



Service : **Urbanisme Environnement**  
chaussée de Bruxelles, 112

Fax :

Votre correspondant :

N° de dossier : **PU 28955**

Monsieur David Lombet  
Esdoornenlaan 11  
3090 Overijse

Forest, le 9/10/2025

Monsieur,

J'ai le plaisir de vous faire parvenir en annexe votre permis d'urbanisme pour le bien sis **Avenue Victor Rousseau 143** délivré par le Collège.

J'attire votre attention sur le fait que votre permis expirera de plein droit s'il n'a pas été mis en œuvre dans les délais légaux.

Par ailleurs, il vous appartiendra de **respecter les éventuelles conditions** qui sont reprises dans votre permis, et ce, dans le délai prescrit.

Une copie de votre autorisation est également transmise au contrôleur afin de vérifier si celle-ci est soumise à taxation<sup>1</sup>. Dès que ce contrôle aura été effectué, il vous sera envoyé par courrier l'éventuel montant à payer.

Je vous informe aussi de votre obligation d'avertir le service de l'urbanisme de la **date de mise en œuvre de votre permis** et également de la **date de fin des travaux**. Il conviendra d'utiliser, le moment venu, les formulaires spécifiques joints aux plans approuvés.

Vous souhaitant la bonne mise en œuvre de ce permis, je vous prie d'agréer, Monsieur l'expression mes meilleurs sentiments.

Mr Alain MUGABO  
Echevin du service Urbanisme Environnement

<sup>1</sup> Règlement à disposition sur le site internet de la commune sous rubrique « publications »

## COMMUNE DE FOREST

(Région de Bruxelles-Capitale)



Monsieur David Lombet

Esdoornenlaan 11

3090 Overijse

Service : **Urbanisme Environnement**  
chaussée de Bruxelles, 112  
1190 – BRUXELLES

Fax

Votre correspondant :

Nos références : PU 28955

v/réf. :  
annexe :

Forest, le 9/10/2025

Madame, Monsieur,

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 Echevins, le Fonctionnaire Délégué et le Gouvernement a été modifié le 17 décembre 2020 et est entré en vigueur le 1er janvier 2021.

Cette modification prévoit désormais et notamment que :

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

Vous trouverez donc en annexe de ce courrier, **l'avis à compléter et afficher**, nous attirons votre attention sur le fait que l'affichage doit être disposé de façon à pouvoir être lu aisément, à une **hauteur de 1,50 mètre**, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet, et est tenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage

En outre, **l'affichage doit être effectué par le demandeur dans un délai de dix jours** prenant cours :

1° à la réception de la décision.

2° à l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

3° à l'expiration du délai imparti au Gouvernement pour notifier sa décision en l'absence de décision suite à un rappel, conformément à l'article 188/3, dernier alinéa du CQBAT. Lorsque c'est l'avis favorable du Collège d'urbanisme qui devient décision, le délai pour l'affichage commence à courir à partir de la réception des plans cachetés.

**Il vous est demandé de bien vouloir nous informer des dates d'affichage (éléments en **surligné jaune** sur l'affiche à compléter et afficher) afin que notre dossier soit complet en nous envoyant une affiche complétée et signée à l'adresse suivante : [urbanisme@forest.brussels](mailto:urbanisme@forest.brussels)**

**EXEMPLE :**

Le présent avis est affiché du **15/06/2020** au **30/06/2020** (15 jours)

Par (Nom - Prénom)

Signature

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Marie FRYNS  
Responsable du service Urbanisme Environnement.



Nos références : PU 28955

Annexe : plans

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

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

demandeur : Monsieur David Lombet

situation de la demande : Avenue Victor Rousseau 143

objet de la demande : Modifier des baies en façade arrière (visibles depuis l'espace public), mettre en conformité la construction d'un sous-sol, la modification du nombre de logements de 3 à 4, la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble, et la façade avant (châssis et porte d'entrée)

**ARRETE :**

**Art. 1er.** Le permis visant à Modifier des baies en façade arrière (visibles depuis l'espace public), mettre en conformité la construction d'un sous-sol, la modification du nombre de logements de 3 à 4, la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble, et la façade avant (châssis et porte d'entrée), 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 ;
- Privilégier, pour la terrasse arrière, un revêtement perméable ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

~~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 04/04/2025 ;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 07/07/2025 ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 26/08/2025 au 09/09/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 4 réclamation(s)/observation(s);

Vu l'avis de la commission de concertation du 23/09/2025, 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 ;*

*Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 26/08/2025 au 09/09/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 4 réclamation(s)/observation(s);*

*Considérant que la commission en a délibéré;*

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

*Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues;*

#### **Situation existante**

*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 à prédominance résidentielle ;*

*Considérant qu'un permis d'urbanisme PUI7118 pour la construction de l'immeuble a été délivré le 27/06/1957 ;*

*Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est un immeuble de rapport comprenant trois logements et trois garages ;*

#### **Situation projetée**

*Considérant que la demande vise à mettre en conformité :*

- *la construction d'un niveau supplémentaire au sous-sol,*
- *la modification du nombre de logements de 3 à 4,*
- *la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble,*
- *la modification de la façade avant (châssis et porte d'entrée) ;*

*Qu'elle vise également à modifier des baies en façade arrière, visibles depuis l'espace public ;*

#### **Instruction**

*Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'elle implique des modifications de l'intérieur d'ilot (PRAS, prescriptions générales 0.6) pour la modification du relief du sol supérieure à 50 cm ;*

*Considérant que les actes et travaux ne sont pas dispensés de l'avis du Fonctionnaire Délégué, la demande est dès lors soumise à son avis ;*

*Considérant que lors de l'enquête publique, 3 réactions ont été enregistrées, portant principalement sur :*

- *l'inaccessibilité du local situé en sous-sol, en raison d'un escalier balancé étroit et d'une cage d'escalier trop étroite, rendant impossible l'usage pour les vélos électriques, les landaus ou même des vélos de petite taille,*
- *l'absence de local vélos/poussettes fonctionnel au rez-de-chaussée ;*

#### **Motivation**

*Considérant que l'ajout d'un niveau au sous-sol, résultant d'un dénivelé non pris en compte dans les plans d'archives et impliquant un logement supplémentaire, semble dater de l'époque de la construction du bien ; que cela se vérifie par les techniques constructives employées ; que ces éléments peuvent donc être considérés comme intégrés au contexte urbain environnant ;*

*Considérant de plus que le logement supplémentaire, à savoir un studio situé à l'arrière au rez-de-chaussée, ne présente aucune dérogation aux normes d'habitabilité ;*

*Considérant qu'une terrasse est aménagée à l'arrière ; qu'elle est de faible superficie, il y a lieu cependant de privilégier pour celle-ci un revêtement perméable afin d'améliorer la qualité de pleine terre et végétale de l'intérieur d'ilot, conformément aux objectifs du PRAS ;*

*Considérant que le local vélos/poussettes proposé n'est pas facilement accessible, en raison de la forme en demi-cercle de l'escalier ; que cependant la configuration de l'immeuble ne permet pas son aménagement au rez-de-chaussée ; que le bien comporte des garages ;*

*Considérant que le remplacement des châssis de l'ensemble des fenêtres et de la porte d'entrée par des modèles en PVC respectant les divisions d'origine apparaît acceptable ; que l'immeuble*

*ne présente pas d'enjeux patrimoniaux ; que le nouveau dessin de la porte d'entrée, par sa simplicité, s'intègre au reste de l'immeuble ;*  
*Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, auquel il y a lieu de se conformer intégralement.*

**AVIS Favorable sous conditions (unanime) :**

- Privilégier, pour la terrasse arrière, un revêtement perméable ;*
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.*

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 ;

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

~~Considérant que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme et/ou sa décision sur les dérogations dans les délais prescrits ; que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations ;~~

~~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 le Collège se réfère expressément à l'avis de la commission de concertation ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Forest, le

La Secrétaire,  
(s) Hilde DE VISSCHER

Le Président,  
(s) Charles SPAPENS

**POUR EXPEDITION CONFORME et**

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et au demandeur.

Le

Par le Collège :  
Bourgmestre  
Au nom de Hilde DE VISSCHER  
Secrétaire Communale,



Pour le  
L'Echevin délégué,

Par délégation,  
Marie FRYNS  
Architecte-Responsable du service

Alain MUGABO

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du Collège des Bourgmestres 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 approubatif 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 intenten 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°, 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.

## 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.*



**COM: FOREST**

Rue du Curé, 2

1190 FOREST

Bruxelles, 30/07/2025

**Vos réf. :**

Votre demande du 07/07/2025

**PU 28955**

**Nos réf. :**

**CP.2025.0525/1**

**Nova réf. :**

**1980049**

**Personne à contacter :**

**A rappeler s.v.p.**

Maj. N. Jalet  
nicolas.jalet@fire.brussels  
+3222088664

Concerne : Demande de permis d'urbanisme  
Demande de permis pour transformations partielles ;

*Modifier des baies en façade arrière (visibles depuis l'espace public), mettre en conformité la construction d'un sous-sol, la modification du nombre de logements de 3 à 4, la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble, et la façade avant (châssis et porte d'entrée). Source : Urban.*

## 1. Composition du dossier

### 1.1. Localisation géographique

Avenue Victor Rousseau 143, 1190 Forest

### 1.2. Demandeur

**Com: Forest**

Rue du Curé, 2  
1190 Forest

### 1.3 Maître d'ouvrage

**Lombet David**

Edoornenlaan, 11  
3090 Overijse

### 1.4 Architecte

**Sterckx & Partners**

Avenue de Villegas, 33  
1083 Ganshoren

### 1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le / Plans vu le	Remarque
Plans digitaux	1			MyPermit <a href="https://pufiles.urban.brussels/tron">https://pufiles.urban.brussels/tron</a>

## 2. Cadre et objectif.

### 2.1. Type de demande

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

### 2.2. Réglementation

- A. L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit tendre à répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 7 juillet 1994 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- B. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements.
- C. Recommandations du Service d'Incendie en matière de rénovation et transformation de logements en Région de Bruxelles-Capitale (<https://pompiers.brussels/fr/reglementation>).

## 3. Description de la demande.

Régularisation de l'aménagement d'un logement au rez de chaussée en façade arrière d'un immeuble de logement traditionnel de type bas (sous-sol, R+3).

## 4. Conclusion finale.

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

## 5. Motivation.

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

1. Les éléments notés R, E, I, ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 - Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12.07.2012 (art. 25).
2. Les traversées aménagées dans les parois pour le passage des conduites de fluides ou d'électricité ne peuvent pas influencer négativement la résistance au feu.  
Il y a lieu de suivre les dispositions du §1 de l'annexe 7 de l'AR Normes de base. Des précisions figurent dans la fiche d'information n° 293 'Obturation des traversées des parois résistant au feu' du CSTC.
3. Le logement doit être séparé du reste de l'immeuble par des parois (planchers et plafonds y compris) présentant REI 60 et une porte coupe-feu de classe EI<sub>1</sub> 30.
4. Le logement devra disposer d'une échelle à crinoline permettant aux occupants de gagner la toiture du garage situé rue de Bourgogne et qui peut constituer une zone refuge en cas de sinistre.
5. L'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI 60 et une porte de communication de classe EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique.
6. Les garages doivent être être séparés des autres parties de l'immeuble par des parois présentant EI 60
7. S'il peut contenir des vélos électriques ou des poussettes, le local à vélos doit être compartimenté par des parois présentant EI 60 et des baies d'accès fermées par des portes EI<sub>1</sub> 30 sollicitées à la fermeture.
8. Si la chaudière dispose d'une puissance nominale supérieure à 70 kW, les parois, planchers et plafonds y compris, de la chaufferie doivent présenter une résistance au feu REI 60. 1 La baie d'accès doit être fermée par une porte coupe-feu de classe EI 30 à fermeture automatique. Le local doit être ventilé directement vers l'extérieur (air libre)

par un orifice d'une section minimale de 1,5 dm<sup>2</sup> par 17,5 kW de puissance calorifique nominale installée.

9. Les installations électriques (y compris l'éclairage de sécurité) doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.
10. Conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2023 déterminant les exigences concernant la détection incendie dans les logements, l'ensemble des pièces et couloirs que l'on doit traverser pour relier la ou les chambre(s) à coucher à l'accès principal du logement doit être équipé d'un détecteur autonome de fumée (muni d'une batterie incorporée d'une durée de vie de dix ans ou être relié au circuit électrique). Le détecteur de fumée doit être conforme à la norme NBN EN 14604.

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

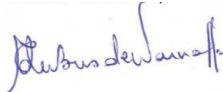
Le logement dont le nombre obligatoire de détecteurs de fumée est d'au moins quatre unités, doit être équipé de détecteurs interconnectés.

## 6. Observations et recommandations.

Pour le reste de l'immeuble, le Service d'Incendie conseille à la copropriété de suivre, en cas de travaux, les prescriptions reprises dans la brochure "note rénovation" accessible en ligne par le lien suivant : <https://pompiers.brussels/fr/reglementation> : document de référence.

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

L'Officier-Chef de Service



Tanguy du Bus de Warnaffe  
14 août 2025

Colonel T. du Bus de Warnaffe

L'Officier



Peter Roseleth  
13 août 2025

Maj. N. Jalet

Ce rapport est envoyé à

<b>Bourgmestre</b>	Bourgmestre Forest / Burgemeester Vorst
<b>Copie demandeur / Gestionnaire</b>	Commune de Forest
<b>Demandeur</b>	Com: Forest
<b>Maître d'ouvrage / Exploitant / Organisateur</b>	Lombet David
<b>Facturation</b>	Lombet David
<b>Architecte</b>	Sterckx & Partners



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

---

## AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

---

Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'arrêté du 17 décembre 2020 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant 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 Echevins, le Fonctionnaire Délégué et le Gouvernement.

Le permis d'urbanisme réf. **PU 28955** relatif au bien sis **Avenue Victor Rousseau 143** ayant pour objet **Modifier des baies en façade arrière (visibles depuis l'espace public), mettre en conformité la construction d'un sous-sol, la modification du nombre de logements de 3 à 4, la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble, et la façade avant (châssis et porte d'entrée) a été Délivrer sous conditions** par le collège des Bourgmestre et Echevins / ~~Fonctionnaire Délégué / Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale / Conseil d'Etat.~~

La décision peut être consultée :

à l'adresse suivante : **chaussée de Bruxelles 112 - 1190 Bruxelles**

le lundi de **8h30 à 16h00**

éventuellement sur rendez-vous **le jeudi jusqu'à 20h sauf entre le 15 juillet et le 15 août**

Sur le site internet de la commune de Forest :

<http://www.forest.brussels>

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 administration, 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.

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 ..... (15jours)

Par (Nom - Prénom) :

Signature :



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

---

## BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

---

Toepassing van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en het besluit van 17 december 2020 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit 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.

Het college van Burgemeester en Schepenen deelt mee dat een permis d'urbanisme ref. **PU 28955** met betrekking tot het goed gelegen **Avenue Victor Rousseau 143** inzake de **Modifier des baies en façade arrière (visibles depuis l'espace public), mettre en conformité la construction d'un sous-sol, la modification du nombre de logements de 3 à 4, la modification du relief du sol en partie arrière de l'immeuble, et la façade avant (châssis et porte d'entrée)** toegekend / geweigerd werd door het college van Burgemeester en Schepenen / de Gemachtigde Ambtenaar / de Brusselse hoofdstedelijke Regering / de Raad van State.

De beslissing kan geraadpleegd worden:

Op het volgende adres : **Brusselsesteenweg 112 - 1190 Vorst**

Op maandag van **8u30 tot 16u00**

Eventueel op afspraak de **donderdag tot 20u behalve tussen 15juli en 15 augustus**.

Op de website van de gemeente Vorst :

<http://www.vorst.brussels>

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 administratieve afdeling van de Raad van State 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.

Preciezere 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 aangeplakt van ..... tot ..... (15 dagen)

Door (Naam - Voornaam) :

Handtekening :

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de **FOREST**  
Urbanisme  
**AVIS**



Application de l'article 194/2 du Code Bruxellois  
de l'Aménagement du Territoire (COBAT) du 9  
avril 2004.

**permis d'urbanisme**

Dossier n° PU 28955

Délivré le 08/10/2025

A Monsieur David Lombet

Par le Collège des Bourgmestre et Echevins

Prorogé le \_\_\_\_\_

Prorogation reconduite le \_\_\_\_\_

**OBJET DU PERMIS**

Modifier des baies en façade arrière (visibles depuis l'espace public),  
mettre en conformité la construction d'un sous-sol, la modification du  
nombre de logements de 3 à 4, la modification du relief du sol en partie  
arrière de l'immeuble, et la façade avant (châssis et porte d'entrée)

Durée prévue du chantier : \_\_\_\_\_

**Responsable du chantier**

Nom : \_\_\_\_\_

N° de téléphone : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

**Conditions de nettoyage du chantier**

(voir Règlement Régional d'Urbanisme – Titre III)

**Horaires du chantier :**

(voir Règlement Régional d'Urbanisme – Titre III)

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente **VORST**  
Stedenbouw  
**MEDEDELING**

Toepassing van artikel 194/2 van Brussels  
Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO)  
van 9 april 2004.

**stedenbouwkundige vergunning**

Dossier nr PU 28955

Afgegeven op 08/10/2025

Aan Mijnheer David Lombet

Door het College van Burgemeester en Schepenen

Verlengd op \_\_\_\_\_

Verlenging vernieuwed op \_\_\_\_\_

**VOORWERP VAN DE VERGUNNING**

Wijzigen van de openingen in de achtergevel (zichtbaar vanaf de openbare  
ruimte), conform maken van de bouw van een kelder, de wijziging van het  
aantal woningen van 3 naar 4, de wijziging van het bodemrelief aan de  
achterzijde van het gebouw, en de voorgevel (ramen en voordeur).

Geplande duur van de werken : \_\_\_\_\_

**Verantwoordelijke van de werf**

Naam : \_\_\_\_\_

Telefoonnummer : \_\_\_\_\_

Adres : \_\_\_\_\_

**Voorwaarden voor het reinigen van de bouwplaats:**

(zie Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Titel III)

**Uurrooster van de bouwplaats :**

(zie Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening – Titel III)



## COMMUNE DE FOREST

(Région de Bruxelles-Capitale)



### **Commune de Forest** *Service Urbanisme Environnement*

Rue du Curé, 2

1190 BRUXELLES

Urbanisme Environnement  
Chaussée de Bruxelles, 112 - 1190 Forest  
Secrétariat  
Tel : 02/348.17.21/26  
Mail : urbanisme@forest.brussels

## **DECLARATION DE DEBUT DES TRAVAUX**

Permis d'Urbanisme n° : <b>PU 28955</b>	délivré le : 08/10/2025
Demandeur : Monsieur David Lombet Esdoornenlaan 11 3090 Overijse	
Adresse du Bien :  <b>Avenue Victor Rousseau 143</b>	

La présente déclaration doit être renvoyée ou faxée dans les huit jours avant le début des travaux.

Je soussigné .....déclare que les travaux consécutifs à  
l'autorisation susmentionnée débiteront le ...../...../.....

....., le ...../...../.....



## COMMUNE DE FOREST

(Région de Bruxelles-Capitale)



### Commune de Forest *Service Urbanisme Environnement*

Rue du Curée, 2

1190 BRUXELLES

Urbanisme Environnement  
Chaussée de Bruxelles, 112 - 1190 Forest  
Secrétariat  
Tel : 02/348.17.21/26  
Mail : urbanisme@forest.brussels

## DECLARATION DE FIN DES TRAVAUX

Permis d'Urbanisme n° : <b>PU 28955</b>	délivré le : 08/10/2025
Demandeur : Monsieur David Lombet Esdoornenlaan 11 3090 Overijse	
Adresse du Bien :  <b>Avenue Victor Rousseau 143</b>	

La présente déclaration doit être renvoyée ou faxée dans les huit jours qui suivent la fin des travaux.

Je soussigné .....déclare que les travaux consécutifs à l'autorisation susmentionnée ont pris fin le ...../...../.....

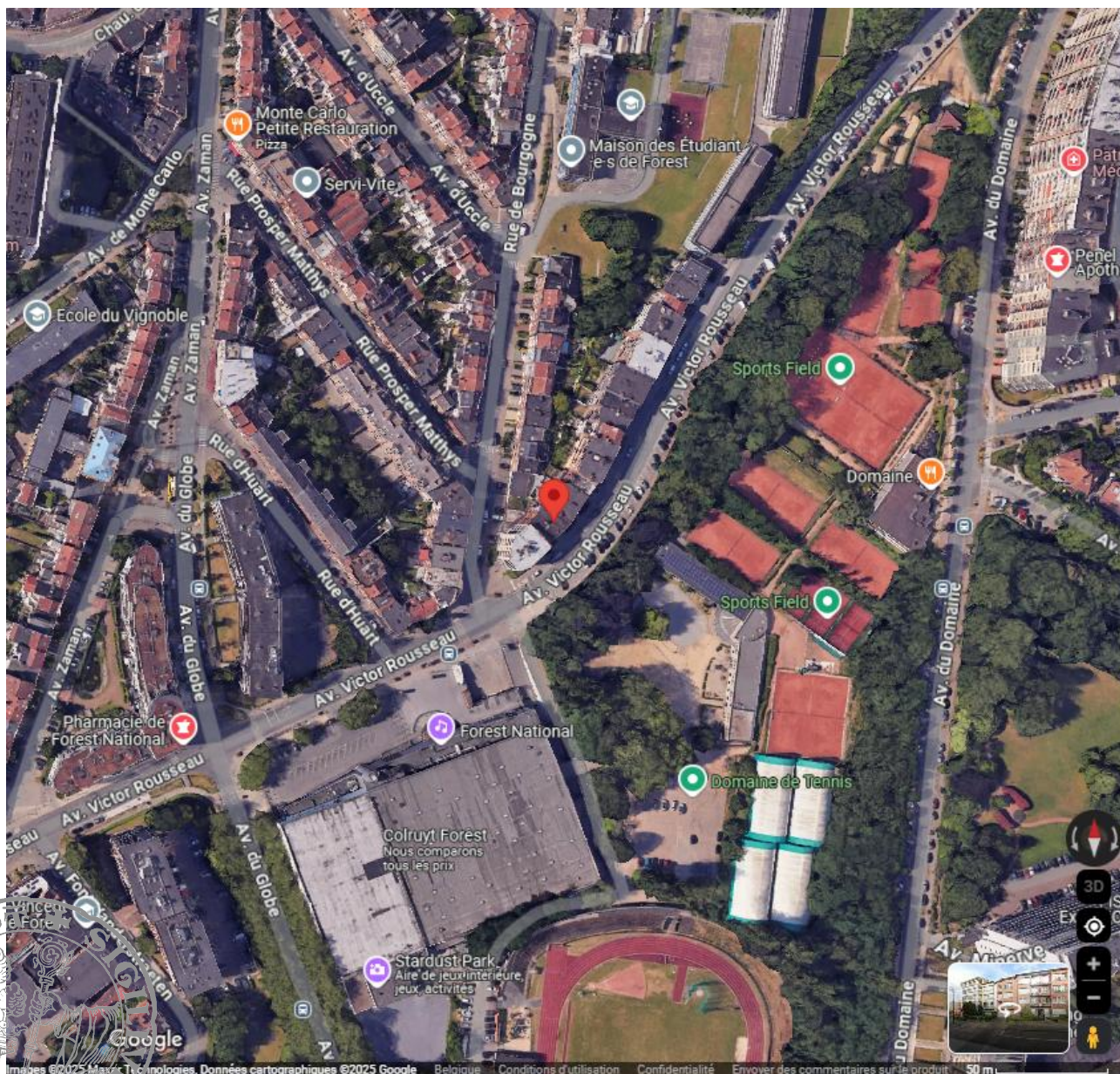
....., le ...../...../.....



