, le permis est réputé refusé.

§ 2. Lorsque le fonctionnaire délégué constate que le collège des bourgmestre et échevins n'a pas soumis la demande :

1° à l'avis qui doit être requis d'administrations ou instances, il sollicite lui-même ces avis et en avise le collège et le demandeur.

2° aux mesures particulières de publicité qui doivent être organisées, il invite le collège à organiser lesdites mesures dans les dix jours de sa demande.

Lorsque le fonctionnaire délégué procède à l'une et/ou l'autre des mesures visées à l'alinéa 1er, le délai de quarante-cinq jours prévu au § 1er est augmenté de trente jours.

Complémentairement à l'alinéa 2, lorsque le fonctionnaire délégué procède à la mesure visée à l'alinéa 1er, 2°, et que l'instruction des mesures particulières de publicité se déroule durant les vacances scolaires, le délai prévu au § 1er est encore augmenté de :

– dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël ;

– quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

§3. Complémentairement aux dispositions générales applicables à toutes les procédures, sont applicables dans le cadre de la procédure visée au présent article :

1° l'article 177/1, sous réserve des renvois qui y sont faits à l'article 178, qui sont ici remplacés par des renvois au présent article ;

2° l'article 188.

Modalités de 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 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 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.

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 1er, 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}. Le 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, § 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.

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, § 1er. 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.

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.

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.

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 1er. 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.

AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING

Région de Bruxelles-Capitale
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Gemeente ...

AVIS**MEDEDELING**

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

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D’URBANISME⁽¹⁾
PERMIS DE LOTIR N° ...⁽¹⁾

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING⁽¹⁾
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...⁽¹⁾

délivré le ...
à ...
par ...
prorogé le ...⁽¹⁾
prorogation reconduite le ...⁽¹⁾

afgegeven op ...
aan ...
door ...
verlengd op ...⁽¹⁾
verlenging vernieuwd op ...⁽¹⁾

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU
CHANTIER :
Nom : ...
Adresse : ...
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE
WERF :
Naam : ...
Adres : ...
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

NB : pour connaître les modalités d’application des obligations d’affichage du permis et d’avertissement du début des travaux, voir la page suivante du portail régional de l’urbanisme :
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux>.

NB: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking van de start van de werken te kennen, zie de volgende pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :
http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl

Suite de la procédure PEB¹

Recommandation(s) concernant la proposition PEB le cas échéant

Suite de la procédure PEB :

Le CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est une réglementation de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce CoBrACE est d'application pour les projets dont la demande de permis d'urbanisme est déposée à partir du 1/1/2015. Cette réglementation a pour objectif de diminuer la consommation d'énergie, et par conséquent les émissions de CO₂, des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur.

Pour rappel, dans le cadre de la réglementation PEB, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Dans le cadre du CoBrACE, une seule et même procédure de base est désormais prévue pour toutes les natures des travaux (abandon de la procédure « simplifiée ») :

- Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer ;
 - o le formulaire de « **notification PEB du début des travaux** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.8 §1^{er} du CoBrACE
 - o ainsi que, pour les URS, le rapport PEB généré par le logiciel PEB
- Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou après la fin de chantier, vous devez envoyer le formulaire de « **déclaration PEB** » dûment complété et signé conformément à Art. 2.2.11 §1^{er} du CoBrACE ainsi que le rapport PEB, le fichier de calcul sous forme électronique et les photos portant sur les travaux PEB.

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB neuve, assimilée à du neuf et rénovée lourdement ou hybride (projet avec plusieurs natures des travaux dont au moins une unité rénovée simplement)

Bruxelles Environnement
Division Energie - Département Travaux PEB
Site de Tour & Taxis
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles

ou par mail :

epbdossierpeb@environnement.brussels

Adresse d'envoi des formulaires unité PEB rénovée simplement

Urban Brussels
Mont des Arts 10-13
1000 Bruxelles

ou par mail :

peb-epb@urban.brussels

Vente ou location du bien avant la fin des travaux :

Nous vous rappelons que si vous vendez ou louez votre bien avant les travaux ou en cours de réalisation, le nouvel acquéreur ou le locataire acquiert la qualité de Déclarant PEB si et seulement si :

- L'acte de vente ou de location prévoit que l'acquéreur ou le locataire devient le déclarant,

¹ D'application uniquement pour les permis d'urbanisme soumis à la PEB

- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte désigné par le vendeur (promoteur,...) ou le bailleur et signé par le vendeur ou bailleur et l'acquéreur ou locataire, a été joint à l'acte de vente. Ce rapport reprend toutes les mesures qui ont été mises en œuvre et qui doivent être exécutées pour répondre aux exigences PEB, ainsi que le calcul du respect des exigences PEB. Ce rapport indiquera aussi la personne chargée de la mise en œuvre des différentes mesures,
- à l'issue des travaux, le vendeur ou bailleur met les informations nécessaires concernant les travaux qu'il a exécutés ou qui ont été exécutés pour son compte à la disposition de l'acquéreur ou du locataire en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Si une vente ou une location est conclue, avant la fin des travaux, c'est le nouvel acquéreur ou locataire qui devient responsable de la déclaration PEB pour autant que les 3 conditions citées ci-dessus soient remplies. **Dès qu'une des 3 conditions fait défaut, c'est le déclarant visé dans la notification de début des travaux PEB (le maître d'ouvrage initial) qui reste responsable de la déclaration PEB.**

Nous vous rappelons également que, conformément au CoBrACE, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).

En cas de non-respect, le CoBrACE prévoit des amendes administratives en ses articles 2.6.1 à 2.6.4 et des sanctions pénales en son article 2.6.5.

Notification de changement d'intervenants

Selon l'Article 2.2.9 § 2 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE), vous êtes tenu de nous informer de tout changement d'intervenant (déclarant, architecte et/ou conseiller) en remplissant le formulaire *ad hoc*. Vous trouverez celui-ci en suivant ce chemin : www.environnement.brussels > Thèmes > Bâtiment et énergie > Performance énergétique des bâtiments (PEB) > Travaux PEB > Les formulaires. Le nom du document-type est « Changement de déclarant / conseiller PEB / architecte ».

Services d'aide de la réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ces services sont en contact régulier avec Bruxelles Environnement.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	facilitateur@environnement.brussels	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Urban.brussels	peb-epb@urban.brussels	/	Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB	info@confederationconstruction.be	02/ 545 58 32	Entrepreneurs en construction
Hub.brussels	http://hub.brussels	02/ 422 00 20	Entreprises

Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...):

www.environnement.brussels > Accès rapide : la performance énergétique des bâtiments (PEB) > travaux PEB.

AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

Application 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

Un permis / certificat d'urbanisme / de lotir (1) relatif à

.....(2) **a été octroyé / refusé (3) par**

.....(4) **le** (5).

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale du..... (date) au (date) entre (heure)
et (heure)..... à
..... (adresse) (6)
-(7)

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du au

par (Nom, prénom) :

Signature :

BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

Een stedenbouwkundige vergunning / stedenbouwkundig attest / verkavelingsvergunning / verkavelingsattest
(1) met betrekking tot
.....(2) **toegekend / geweigerd werd**
(3) **door** (4) **op** (5).

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het gemeentebestuur op (datum) tussen (uur) en (uur) (6)
-(7)

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Precieze gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van tot.....

door (naam + voornaam):

Handtekening:

