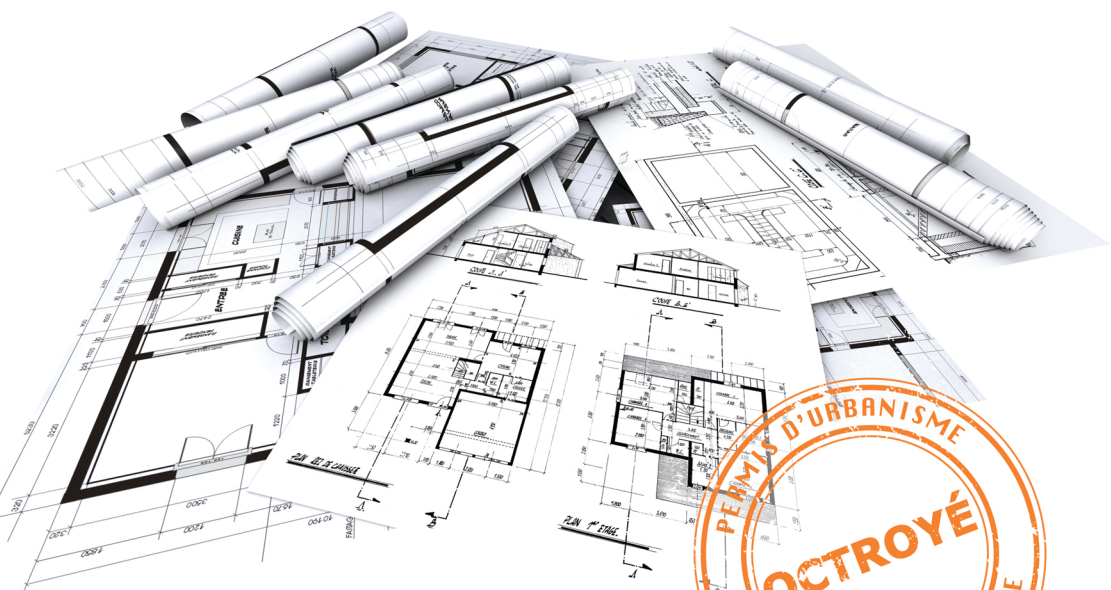


LE PERMIS D'URBANISME EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Guide pratique

OCTOBRE 2016

Retrouvez toute l'actualité mise à jour
sur urbanisme.brussels



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale

– **Guide pratique** [octobre 2016]

Editeur responsable :
Arlette VERKRUYSEN
Directeur général
Bruxelles Développement urbain
CCN (Gare du Nord)
Rue du Progrès 80/1
1035 Bruxelles

Photographies :
Bruxelles Développement Urbain - BDU

D/2016/11.404/5

L'urbanisme vise à améliorer la qualité de la vie en ville.

Aménager le territoire, c'est permettre la coexistence des différentes fonctions urbaines dans un cadre harmonieux et humain. Ainsi, au travers d'un ensemble de normes, l'urbanisme conserve et développe, de manière durable, le patrimoine culturel, paysager, environnemental, économique et social de la ville.

Pour tenir compte de ces enjeux et assurer une véritable politique de ville capitale, Bruxelles dispose d'une série d'instruments juridiques. La réglementation n'est pas toujours aisée à comprendre ni connue de tous. Ce "Guide pratique" a pour but de fournir, tant aux citoyens qu'aux professionnels, une information globale et claire sur les règles d'urbanisme qui s'appliquent en Région bruxelloise.

Cet ouvrage présente les instruments qui fixent actuellement les règles du jeu : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (appelé "CoBAT"), les plans d'aménagement et d'affectation, les règlements d'urbanisme, etc.

Il explique une série de termes techniques fréquemment utilisés en la matière. Qu'est-ce qu'un "permis unique", un "projet mixte", une "commission de concertation", une "charge d'urbanisme" ? Que se cache-t-il derrière les sigles : PRAS, PPAS, CC, MPP, ZICHEE ?

Pour s'y retrouver, les citoyens ne sont pas seuls. Des professionnels sont là pour les aider et les conseiller. Le rôle de chacun d'eux est décrit et les coordonnées utiles sont renseignées.

Que peut-on faire sur le territoire régional ? Les travaux envisagés nécessitent-ils l'obtention d'un permis d'urbanisme ? En sont-ils dispensés ? Les principes sont expliqués et les textes réglementaires référencés dans ce guide.

La méthode didactique poursuivie par ce manuel permet de suivre le cheminement d'une demande de permis d'urbanisme, depuis l'introduction du dossier jusqu'à la délivrance du permis et la mise en œuvre des travaux. L'objectif de ce manuel est d'être un véritable outil de travail qui rend les règles urbanistiques accessibles au plus grand nombre et de faciliter la vie du citoyen et de nombreux praticiens.

Un travail d'ampleur est par ailleurs en cours en vue de simplifier et rationaliser au maximum ces procédures et rendre le développement socio-économique de notre région plus accessible encore. Cette vaste réforme du CoBAT devrait aboutir à une adoption définitive du texte par le Parlement bruxellois dans les prochains mois.

Rudi VERVOORT, *Ministre-Président du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale*



Table des **matières**

Les règles du jeu 6

Les mots-clés 20

Les acteurs 30

Quand faut-il un permis d'urbanisme ? 40

La demande de permis 48

Après le permis 72

Les possibilités de recours 84

Législations connexes 90

Annexes 98




Les règles du jeu

1

- Les règles urbanistiques bruxelloises 9
- Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) 10
- Les plans stratégiques..... 12
- Les plans réglementaires 14
- Les règlements d'urbanisme 16
- Les permis de lotir..... 17
- Les autres réglementations..... 19





La législation et les règlements relatifs à l'urbanisme ont pour objectif d'améliorer les conditions de vie dans notre ville en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux.

Ces règles contribuent à développer et aménager le territoire de la Région de manière à rencontrer durablement les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité par :

- > la gestion qualitative du cadre de vie
- > l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources
- > la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager
- > l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- > la mobilité.

(article 2 du CoBAT)

Les règles urbanistiques bruxelloises

Les règles urbanistiques bruxelloises sont différentes de celles qui existent en Flandre et en Wallonie. Par conséquent, les procédures de demande de permis d'urbanisme sont spécifiques à la Région bruxelloise. C'est aussi le cas des types de travaux pour lesquels l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme est nécessaire.

- Le **Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire**, couramment appelé **CoBAT**, régit l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale. Il définit notamment les outils qui fixent les règles particulières auxquelles sont soumis les projets. Les outils les plus fréquemment utilisés sont les **plans d'affectation du sol**, les **règlements d'urbanisme** et les **permis de lotir**.
- Les plans d'affectation du sol déterminent des zones et ce qui peut y être réalisé : logements, bureaux, commerces, zones vertes,... Le **Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)** couvre tout le territoire de la Région. Il est complété, par endroits, par des **plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)**, élaborés par les communes.
- Les règlements d'urbanisme déterminent les règles applicables aux constructions et à leurs abords (gabarit, hauteur,...). Le **Règlement régional d'urbanisme (RRU)** couvre, comme le PRAS, l'ensemble du territoire régional.

Les **règlements communaux d'urbanisme (RCU)** complètent les prescriptions du RRU, au niveau local.

- Les **permis de lotir** s'accompagnent de prescriptions réglementaires régissant l'utilisation des lotissements (affectation, implantation, gabarits, esthétique des constructions,...).
- Les demandes de **permis d'urbanisme** doivent respecter toutes les dispositions de ces plans et règlements. Ce chapitre vous aidera à mieux les comprendre.

ATTENTION : Le respect des règles n'est pas le seul élément de décision. L'autorité qui statue doit aussi juger de l'opportunité du projet et du respect du "**bon aménagement des lieux**".



REMARQUE

Il existe d'autres plans : le **Plan Régional de Développement et les Plans Communaux de Développement**. Sans être contraignants (sauf pour les pouvoirs publics entreprenant des travaux subsidiés), ces plans déterminent les grandes options d'aménagement de la Région et des communes et servent de base à l'élaboration des outils réglementaires décrits plus haut.



ASTUCE

Consultez toutes les informations planologiques de votre bien sur le site cartographique de la Région : www.brugis.brussels.

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, couramment appelé "CoBAT" constitue la base juridique de l'urbanisme à Bruxelles.

Adoption du CoBAT en 2004

Le CoBAT a été adopté par l'arrêté du 9 avril 2004 (publié au *Moniteur belge* du 26 mai 2004) et est entré en vigueur le 5 juin 2004. Il a codifié les 4 ordonnances relatives à l'aménagement du territoire qui existaient auparavant en Région de Bruxelles-Capitale :

- l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU) ;
- l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier ;
- l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption ;
- l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activité inexploités.

Depuis lors, le CoBAT a été modifié à plusieurs reprises.

Contenu du CoBAT

Le CoBAT institue et régit les grands mécanismes de l'aménagement du territoire bruxellois :

- la planification (plans de développement, plans d'affectation, expropriations pour cause d'utilité publique...);
- les règlements d'urbanisme (régionaux et communaux) ;
- les permis/certificats d'urbanisme et de lotir (actes soumis à permis, instruction des demandes, autorités compétentes, délais, mesures particulières de publicité, recours...);
- la protection du patrimoine immobilier (classement, inscription sur la liste de sauvegarde, inventaire et registre du patrimoine immobilier, fouilles ...);
- les sites d'activité inexploités ;
- le droit de préemption ;
- les renseignements et informations urbanistiques ;
- les infractions et les sanctions.

Les arrêtés d'exécution

Le CoBAT est complété par des arrêtés d'exécution, qui précisent son contenu et permettent d'appliquer concrètement ses dispositions.

Ils sont adoptés par le Gouvernement bruxellois et concernent, notamment, les matières suivantes :

- les travaux dispensés de permis, d'avis, des mesures particulières de publicité, de la commission de concertation ou de l'intervention d'un architecte ;
- la composition du dossier de demande des permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir ;
- les enquêtes publiques et les mesures particulières de publicité ;
- les commissions de concertation ;
- les actes et travaux d'utilité publique relevant de la compétence régionale du fonctionnaire délégué ;
- les personnes de droit public dont les demandes de permis relèvent de la compétence régionale du fonctionnaire délégué ;
- les actes et travaux dispensés de l'avis SIAMU ;
- les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- les permis d'urbanisme à durée limitée ;
- etc.



REMARQUE

Le CoBAT institue un certain nombre d'outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire :

- les plans de développement : PRD et PCD ;
- les plans d'affectation : PRAS et PPAS ;
- les règlements d'urbanisme : RRU et RCU.

Ces outils sont établis sur deux niveaux :

- l'échelon régional : réglementation qui s'applique à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- l'échelon communal : réglementation propre à chaque commune.

Les plans stratégiques

Ces plans définissent la stratégie de développement à l'échelon régional et local.

Niveau régional : le Plan Régional de Développement (PRD)

Le PRD définit la stratégie de planification globale du développement du territoire régional. Il conditionne l'ensemble de la planification régionale, dans la mesure où les autres plans (PCD, PRAS et PPAS) ne peuvent s'en écarter sans en indiquer expressément les motifs. Il a une valeur indicative. Il couvre toutes les matières pour lesquelles la Région a des compétences ou qui concourent à son développement : logement, économie, emploi, mobilité, environnement, sécurité, recherche, patrimoine, tourisme, commerce, culture et politique sociale.

Le premier PRD a été adopté en 1995, véritable élément fondateur de la Région, il devait faire face à l'exode urbain, à une déstructuration de la ville et répondre à de multiples interrogations : la place des bureaux, la place du logement, la revitalisation des noyaux commerciaux, etc.

En 2002, le PRD est actualisé et adopté par le Gouvernement régional (12 septembre 2002). On y introduit la notion des "zones-levier", à mettre en œuvre par l'intermédiaire des "schémas directeurs".



REMARQUE

Le schéma directeur préfigure les grandes tendances d'aménagement ou de réaménagement de zones spécifiques du territoire (zones-leviers du PRD ou zones d'intérêt régional du PRAS).

Il n'a pas force réglementaire et ne se substitue donc pas aux outils existants tels que les PPAS.

Il fournit une vision d'ensemble préalable aux autres plans d'aménagement et définit un cadre opérationnel d'actions (principales options d'intervention et moyens requis).

La Région doit faire face à de nouveaux défis : l'essor démographique, la formation et l'emploi, l'environnement et le développement durable, l'internationalisation et la dualisation de la ville.

Le Gouvernement finalise aujourd'hui une importante modification du PRD, conscient que tout développement urbain ne peut se concevoir qu'en portant toute son attention sur les trois piliers du développement **durable** : social, économique et environnemental.

Niveau communal : **les Plans Communaux** **de Développement (PCD)**

Les communes peuvent, elles aussi, adopter leur propre plan de développement, pour leur territoire. Le PCD constitue un instrument de planification globale du développement durable communal. Il s'inscrit dans les orientations du PRD et respecte le PRAS. Son contenu, son caractère indicatif et sa durée de validité (permanente depuis 2004) correspondent également au PRD.



Les plans d'affectation du sol

1. LE PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

Le PRAS est entré en vigueur le 29 juin 2001. Il couvre tout le territoire régional. Il est composé de cartes (prescriptions graphiques) et d'un cahier des prescriptions (prescriptions littérales).

La carte la plus importante, lors des demandes de permis, est la carte de l'affectation du sol (carte 3) qui divise le territoire en zones suivant leur affectation. Chaque zone est représentée par une couleur : les zones d'habitat en jaune, les zones de mixité (habitat + autres fonctions) en orange ou brun, les zones d'activités (équipements et bureaux) en bleu clair et violet.

A chaque couleur correspondent des prescriptions particulières définies dans le cahier des prescriptions. Ce cahier contient notamment :

- un glossaire des principaux termes utilisés ;
- les prescriptions générales applicables à toutes les zones ;
- les prescriptions particulières relatives à chaque zone ;
- les prescriptions relatives aux "zones en surimpression" ;
- les prescriptions relatives aux voiries et aux transports en commun ;
- le programme des zones d'intérêt régional.

Le PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes ses dispo-

sitions. Par conséquent, les demandes de permis doivent respecter, en toutes circonstances, les prescriptions et le zonage du PRAS.

Les prescriptions du PRAS peuvent imposer que certaines demandes de permis soient soumises aux mesures particulières de publicité ou à l'avis de la commission de concertation.



REMARQUE

Le 21 décembre 2013, la modification partielle du PRAS, appelée PRAS démographique, est entrée en vigueur. Cette modification répond au défi démographique auquel la Région doit faire face.



ASTUCE

Certains termes du vocabulaire courant ont une définition précise dans le PRAS. Il est par conséquent toujours judicieux de vérifier les définitions dans le glossaire.

Pour interpréter correctement les prescriptions du PRAS, il est utile de se renseigner auprès du service de l'urbanisme communal.

Le **PRAS** est consultable sur le site régional www.urbanisme.brussels.

2. LES PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL (PPAS)

Les plans particuliers d'affectation du sol sont élaborés par les communes. Ces plans couvrent des parties du territoire communal. Ils précisent le zonage du PRAS. Ils contiennent notamment :

- l'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent ;
- les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions ;
- les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords ;
- le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication et les prescriptions qui s'y rapportent.

Les PPAS ont force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes leurs dispositions. Les demandes de permis doivent par conséquent s'y conformer.

Néanmoins, à l'exception des affectations, il est possible d'obtenir des dérogations à toutes les dispositions du PPAS, pour autant qu'il ne s'agisse pas de "données essentielles". La demande de permis doit alors clairement identifier les prescriptions auxquelles elle déroge et solliciter les dérogations.



REMARQUE

Les informations concernant les plans particuliers d'affectation du sol peuvent être obtenues auprès des communes.



ASTUCE

Consultez les quartiers couverts par un PPAS sur le site cartographique de la Région : www.brugis.brussels.

Les règlements d'urbanisme

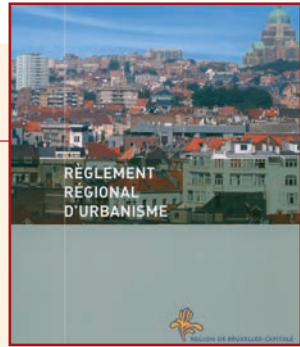
Les règlements d'urbanisme édictent des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords. Ils édictent également des règles relatives à l'aménagement de l'espace public.

Le **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)** couvre l'ensemble du territoire régional. Il définit des règles concernant notamment les aspects suivants :

- les caractéristiques des constructions et de leurs abords ;
- les normes d'habitabilité des logements ;
- les chantiers ;
- l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;
- les publicités et enseignes ;
- la voirie, ses accès et ses abords ;
- les normes de stationnement en dehors de la voie publique.

Le **RRU actuel** est entré en vigueur le 3 janvier 2007. Il est consultable sur le site régional de l'urbanisme www.urbanisme.brussels.

Les **règlements communaux d'urbanisme (RCU)** sont élaborés par les communes. Chaque commune peut disposer de règlements propres. Il est important de les consulter lors de l'élaboration de projets. Ces règlements complètent et précisent le Règlement Régional d'Urbanisme en fonction des caractéristiques locales.



Les **règlements d'urbanisme zonés (RUZ)** portent sur des aspects spécifiques relatifs à certaines zones du territoire. Ils contribuent par exemple à la conservation et au développement d'un quartier. Ils peuvent être élaborés par la Région ou par les communes.

Les demandes de permis doivent respecter les prescriptions des règlements d'urbanisme. Néanmoins, il est possible d'obtenir certaines dérogations. La demande de permis doit alors clairement identifier les prescriptions auxquelles elle déroge et solliciter les dérogations.



REMARQUE

Si la dérogation porte sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions, la demande de permis sera soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et avis de la commission de concertation).

Les permis de lotir



REMARQUE

Par “lotir”, on entend le fait de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de vendre* au moins un de ces lots pour la construction d'une habitation.

Le permis de lotir est un acte tout à fait particulier. Il revêt un caractère hybride puisqu'il s'agit à la fois d'un acte individuel et d'un acte réglementaire. Il se trouve à mi-chemin entre le permis d'urbanisme et le plan particulier d'affectation du sol :

- comme le permis d'urbanisme, il vise à autoriser l'exécution d'une opération bien précise à portée individuelle : la division d'un terrain en vue d'y construire de l'habitat ;
- accompagné de prescriptions réglementaires, il garantit que les lots proposés à la vente sont bien constructibles et régit les conditions dans lesquelles ils pourront être utilisés à l'avenir (surface constructible, esthétique des constructions, hauteur des bâtisses, aménagement des abords...). Cette portée réglementaire l'apparente à un PPAS.

* Ce terme inclut la location pour plus de neuf ans et la cession en emphytéose ou en superficie.



REMARQUE

L'obtention du permis de lotir ne dispense pas de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour réaliser les travaux projetés !

Les demandes de permis d'urbanisme ultérieures, qui se situent dans le périmètre du permis de lotir, devront s'y conformer. Néanmoins, comme pour les PPAS, des dérogations sont possibles, sauf pour les “données essentielles” dont font partie les dispositions relatives aux affectations.



ASTUCE

Les permis de lotir sont consultables dans les services d'urbanisme communaux.

Découvrez aussi les quartiers couverts par un permis de lotir sur le site cartographique de la Région : www.brugis.brussels.

Où et comment introduire une demande de permis de lotir ?

Une demande de permis de lotir se fait dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités qu'une demande de permis d'urbanisme (= le volet individuel du permis de lotir).

Référez-vous alors à la section "La demande de permis" (p. 48) relative à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

Les permis de lotir peuvent être modifiés. Afin de garantir les droits de chacun, le demandeur doit envoyer, par lettre recommandée, une copie conforme de la demande de modification à tous les propriétaires n'ayant pas contresigné la demande. Si les propriétaires possédant plus d'un quart des lots s'opposent à la modification, celle-ci devra être refusée par l'autorité délivrante.



Les autres réglementations

Le CoBAT et les autres règles urbanistiques ne sont pas les seuls à influencer les projets de construction. Ils cohabitent avec d'autres lois et règlements.

Citons à titre d'exemples :

- le **Code civil**, qui définit entre autres les règles relatives à la mitoyenneté et aux servitudes, notamment les servitudes de jour et de vue (*cf. chapitre "Législations connexes" p. 96*) ;
- le **Code rural**, qui définit entre autres les règles relatives aux distances de plantations ;
- les règles relatives à l'**environnement** dont :
 - l'ordonnance relative au permis d'environnement (*cf. p. 93*) ;
 - le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (COBRACE) ;
 - l'ordonnance relative aux sols pollués ;
 - l'ordonnance sur la sauvegarde et la protection de la nature (Natura 2000) ;
- les règles relatives à la **mobilité** (plans régional et communaux de la mobilité) ;
- les règles de prévention et de lutte contre l'**incendie** (les règlements des pompiers) ;
- les **différents règlements techniques** dont le règlement général sur les installations électriques (RGIE) et le règlement général sur la protection du travail (RGPT) ;
- les **règlements de police** (communaux).

Cette réglementation n'est pas toujours régionale, elle peut aussi découler de lois fédérales.



REMARQUE

Toutes ces réglementations se cumulent aux règles urbanistiques.

Il est également possible que les actes et travaux concernés par une demande de permis d'urbanisme soient aussi soumis à des procédures prévues par d'autres réglementations (santé, fiscalité, etc.). Il est conseillé de s'informer auprès des autorités compétentes.

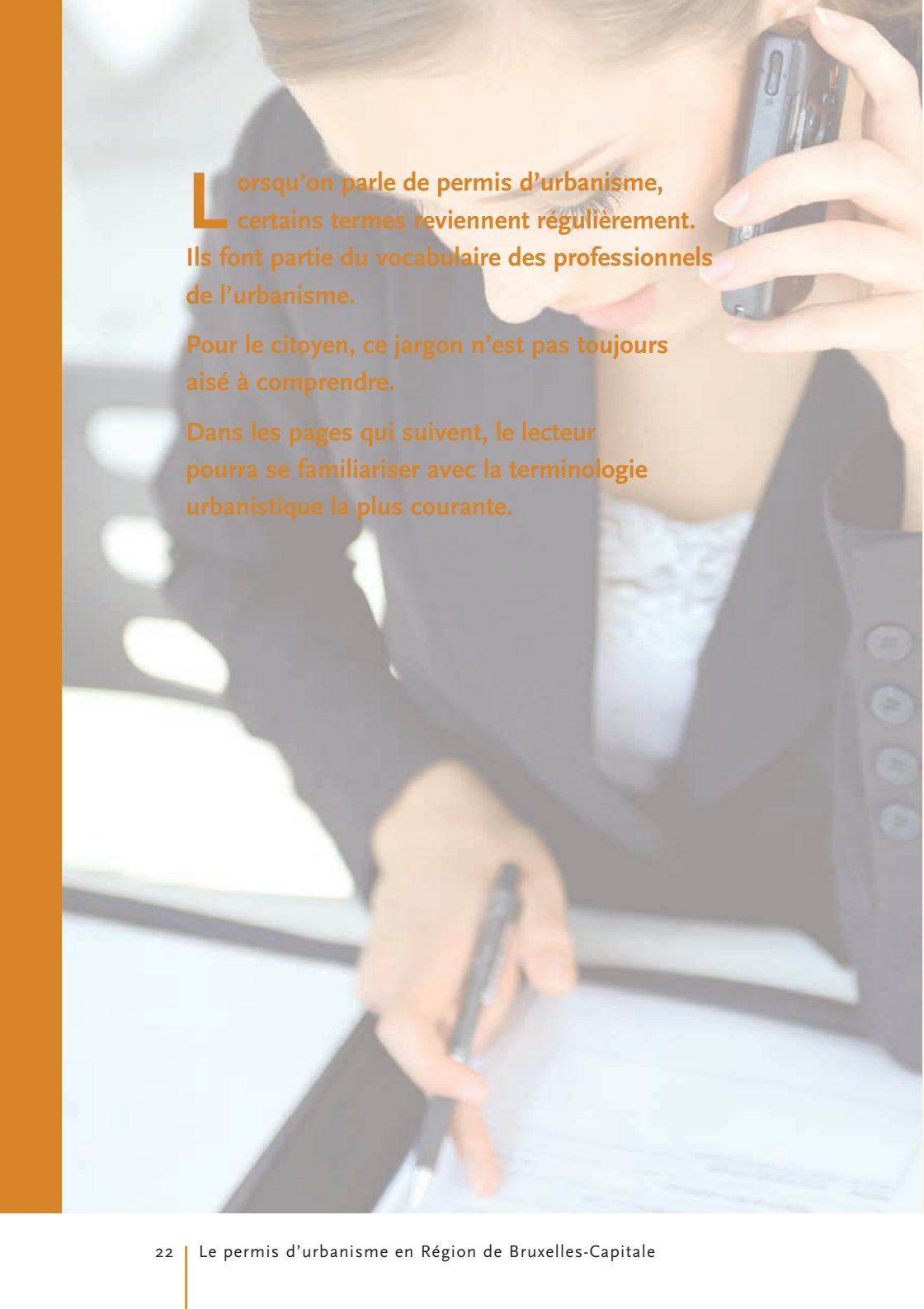




Les mots-clés

2

■ Avis conforme.....	23
■ Axonométrie.....	23
■ Bon aménagement des lieux.....	23
■ Certificat d'urbanisme.....	23
■ Charges d'urbanisme.....	24
■ Collège d'urbanisme.....	24
■ Commission de concertation (CC).....	24
■ Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS).....	25
■ Enquête publique.....	25
■ Etudes et rapports d'incidences sur l'environnement.....	25
■ Fonctionnaire délégué.....	26
■ Mesures particulières de publicité (MPP).....	26
■ Patrimoine protégé.....	26
■ Performance énergétique des bâtiments (PEB).....	27
■ Permis unique.....	27
■ Plan de gestion patrimoniale.....	28
■ Projet mixte.....	28
■ Utilisation/destination/affectation.....	29
■ Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).....	29

A woman in a dark suit is shown from the chest up, looking down at a document. She is holding a black mobile phone to her ear with her left hand and a pen over the document with her right hand. The background is blurred, suggesting an office setting.

Lorsqu'on parle de permis d'urbanisme, certains termes reviennent régulièrement. Ils font partie du vocabulaire des professionnels de l'urbanisme.

Pour le citoyen, ce jargon n'est pas toujours aisé à comprendre.

Dans les pages qui suivent, le lecteur pourra se familiariser avec la terminologie urbanistique la plus courante.

Avis conforme

Un avis “conforme” est un avis contraignant. L'autorité chargée de statuer sur une demande de permis doit le respecter. Si l'avis est négatif, le permis ne pourra pas être délivré. Par contre, si l'avis est positif, l'autorité chargée de délivrer le permis pourra toujours l'assortir de conditions, voire le refuser. Il doit être émis dans les délais prescrits. *Exemples: avis conforme du fonctionnaire délégué, avis conforme de la CRMS, avis de la commission de concertation lorsqu'il tient lieu d'avis du fonctionnaire délégué...*

Axonométrie

Lorsqu'elle est requise par le CoBAT, l'axonométrie s'entend de la représentation, à trois ouvertures d'angles différentes, des trois dimensions orthogonales du projet de construction ou d'extension et permettant la meilleure compréhension du projet et de son incidence sur le bâti environnant.

L'axonométrie est requise pour certains gros projets (ex : constructions neuves de plus de 400 m²). Elle est fournie par le demandeur dans le dossier de demande de permis et est apposée par la commune à côté des affiches rouges d'enquête publique. L'objectif est d'informer au mieux les citoyens, leur donner une vue plus claire et plus concrète des constructions envisagées et augmenter les chances de les voir participer au processus urbanistique.

Bon aménagement des lieux

Le “bon aménagement des lieux” est un principe essentiel en matière d'urbanisme. Il vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol...

L'autorité administrative est la seule compétente pour porter cette appréciation. Elle y recourt pour l'élaboration de chaque décision relative à une demande de permis.

Certificat d'urbanisme

Le certificat d'urbanisme est un document qui peut être demandé préalablement à une demande de permis d'urbanisme ou de lotir. Il s'agit d'un accord de principe qui indique si un projet peut être autorisé et en détermine les conditions. Il permet d'obtenir des garanties sur la faisabilité du projet et de connaître les affectations possibles.

En pratique, les demandes de certificats concernent essentiellement les projets de grande ampleur pour lesquels le demandeur souhaite avoir des garanties d'obtention de permis. Un certificat d'urbanisme se justifie également avant d'investir dans l'achat d'un terrain, afin de savoir si le programme proposé est acceptable dans ses gabarits et affectations.

La procédure d'obtention des certificats d'urbanisme est comparable à celle des permis. Le contenu du dossier est néanmoins plus sommaire (plans ne comprenant pas le détail des installations, etc).

Les certificats d'urbanisme délivrés restent valides au maximum pendant deux ans, sans possibilité de prorogation.

La délivrance d'un certificat ne dispense pas de la nécessité d'obtenir un permis. Celui-ci est requis pour exécuter les actes et travaux envisagés par le certificat d'urbanisme.

Charges d'urbanisme

Obligation complémentaire grevant certains permis. Dans ce cas, la délivrance du permis est subordonnée à la réalisation ou au paiement de charges. Les charges peuvent être exigées en nature (travaux de construction) ou en espèces (versement d'une somme d'argent). Il existe des charges facultatives et des charges obligatoires. Le défaut de mise en œuvre de ces charges dans les 2 ans de la délivrance du permis d'urbanisme entraîne la péremption de celui-ci.



REMARQUE

L'arrêté du 26 septembre 2013 liste les permis d'urbanisme soumis à charges obligatoires. Il prescrit leurs valeurs et affectations prioritaires. L'arrêté indique également les modalités d'exécution des charges d'urbanisme.

Collège d'urbanisme

Collège d'experts chargé d'émettre un avis dans le cadre de la procédure de suspension et d'annulation des permis (pouvoir de tutelle de la Région sur les communes, cf. pages 75 et 87) et dans le cadre des recours au Gouvernement à l'encontre des décisions (ou absence de décision) du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué.



REMARQUE

Le secrétariat du Collège d'urbanisme est assuré par des agents du Service Public Régional de Bruxelles.

Commission de concertation (CC)

Instance consultative composée de représentants de la commune et des administrations et instances régionales liées à l'aménagement du territoire : Bruxelles Développement urbain (BDU), Bruxelles Environnement, Citydev et Bruxelles Mobilité, Bruxelles Economie et Emploi.

La CC se réunit et remet un avis sur les demandes de permis pour lesquelles celui-ci est requis. Cet avis aide l'autorité chargée de la délivrance du permis à prendre sa décision. Il est consultatif ou contraignant, selon les cas. En effet, il peut, sous certaines conditions, tenir lieu d'avis conforme du fonctionnaire délégué ou octroyer des dérogations (*plus d'infos p. 63*).



ASTUCE

Consultez les sites internet des communes ou le site régional de l'urbanisme www.urbanisme.brussels pour voir les documents relatifs aux CC (ordres du jour, avis...).

Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)

Commission régionale d'experts chargée des questions relatives à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine immobilier.

La CRMS remet des avis sur les demandes de permis d'urbanisme concernant les biens faisant partie du patrimoine protégé. En principe, ces avis sont conformes.

Enquête publique

Période, en principe de 15 jours, pendant laquelle les citoyens peuvent consulter les dossiers de demande de permis soumis à enquête.

Les enquêtes publiques sont organisées par les communes. Elles sont signalées par des affiches rouges placées à proximité du bien faisant l'objet de la demande de permis.

L'enquête publique fait partie des mesures particulières de publicité (*cf. p. 61*). Toutes les demandes de permis ne font pas l'objet d'enquête publique. Les cas sont déterminés par la réglementation urbanistique (CoBAT, PRAS, PPAS,...)



ASTUCE

Consultez les sites internet des communes ou le site régional de l'urbanisme www.urbanisme.brussels pour voir les documents relatifs aux enquêtes publiques (dates, p-v...).

Etudes et rapports d'incidences sur l'environnement

Etudes approfondies ou rapports plus succincts analysant l'impact d'un projet sur l'environnement ou le milieu urbain. La finalité de ces documents est d'informer le public et l'autorité chargée de statuer sur la demande des incidences positives et négatives du projet sur l'environnement, et de proposer des solutions pour en limiter les éventuelles nuisances.

Les études ne concernent que les "grands" projets. La liste des critères soumettant les projets à études ou rapports d'incidences est reprise dans les annexes A et B du CoBAT.

Exemples de projets nécessitant une étude d'incidences :

- construction d'un immeuble de bureau de plus de 20 000 m² ;
- aménagement d'un parking couvert comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles.

Exemples de projets nécessitant un rapport d'incidences :

- construction d'un immeuble de bureau entre 5 000 m² et 20 000 m² ;

- aménagement d'un parking couvert comptant de 25 à 200 emplacements pour véhicules automobiles (*plus d'infos p. 63*).



REMARQUE

Les demandes de permis d'urbanisme soumises à études ou à rapports d'incidences doivent être introduites auprès du fonctionnaire délégué (Région) et non auprès des communes.

Fonctionnaire délégué

Fonctionnaire de l'Administration régionale "Bruxelles Développement urbain" (BDU), désigné par le Gouvernement pour accomplir les diverses missions urbanistiques assignées par le CoBAT (exemple : délivrance de certains permis).

Le Gouvernement désigne plusieurs fonctionnaires délégués pour un mandat à durée déterminée.



Mesures particulières de publicité (MPP)

Les mesures particulières de publicité sont des mesures d'information et d'écoute de la population. Elles sont aussi destinées à informer les autorités administratives. Elles se composent d'une enquête publique suivie d'une réunion de la commission de concertation qui remet ensuite un avis. Les demandes de permis sont soumises aux mesures particulières de publicité dans les cas définis par la réglementation urbanistique (CoBAT, PRAS, PPAS...) (*plus d'infos p. 63*).

Patrimoine protégé

Monuments, ensembles de biens immobiliers, sites ou sites archéologiques ayant une valeur patrimoniale reconnue :

- soit classés ou en cours de classement ;
- soit inscrits sur la liste de sauvegarde du patrimoine immobilier, ou en cours d'inscription.

Vous trouverez plus d'informations sur le site régional : www.patrimoine.brussels.

Les demandes de permis concernant des biens faisant partie du patrimoine protégé sont instruites par le fonctionnaire délégué et sont, en principe, soumises à l'avis conforme de la CRMS.

Performance énergétique des bâtiments (PEB)

Ensemble de règles dont l'objectif est de diminuer la consommation d'énergie des bâtiments tout en améliorant le climat intérieur. La PEB impose des exigences relatives à l'isolation thermique, la ventilation, l'éclairage, la climatisation, les installations de chauffage, etc. La procédure d'instruction des demandes de permis d'urbanisme constitue la "porte d'entrée" pour l'application de la PEB.

Permis unique

Dans le jargon urbanistique, on parle de permis "unique" pour viser les permis d'urbanisme ou de lotir relatifs au patrimoine protégé ; c'est-à-dire les permis qui concernent un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription. Le permis unique regroupe donc les volets urbanisme et patrimoine.

Tous les permis uniques sont délivrés par le fonctionnaire délégué (Région). La CRMS émet un avis sur les demandes de permis uniques. L'avis est conforme et s'impose donc au fonctionnaire délégué. La CRMS peut aussi imposer des conditions de conservation.



REMARQUE

L'arrêté relatif aux travaux dits "de minime importance", repris en annexe, établit des cas de dispense de permis, d'avis de la CRMS, de la commune ou de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité (MPP).



ASTUCE

Vous pouvez consulter, commune par commune, la liste des monuments et sites protégés de la Région de Bruxelles-Capitale sur le site internet de la direction des Monuments et Sites (www.patrimoine.brussels). Vous trouverez également les conditions relatives à l'octroi des subsides pour effectuer certains travaux sur les biens protégés.

Plan de gestion patrimoniale

Document adopté par le Gouvernement, à son initiative ou à celle de tiers, qui détermine un ensemble de travaux, d'objectifs et de moyens visant à gérer plus efficacement les ensembles architecturaux, immeubles à étages multiples ou sites protégés (classés ou sauvegardés), marqués par la cohérence et la répétitivité de leurs éléments principaux.

Le but du plan de gestion est d'assurer la conservation harmonieuse de ces ensembles, en planifiant les interventions nécessaires à leur conservation et favorisant les opérations globales de rénovation.

Les travaux conformes au plan bénéficient de procédures d'instruction de permis allégées, voire de dispenses de permis.

Le plan de gestion est adopté par le Gouvernement, après avis de la CRMS. Il a une durée de validité indéterminée mais peut être modifié.

Projet mixte

Un projet mixte est un projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1A ou 1B (cf. p. 93). La procédure mixte consiste en l'instruction simultanée des dossiers de demandes de permis d'urbanisme et d'environnement (ex : organisation commune des mesures particulières de publicité, une seule étude d'incidences si elle est requise...) mais il y a bien 2 demandes distinctes et 2 permis délivrés. *Exemple : la construction d'un immeuble équipé d'importants systèmes de conditionnement d'air ou pourvu d'un garage couvert de plus de 25 places.*

Au terme de la procédure, le permis d'urbanisme est suspendu tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu, et inversement.





Utilisation/Destination/ Affectation

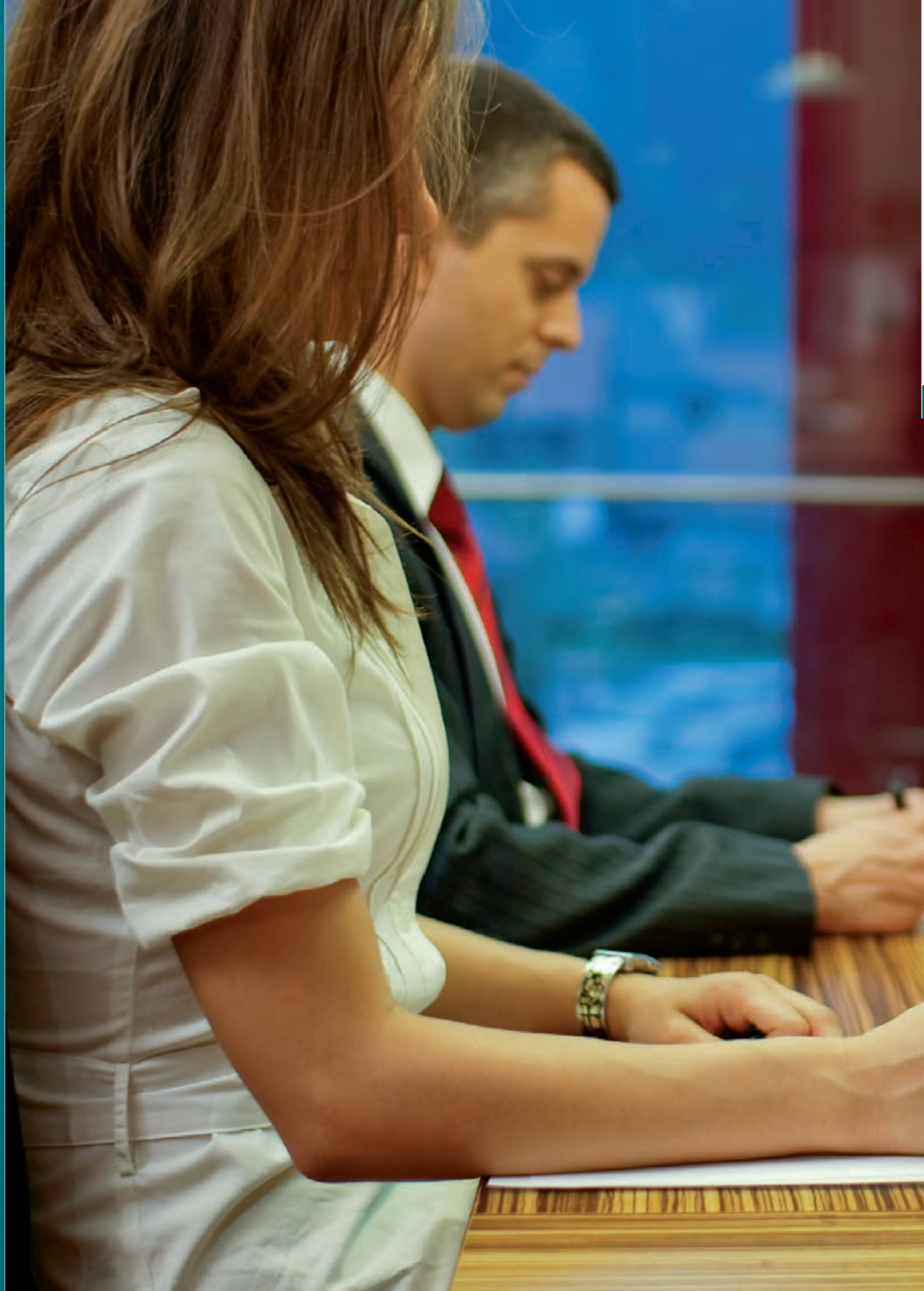
UTILISATION : utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti. *Exemples : un commerce peut être utilisé comme boucherie, boulangerie,...*

DESTINATION : destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'**AFFECTATION** indiquée dans les plans d'affectation du sol. *Exemple : logements, bureaux, commerces,....*

Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

Zone dont le caractère culturel, historique, esthétique ou d'embellissement présente des qualités particulières et doit être préservé.

Ces zones sont définies par le PRAS. Les demandes de permis relatives à un bien situé en ZICHEE sont soumises à l'avis de la commission de concertation dès lors que la demande modifie les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

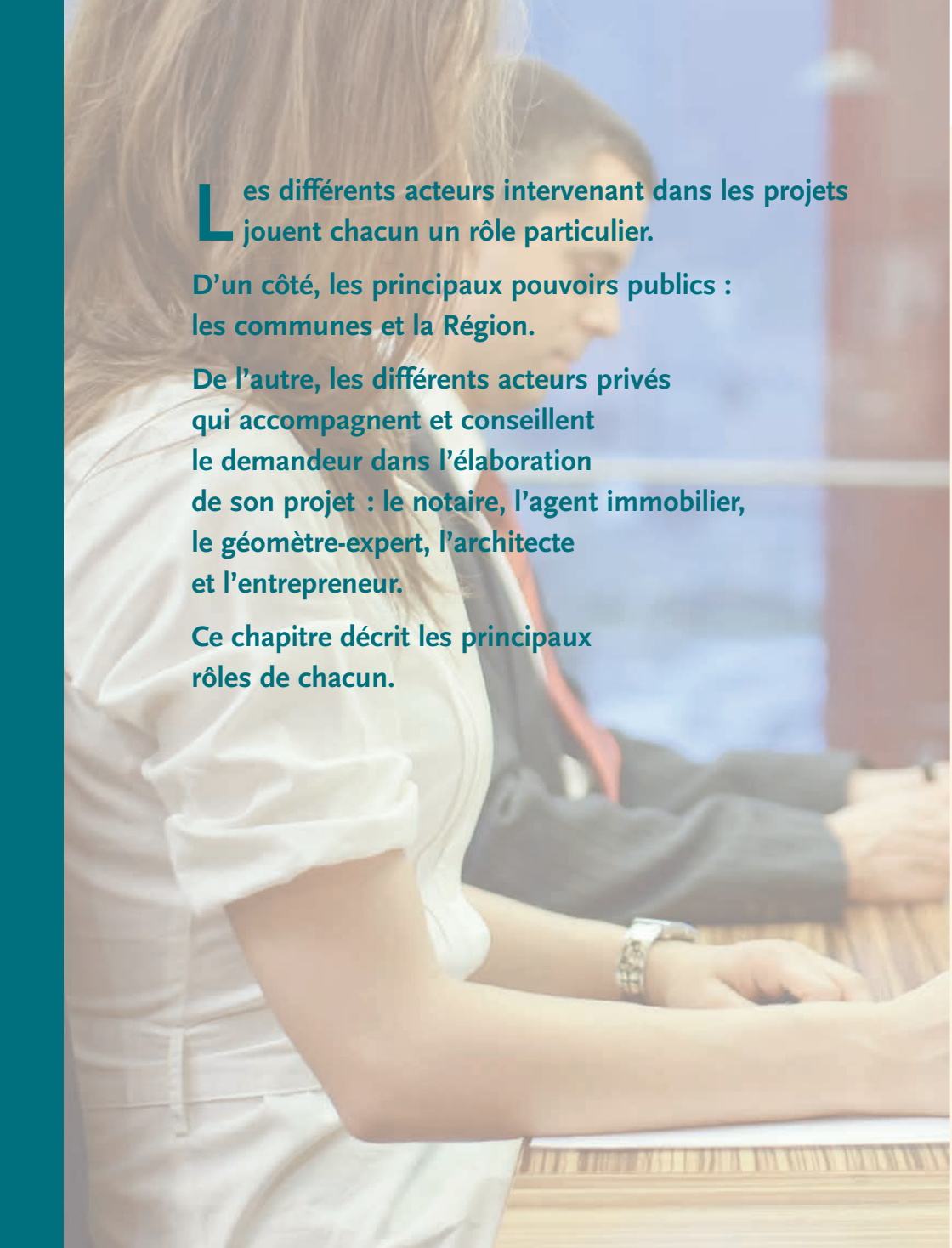


Les acteurs

3

- La commune 33
- La Région 34
- Le Maître Architecte (bMa) 36
- Le notaire 37
- L'architecte 38
- Le géomètre-expert et
l'agent immobilier 39
- L'entrepreneur..... 39





Les différents acteurs intervenant dans les projets jouent chacun un rôle particulier.

D'un côté, les principaux pouvoirs publics : les communes et la Région.

De l'autre, les différents acteurs privés qui accompagnent et conseillent le demandeur dans l'élaboration de son projet : le notaire, l'agent immobilier, le géomètre-expert, l'architecte et l'entrepreneur.

Ce chapitre décrit les principaux rôles de chacun.

La commune

La commune est l'acteur public le plus proche du citoyen. C'est à elle que vous vous adresserez le plus souvent, à chaque étape de votre projet. Son rôle ne se limite pas à la délivrance des permis, elle vous aide aussi dans vos démarches.

Plusieurs organes sont compétents en matière d'urbanisme :

- le **conseil communal** édicte les règlements dont les règlements communaux d'urbanisme, les règlements de police et les plans particuliers d'affectation du sol ;
- le **collège des bourgmestre et échevins** statue et délivre les demandes de permis. Il est aussi chargé de l'organisation des mesures particulières de publicité ;

- l'**administration communale**, par le biais du service de l'urbanisme, réceptionne les dossiers de demande de permis et de certificat, vérifie s'ils sont complets et analyse les dossiers pour le collège. Le service de l'urbanisme reçoit les demandeurs et les accompagne dans leurs démarches.



ASTUCE

C'est au service de l'urbanisme que le citoyen pourra consulter la réglementation urbanistique applicable à son projet. Il pourra aussi y consulter les projets soumis à enquête publique (cf. adresses utiles p. 102).



La Région

La Région joue également un rôle important dans la procédure de délivrance des permis.

1. Un des acteurs principaux est le **FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ**, désigné par le Gouvernement et agissant de manière indépendante.

Les compétences du fonctionnaire délégué sont les suivantes :

- il remet un avis conforme à la commune lorsque la demande de permis n'est pas régie par un PPAS ou un permis de lotir et que l'avis de la commission de concertation ne tient pas lieu d'avis du fonctionnaire délégué ;
 - il octroie les éventuelles dérogations aux PPAS, aux permis de lotir ou aux règlements d'urbanisme (NB : les dérogations peuvent aussi, dans certains cas, être octroyées par la commission de concertation) ;
 - il vérifie la régularité de la procédure d'instruction des permis délivrés par les communes et les suspend le cas échéant (pouvoir de tutelle sur les communes) ;
- **il instruit et délivre une série de demandes "spéciales" de permis :**
 1. demandes émanant d'une personne publique listée dans un arrêté du Gouvernement ;
 2. demandes portant sur des travaux d'utilité publique listés dans un arrêté du Gouvernement ;
 3. demandes portant sur un "projet d'intérêt régional" listé dans un arrêté du Gouvernement et figurant dans un périmètre fixé par le Gouvernement ;
 4. demandes portant sur un bien appartenant au patrimoine protégé (voir "*permis unique*", p. 27) ;
 5. demandes concernant un site d'activité inexploité ;
 6. demandes portant sur un projet situé sur plusieurs communes, s'il figure dans un périmètre arrêté par le Gouvernement ;
 7. demandes soumises à évaluation préalable des incidences : rapports ou études d'incidences (voir p. 68).

Outre les attributions du fonctionnaire délégué, la Région assure diverses missions par l'intermédiaire de **Bruxelles Développement urbain (BDU)** et de ses différentes directions.

La **direction de l'urbanisme** assiste le fonctionnaire délégué dans ses missions. Elle gère les études et les rapports d'incidences sur l'environnement. Elle est aussi représentée dans les commissions de concertation.

La **direction des monuments et sites** s'occupe des aspects relatifs au patrimoine protégé. Elle assiste la CRMS et le fonctionnaire délégué dans leurs missions respectives. Elle est également représentée dans les commissions de concertation.

2. Le **GOVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE** est l'instance de recours administratif contre les permis. Il statue après avoir consulté le Collège d'urbanisme pour avis (cf. p. 84).

D'**autres instances régionales** peuvent aussi intervenir : Bruxelles Environnement (ex-IBGE), Citydev (ex-SDRB), Bruxelles Mobilité (ex-AED), Bruxelles Economie et Emploi (ex-AEE), qui sont représentées dans les commissions de concertation.

REMARQUE

La direction du logement (BDU) traite les demandes de primes à l'acquisition et à la rénovation de logements.

La direction de l'inspection régionale du logement (BDU) vérifie la conformité au Code du Logement des logements mis en location.

Toutes informations utiles sur le logement en Région de Bruxelles-Capitale peuvent être consultées sur le portail thématique logement.brussels



Le maître architecte (bMA)

Le maître architecte et sa cellule ont pour mission de veiller à la qualité de l'espace, en matière d'architecture, mais aussi en ce qui concerne l'urbanisme, les lieux publics, etc. Il s'agit de cultiver et renforcer l'ambition à Bruxelles en matière d'art de bâtir. Le maître architecte travaille avec une approche transversale et dans une position neutre et indépendante.

L'assistance, le conseil et la stimulation des maîtres d'ouvrage publics aussi bien que privés sont les composantes essentielles de la mission du maître architecte. Ses avis, non contraignants, ont pour but d'aider le maître architecte à mettre en place le meilleur processus pour garantir une qualité architecturale, urbanistique et paysagère. Le maître architecte intervient préférentiellement dès que possible, en amont des projets.

Kristiaan Borret est mandaté par le gouvernement bruxellois pour une période de cinq ans (2015-2019). Sa note d'orientation a été approuvée par le gouvernement en avril 2016 et définit les 3 axes qui eux-mêmes se déclinent en 4 points et forment ensemble les principes sur lesquels l'action de Kristiaan Borret en tant que maître architecte se basera au cours de son mandat.

Le premier axe concerne les approches, c'est-à-dire la démarche générale adoptée par le maître architecte, le deuxième axe concerne les outils sur lesquels il s'appuie et le troisième concerne les thématiques auxquelles il s'intéressera en priorité.

Le deuxième axe, celui des outils, est le plus directement en lien avec la mise en œuvre et est développé en les 4 points suivants :

- Promouvoir la mise en concurrence des propositions spatiales par le biais des 'concours' et les organiser de façon optimale
- Travail en 'chambre de qualité' pour améliorer les projets en amont de la procédure de permis
- Se servir de la 'recherche par le projet' pour générer des idées et ouvrir le champ des possibilités
- Mettre en place une stratégie de communication et d'information à l'attention des professionnels et du grand public pour les sensibiliser aux enjeux de la qualité en matière de développement urbain.

Dans le cadre de son travail, le maître architecte travaille étroitement avec les différents acteurs liés au développement de la ville et plus particulièrement avec Bruxelles Développement urbain (BDU).

Pour plus d'infos, consultez le site du maître architecte : www.maitrearchitecte.brussels ou www.bouwmeester.brussels.

Le notaire

Le notaire est l'interlocuteur privilégié en matière de contrats et d'actes de vente. Il a le devoir vous informer sur les droits et servitudes attachés à votre bien.

En matière d'urbanisme, la loi impose aux notaires de mentionner, dans tous les actes de vente de biens immobiliers, l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux, ainsi que les autres "renseignements urbanistiques", tels que les précédents permis délivrés sur le bien, les éventuels constats d'infractions, etc.

La liste complète des renseignements urbanistiques figure à l'article 275 du CoBAT.

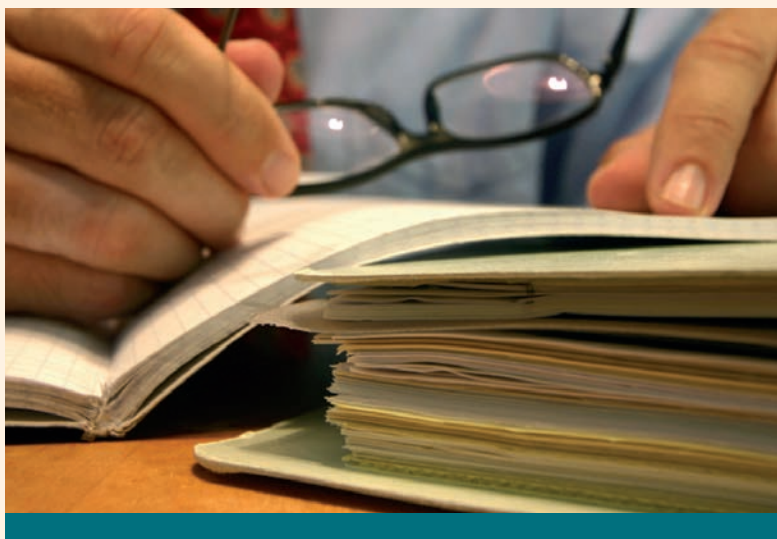
Le notaire indique aussi si le bien a fait l'objet d'un permis ou d'un certificat d'urbanisme.

Plus d'infos sur le site de la Fédération royale du notariat belge, www.notaire.be.



REMARQUE

Soyez attentifs, à ce moment, à la licéité de tous les travaux réalisés dans le bien que vous achetez, y compris celle de son utilisation.



L'architecte

L'architecte donne forme et volume à vos idées. En tant que professionnel, il est votre conseil pour tous les actes liés à la construction, y compris administratifs (ex : l'élaboration de la demande de permis préalable). Acquies, rénover ou construire votre habitation sont des actes importants pour vous et pour votre voisinage, c'est pourquoi son rôle est fondamental.

Pour pouvoir exercer, l'architecte doit être inscrit au tableau de l'Ordre des architectes ou sur la liste des stagiaires. Renseignez-vous auprès de l'Ordre des architectes (cf. p. 103) ou sur www.ordredesarchitectes.be.

Sa mission comprend notamment :

- les esquisses et études préliminaires ;
- le conseil du maître de l'ouvrage dans ses différents choix ;
- les études et estimations d'avant-projet ;
- la réalisation du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
- la présentation et la défense du projet auprès des administrations ;
- la réalisation des plans d'exécution et du cahier spécial des charges ;
- le suivi et la réception des travaux.

Communiquez-lui clairement l'état de vos moyens financiers, vous gagnerez du temps et de l'argent. En effet, aux coûts des travaux s'ajoutent d'autres frais à votre charge : les honoraires de l'architecte et de

l'ingénieur, les raccordements aux réseaux, la taxe sur la bâtisse, l'obtention de divers documents officiels, la TVA,...



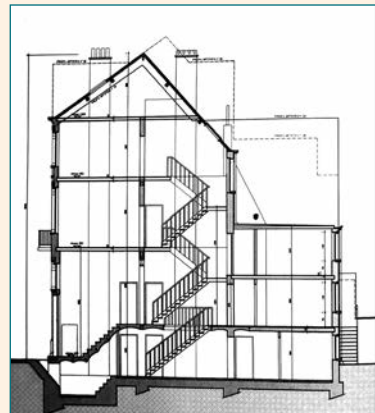
ASTUCE

Concluez avec votre architecte une convention avant le début de la mission. Cette convention portera sur les honoraires, le déroulement de la mission,... Cette convention est importante pour vous et pour l'architecte.



REMARQUE

Certains travaux de minime importance sont dispensés de l'intervention d'un architecte. Renseignez-vous auprès du service de l'urbanisme de la commune sur laquelle les travaux sont projetés.



Le géomètre-expert et l'agent immobilier

Ils sont spécialistes en matière d'expertise immobilière, de rédaction de contrats de bail et d'états des lieux.

L'agent immobilier peut également rédiger les compromis de vente. Comme le notaire, il doit indiquer, dans la publicité immobilière relative à un bien en vente, les "renseignements urbanistiques" listés à l'article 275 du CoBAT.

Le géomètre-expert est compétent pour :

- réaliser les relevés topographiques ;
- délimiter les parcelles (bornage) ;
- procéder aux rachats de mitoyenneté.

L'entrepreneur

L'entrepreneur exécute les travaux sous le contrôle de l'architecte et du maître d'ouvrage.

Avant de choisir son entrepreneur, il est toujours plus prudent de demander des devis à plusieurs d'entre eux.

L'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux doit être enregistré. L'enregistrement prouve que l'entrepreneur est en ordre en matière de cotisations sociales.

En cas de recours à un entrepreneur non enregistré, l'Etat peut se retourner contre le maître de l'ouvrage pour le paiement des cotisations sociales non perçues.



REMARQUE

Pour pouvoir exercer, le géomètre-expert doit prêter serment et être inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts (cf. p. 103), l'agent immobilier doit être agréé auprès de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Voir aussi www.ipi.be ou www.obge-bole.be.



ASTUCE

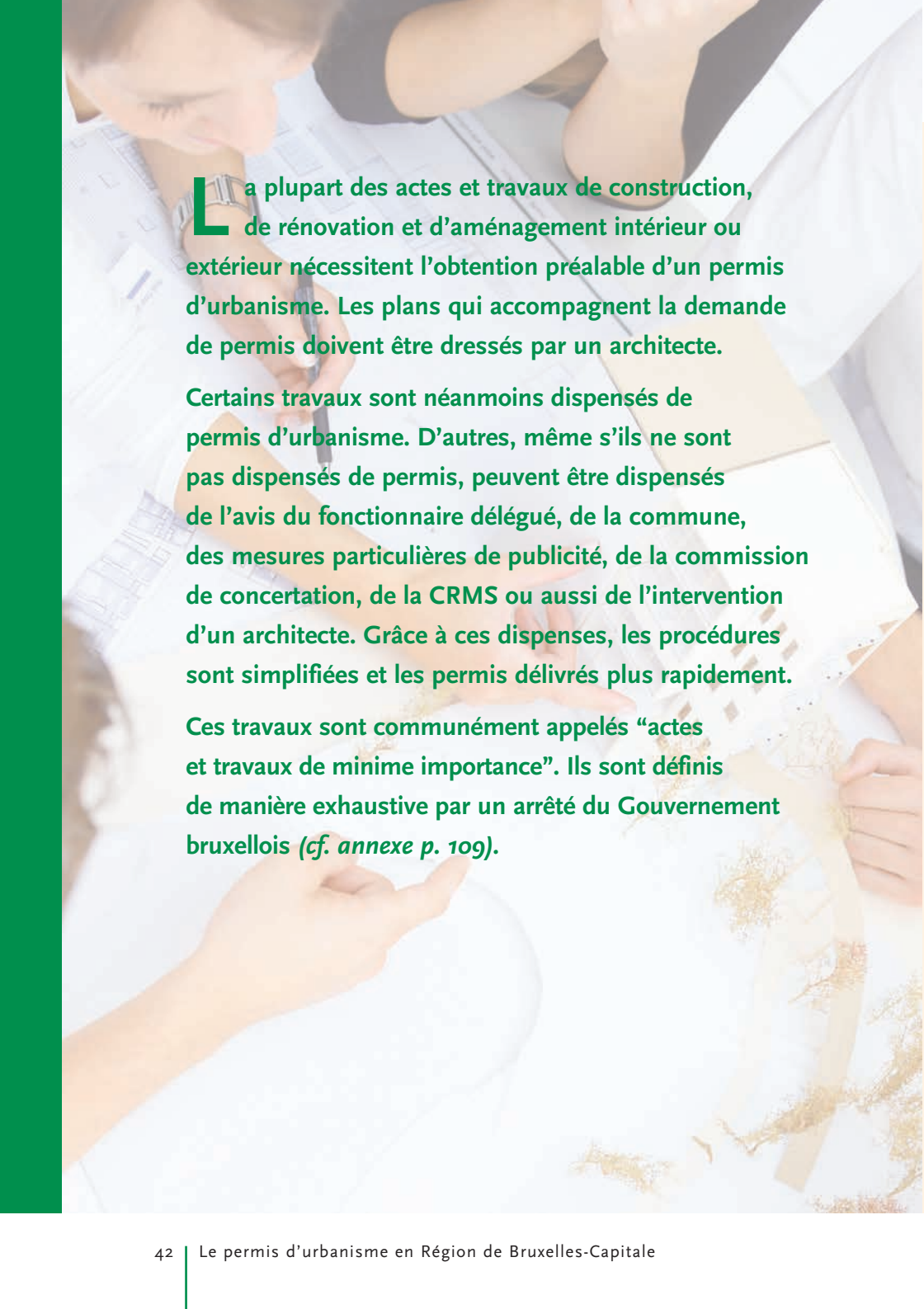
Avant de signer le contrat, il est important de conclure un accord sous la condition suspensive d'obtention du permis. Ainsi, vous éviterez de mauvaises surprises si votre permis est refusé ou si une modification vous est imposée.



Quand faut-il un permis d'urbanisme ?



■ Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme	43
■ Dispenses de permis et procédures simplifiées	44
1. Travaux dispensés de permis d'urbanisme.....	44
2. Travaux dispensés d'avis	46
3. Travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.....	47



La plupart des actes et travaux de construction, de rénovation et d'aménagement intérieur ou extérieur nécessitent l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Les plans qui accompagnent la demande de permis doivent être dressés par un architecte.

Certains travaux sont néanmoins dispensés de permis d'urbanisme. D'autres, même s'ils ne sont pas dispensés de permis, peuvent être dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, des mesures particulières de publicité, de la commission de concertation, de la CRMS ou aussi de l'intervention d'un architecte. Grâce à ces dispenses, les procédures sont simplifiées et les permis délivrés plus rapidement.

Ces travaux sont communément appelés "actes et travaux de minime importance". Ils sont définis de manière exhaustive par un arrêté du Gouvernement bruxellois (*cf. annexe p. 109*).

Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

En règle générale, tous les travaux de construction, démolition, rénovation, transformation, ou encore tout changement de destination d'un immeuble nécessitent l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. La règle générale est donc l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme. La dispense est l'exception.

Le CoBAT détermine **les actes et travaux qui requièrent un permis d'urbanisme (art. 98, §1^{er})**.

- construire ou placer des installations fixes ;
- transformer une construction existante (à l'exception des travaux d'entretien et de conservation) ;
- démolir une construction ; déconstruire ;
- modifier la destination de tout ou de partie d'un bien, même sans travaux et modifier l'utilisation d'un bien lorsque que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement ;
- modifier sensiblement le relief du sol ;
- déboiser ;
- abattre des arbres à haute tige ;
- défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire ;
- utiliser habituellement un terrain pour :
 - le dépôt d'un ou plusieurs véhicules, de mitraille, de matériaux ou de déchets ;
 - le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires ;
 - le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes.
- modifier le nombre de logements dans une construction existante ;
- modifier, de manière importante, l'activité commerciale au sein d'une "implantation commerciale" (= commerce d'une surface commerciale nette de plus de 400m²).

Quelques exemples concrets :

- diviser un immeuble de logement en plusieurs appartements ;
- transformer un immeuble de commerce (librairie, épicerie...) en snack, vidéothèque, lunapark, salon-lavoir ou autre type d'activités figurant dans l'arrêté du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- réhabiliter, même sans travaux constructifs, un ancien atelier désaffecté pour y établir des logements de type "loft" ou des bureaux ;
- transformer un immeuble de logement en bureau (même si cela n'entraîne pas de travaux) ;
- modifier même partiellement le relief du sol de façon sensible, abattre un arbre à haute tige... ;

- remplacer des châssis et portes visibles depuis l'espace public sans maintenir les formes initiales (le cintrage, les divisions apparentes, les parties fixes et les parties ouvrantes...).



ASTUCE

Pour consulter la liste légale des actes et travaux requérant

un permis d'urbanisme, référez-vous à l'article 98 du CoBAT repris en fin d'ouvrage (cf. p. 106).



REMARQUE

Les règlements communaux d'urbanisme peuvent également soumettre les travaux à permis d'urbanisme. Renseignez-vous auprès du service urbanisme de la commune concernée.

Dispenses de permis et procédures simplifiées

Les procédures administratives de permis sont allégées pour certains travaux "de minime importance".

Selon le type d'actes ou de travaux, il peut s'agir d'une dispense :

- de permis d'urbanisme ;
- d'avis (du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission de concertation, de la CRMS) ;
- de l'intervention d'un architecte.

La liste des travaux dispensés de permis ou bénéficiant d'une procédure simplifiée est fixée par le Gouvernement dans un arrêté du 13 novembre 2008. Cet arrêté est repris en fin de livret (cf. p. 109).



REMARQUE

Les exemples de dispenses mentionnés dans les pages suivantes ne valent pas pour les biens protégés ! Le patrimoine protégé suit un régime spécifique,

plus strict (cf. Titre III de l'arrêté du 13 novembre 2008, p. 125).

N'hésitez pas à vous présenter au service de l'urbanisme afin de savoir si les travaux que vous envisagez de réaliser peuvent profiter de dispenses ou des procédures simplifiées.

ATTENTION : Les procédures simplifiées ne sont possibles que si les travaux envisagés ne dérogent pas aux prescriptions :

- d'un plan d'affectation du sol ;
- d'un permis de lotir ;
- d'un règlement d'urbanisme (régional ou communal).

1. TRAVAUX DISPENSÉS DE PERMIS D'URBANISME

A titre d'exemples et à condition qu'ils ne soient pas contraires à la législation urbanistique en vigueur (PPAS, RRU, RCU...), sont exonérés de l'obligation de permis d'urbanisme :

- Les **travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux**. Attention : si ces travaux entraînent un problème de stabilité, modifient le nombre de logements, l'utilisation ou la destination des lieux, il vous faudra un permis d'urbanisme.

- Certains **changements de destination** sont exonérés de permis dans certaines conditions.

Ainsi, il ne faut pas de permis pour modifier la destination indiquée dans le permis d'une ou des pièces destinées au logement : la pièce déclarée "salon" peut devenir "salle à manger" et inversement. Mais il faut que les pièces restent affectées au logement et que l'on ne modifie pas le nombre ou la répartition des logements.

De même, un médecin, un avocat, ou le titulaire d'une autre profession libérale pourra installer son bureau dans son logement sans devoir demander de permis préalable, pour autant que la surface destinée à l'activité professionnelle soit limitée (maximum 75 m²) et reste l'accessoire de la résidence principale.

- **La démolition sans reconstruction d'annexes de moins de 100 m²**, pour autant :

- que la démolition n'implique la solution d'aucun problème de stabilité des constructions maintenues ;
- que le ragréage des éventuels murs découverts soit assuré ;
- que les constructions démolies soient remplacées par des espaces

de cours et jardins ;

- qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- **Les aménagements de terrasses, chemins, clôtures et piscines**, pour autant :

- qu'ils se trouvent en zone de cours et jardins ;

- qu'ils respectent les seuils imposés par l'arrêté (surfaces, hauteurs maximales...).

- **L'abattage d'arbres morts**.

- **Les travaux extérieurs** tels que :

- le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés, non visibles depuis l'espace public ;

- la modification de la couleur des façades non visibles depuis l'espace public, situées hors zone de protection d'un bien classé ;

- le placement d'antennes paraboliques destinées à la réception d'émissions de télévision et à usage privé, pour autant qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne soient pas situées à moins de 10 m d'un bien protégé :

- > soit en toiture si leur couleur est identique à celle du revêtement de la toiture ou transparente ;

- > soit en façade si leur couleur est identique à celle du revêtement de la façade ou transparente.

- > qu'elles aient une superficie inférieure ou égale à 40 dm² ;

- le remplacement des châssis ou vitrages pour autant :

- > que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions

- apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues ;
- > que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié ;
- l'enlèvement des antennes de télécommunication.

2. TRAVAUX DISPENSÉS D'AVIS

La plupart des demandes de permis d'urbanisme sont soumises, pendant leur instruction, à l'avis de certaines autorités ou instances bien précises, tels que l'avis du fonctionnaire délégué pour les dossiers communaux, l'avis de la commune pour les dossiers régionaux instruits par le fonctionnaire délégué, l'avis de la CRMS pour les demandes de "permis uniques" qui portent sur un bien protégé.

Néanmoins, dans un certain nombre de cas, la procédure peut être allégée par la dispense de l'avis requis par la réglementation.

Attention, comme pour les dispenses de permis, ces dispenses d'avis ne sont possibles que si le projet ne déroge pas à la réglementation en vigueur (PPAS, PL, RRU, RCU).

Les cas de dispenses d'avis sont listés dans l'arrêté dit "de minime importance", repris à la page 109 du livret.

Il s'agit entre autres :

- des **travaux de transformation et d'aménagement intérieurs** qui n'impliquent pas d'accroissement de la superficie de plancher supérieur à 200 m², et pour autant qu'ils

- ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité ;
- de la **modification de la destination ou de l'utilisation** d'un bien ou partie de bien pour autant que la superficie plancher concernée soit inférieure à 200 m² et pour autant que la modification ne nécessite ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité ;
- du changement de destination d'une **toiture plate en terrasse** ;
- des travaux de **construction, transformation ou modification extérieurs** qui n'impliquent pas d'accroissement de la superficie de plancher supérieur à 200 m² et pour autant qu'ils ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité ;
- de la **construction d'un mur de séparation** entre deux propriétés ;
- du placement de **citerne à eau non enterrée** et à usage non commercial ;
- des travaux d'aménagement de **jardin** ;
- de l'**abattage d'arbres à haute tige**.



REMARQUE

Dans certains cas, le CoBAT prévoit que la demande de permis n'est pas d'office soumise à l'avis du fonctionnaire délégué. C'est le cas si votre bien se situe dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir

et que votre projet n'y déroge pas. Dans ce cas, l'allègement de la procédure se justifie par le fait que la Région a marqué son accord sur les normes en vigueur à cet endroit via l'adoption d'un PPAS ou d'un permis de lotir. Voyez avec votre architecte comment réaliser, dans toute la mesure du possible, un projet ne comportant aucune dérogation aux PPAS, permis de lotir ou règlements d'urbanisme applicables au projet. A coup sûr, vous gagnerez un temps précieux pour obtenir un permis.



ASTUCE

Dans certains cas, lorsque la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, l'avis de la commission de concertation peut remplacer l'avis du fonctionnaire délégué. La procédure se voit alors allégée également.

3. TRAVAUX DISPENSÉS DE L'INTERVENTION D'UN ARCHITECTE

Certains travaux peuvent être dispensés de l'intervention d'un architecte : il s'agit de travaux ne posant généralement pas de problème de stabilité. Pour ces travaux, vous pourrez déposer un dossier vous-même sans qu'il ne soit contresigné par un architecte.

Il s'agit, notamment :

- des **travaux de transformation intérieure** et des travaux d'aména-

gement de locaux, pour autant qu'ils n'impliquent ni la solution d'aucun problème de stabilité, ni la modification du volume construit ou de son aspect architectural ;

- de la **modification de l'utilisation** ou de la destination de tout ou partie d'un bien pour autant qu'elle n'implique la solution d'aucun problème de stabilité ;
- de la **démolition de constructions accessoires** à la construction principale, accolées ou isolées et ne compromettant pas la stabilité des constructions maintenues ;
- de **l'édification de clôtures** ou d'un mur de séparation entre deux propriétés ;
- de **l'installation d'antennes, mâts, pylônes, éoliennes** et autres structures similaires, ainsi que l'installation d'antennes paraboliques ou de capteurs solaires ;
- de la **construction d'une piscine ou d'un terrain de sport non couverts** ;
- de la **modification de baies ou de châssis** qui n'implique pas la solution d'un problème de stabilité du bâtiment ;
- de la **modification du relief du sol** ;
- du **déboisement** ;
- de **l'abattage d'arbres à haute tige** ;
- du **placement de dispositifs de publicité ou d'enseignes**.



REMARQUE

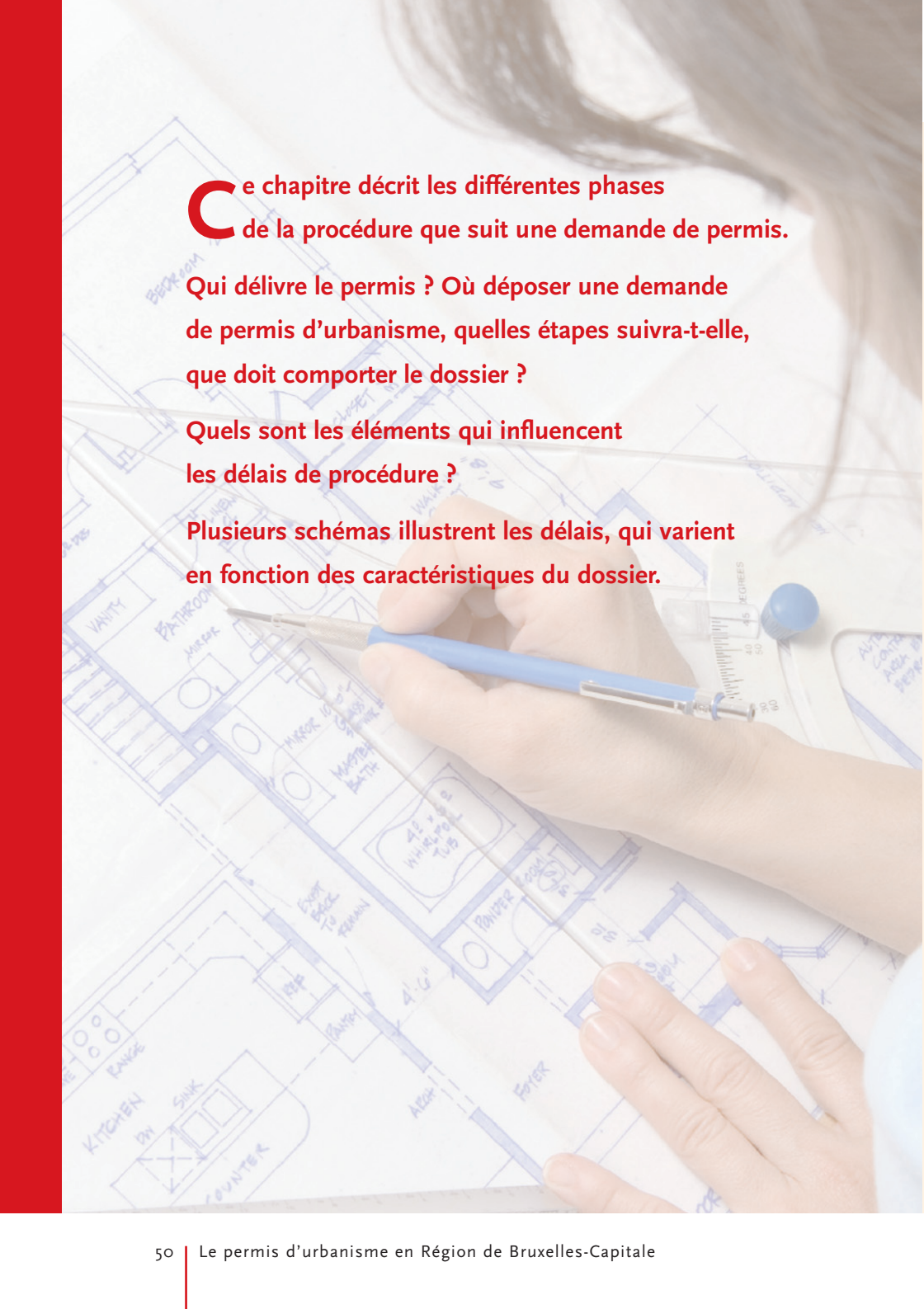
Tout ce qui est dispensé de permis est également dispensé de l'intervention d'un architecte.



La demande de permis

5

- **Qui** délivre le permis ? 51
- **Où et comment** introduire une demande de permis ? 52
- Contenu du **dossier de demande** de permis 53
- Comment se déroule la **procédure d’instruction** de la demande ? 55
- **Délais de traitement** du dossier de demande de permis 56
- Mesures particulières de **publicité** 63
- **Consultation** des administrations et des instances 66
- Evaluation des **incidences** environnementales 68
- Demandes de **dérogations** 69
- Possibilité de **modifier la demande en cours** de procédure (dépôt de plans modifiés) 70
- **Délivrance** ou **refus** du permis 70
- Que faire si le permis n’est **pas** délivré **dans les délais**? 71



Ce chapitre décrit les différentes phases de la procédure que suit une demande de permis.

Qui délivre le permis ? Où déposer une demande de permis d'urbanisme, quelles étapes suivra-t-elle, que doit comporter le dossier ?

Quels sont les éléments qui influencent les délais de procédure ?

Plusieurs schémas illustrent les délais, qui varient en fonction des caractéristiques du dossier.

Qui délivre le permis ?

- En **règle générale**, la délivrance des permis d'urbanisme relève de la compétence des **communes (collège des bourgmestre et échevins)**.
- Dans **certains cas spécifiques**, c'est le **fonctionnaire délégué (autorité régionale)** qui les délivre :
 1. lorsqu'ils sont demandés par une personne de droit public listée par arrêté du Gouvernement ;
 2. lorsqu'ils concernent des actes et travaux d'utilité publique listés par arrêté du Gouvernement ;
 3. lorsqu'ils concernent un "projet d'intérêt régional" listé par arrêté du Gouvernement et figurant dans un périmètre fixé par le Gouvernement ;
 4. lorsqu'ils concernent un bien relevant du patrimoine protégé (permis unique) ;
 5. lorsqu'ils concernent un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités ;
 6. lorsqu'ils concernent un projet situé sur plusieurs communes, s'il figure dans un périmètre particulier arrêté par le Gouvernement ;

7. lorsqu'ils concernent un projet soumis à évaluation préalable des incidences (rapport d'incidences ou étude d'incidences).

En cas de recours administratif, les permis sont délivrés par le **Gouvernement bruxellois**.



REMARQUE

Le fonctionnaire délégué peut également être amené à statuer sur des demandes de permis relevant de la compétence des communes, en cas de "saisine" (cf. p.71).

Où et comment introduire une demande de permis ?

1. Quand la demande relève de la compétence de la commune, le dossier de demande est :

- soit déposé directement à la maison communale (service de l'urbanisme) et une attestation de dépôt est délivrée sur-le-champ ;
- soit envoyé par courrier recommandé à l'attention du collègue des bourgmestre et échevins de la commune où se situe le bien.

L'introduction du dossier de demande à la commune nécessite le paiement de frais de dossier.

2. Quand la demande relève de la compétence du fonctionnaire délégué, le dossier est :

- soit déposé à l'attention du fonctionnaire délégué, en son administration, et une attestation est délivrée sur-le-champ (Horaire des dépôts: du lundi au vendredi – sauf jour férié – entre 9h et 11h45 et entre 13h30 et 15h30);
- soit adressé au fonctionnaire délégué par envoi recommandé à la poste: Service public régional de Bruxelles, Bruxelles Développement urbain, à l'attention du fonctionnaire délégué, rue du Progrès 80/1, 1035 Bruxelles.



REMARQUE

Lorsque le bien est situé sur le territoire de deux ou plusieurs communes, la demande de permis est déposée dans chacune de celles-ci.

Contenu du dossier de demande de permis

La composition des dossiers est déterminée par arrêté du Gouvernement. Le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend toujours :

- le **formulaire de demande** de permis (modèle de l'annexe 1 de l'arrêté) précisant les types d'actes et travaux envisagés, signé par le demandeur et par l'architecte si celui-ci est requis ;
- la **note explicative** détaillant les principales options du projet ;
- les **photos significatives** du bien et du voisinage, permettant à l'autorité d'évaluer correctement la situation ;
- les **plans** (plans de localisation, d'implantation, de réalisation, de détails, de synthèse) ;
- les renseignements relatifs au **titre de propriété** du bien ;
- le cas échéant, la preuve du paiement des **frais de dossier** ;
- lorsque le demandeur n'est pas propriétaire du bien ou lorsqu'il est copropriétaire, l'**avertissement au(x) (co)propriétaire(s)** ;
- lorsque la demande est introduite par un mandataire, une **copie du mandat** ;
- lorsque la demande n'en est pas dispensée par arrêté du Gouvernement, l'**avis du SIAMU**, accompagné du jeu de plans complet cacheté ;
- lorsqu'elle est requise en vertu de la législation environnementale, la **proposition PEB** ;



- lorsque la demande est soumise à évaluation préalable des incidences, la **note préparatoire à l'étude d'incidence ou le rapport d'incidences** ;
- lorsqu'elle est requise en vertu de la législation environnementale, **l'évaluation appropriée des incidences** ;
- lorsqu'elle est requise en vertu de la législation environnementale, les documents relatifs à la **reconnaissance de l'état du sol (RES)** ;
- lorsqu'un plan d'affectation du sol ou un règlement d'urbanisme le requiert, la **note motivée** ou tout autre document exigé ;
- le cas échéant, l'autorisation préalable du gestionnaire du **cours d'eau**.

Les autres documents à fournir varient suivant la nature des travaux envisagés (construction d'un bâtiment, abattage d'un arbre, implantation commerciale,...).



ASTUCE

L'arrêté du 12 décembre 2013 fixe la composition du dossier de demande du permis d'urbanisme et liste les documents à joindre à la demande de permis. Il est consultable sur le site régional www.urbanisme.brussels. Le formulaire de demande y est également disponible.

Comment se déroule la procédure d’instruction de la demande ?

Qu’elle soit communale ou régionale, la procédure peut être subdivisée en quatre grandes étapes :

1^{re} étape: dépôt du dossier

Le demandeur dépose son dossier de demande de permis à la commune ou chez le fonctionnaire délégué, selon les cas déterminés par le CoBAT. Lorsqu’il le dépose sur place, une attestation de dépôt lui est remise sur le champ.

2^e étape: vérification du caractère complet du dossier : AR complet ou incomplet

Dans les 30 jours de la réception de la demande, l’autorité délivrante envoie :

- Si le dossier est complet : un accusé de réception ;
- Si le dossier est incomplet : un accusé de réception incomplet avec la liste des documents manquants.

Cette étape détermine les différentes phases que suivra le dossier. L’autorité procède à l’analyse suivante :

- Nouvelle vérification du statut du demandeur et de la demande (autorité délivrante)
- Repérage du contexte planologique et réglementaire de la demande (PRAS, PPAS, PL, RCU, ...)

- Fixation de la procédure administrative du dossier (type de demande) :
 - Application de la “minime importance” ?
 - Permis unique (urbanisme-patrimoine) ?
 - Projet mixte (urbanisme-environnement) ?
 - Existence de dérogations ?
 - Mesures particulières de publicité ?
 - Consultation d’instances ?
 - Etc.
- Communication de la procédure au demandeur de permis.

3^e étape : instruction de la demande

Cette étape vise le cheminement du dossier et l’exécution des différentes mesures d’instruction.

Exemples : l’enquête publique, la commission de concertation, la consultation d’instances (avis CRMS, Bruxelles Mobilité, STIB, SNCB,...), l’avis du fonctionnaire délégué, l’avis de la commune lorsqu’il s’agit d’une demande relevant de la compétence de la Région, l’étude d’incidences,...

4^e étape : octroi ou refus du permis

Il s’agit de la décision finale de l’autorité délivrante octroyant ou refusant le permis.

Délais de traitement du dossier de demande de permis

Les délais pour délivrer le permis sont **fixés par le CoBAT**.

Le délai de notification de la décision finale d'octroi ou de refus du permis se calcule **à dater de l'accusé de réception du dossier complet**. En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les 30 jours à compter du dépôt du dossier, le délai se calcule à partir du 31^e jour de la réception de la demande.

Les délais varient d'une demande à l'autre, en fonction des différentes mesures d'instruction ou événements auxquels est soumise la demande de permis.

Exemples d'événements faisant varier les délais :

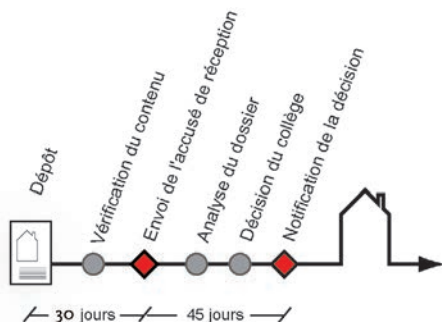
- avis du fonctionnaire délégué (+ 45 jours) ;
- mesures particulières de publicité (= enquête publique et commission de concertation) (+ 30 jours) ;
- mesures particulières de publicité se déroulant partiellement pendant les vacances scolaires (+ 10 jours pour les vacances de Pâques ou de Noël et + 45 jours pour les vacances d'été) ;
- consultation d'instances (+ 30 jours) ;
- rapport d'incidences (+ 30 jours) ;
- étude d'incidences (enquête publique supplémentaire, travail et réunion du comité d'accompagnement,...) ;
- bien classé (+ 30 jours pour l'avis CRMS, + 60 jours si la CRMS décide de faire mener une étude complémentaire) ;
- dépôt de plans modifiés en cours de procédure.



EXEMPLES CONCRETS DE DÉLAIS THÉORIQUES DU CoBAT

DÉLAI DE 45 JOURS

Pas d'avis du fonctionnaire délégué et pas de mesures particulières de publicité



Quelles sont les demandes concernées par ce délai ?

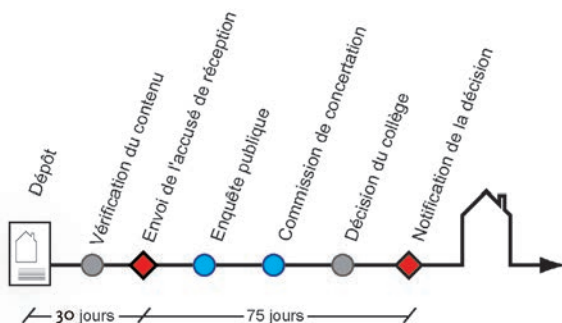
- les demandes concernant un bien couvert par un PPAS ou un permis de lotir, à condition que le projet n'y déroge pas, ni à un règlement d'urbanisme et qu'aucune réglementation n'impose de mesures particulières de publicité ;
- les demandes concernant des actes et travaux "dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué" (arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008).

Exemples :

- construction d'une habitation sur un terrain couvert par un PPAS, qui respecte les prescriptions de ce plan et qui ne déroge pas à un règlement d'urbanisme ;
- abattage d'arbres ;
- réalisation de travaux d'aménagement intérieurs non dispensés de permis.

DÉLAI DE 75 JOURS

Pas d'avis du fonctionnaire délégué
mais avec mesures particulières de publicité



Quelles sont les demandes concernées par ce délai ?

Il s'agit des demandes concernant :

- un bien couvert par un PPAS ou un permis de lotir, à condition que le projet n'y déroge pas, ni à un règlement d'urbanisme ;
- des actes et travaux "dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué" (*arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008*) et pour lesquelles les mesures particulières de publicité sont requises.
- Depuis le 1^{er} septembre 2013, il peut également s'agir des demandes pour lesquelles la commission de concertation a émis un avis unanime, en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme. Dans ce cas, en effet, l'avis de la commission de concertation tient lieu d'avis du fonction-

naire délégué et la demande ne doit plus passer par la Région.

Exemple :

- aménagement de parties d'un bâtiment situé dans le périmètre d'un PPAS pour lesquels ce plan prévoit les mesures particulières de publicité ("l'aménagement de toitures plates est autorisé moyennant mesures particulières de publicité").



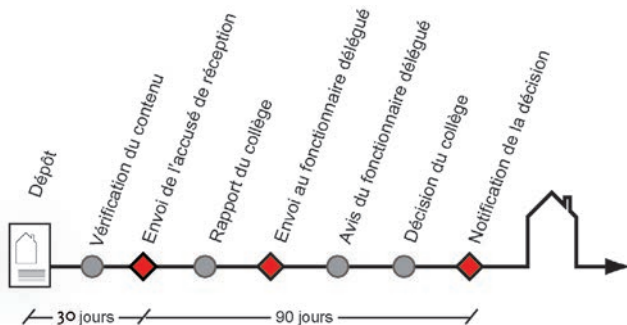
REMARQUE

Si les mesures particulières de publicité se déroulent en partie pendant les vacances scolaires, les délais seront allongés de :

- 10 jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël ;
- 45 jours s'il s'agit des vacances d'été.

DÉLAI DE 90 JOURS

Avis du fonctionnaire délégué mais sans mesures particulières de publicité



Quelles sont les demandes concernées par ce délai ?

Il s'agit des demandes :

- concernant un bien qui n'est pas couvert par un PPAS ou un permis de lotir si les travaux ne sont pas dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ;
- comportant une dérogation à un règlement d'urbanisme, autre qu'une dérogation relative au volume, à l'implantation et l'esthétique des constructions.

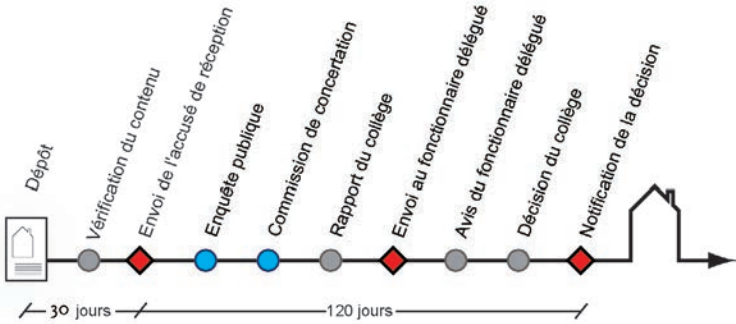
Exemples :

- construction d'une annexe de 300 m² conforme au PRAS et aux règlements d'urbanisme et non comprise dans les limites d'un PPAS ou d'un permis de lotir ;

- modification d'une habitation, hors PPAS et permis de lotir, conforme au PRAS et au RRU sauf en ce qui concerne, par exemple, les normes minimales de superficie des pièces de séjour ou les conditions d'éclaircissement prévues par le titre II du RRU.

DÉLAI DE 120 JOURS

Avis du fonctionnaire délégué et mesures particulières de publicité



Quelles sont les demandes concernées par ce délai ?

Il s'agit notamment des demandes :

- concernant un bien qui n'est pas couvert par un PPAS ou un permis de lotir, non dispensé de l'avis du fonctionnaire délégué et pour lesquelles une réglementation impose des mesures particulières de publicité.
- Depuis le 1^{er} septembre 2013, il peut également s'agir des demandes pour lesquelles la commission de concertation a émis un avis non unanime ou émis en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme et pour lesquelles le fonctionnaire délégué a décidé d'intervenir en émettant son avis.

Exemples :

- construction d'un commerce de plus de 150 m² en zone d'habitation et hors liseré de noyau commercial du PRAS ;
- transformation d'un entrepôt en logements avec aménagement d'un parking non couvert en intérieur d'îlot, hors PPAS.

b) Les permis régionaux

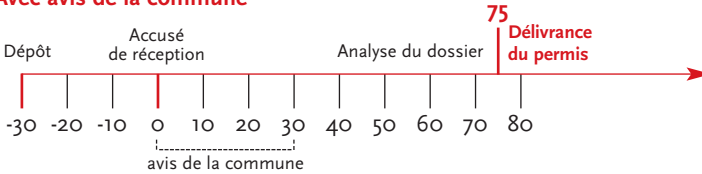
Lorsqu'elle relève de la compétence du fonctionnaire délégué, la demande de permis peut également emprunter

différentes procédures, variant en fonction du type de travaux projetés. Les caractéristiques propres à chaque dossier influent sur les délais d'instruction.

En voici quelques exemples courants :

DÉLAI DE 75 JOURS

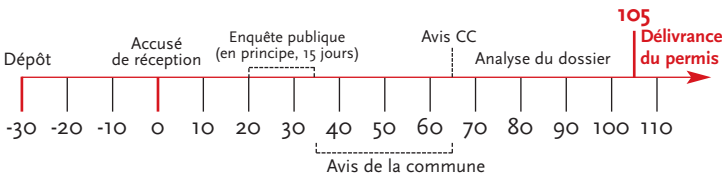
Pas de mesures particulières de publicité
Avec avis de la commune



NB : en cas de dispense d'avis de la commune (dossier "de minime importance"), le délai global est également de 75 jours.

DÉLAI DE 105 JOURS

Mesures particulières de publicité
Avec avis de la commune

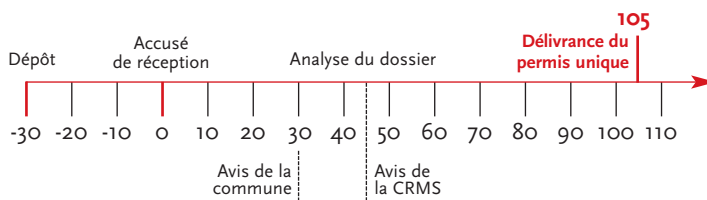


> PERMIS “UNIQUES” :

DÉLAI DE 105 JOURS

Pas de mesures particulières de publicité

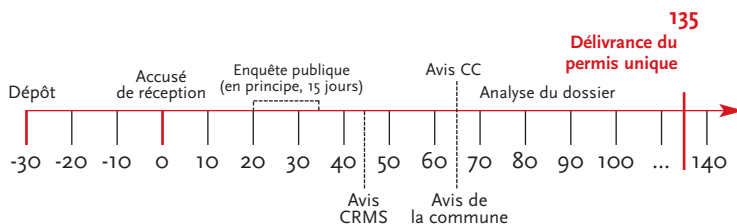
Avec avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)



DÉLAI DE 135 JOURS

Mesures particulières de publicité

Avec avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)



Mesures particulières de publicité

Les mesures particulières de publicité se composent d'une enquête publique et d'une réunion de la commission de concertation qui émet un avis.

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique, organisée par les communes, sert à informer les riverains sur les travaux projetés. Les enquêtes sont signalées par des **affiches rouges** placées dans le voisinage du bien faisant l'objet de la demande. La durée de l'enquête est, en principe, de **15 jours**. Durant cette période, il est possible de **consulter le dossier** à l'administration communale. Le dossier est consultable en soirée au moins un jour par semaine.

Les éventuelles remarques à propos du projet peuvent être formulées pendant la durée de l'enquête, soit :

- oralement au personnel de la commune chargé de l'enquête ;
- par écrit lors de la consultation du dossier ;
- par courrier postal à l'attention du collègue des bourgmestre et échevins de la commune où se situe le projet.



ASTUCE

C'est aussi pendant la durée d'enquête publique que l'on peut demander à être entendu à la commission de concertation.



REMARQUE

Une axonométrie doit accompagner l'affiche rouge pour certains projets, afin de permettre à quiconque de visualiser au mieux leur intégration dans l'environnement.

Cette notion est expliquée dans les mots-clés, p. 23.

LA RÉUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

Au terme de l'enquête, le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation lors d'une **séance publique**. Le demandeur **présente son projet** et celui qui en fait la demande durant l'enquête publique y est également entendu.

Chaque personne convoquée peut être accompagnée de deux conseillers.

Cette commission existe dans chacune des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle se réunit au plus tard dans les 30 jours après la clôture de l'enquête publique.

Elle se compose de 9 membres (10 dans certains cas) et regroupe des représentants des instances publiques prenant part au développement territorial de la Région :

- la **commune**, qui coordonne la présentation des projets et assure la présidence et le secrétariat de la CC (3 membres)
- la direction générale de **Bruxelles Développement urbain** (BDU) (1 membre)
- la **direction de l'urbanisme** de Bruxelles Développement urbain (ex-AATL) pour le volet urbanisme (1 membre) ;
- la **direction des monuments et sites** de Bruxelles Développement urbain, qui analyse plus particulièrement les aspects du patrimoine immobilier (1 membre) ;
- **Bruxelles Mobilité**, qui analyse plus particulièrement le volet mobilité du projet (1 membre) ;
- **Bruxelles Environnement**, qui analyse plus particulièrement les aspects environnementaux du projet (1 membre) ;
- **Citydev**, qui examine plus particulièrement des aspects économiques liés au projet (1 membre) ;
- **Bruxelles Economie et Emploi**, lorsque le projet concerne une implantation commerciale (1 membre "à la carte").



A l'issue de la séance publique, la commission délibère à huis clos et remet un **avis motivé** sur le projet faisant l'objet de la demande.



REMARQUE

L'avis de la commission de concertation peut être, en fonction des cas, consultatif ou contraignant.

En principe, l'avis de la commission de concertation est un avis consultatif, qui aide l'autorité délivrante à prendre la décision finale. Néanmoins, dans certaines conditions, l'avis de la commission de concertation est contraignant pour la commune et remplace l'avis conforme du fonctionnaire délégué ou sa décision sur les dérogations.

Tel est le cas pour les demandes de permis qui relèvent de la compétence des communes lorsque l'avis de la commission de concertation est émis à l'unanimité et en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme. L'avis remplace alors l'intervention du fonctionnaire délégué. Les délais de procédure sont réduits car le dossier ne passe plus par la Région.

Tel est également le cas lorsque l'avis de la commission de concertation n'a pas été émis à l'unanimité et/ou lorsqu'il a été émis en l'absence d'un représentant de la direction de l'urbanisme et que le fonctionnaire délégué n'a pas décidé d'intervenir dans le dossier.

Dans ces deux hypothèses, l'avis de la commission de concertation est contraignant pour la commune.

QUAND EST-ON SOUMIS AUX MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ ?

Les motifs de mise en œuvre de mesures particulières de publicité sont nombreux et variés. Les principaux sont :

- travaux pour lesquels le PRAS, un PPAS ou un permis de lotir le prévoit (ex : dépassement de certains seuils de superficie) ;
- travaux pour lesquels un règlement d'urbanisme le prévoit ;
- motifs prévus par le CoBAT lui-même (ex : en cas de rapport ou d'étude d'incidences) ;
- dérogation aux prescriptions d'un PPAS ou d'un permis de lotir ;
- dérogation à certaines dispositions d'un règlement d'urbanisme (volume, implantation, esthétique des constructions ou dimensions des parcelles).

Consultation des administrations et instances

L'autorité délivrante peut ou doit, selon les cas, consulter des instances compétentes dans des domaines spécifiques, en leur adressant des **demandes d'avis**.

Exemples d'instances consultées :

- Collège des bourgmestre et échevins ;
- Fonctionnaire délégué ;
- Commission de concertation ;
- Commission Royale des Monuments et des Sites - CRMS (pour le patrimoine classé, sauvegardé, inscrit à l'inventaire,...) ;
- Bruxelles Environnement (pour les matières environnementales, telles que les sols pollués, Seveso, Natura 2000,...) ;
- Bruxelles Mobilité (pour les voiries, l'espace public,...) ;
- STIB, SNCB (transports en commun) ;
- Le Port de Bruxelles ;
- ...

En règle générale, l'instance consultée dispose de 30 jours pour émettre son avis, sur base d'une copie du dossier qui lui est transmise.

L'avis est **consultatif** (non contraignant) et aide l'autorité délivrante à prendre sa décision sur l'octroi ou le refus de permis.

Dans certains cas déterminés par le CoBAT, l'avis est **conforme** (contraignant).

Exemples d'avis contraignants :

- l'avis du fonctionnaire délégué ;
- l'avis du collège des bourgmestre et échevins en cas de permis unique avec un changement d'affectation du bien ;
- l'avis CRMS sur les interventions portant sur un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- l'avis de la commission de concertation en cas d'avis unanime émis en présence d'un représentant de la direction de l'urbanisme.

Lorsqu'il n'y a pas de PPAS ni de permis de lotir à l'endroit où se situe le projet, les demandes de permis qui relèvent de la compétence des communes sont soumises à l'**avis du fonctionnaire délégué**.

Il s'agit d'un avis conforme, les communes doivent donc s'y conformer (elles peuvent néanmoins être plus strictes, par l'ajout de conditions ou en refusant le permis).

Le fonctionnaire délégué dispose d'un délai de 45 jours, l'avis tardif ou l'absence d'avis est réputé favorable.

Dans certains cas, la procédure est allégée et il ne faut pas d'avis du fonctionnaire délégué :

- L'arrêté du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" établit une liste de dispenses d'avis du fonctionnaire délégué si la demande de permis respecte les conditions prescrites (cf. l'arrêté figurant en fin de brochure).
- Depuis le 1^{er} septembre 2013, l'avis de la commission de concertation peut également, dans certaines conditions, se substituer à l'avis conforme du fonctionnaire délégué.



Evaluation des incidences environnementales

Certaines demandes de permis d'urbanisme sont soumises à une évaluation des incidences : soit une étude d'incidences, soit un rapport d'incidences. Les annexes A (études d'incidences) et B (rapports d'incidences) du CoBAT fixent les cas nécessitant ces évaluations d'incidences "pour motif urbanistique".

La finalité de ces analyses est d'informer le public et l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis des incidences positives et négatives du projet sur l'environnement, et de proposer des solutions pour en limiter les nuisances éventuelles.



ASTUCE

Les demandes de permis soumises à étude ou rapport d'incidences relèvent de la compétence du fonctionnaire délégué, et non pas de celles des communes.

ETUDES D'INCIDENCES (EI)

Les études d'incidences portent sur des projets susceptibles d'engendrer un impact environnemental important. Elles sont très approfondies et réalisées par des bureaux d'études spécialisés.

Elles sont motivées notamment par le critère urbanistique de dépassement du seuil de 20 000 m² de bureaux, le critère de création de plus

de 200 places de parking ou encore par des projets d'infrastructure.

RAPPORTS D'INCIDENCES (RI)

Les rapports d'incidences portent sur des projets ayant un impact environnemental moindre que ceux nécessitant une étude d'incidences. Ils sont donc plus simples à réaliser.

Les RI sont élaborés par le demandeur de permis et figurent dans le dossier de demande.

Le critère de réalisation de parkings souterrains constitue le motif principal des rapports d'incidences. Ce critère se combine souvent avec d'autres motifs (création d'équipements, construction de bureaux, aménagement dans une propriété plantée, etc.).



ASTUCE

Bruxelles Développement urbain a réalisé un vade-mecum pour la rédaction d'un rapport d'incidences, afin d'aider le rédacteur de RI à se poser les questions pertinentes au sujet du projet qu'il introduit.

Il est consultable sur le site régional de l'urbanisme www.urbanisme.brussels.



REMARQUE

Les rapports sur les incidences environnementales (RIE) constituent un autre type d'évaluation des incidences, requise pour l'élaboration, la modification ou l'abrogation des plans d'affectation.

Tout projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est d'office soumis à l'établissement d'un RIE, sauf si Bruxelles Développement urbain et Bruxelles Environnement acceptent l'avis d'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de PPAS envisagé, exprimé par le conseil communal concerné.

Demandes de dérogations

Dans certains cas, les projets dérogent :

- aux prescriptions d'un PPAS ou d'un permis de lotir ;
- aux prescriptions d'un règlement d'urbanisme.

La demande de permis doit alors stipuler, de manière exhaustive, les prescriptions auxquelles le projet entend déroger. L'autorité est également tenue de les octroyer explicitement. Les dérogations ne sont jamais présumées.

Certaines demandes de dérogations constituent un motif de soumission de la demande aux mesures particulières de publicité. Les dérogations sont accordées ou refusées par le fonctionnaire délégué. Néanmoins, dans certains cas, la procédure peut être allégée : la demande de permis ne doit pas passer par le fonctionnaire délégué et c'est la commission de concertation qui est compétente pour accepter les dérogations.



REMARQUE

Il n'est jamais possible de déroger au PRAS, ni aux dispositions d'un PPAS ou d'un permis de lotir relatives aux affectations (commerce, logement, bureau...). Il s'agit de données essentielles !



Possibilité de modifier la demande en cours de procédure (dépôt de plans modifiés)

Il est possible de modifier la demande de permis en cours d'instruction via le dépôt de plans modifiés.

Cette modification des plans peut se faire de deux façons :

- sur demande de l'autorité délivrante ;
- sur initiative du demandeur.

Des modalités et délais propres à chaque hypothèse sont prévus par le CoBAT. La procédure variera également en fonction de la nature et de l'ampleur des modifications appor-

tées à la demande initiale (ex : resoumission ou non aux mesures particulières de publicité).



REMARQUE

Lorsque l'autorité délivrante impose des modifications mineures répondant à certaines conditions, le délai pour délivrer le permis est suspendu jusqu'à ce que le demandeur dépose les plans modifiés exigés (art. 191 du CoBAT).

Délivrance ou refus du permis

L'autorité délivrante peut **accorder** le permis purement et simplement, l'assortir de **conditions** ou le **refuser**.

La décision est notifiée au demandeur par courrier recommandé.

Les décisions se fondent sur la réglementation urbanistique en vigueur et sur la notion de "bon aménagement des lieux". En effet, un projet peut être conforme à la réglementation, sans pour autant cadrer avec la conception du bon aménagement des lieux que se forge l'autorité. Dans tous les cas, la **décision est motivée**.

La délivrance du permis peut être assortie de conditions que le demandeur sera tenu de respecter.

Dans certains cas, la délivrance du permis est subordonnée à la réalisation ou au paiement de **charges d'urbanisme** (cf. *notion p. 24*).



REMARQUE

Il est également possible que les actes et travaux concernés par une demande de permis d'urbanisme soient aussi soumis à des procédures ou autorisations prévues par d'autres réglementations (environnement, santé, fiscalité, etc.). Il est conseillé de s'informer auprès des autorités compétentes.

Que faire si le permis n'est pas délivré dans les délais ?

Pour les permis communaux

- Si le collège des bourgmestre et échevins ne se prononce pas dans les délais prévus par le CoBAT, **le demandeur peut demander au fonctionnaire délégué** de statuer sur sa demande à la place du collège. Ce mécanisme est appelé **“saisine”** du fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué doit alors notifier sa décision dans les 45 jours de l'envoi du recommandé de saisine. Ce délai peut être prolongé en fonction des spécificités du dossier (si des mesures particulières de publicité doivent être organisées, en cas de dépôt de plans modifiés, de consultation d'instances...).

A défaut de notification dans les délais, le permis est réputé refusé.



ASTUCE

Afin d'éviter l'irrecevabilité de votre saisine, calculez correctement le délai pour l'introduire auprès du fonctionnaire délégué (= délai dans lequel la commune est censée délivrer le permis) et n'oubliez pas d'adresser simultanément copie de votre lettre de saisine au collège des bourgmestre et échevins.

La saisine du fonctionnaire délégué n'est pas un recours ! C'est un mécanisme qui permet de pallier l'inaction éventuelle de la commune.



REMARQUE

Le fonctionnaire délégué peut aussi, en cas de carence manifeste de la commune dans l'instruction d'une demande de permis et après avertissement adressé au collège des bourgmestre et échevins, se saisir lui-même du dossier pour statuer sur la demande en lieu et place de la commune défaillante.

Un **recours au Gouvernement** peut être introduit à l'encontre de la décision de la commune si aucune saisine n'a été introduite ou encore en l'absence de décision du fonctionnaire délégué sur saisine dans les délais.

Pour les permis régionaux

Aucune saisine n'est possible. Si le fonctionnaire délégué n'a pas statué dans les délais légaux, un **recours** peut être introduit auprès du **Gouvernement**.

Pour plus d'information concernant les recours, voyez p. 78.

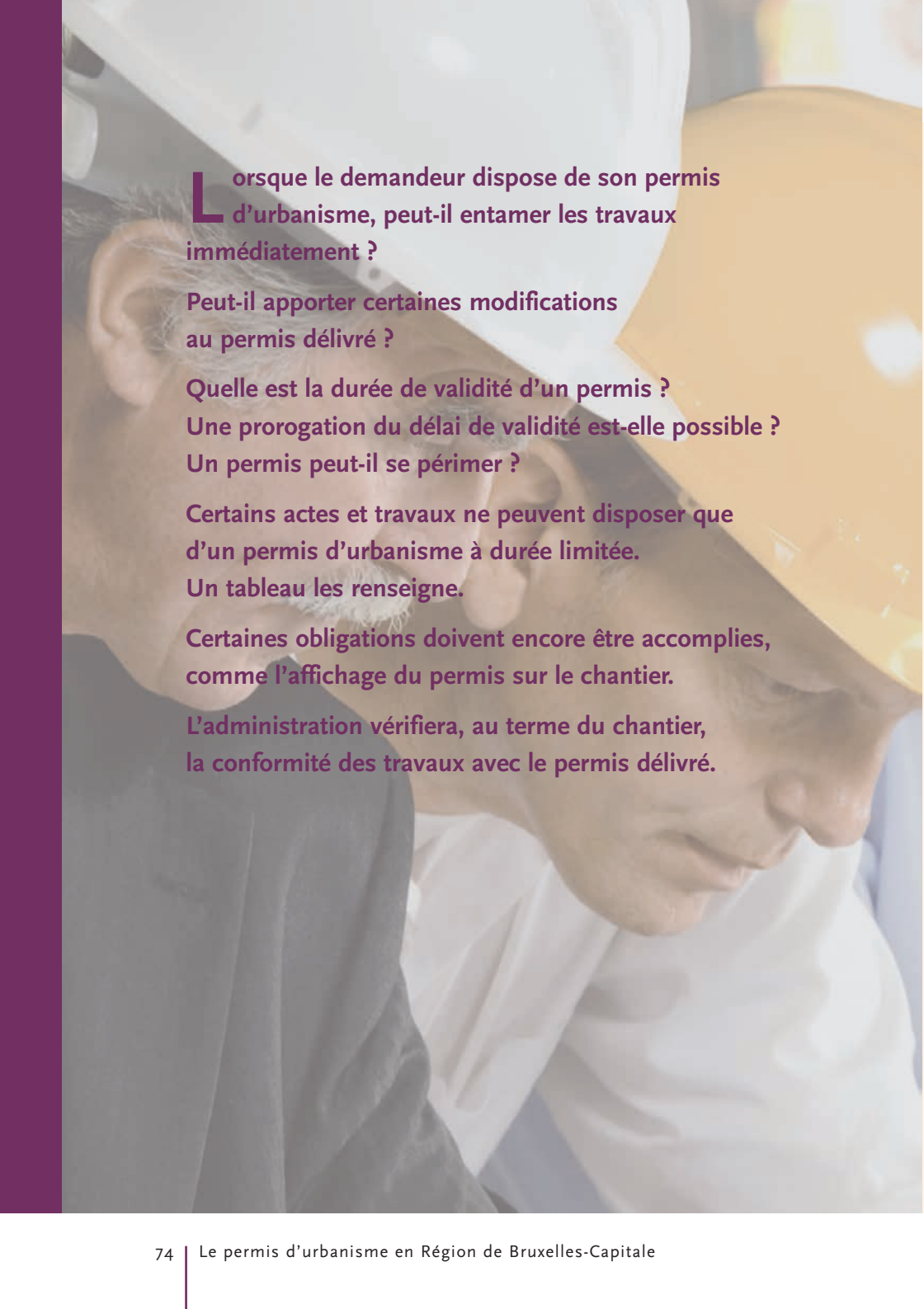


Après le permis

6

- Peut-on **débuter** les actes et travaux **immédiatement** ? 75
- Peut-on apporter des **modifications** au permis délivré ? Le permis d'urbanisme modificatif..... 76
- Quelle est la **durée de validité** d'un permis délivré 77
- **Affichage** du permis et **avertissement** du début des travaux 81
- Disponibilité des **plans du permis** sur le chantier 81
- **Contrôle de la régularité** des travaux 82
- Suivez votre permis **en ligne** ! 83





Lorsque le demandeur dispose de son permis d'urbanisme, peut-il entamer les travaux immédiatement ?

Peut-il apporter certaines modifications au permis délivré ?

Quelle est la durée de validité d'un permis ?

Une prorogation du délai de validité est-elle possible ?

Un permis peut-il se périmer ?

Certains actes et travaux ne peuvent disposer que d'un permis d'urbanisme à durée limitée.

Un tableau les renseigne.

Certaines obligations doivent encore être accomplies, comme l'affichage du permis sur le chantier.

L'administration vérifiera, au terme du chantier, la conformité des travaux avec le permis délivré.

Peut-on débiter les actes et travaux immédiatement ?

NON, il faut attendre un certain délai :

1. Pour les permis communaux :

Après la notification du permis par la commune, le fonctionnaire délégué doit pouvoir exercer son **pouvoir de tutelle**.

Ainsi, à compter de la réception du permis, le fonctionnaire délégué dispose de **20 jours** pour vérifier la conformité du permis octroyé par la commune à la réglementation en vigueur. Ce délai est porté à **30 jours** si le bien est couvert par un PPAS ou un permis de lotir ou si la demande a été dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué sur base de l'arrêté dit "de minime importance".

En cas de non-conformité du permis octroyé par la commune aux règles en vigueur, le fonctionnaire délégué suspendra le permis.

Cette suspension sera, le cas échéant, suivie d'un arrêté d'annulation par le Gouvernement. Il s'agit là du pouvoir de tutelle de la Région sur les communes.



2. Pour les permis régionaux :

La commune dispose de **30 jours** pour introduire un **recours** auprès du Gouvernement, à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué. Ce délai est suspensif. Le permis ne peut donc pas être mis en œuvre pendant ces 30 jours.

Si la commune décide d'introduire un recours durant ce délai, le permis reste suspendu jusqu'à la fin de la procédure de recours administratif (le recours est suspensif).



REMARQUE

Il est prudent, dans certains cas, de ne pas commencer les travaux avant la fin des délais prévus pour un recours éventuel devant le Conseil d'Etat, c'est-à-dire 60 jours après la prise de connaissance du permis par les tiers. La meilleure façon de procéder est d'afficher le permis d'urbanisme dès son obtention à l'endroit du futur chantier.

Peut-on apporter des modifications au permis délivré ?

Le permis d'urbanisme modificatif

Après la délivrance du permis, le titulaire pourrait, pour l'une ou l'autre raison, vouloir modifier son permis d'urbanisme. Il peut alors introduire une demande de permis modificatif.

Il s'agit d'un deuxième permis qui vient se greffer au permis initial et y apporter certaines modifications. Ce nouveau permis se substitue aux parties du permis initial qu'il modifie.

Le CoBAT établit toute une série de conditions pour pouvoir bénéficier d'un permis modificatif. **Conditions essentielles** : le permis ne peut pas avoir été entièrement mis en œuvre et les modifications ne peuvent porter que sur les parties des travaux non encore réalisées.

En principe, la demande de permis modificatif suivra une procédure plus courte (ex : si l'objet est restreint, elle ne suscitera vraisemblablement pas de mesures particulières de publicité) et le dossier à introduire sera également réduit.



REMARQUE

Le permis modificatif, une fois octroyé, s'intègre dans le permis initial. Le délai de validité du permis modificatif est celui du permis initial.



ASTUCE

Pour éviter toute confusion, il convient d'indiquer clairement, lors de l'introduction d'une demande, qu'il s'agit d'une demande de permis modificatif.

Pour plus d'informations sur le permis modificatif, n'hésitez pas à consulter le service de l'urbanisme de votre commune.

Quelle est la durée de validité d'un permis délivré ?

1. AVANT la mise en œuvre du permis :

■ Le permis d'urbanisme a une durée de validité de **deux ans**.

■ Péréemption du permis

Deux causes de péréemption :

- le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou 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 d'urbanisme ;
- l'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péréemption du permis.

■ Suspension du délai de péréemption

Le délai de péréemption du permis est suspendu, de plein droit, durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat.



REMARQUE

Les permis visant à mettre fin à une infraction urbanistique (permis dits "de régularisation") ne se périmement pas et ne peuvent pas être prorogés.

■ Prorogation et reconduction du permis

A la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans peut être prorogé pour une période d'un an. La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure. La demande de prorogation ou de reconduction doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai initial ou prorogé. Elle doit être envoyée à l'autorité délivrante par recommandé. En cas de permis délivré par le Gouvernement sur recours, la demande est adressée au fonctionnaire délégué.



ASTUCE

Attention à la gestion de votre chantier. S'il est interrompu pendant plus d'un an, le permis d'urbanisme sera périmé.



2. APRÈS la mise en œuvre du permis :

■ Principe : durée illimitée

Une fois mis en œuvre, les permis d'urbanisme ont une durée de validité illimitée.

■ Exception : les permis à durée limitée

Certains permis d'urbanisme sont délivrés pour une durée limitée (exemples : publicités et enseignes, installations de chantier, antennes...).

Le Gouvernement a listé les actes et travaux pour lesquels la durée du permis est limitée, par arrêté du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée. Il est synthétisé dans le tableau ci-après.

Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis. Une nouvelle demande de permis peut être introduite.

Pour les permis à durée limitée, l'interruption des travaux autorisés pendant plus d'un an n'entraîne pas sa péremption et ils ne peuvent être prorogés.



ACTES ET TRAVAUX SOUMIS À PERMIS À DURÉE LIMITÉE	DURÉE MAXIMALE DU PERMIS
<p>1. PUBLICITÉ ET ENSEIGNES Placer des dispositifs de publicité et des enseignes :</p> <p>a) les enseignes, les publicités associées à une enseigne ainsi que les publicités non lumineuses dont le message est permanent durant toute la durée du permis</p>	9 ans
<p>b) les autres publicités non visées sub a)</p>	6 ans
<p>2. DÉPÔTS ET STATIONNEMENT DE VÉHICULES Utiliser habituellement un terrain non bâti pour :</p> <p>a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets</p>	9 ans
<p>b) le stationnement de véhicules, à l'exclusion des parkings de transit définis au plan régional d'affectation du sol, des parkings accessoires à un immeuble construit ou des parkings en voirie</p>	9 ans
<p>c) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés, tentes, à l'exception des installations visées au point 7</p>	1 an
<p>d) le stationnement des véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires</p>	1 an
<p>3. CONSTRUCTIONS PRÉCÉDANT LA RÉALISATION DE L'AFFECTATION DÉFINITIVE Edifier des constructions ou exécuter des actes et travaux soumis à permis, pendant la période précédant la réalisation de l'affectation définitive prévue par une disposition légale ou réglementaire</p>	6 ans
<p>4. INSTALLATIONS À CARACTÈRE SOCIAL, CULTUREL, RÉCRÉATIF OU ÉVÉNEMENTIEL Le placement temporaire d'installations à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel, à l'exception des dispositifs de publicité et d'enseignes</p>	1 an

ACTES ET TRAVAUX SOUMIS À PERMIS À DURÉE LIMITÉE	DURÉE MAXIMALE DU PERMIS
5. DÉCORATIONS TEMPORAIRES Le placement temporaire de décorations événementielles, de manifestations ou de festivités, à l'exception des dispositifs de publicité et d'enseignes	1 an
6. ACTES ET TRAVAUX TEMPORAIRES NÉCESSAIRES À L'EXÉCUTION D'UN CHANTIER Les travaux, actes et modifications temporaires nécessaires à l'exécution du chantier et pendant la durée nécessaire à l'exécution des travaux	6 ans
7. INSTALLATIONS TEMPORAIRES PRÉSENTANT UN CARACTÈRE CYCLIQUE OU SAISONNIER Le placement d'installations temporaires, qui présentent un caractère cyclique ou saisonnier (ex. installations foraines, lieux de rassemblement de gens du voyage et structures gonflables de tennis ou planchers de terrasses de café en voirie)	6 ans
8. ANTENNES Le placement d'antennes paraboliques à usage privé destinées à la réception d'émissions de télévision	9 ans
9. CONSTRUCTIONS TEMPORAIRES DE TYPE "MODULAIRE"	15 à 20 ans selon la durée d'amortissement
10. PUBLICITÉ SUR BÂCHE DE CHANTIER ET VINYLES PUBLICITAIRES OU ASSIMILÉS	Durée du chantier et max 1 an
11. INSTALLATIONS SANITAIRES ET DE PROPRETÉ PUBLIQUE	15 ans
12. INSTALLATIONS (OU ACTES ET TRAVAUX) TEMPORAIRES nécessaires à la poursuite des activités qui ne peuvent plus être exercées sur un site en raison d'un chantier existant	Durée du chantier et max 6 ans

Affichage du permis et avertissement du début des travaux

Le permis d'urbanisme délivré doit être affiché sur le chantier avant le début des travaux et pendant toute leur durée.

Le titulaire du permis doit avertir, par lettre recommandée, le collègue des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux et de l'affichage au moins 8 jours avant de les entamer.



ASTUCE

Des modèles d'avis d'affichage et d'avertissement sont disponibles sur le site www.urbanisme.brussels.



REMARQUE

Le non-respect de ces obligations constitue une infraction urbanistique.

Disponibilité des plans du permis sur le chantier

Un exemplaire des plans ayant fait l'objet de la demande est remis au demandeur lors de la délivrance du permis. Ces plans portent un cachet attestant de leur conformité au permis. Ils doivent être conservés sur le chantier pendant toute la durée des travaux et être présentés aux fonctionnaires en charge du contrôle des travaux si ceux-ci les requièrent.



REMARQUE

L'absence des plans officiels sur le chantier, ou à tout le moins d'une copie conforme de ceux-ci, constitue une infraction urbanistique.

Contrôle de la régularité des travaux

Des fonctionnaires communaux et régionaux ont pour mission de vérifier si les travaux en cours ou exécutés sont conformes au permis délivré. Ils peuvent se faire communiquer tous les renseignements en rapport avec ces recherches et l'accès au chantier devra leur être accordé quand ils se présentent dans le cadre de leur mission.

L'autorité administrative peut faire arrêter les travaux, mettre le chantier sous scellés et dresser un procès-verbal d'infraction si les travaux ne sont pas réalisés conformément au permis octroyé. L'ordre d'arrêt des travaux doit être confirmé par le bourgmestre ou le fonctionnaire délégué.



REMARQUE

Les infractions urbanistiques portent sur des actes ou travaux réalisés sans permis, dans le non-respect du permis octroyé, ou à l'expiration du délai de validité du permis octroyé.

Les infractions font l'objet d'un procès verbal, transmis au Parquet, qui peut entamer des poursuites pénales.

Le tribunal peut alors imposer :

- la remise en état des lieux ;
- la réalisation de travaux d'aménagement ;
- le paiement de la plus-value acquise par le bien suite à l'infraction.

Si le **Parquet** ne poursuit pas l'auteur de l'infraction, le **fonctionnaire sanctionneur** peut agir et infliger des **amendes administratives** ou imposer des **mesures de mise en conformité** visant à mettre fin aux infractions.



Cartographie

- [BruGIS](#)
- [BruCiel](#)
- [geo.brussels](#)
- [Les permis en ligne](#)

Qui fait quoi ?

- [Qui sommes-nous ? à propos de Bruxelles Développement urbain](#)
- [Les autorités délinquantes](#)
- [Les autres acteurs publics](#)
- [Les acteurs privés](#)
- [Les acteurs associés](#)
- [Les villes régionales](#)

Actualités

- [Enquête publique sur la modification partielle du Plan Régional d'affectation du Sol \(PRAS\) pour la ZIR Heysel](#)
- [L'Observatoire des bureaux n°26](#)
- [AFERAU 2016](#)
- [Metropolitan Landscapes](#)
- [Un Geospatial Award pour BruGIS](#)

BruCiel : Bruxelles ancien vu du ciel

bruciel.brussels
photographies aériennes

Comment Bruxelles s'est-elle construite depuis 1930 ?

Le projet BruCiel tente d'y répondre, de plusieurs façons et à différentes époques.

Au niveau architectural, lorsque l'on agrandit fortement les photos aériennes – anciennes ou récentes – le palais de justice n'a pas changé même si sa coupole n'est plus tout-à-fait la même depuis 1944. La gare du Nord n'est plus à la même place en 1953 et la jonction souterraine qui la relie à la gare du Midi a coupé en deux le centre-ville. L'aérodrome de Haren, avec ses petits et grands biplans prêts à décoller n'existe plus depuis longtemps alors que les trams longent encore la Bourse en 1971.

Chacun regarde d'abord ce qu'il y avait là où il reconnaît son appartement, sa maison, son Jardin.

Mais que reste-t-il des châteaux et des grosses villas qui entouraient l'agglomération ? Quels immeubles ont remplacé les châteaux du banquier Brugmann, près de l'avenue qui porte son nom ? Les cités-jardins sont, quant à elles, toujours présentes : Terdelot à Schaerbeek, Diongre à Molenbeek ou Kapelleveld à Woluvé-Saint-Lambert.

En 1930, les eaux de la Senne (d)apotaient, dans ses différents bras à Anderlecht, à côté de très nombreux bâtiments industriels. En 1944, la gare du Midi était encore une monumentale gare terminale. En 1953, deux longues halles caractérisaient pour deux ans encore le Marché aux Poissons. En 1971, débuta au quartier Nord une grande mutation toujours inachevée en 2004.

La ville apparaît bien alignée autour de ses parcs jusqu'en 1953, puis elle commence à se disperser. Elle rejoint, puis dépasse les cités-jardins blotties Jadis en périphérie.

La structure urbanistique commence à varier même si l'alignement des maisons, des bureaux, des fabriques ou des grands commerces, le long des rues, avenues ou boulevards, continuera à prédominer. L'ordre dispersé, dans ses différentes variantes (immeubles-tours ou villas, parcs industriels ou d'affaires), reste minoritaire.

Sous quelle forme s'est développée l'emprise des bureaux ? D'une tache centrale, de plus en plus étendue, en taches éparpillées. Les bas-fonds de la rue Royale, avec leur superbe escalier monumental, l'étaient-ils vraiment avant que ne s'élève la Cité administrative de l'Etat ? Combien y avait-il de maisons de maître avant que ne surgisse le Berlaymont ?

Les commerces de proximité étaient-ils plus accessibles hier qu'aujourd'hui ? Comment évaluer la densité commerciale dans les quartiers à plus de cinquante ans d'intervalle ?

Que sont devenus les grands ateliers ou les vastes entrepôts, proches du canal et des gares ?

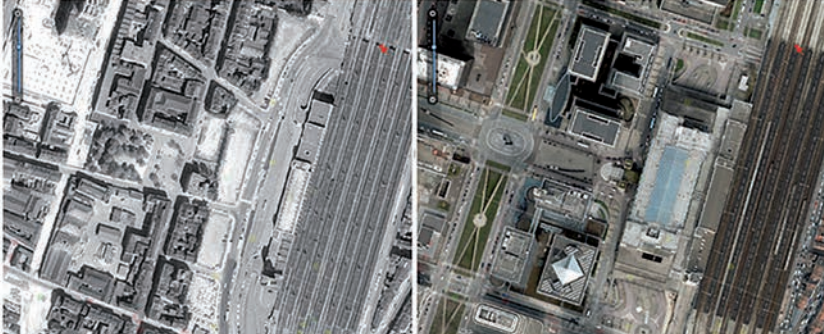
Le réseau principal des transports urbains apparaît fort bien maillé en 1953.

Il faut activer la couche relative aux autoroutes urbaines auxquelles Bruxelles a en grande partie échappé pour comprendre un processus de destruction (heureusement) inabouti.

bru-360 Interactions

Navigation interactive avec boutons pour zoom, déplacement et autres fonctionnalités. Timeline de l'année 1930 à 2015.

Timeline de l'année 1930 à 2015 avec des curseurs pour sélectionner des dates précises.