# PLAN DE LOCALISATION

**Mises en conformité dans un immeuble de rapport.**

Av. Victor Rousseau, 143 - 1190 Forest

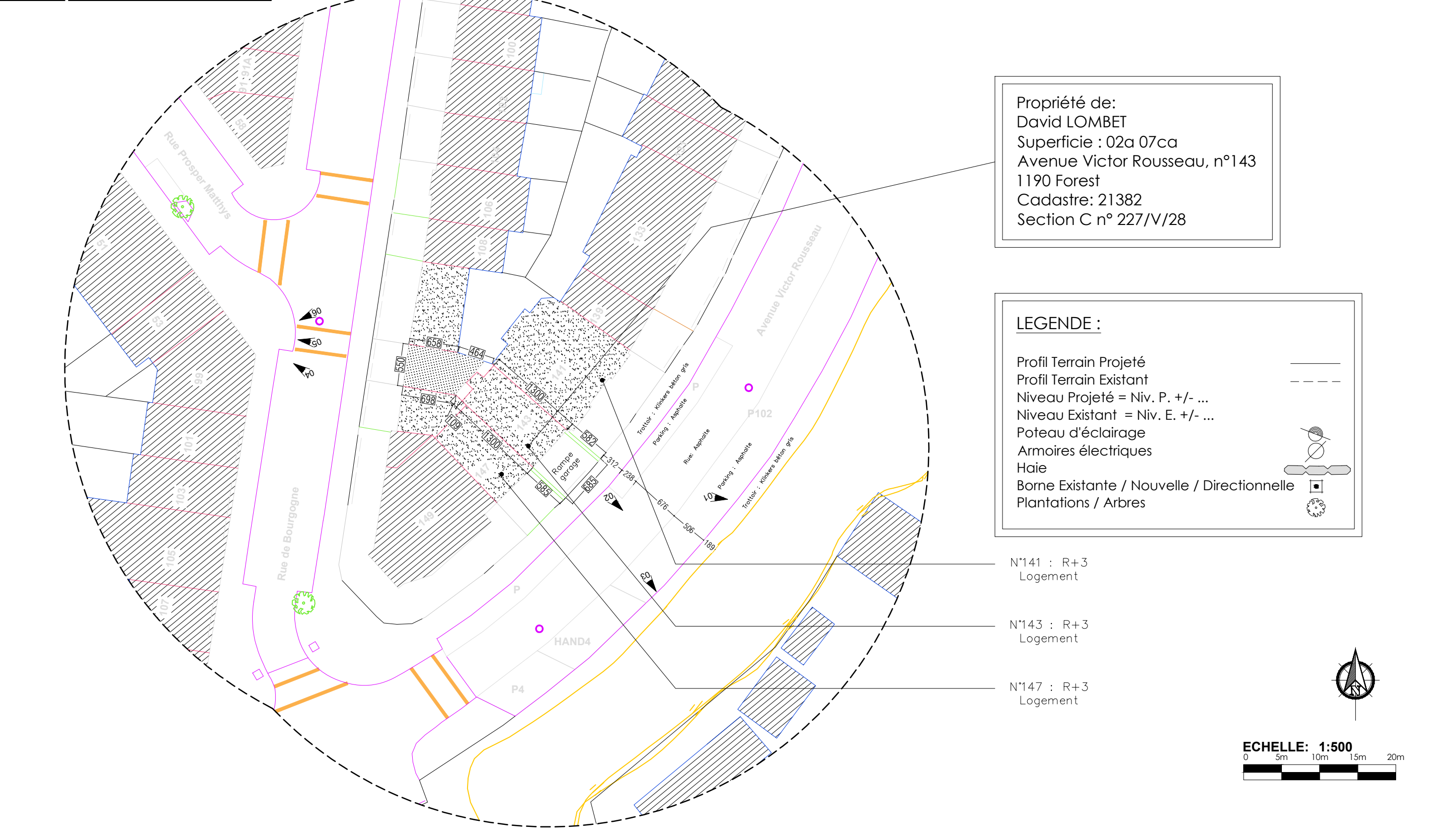


Orientation et échelle graphique ci-dessus

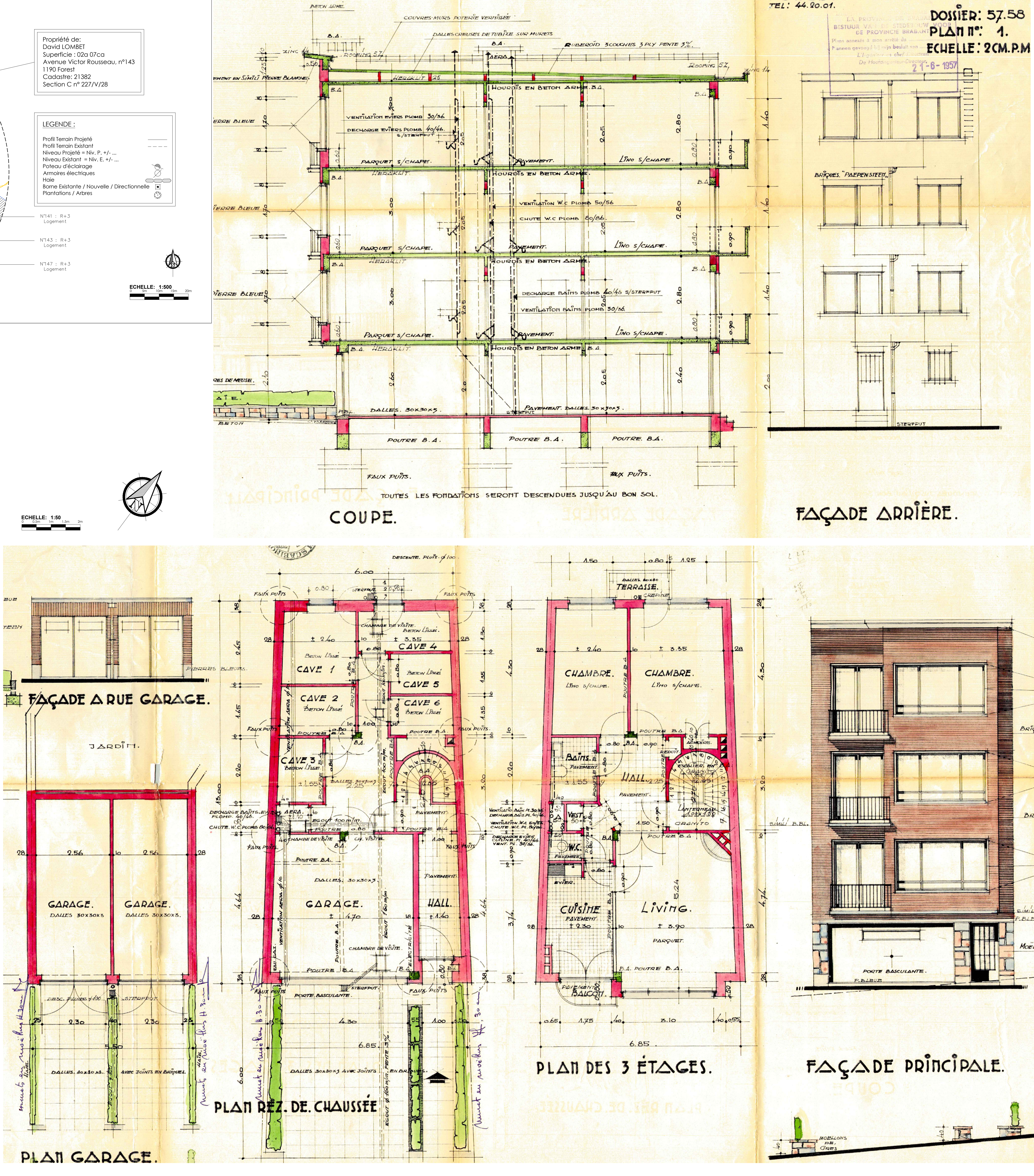
