



Nos références : PU 29152

Annexe : plans

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

#### **Vu la demande de permis d'urbanisme introduite :**

demandeur :

situation de la demande : Rue du Merlo, 8, bte ABCD

objet de la demande : Isoler le bâtiment avec rehausse de toiture, modifier les façades (châssis) et mettre en conformité la modification du nombre de logements de 104 à 101

#### **ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à isoler le bâtiment avec rehausse de toiture, modifier les façades (châssis) et mettre en conformité la modification du nombre de logements de 104 à 101, est délivré aux conditions de l'article 2.

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

~~1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessous du fonctionnaire délégué ;~~

**2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :**

- Se conformer aux plans en annexe.

~~3° s'acquitter des charges d'urbanisme suivantes ;~~

**4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.**

~~**Art. 3.** Les travaux ou actes ne peuvent être maintenus au-delà d'une durée de ... à dater de la notification du présent permis. (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 collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis et de l'affichage, conformément aux modalités jointes au présent permis.

**Art. 5.** 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.

**Art. 6.** Si le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le présent permis, celui-ci est **exécutoire 20 jours** après sa réception (*application art. 157 CoBAT*).

**Art. 7.** Dès l'achèvement des actes et travaux autorisés par le présent permis et avant toute occupation, le titulaire du permis 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 (art. 193 et 330 du COBAT).

**Art. 8.** Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers.

**Art. 9.** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

## **FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :**

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 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 ;

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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 octobre 2018 et sa modification du 9 juillet 2019, 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 et ses modifications ;

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 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 et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;

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

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

~~Attendu qu'il existe pour le territoire où se situe le bien un plan particulier d'aménagement approuvé en application de l'arrêté loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ou en application de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;~~

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

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme suivants :

- Règlement Communal d'Urbanisme sur la bâtisse et la voirie,
- Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.

## **INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :**

**La décision est prise pour les motifs suivants :**

Considérant que la demande a été introduite en date du 30/01/2026 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 15/04/2026 ;

Vu l'avis de la Commission de concertation organisée à Uccle, à laquelle Forest a été invitée :

#### IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

*Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48506-2025 introduite en date du 18/12/2025 ;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à procéder à la rénovation énergétique et à la rehausse d'un immeuble de logements, et mettre en conformité les écarts constatés par rapport à la situation existante de droit du permis 16-24992-1967 sur un terrain situé partiellement sur la Commune de Forest - projet phasé en application de l'article 192 du CoBAT sur le bien sis rue du Merlo 8A à 8D ;*

*Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation ;  
Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 27 délivré le 15/12/1998 (Commune de Forest) et s'y conforme - pour mémoire une partie du terrain non bâti et non aménagé de la parcelle est situé dans l'emprise de ce permis de lotir;*

#### MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

*Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :*

*motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un permis de lotir :*

- *application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :*
  - *non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU – hauteur de toiture d'une construction isolée;*

*Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la Commune d'Uccle et de Forest du 08/05/2026 au 22/05/2026 inclus et l'absence de réclamation ou observation;*

#### DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

*Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;*

*Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;*

*Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :*

*18/12/2025 : dépôt de la demande;*

*28/01/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;*

*30/01/2026 : réception des compléments;*

*09/03/2026 : accusé de réception d'un dossier incomplet;*

*17/03/2026 : réception des compléments;*

*04/05/2026 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;*

*27/04/2026 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;*

*08/05/2026 au 22/05/2026 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;*

*10/06/2026 : séance publique de la Commission de concertation;*

#### CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

*Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :*

- *l'avis du Service de l'Environnement rendu d'initiative le 10/04/2026 :*

*Considérant le projet à savoir procéder à la rénovation énergétique et à la rehausse d'un immeuble de logements, et mettre en conformité les écarts constatés par rapport à la situation existante de droit du permis 16-24992-1967 sur un terrain situé partiellement sur la Commune de Forest - projet phasé en application de l'article 192 du CoBAT;*

*Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles, étourneaux sansonnets, bergeronnette des ruisseaux et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*

*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1<sup>er</sup>.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*

*Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous*

*(<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>):*

*Pour tous*

*Eviter la proximité immédiate d'objets qui risquent de servir de perchoirs à des prédateurs, par exemple plantes grimpantes, tuyaux (par exemple des parties supérieures de descentes de gouttière qui seraient horizontales ou diagonales\*) ou câbles (par exemple les rouleaux de câbles de télédistribution qui s'accroissent de plus en plus sur les façades).*

*Nichoirs martinets*

*Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.*

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une*

*fenêtre, au minimum à 5m du sol.*

- **ORIENTATION** : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).
- **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS** : privilégier ce genre de configuration : bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...
- **QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER** : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

#### *Nichoirs moineaux*

*Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.*

- **HAUTEUR** : de 3 m à 10 m du sol.
- **ORIENTATION** : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
- **QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS** : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

#### *Nichoirs rouges-queues :*

*Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.*

- **HAUTEUR** : 2 à 6 m du sol
- **ORIENTATION** : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.
- **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS** : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
- **QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER** : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante.

#### *Nichoirs hirondelles*

*Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les saillies de façade ou autres inconvénients.*

- **HAUTEUR** : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- **ORIENTATION** : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».
- **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS** : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- **QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER** : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.
- **ASTUCE** : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.

#### *Nichoirs étourneaux sansonnets :*

- **HAUTEUR** : une hauteur de 2 m du sol minimum est conseillée.
- **ORIENTATION** : une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol (dont le diamètre est de 45 mm) est conseillée, et à l'opposé des vents dominants. Le nichoir peut aussi être penché un peu en avant pour protéger les oiseaux des intempéries.
- **QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS** : les étourneaux étant sociables et vivant en groupe, une distance de 1 à 2 m minimum entre 2 nichoirs sur un même bâtiment ou un même arbre est conseillée.
- **COMMENT PROTÉGER LE NICHOK DES PRÉDATEURS** : le nichoir peut être placé

*à une hauteur importante et un ruban de ronces peut être disposé au pied de l'arbre pour dissuader des prédateurs grimpeurs. Il est également possible d'installer une protection anti-carnassiers contre les pilleurs de nids.*

*Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :*

*Les lieux de nidification de la Bergeronnette des ruisseaux sont toujours situés près de cours d'eau ou d'autres points d'eau. Malheureusement, l'aménagement des cours d'eau, les nouvelles techniques de construction des ponts ainsi que les travaux de consolidation des berges offrent actuellement peu d'emplacements de nidification pour ces oiseaux. Ils doivent donc établir leur nid au sein d'ouvrages construits par l'homme. Pour contrer cette pénurie de sites disponibles et ainsi lutter contre la régression de ces bergeronnettes, vous pouvez placer ce nichoir afin de leur mettre un site de nidification à disposition.*

- *HAUTEUR : entre 1 et 3 m environ.*
- *ORIENTATION : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : s'il s'agit de nichoirs pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichoirs proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichoirs pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichoir,*

*Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/04/2026;*

*Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;*

#### MOTIVATION DE L'ACTE

*Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :*

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et développe des activités mixtes le long de la chaussée de Neerstalle;*
- *Le site est traversant entre la rue du Merlo sur le territoire de la Commune d'Uccle vers la rue Jean d'Osta sur le territoire de la Commune de Forest. Il est bâti de plusieurs immeubles de logements de grands gabarits qui effectuent la transition avec les immeubles et maisons implantés le long des rues citées ci-avant;*
- *L'immeuble n° 8 A à D sur lequel porte la demande, est une construction issue du permis d'urbanisme 16-24992-1967. Il présente un gabarit R+12 surmonté d'un étage technique;*
- *Le couvert végétal est davantage concentré sur les abords du terrain. Le cœur de la parcelle est quant lui principalement dédié aux circulations et aux parkings;*

*Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :*

- *La demande de permis fait partie du projet Renotrimo lauréat Renolab ID 2023 dont l'objectif est de lever les freins techniques, urbains, financiers et humains rencontrés par les copropriétés et les syndicats concernant la rénovation énergétique de l'enveloppe des immeubles de type Etrimo;*
- *L'étude qui s'est appuyée sur les calculs du CERAA a pour objectif de présenter un projet en vue d'atteindre un niveau PEB C minimum pour l'ensemble des unités tel que le prévoit le CoBrACE pour 2046;*
- *L'étude comprend la demande de permis et le suivi de la procédure d'un projet pilote. L'Association des Copropriétaires de l'immeuble s'est portée volontaire;*
- *La demande porte également sur la mise en conformité de certains écarts par rapport à la situation existante de droit :*
  - *Le permis d'urbanisme a été octroyé pour ce bâtiment et son voisin le 17/05/1967. Il fait partie des projets qui ont été édités suite au concordat judiciaire de la société Etrimo. Cet événement est à la source de la loi Breyne. L'immeuble a donc été construit bien après l'octroi du permis par une entreprise tierce choisie par le concordat;*
  - *En situation de droit, le bâtiment présente un gabarit R+12 + étage technique en retrait et comprend 104 unités de logement;*
  - *Des différences entre le permis et la construction d'origine ont été relevées, et l'ensemble de ces différences font partie de la construction d'origine. La demande de mise en conformité de l'ensemble de ces différences fait partie de la demande de permis et peut être analysée sous le couvert de l'article 330§3 du CoBAT :*
    - *Au rez-de-chaussée, deux appartements n'ont pas été construits afin de créer un passage couvert sous l'immeuble. Il est actuellement destiné au parking à vélos des invités;*

- En façade Nord, chaque appartement d'étage dispose d'un balcon accessible depuis la cuisine. Ce balcon n'apparaît pas sur les plans de situation de droit;
- L'escalier sur les plans de situation de droit est à deux volées de droite perpendiculaire aux façades principales en face de l'ascenseur ouvert sur un espace « balcon » intégré au volume et protégé par des briques de verre. Or, en situation existante, l'escalier est de type balancé avec un palier perpendiculaire aux façades principales avec une porte qui mène sur l'un des balcons de cuisine;
- Lors de la construction, les appartements de l'étage 5 situés sur l'entrée A ont été regroupés pour ne faire qu'un seul. Le bâtiment comprend dès non plus 104 unités, mais 101;
- Une grosse conduite de gaz remonte le long de la façade Est et ne figure pas en situation de droit;
- Les entrées B et C ont été déplacées vers le centre du bâtiment afin de profiter de la lumière offerte par le passage;
- Aucune archive du plan de cave du Bloc C n'a été trouvée. Les plans de caves des blocs A, B et D diffèrent légèrement dans l'implantation des caves individuelles et des accès vers le parking;
- Le plan d'implantation étant succinct à l'époque, plusieurs édifices techniques ne sont pas repris. Il est difficile de comprendre si ceux-ci font partie de la construction d'origine;
- Les châssis de l'immeuble sont privatifs. Certains châssis en bois d'origine avec double vitrage ont été remplacés par des châssis en PVC blanc de performance récente. Un relevé complet considérant que la demande vise à harmoniser la situation;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en améliorant les performances énergétiques et d'habitabilité de l'immeuble, tout en le maintenant en place;
- Le projet apporte des solutions à la fois de bon sens et innovantes en vue d'améliorer l'aspect visuel de l'immeuble tout en l'intégrant à son environnement bâti et paysager;
- Le projet tend à mettre en conformité des écarts entre la situation existante de droit et la situation de fait (datant de la construction de l'immeuble) ayant conduit à rendre une identité à l'immeuble, tout en l'allégeant (passages ouverts inférieurs par exemple) et en diminuant le nombre de logements qu'il abrite;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- COMPOSITION ET PRINCIPE CONSTRUCTIF
  - Une accélération de la rénovation est indispensable à la réalisation des objectifs de la Région bruxelloise en matière de diffusion de CO<sub>2</sub>. L'étude a relevé que la massification de la rénovation est en cours dans plusieurs pays voisins. Elle est menée sur base de processus d'industrialisation de la construction. Il s'agit de mettre en place des processus de préfabrication. Il s'agit en l'espèce de réaliser des caissons en structure bois entouré de plaque K230 et revêtu d'un lattage contre lattage et panneaux de parement. Ce procédé comporte plusieurs avantages :
    - La diminution importante du délai de chantier in situ,
    - et des nuisances, pollutions liées au chantier (bruit, poussière, trafic routier, ...);
    - La diminution des coûts de construction par l'itération;
    - Un chantier moins invasif;
    - Et un processus adapté à la répétitivité des immeubles de type Etrimo;
  - Le revêtement et sa teinte ont été choisis pour leur apparenté avec celui existant. Il s'agit d'une plaque de fibro-ciment de teinte blanc cassé. La teinte du rez-de-chaussée est plus sombre que celle des étages de manière à créer un registre différent par rapport aux étages;
  - Le projet propose la réalisation d'une toiture en pente côté Sud. Elle prend appui sur la façade principale et sur la façade de l'étage technique. Elle est composée de caissons isolés revêtus d'une couverture nervurée en métal de teinte noir afin que celle-ci ne contraste pas avec les panneaux photovoltaïques;
  - Cette solution apporte plusieurs avantages :
    - Rationalisation de l'isolation;
    - Protection d'une façade de l'étage technique;

- *Création d'un espace adjacent non chauffé qui contribue à l'isolation des appartements situés juste en dessous qui sera utilisé comme espace technique ou de stockage commun;*
  - *Augmentation importante du nombre de panneaux solaire;*
  - *Moins de problèmes d'infiltration;*
- *Elle permet donc d'atteindre plus aisément les objectifs PEB sans devoir isoler la façade sud. En outre, du point de vue architectural l'intervention en toiture exprime notre époque face aux enjeux climatiques;*
- *Comme indiqué, en façade sud, il n'y a pas de pose d'un isolant;*
- *Les pignons et la façade Nord sont isolés. Sur la façade Nord, le projet opte pour isoler les balcons de cuisine et de les équiper de châssis à performance moyenne afin de les transformer en espaces adjacents non chauffés. À l'exception des châssis latéraux, ils sont tous ouvrants. En parallèle, le projet étudie la possibilité de placer des châssis à ouverture accordéon qui permettent une ouverture complète en été. Cette solution présente les avantages suivants :*
  - *Elle permet de conserver la totalité de l'espace balcon;*
  - *Absence de pont thermique;*
  - *Amélioration des performances énergétiques tout en rationalisant l'isolation;*
  - *Création d'une pièce annexe à la cuisine qui pourrait servir par exemple comme buanderie;*
  - *Adapté à la préfabrication;*
  - *S'inscrit dans la continuité architecturale tout en créant un jeu de relief en façade;*
- *Les châssis des façades pignon et Nord seront tous remplacés par des châssis en PVC recyclé de teinte blanche. Considérant qu'il s'agit d'un immeuble haut, que dès lors il est plus coûteux et plus difficile de repeindre l'ensemble des châssis régulièrement lorsqu'ils sont en bois, considérant qu'il est observé que des châssis d'origine en bois sont dégradés faute d'entretien, considérant que les propriétaires qui ont remplacé leurs châssis ont choisi le PVC blanc, considérant qu'il sera dès lors plus harmonieux de maintenir la même matière et la même teinte, considérant qu'aujourd'hui un fabricant propose un châssis en PVC qui est en bonne partie recyclée, le projet propose que l'ensemble des châssis soient à terme tous en PVC blanc;*
- *En façade Sud, seuls les châssis d'origine seront remplacés. Pour des questions de circularité, le projet tentera d'atteindre les objectifs CoBrace en préservant les châssis qui ont été remplacés récemment;*
- *Les portes d'entrée sont en aluminium de teinte naturelle. Elles seront remplacées à l'identique : même matière, même teinte, même forme;*
- DEMANDE DE PERMIS PLANIFIÉ
  - *L'étude démontre qu'aujourd'hui les travaux nécessaires afin d'atteindre les objectifs CoBrACE se heurtent à plusieurs freins. Les travaux à envisager sont parfois bouleversants pour des personnes qui ont habité l'immeuble depuis sa construction. Les formules de financement d'un projet global sont fort contraignantes. Les formules de calcul de la PEB s'adaptent aux nouvelles conditions climatiques. Le cadre législatif est perçu comme incertain. Et l'immeuble nécessite des travaux de rénovation prioritaires autres que la performance énergétique;*
  - *Malgré ces incertitudes, le CoBrACE trace un cap et l'objectif PEB E minimum pour 2033 a été voté;*
  - *Il est donc logique qu'un permis qui vise les objectifs du CoBrACE de cette envergure fixe d'une part un cap et d'autre part permette l'échelonnement des travaux;*
  - *Pour toutes ces raisons, le demandeur sollicite, sur base de l'article 192 du COBAT de planifier ce permis de manière suivante :*
    - *2026 - 2029 : Réalisations des travaux de toiture;*
    - *2030 - 2033 : Réalisation des travaux d'isolation du passage sous le bâtiment, du rez-de-chaussée et remplacement des châssis d'origine en façade sud;*
    - *2033 - 2035 : Réalisation de l'isolation des façades pignons et remplacement des châssis de ces façades;*
    - *2035 - 2040 : Réalisation de l'isolation de la façade nord et nouveaux châssis;*
- *Cette démarche, certes peu usuelle, permet toutefois de fixer une vision à long terme et*

*non une somme de petits permis successifs qui ne révéleraient pas la globalité d'un projet de cette ampleur. Cela permet aussi aux autorités de réduire la charge de travail administratif et aux maîtres de l'ouvrage de réduire les coûts liés à de multiples permis;*

- *Le demandeur estime que l'application de l'article 192 du CoBAT lui permettrait d'assurer un phasage lui permettant d'exécuter le permis jusqu'en 2040 et en comptant des interruptions de travaux de plus de 1 an. Cette interprétation doit faire l'objet d'une validation juridique ;*
- PEB
  - *L'ensemble des techniques existantes est conservé. L'ensemble des unités sont des unités rénovées simplement. Les surfaces rénovées répondent toutes aux exigences PEB;*
  - *Le nouvel espace adjacent non chauffé créé par la toiture en pente est un espace commun qui fait partie du volume protégé;*
  - *Les balcons de cuisine en façade Nord ne font pas partie du volume protégé. Les surfaces de déperdition en contact avec ce volume ne sont pas modifiées;*
  - *Les nouveaux châssis en façade Nord seront équipés d'ouverture d'alimentation réglable afin d'apporter l'air neuf dans les chambres. Dans les séjours, en façade sud, l'air neuf passera par une ouverture d'alimentation réglable murale;*
  - *Dans les salles de bain sur pignon dont le vitrage sera remplacé, une extraction conforme sera installée;*
  - *Bien que ce ne soit pas une exigence liée à la demande de permis, le projet prévoit que l'air vicié sera évacué par une extraction mécanique dans les WC, les salles de bain et les cuisines. Ces extractions ne sont pas reprises dans la proposition PEB;*
  - *Comme entre le 1er et le 11 étages les appartements sont semblables, le projet a été encodé de la manière suivante :*
    - *Les 6 appartements du rez-de-chaussée;*
    - *Les 2 appartements du 1er étages au-dessus du passage du rez-de-chaussée;*
    - *Les 8 appartements type entre les étages 1 et 11;*
    - *Les 8 appartements sous toiture à l'étage 12;*
    - *L'appartement du 5ème étage qui regroupe deux appartements type;*
    - *L'espace adjacent non chauffé (EANC) sous la nouvelle toiture;*
    - *Les balcons de cuisine en dehors du volume protégé;*
- PARKING ET STATIONNEMENT
  - *La situation existante de droit fait état d'une capacité supérieure à la situation de fait au sein de l'immeuble, tandis que les parkings extérieurs sont présents en plus grand nombre qu'en situation existante de droit, mais de manière très limitée. Un permis d'environnement à ce sujet est en cours d'instruction;*
- PRÉVENTION INCENDIE
  - *La construction du bâtiment est antérieure à l'entrée en vigueur de la première loi majeure de prévention incendie. Il n'est donc pas étonnant qu'il ne réponde pas aux normes actuelles. En dehors du cadre de la demande de permis, le maître de l'ouvrage sollicitera le conseil du service de prévention incendie, et un avis du SIAMU est en attente;*
  - *Le permis d'urbanisme porte uniquement sur l'isolation de l'enveloppe du bâtiment et non sur des modifications intérieures à l'exception du placement d'ouvertures d'amenée d'air réglables;*
  - *Il s'agit d'un bâtiment élevé;*
  - *Compartimentage :*
    - *Les règles de compartimentage ne sont pas respectées en situation de fait. La structure est en béton (allèges et murs). S'il y a bien plus d'un mètre verticalement entre les baies de deux appartements superposés, il y a pratiquement toujours moins d'un mètre horizontalement entre les baies de deux appartements;*
  - *Revêtement de façade :*
    - *Il s'agit de caissons préfabriqués en bois rempli de fibre de bois. L'ensemble est revêtu sur les parties extérieures, supérieures et inférieures d'une plaque K230. Un isolant en laine de roche est compressé par les caissons contre la façade;*
    - *Le bardage est composé de plaque de fibrociment et d'une structure qui répond à la norme;*
    - *Entre les caissons, au minimum tous les deux niveaux, une barrière résistante au feu composée d'une bande de laine de roche 60kg/m3 de*