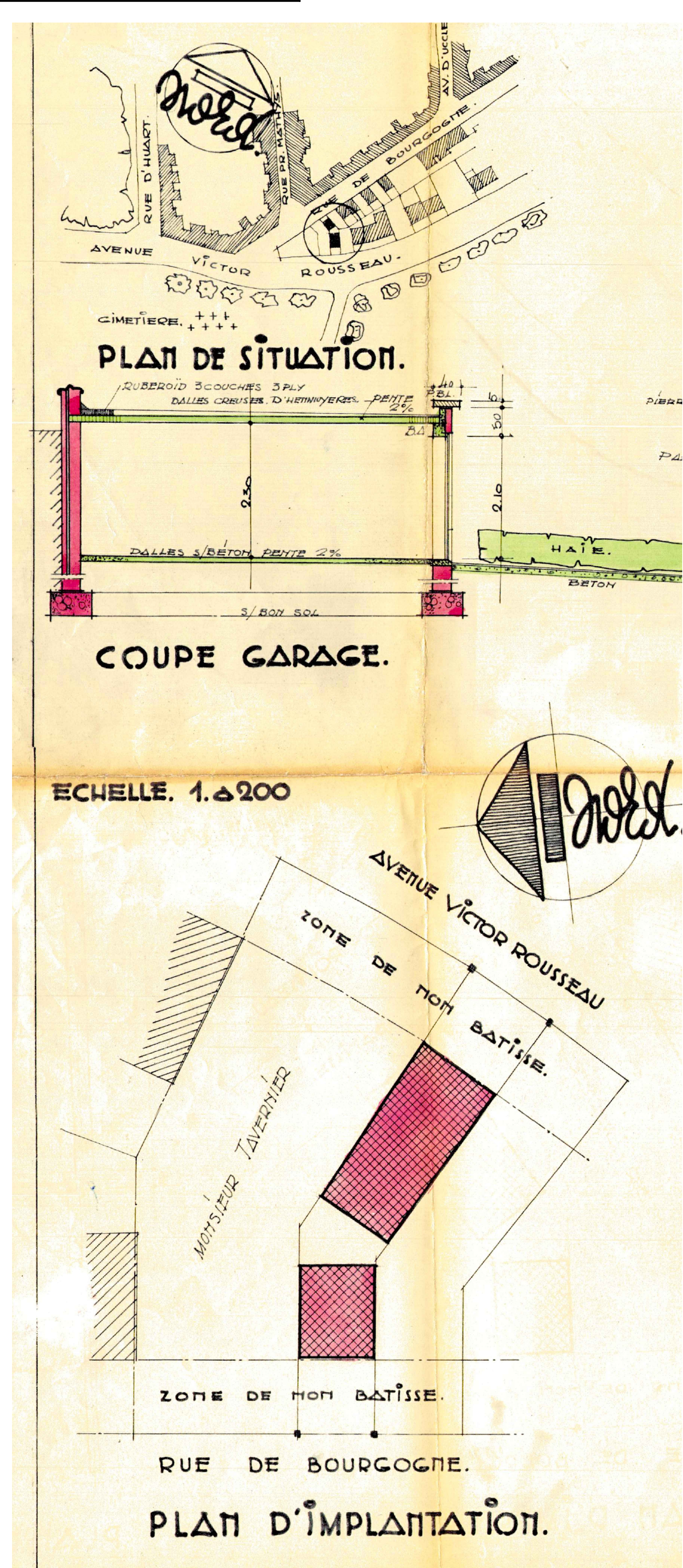
Source : Google 2025



## Implantation



## 1. Situation de droit

[illegible]