20 cm de haut;

- Revêtement de toiture :
  - Le projet prévoit d'isoler la toiture plate et d'ajouter une toiture en pente. Chacune de ces toitures sont revêtue d'une étanchéité répondant à la norme Broof t1;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions > dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
  - Dans cet environnement bâti hétéroclite, l'immeuble présente un gabarit relativement élevé par rapport à la moyenne. La dérogation porte sur une rehausse de 0,56 m portant la hauteur de l'immeuble de 39,78 m à 40,34 m, considérant que cette rehausse représente 1,4 % de la hauteur totale existante, que par l'effet de perspective elle représente visuellement encore moins; considérant que cette rehausse est liée au projet de toiture en pente qui permet la maximalisation de l'installation des panneaux solaires en vue d'atteindre les objectifs PEB de la Région; considérant qu'elle est structurellement indispensable; considérant qu'elle n'entraîne aucune nuisance supplémentaire pour le voisinage, cette dérogation peut s'envisager;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°8 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 7 du COBAT, 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 du fonctionnaire délégué et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;

~~Considérant qu'en vertu de l'article 126 § 9 du CoBAT, l'avis de la commission de concertation n'étant pas unanime, le fonctionnaire délégué ne s'étant pas saisi du dossier dans le délai impartis, l'avis de la commission tient lieu dès lors d'avis conforme du fonctionnaire délégué et/ou de décision sur les dérogations du fonctionnaire délégué ;~~

~~Vu l'avis du Fonctionnaire délégué libellé comme suit :~~

~~Considérant que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

Considérant que du côté de Forest, la parcelle s'inscrit dans le périmètre du permis PL27 portant sur le lotissement de parcelles pour 58 logements et la création de deux voiries et délivré le 15/12/1998 ;

Considérant que la parcelle se trouve sur les communes d'Uccle et de Forest ; que la partie sur Forest est de faible superficie ; que la demande n'a pas de réelles incidences sur Forest compte tenu qu'aucun acte et travaux n'y est prévu ;

Considérant que le Collège se réfère expressément à l'avis de la Commission de Concertation, qu'il convient de respecter.

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

## ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

### INDICATIONS PARTICULIERES A RESPECTER POUR LA MISE EN OEUVRE DU PERMIS

\* \*

\*

- 1°) se conformer en tous points aux prescriptions du règlement sur les bâtisses et la voirie, du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, à celles du règlement sur les trottoirs, ainsi qu'au règlement général de police ;
- 2°) déclarer conformément à l'articles 473 du code des impôts, sous peine d'une amende, à l'administration du cadastre, la date de la première occupation ou de la mise en usage des locaux transformés ;
- 3°) ne pas se prévaloir du présent permis pour faire exécuter d'autres ouvrages et se conformer en tous points aux plans approuvés ;
- 4°) conserver sur le chantier, pendant toute la durée des travaux, un exemplaire des plans portant le visa approuvé de l'Administration communale et présenter celui-ci à chaque demande des agents de l'Administration ;
- 5°) dès que les travaux sont terminés, et **avant l'utilisation des lieux**, informer le Service des Urbanisme Environnement de la Commune, afin que celui-ci puisse examiner si les plans ont été respectés ;
- 6°) rester responsable envers les tiers des pertes ou dommages qu'ils pourraient essuyer à l'occasion des constructions faisant l'objet du présent permis ;
- 7°) Avant le commencement des travaux et pour toute nouvelle construction, fournir un état des lieux de la voirie au droit du bâtiment au service Espace Publique -Voirie.

### EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

#### Décision du collège des bourgmestre et échevins

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;*

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

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

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

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

*Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.*

*Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.*

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

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

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

## Exécution du permis

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

*Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.*

*Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7.*

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

## Modalités de publicité

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 m<sup>2</sup>, les mentions reprises dans l'annexe doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m<sup>2</sup>.*

### 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>. 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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup> à 3<sup>o</sup>, 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.

## Suspension et annulation

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

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

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

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au

Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

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

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

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

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

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

## Recours au Gouvernement

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

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

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

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

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

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

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

Article 2 de l'arrêté 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 :

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 (beroep-recours@gov.brussels) ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

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

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 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.*