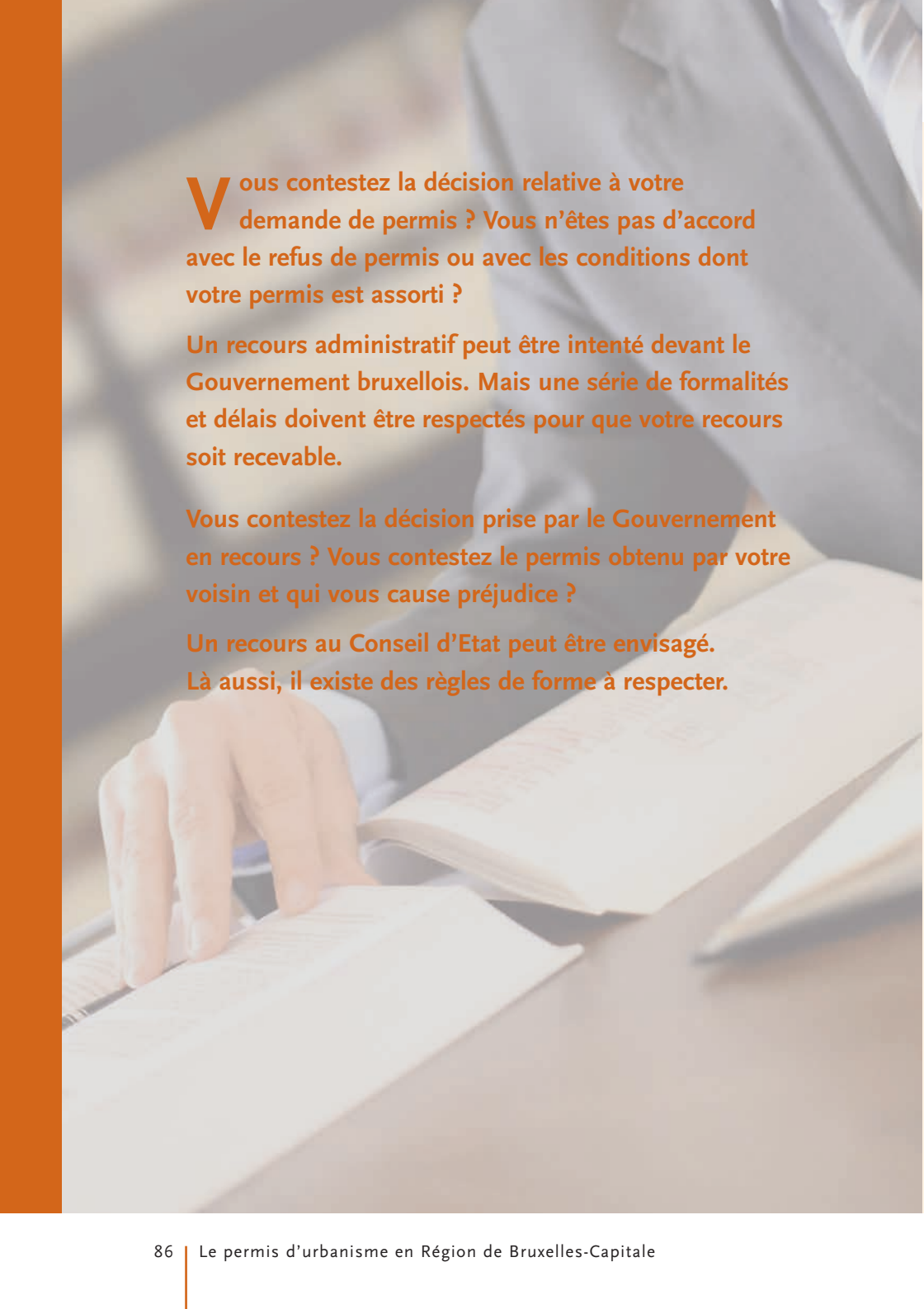




Les possibilités de **recours**



- Recours administratif au **Gouvernement**..... 87
 1. Par le demandeur/titulaire de permis 87
 2. Par la commune..... 88
- Recours au **Conseil d'Etat**..... 89



Vous contestez la décision relative à votre demande de permis ? Vous n'êtes pas d'accord avec le refus de permis ou avec les conditions dont votre permis est assorti ?

Un recours administratif peut être intenté devant le Gouvernement bruxellois. Mais une série de formalités et délais doivent être respectés pour que votre recours soit recevable.

Vous contestez la décision prise par le Gouvernement en recours ? Vous contestez le permis obtenu par votre voisin et qui vous cause préjudice ?

Un recours au Conseil d'Etat peut être envisagé. Là aussi, il existe des règles de forme à respecter.

Recours administratif au Gouvernement*

1. Par le demandeur/ titulaire de permis

En cas de désaccord avec la décision (ou en cas d'absence de décision), le demandeur peut introduire un recours administratif devant le Gouvernement.

Le recours doit être introduit par lettre recommandée dans les 30 jours qui suivent la notification de la décision rendue en première instance par la commune ou qui suivent la notification de la décision du fonctionnaire délégué ou, à défaut de cette dernière, dans les 30 jours de l'expiration du délai prévu pour la délivrance du permis. Le recours est adressé au Gouvernement auprès du Collège d'urbanisme.

Ce collège d'experts indépendants émet un avis sur le dossier dans les 60 jours de l'envoi du recours. Ce délai est prolongé en cas de mesures particulières de publicité et/ou d'avis d'instances (+30/60 jours), et augmenté de 15 jours lorsque les parties sont entendues.



ASTUCE

Si le requérant souhaite être entendu (audition), il doit le préciser dans son recours. Il ne pourra plus le faire ultérieurement ! Le Gouvernement notifie ensuite sa décision motivée, dans les 30 jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme (ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis).

Le recours au Gouvernement est introduit à l'adresse du Collège d'urbanisme : Collège d'urbanisme, CCN, rue du Progrès 80 bte 1, 1035 Bruxelles.

Le Gouvernement octroie, avec ou sans conditions, ou bien refuse le permis sollicité sur la base d'un **nouvel examen complet de la demande**. Il peut aussi octroyer d'éventuelles dérogations à un PPAS, à un permis de lotir ou à un règlement d'urbanisme. Des plans modifiés peuvent également être déposés à son attention.

Et si le Gouvernement ne notifie pas sa décision dans les délais ?

Il est alors possible de lui adresser un rappel par lettre recommandée. Attention, un rappel peut être envoyé aussi bien par le requérant que par la commune ou le fonctionnaire délégué. Ces deux derniers doivent alors adresser une copie de ce rappel au requérant, sans quoi le rappel ne portera pas effet.

Et si le Gouvernement ne répond pas dans les 30 jours de ce rappel ?

- L'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision
ou
- à défaut de cet avis, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée
ou
- à défaut de cette décision, le permis est réputé refusé.

* Art. 169 à 174 et 180 à 182 du CoBAT

2. Par la commune

Si le demandeur/titulaire du permis s'est vu délivrer le permis par le fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins, agissant pour la commune, peut également, dans certaines circonstances, introduire un recours devant le Gouvernement. Il faut distinguer selon que le permis a été octroyé par le fonctionnaire délégué sur saisine ou dans les cas où il est compétent pour délivrer le permis.

- Le cas de la saisine : le collège des bourgmestre et échevins peut seulement introduire un recours devant le Gouvernement si le fonctionnaire délégué a octroyé le permis en accordant, sans proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, une dérogation aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir.

- Les cas de compétence du fonctionnaire délégué : le collège des bourgmestres et échevins peut introduire un recours devant le Gouvernement dans tous les cas où le fonctionnaire délégué a octroyé le permis.



REMARQUE

Le demandeur/titulaire du permis est averti du recours par la commune. Et lorsque la commune n'a pas demandé à être entendue, le demandeur de permis peut faire une telle demande dans les 15 jours de la réception du courrier l'avertissant du recours.



Recours au Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat est la plus haute juridiction administrative de l'Etat. Une de ses fonctions est de traiter les recours contre des actes administratifs. Il est compétent pour suspendre l'exécution et/ou annuler les actes administratifs irréguliers, c'est-à-dire contraires aux règles de droit.

Au cas où il déciderait d'annuler l'acte visé (ainsi, l'octroi ou le refus de permis), il ne prendra toutefois pas lui-même une décision d'octroi ou de refus de permis. Par conséquent, l'annulation implique une nouvelle demande auprès des autorités compétentes.

Qui peut introduire un recours au Conseil d'Etat ?

- Les tiers
- Les demandeurs/titulaires du permis qui ont épuisé toutes les voies de recours administratifs.

Délais pour intenter le recours ?

- Pour le demandeur de certificat ou de permis, la requête au Conseil d'Etat doit être adressée dans les 60 jours de la notification de la décision du Gouvernement. A défaut de décision du Gouvernement, la requête doit être adressée dans les 60 jours qui suivent l'échéance des 30 jours après le rappel et exercée contre :
 - Soit l'avis du Collège d'urbanisme qui tient lieu de décision

- Soit, en l'absence d'avis :
 - 1) contre la décision de la commune ou contre la décision du fonctionnaire délégué
 - 2) ou contre le refus tacite du fonctionnaire délégué en l'absence de décision de sa part à la suite de sa saisine.
- Pour les tiers, la requête au Conseil d'Etat doit être adressée dans les 60 jours à compter de la connaissance de la décision d'octroi ou de refus de permis.



ASTUCE

Pour plus d'info, consultez le site du Conseil d'Etat www.raadvst-consetat.be.

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.



Législations connexes

8

■ Droit de l'environnement	93
A. Le permis d'environnement	93
B. La performance énergétique des bâtiments (PEB)	95
■ Le Code civil	96
Les servitudes de jour et de vue	96

Des législations connexes à l'urbanisme influencent également les projets de construction.

Tel est le cas notamment du droit de l'environnement ou du Code civil, entre autres en ce qui concerne les servitudes de jour et de vue et les murs mitoyens.



Droit de l'environnement

A. LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT



REMARQUE

Ce permis est réglé par l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, ainsi que ses différents arrêtés d'exécution.

Certaines exploitations susceptibles de générer des dangers, nuisances, inconvéniants à l'environnement ou au voisinage sont soumises à une autorisation administrative particulière appelée "**permis d'environnement**". D'autres demandes doivent faire l'objet d'une "**déclaration préalable**".

Activités et équipements soumis à permis d'environnement ou à déclaration préalable

Toutes les activités industrielles, de nombreuses activités artisanales mais aussi certains équipements techniques d'immeubles de bureaux ou de logements, comme les installations de ventilation, de conditionnement d'air, etc., sont concernés par la réglementation relative aux permis d'environnement.

Les installations sont réparties en six "**classes**" (3, 2, 1D, 1C, 1B et 1A) en fonction de la nature ou de l'importance des dangers et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. Les installations soumises à permis d'environnement fréquemment rencontrées à Bruxelles sont : les dépôts de liquides inflammables, les parkings, les équipements de refroidissement, les cabines de peinture, les ateliers pour l'entretien des voitures, le travail du bois, la découpe de la viande, les imprimeries, le traitement des métaux...

- Le **permis d'environnement** est un document contenant des prescriptions techniques que l'exploitant d'installations classées est tenu de respecter afin que ses installations ne constituent pas une gêne ou un danger tant pour l'être humain que pour l'environnement.
- La **déclaration préalable** fait l'objet d'un accusé de réception par l'administration qui peut également contenir des conditions d'exploitation que le déclarant devra respecter.



Où adresser sa demande ?

La demande de permis d'environnement est adressée selon les cas au collège des bourgmestre et échevins de la commune où se situe l'installation classée ou à Bruxelles Environnement (ex-IBGE).



ASTUCE

Pour plus d'infos sur les permis d'environnement ou les déclarations préalables, vous pouvez consulter le site de Bruxelles Environnement : www.bruxellesenvironnement.be.



ASTUCE

Certains projets requièrent, à la fois un permis d'environnement de classe 1A ou 1B, et un permis d'urbanisme. Une série d'actes d'instruction sont alors gérés simultanément (MPP, étude d'incidences...) et les travaux ne peuvent être exécutés qu'après obtention des deux permis (cf. "Projet mixte", p. 28).

B. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

Quelle réglementation ?

Une réglementation environnementale, qu'on appelle communément la "PEB", visant à diminuer la consommation d'énergie des bâtiments tout en améliorant leur climat intérieur, est d'application.

Il s'agit du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'énergie, dit le "le COBRACE".

Lien avec le permis d'urbanisme ?

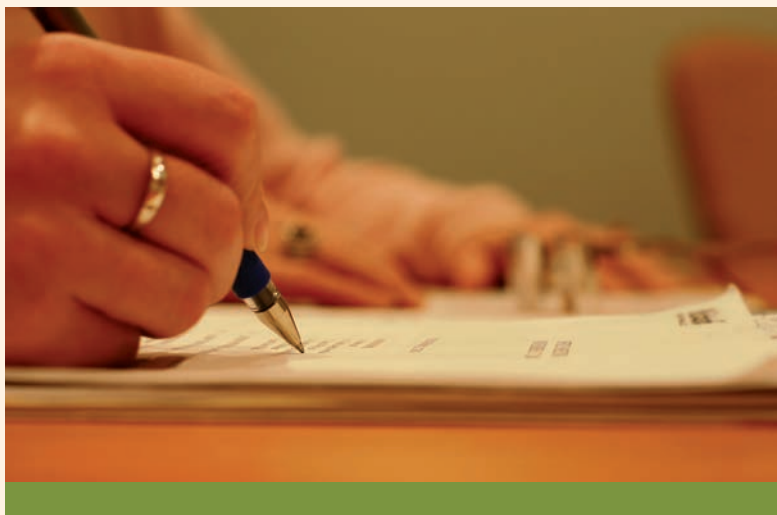
Une des "portes d'entrée" pour l'application de la PEB est la procédure d'instruction des permis d'urbanisme et/ou des permis d'environnement.

Des exigences et procédures distinctes sont prévues en fonction de la nature et de l'objet des travaux (bâtiments neufs, rénovations lourdes, rénovations simples). Les affectations présentes dans le bâtiment ont également une incidence sur le type d'exigence à suivre.



REMARQUE

Pour des informations détaillées sur la PEB, vous pouvez consulter le site Internet de Bruxelles Environnement : www.environnement.brussels.



Le Code civil

LES SERVITUDES DE JOUR ET DE VUE

Quelles sont les règles ?

Il est important de distinguer les notions de jour et de vue.

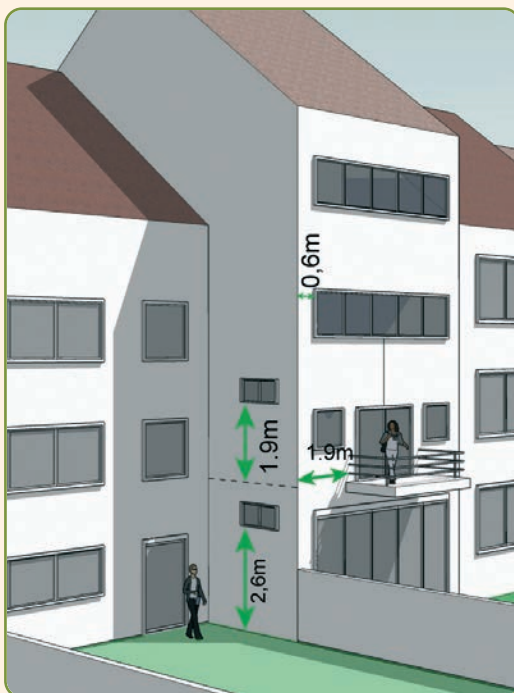
Le **jour** est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière, pas la vue. Il s'agit par exemple de briques de verre translucides ou d'une ouverture haute ne permettant pas la vue vers l'extérieur.

La **vue** est une fenêtre qui s'ouvre laissant passer à la fois la lumière et l'air. Les vues permettent de porter le regard sur la propriété d'autrui.

Les vues peuvent aussi provenir de balcons, terrasses, loggias,...

Il faut distinguer les **vues droites** (lorsque le terrain voisin est dans l'axe de la vue depuis la construction et permettrait le regard direct sur la propriété voisine) des **vues obliques** (regard indirect sur la propriété voisine).

Vues et jours conformes



Règles applicables aux murs mitoyens

Dans un **mur mitoyen**, nul ne peut percer de fenêtre ou d'ouverture sans le consentement de son voisin.

Dans un **mur non mitoyen**, mais joignant directement le bien d'autrui, seuls des jours peuvent être pratiqués.

Les distances par rapport à la propriété voisine

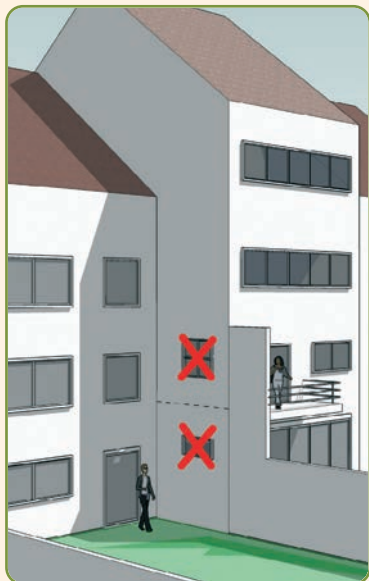
La distance des jours n'est pas limitée, mais bien leur hauteur. Au rez-de-chaussée, la base du jour doit être placée au minimum à 2,60 m du sol. Aux étages, cette hauteur est réduite à 1,90 m.

Une vue droite ou une terrasse ne peut être réalisée que si une distance de 1,90 m minimum la sépare du voisin.

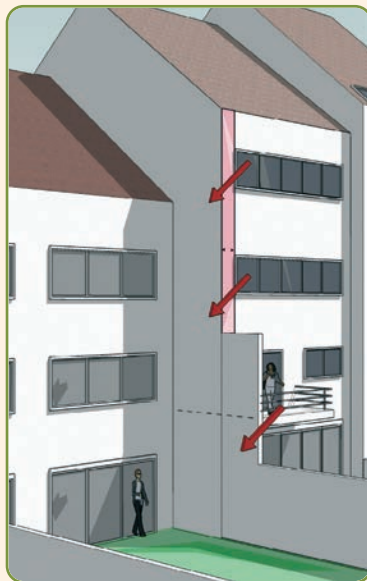
La distance des vues obliques est de 0,60 m de la limite du terrain voisin.

Ainsi, à titre d'exemple, dans une façade, les baies seront placées au minimum à 0,60 m de l'axe mitoyen.

Vues droites non conformes



Vues obliques non conformes





Annexes



■ BruGIS® est le GIS bruxellois	100
■ Abréviations	101
■ Adresses utiles	102
■ Article 98 du CoBAT : actes et travaux soumis à permis d'urbanisme	106
■ Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit "de minime importance" ou "Arrêté dispenses"	109

Abréviations

Cette liste reprend les abréviations les plus couramment utilisées dans les services de l'urbanisme.

BDU	Bruxelles Développement urbain, anciennement Administration de l'aménagement du territoire et du logement (AATL)
CC	Commission de concertation
CoBAT	Code bruxellois de l'aménagement du territoire
Collège	Collège des bourgmestre et échevins
CRMS	Commission Royale des Monuments et des Sites
Citydev	Anciennement société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)
DMS	Direction des monuments et sites
DU	Direction de l'urbanisme
FD	Fonctionnaire délégué
IBGE	Bruxelles Environnement, anciennement Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement
MPP	Mesures particulières de publicité
PCD	Plan communal d'aménagement
PEB	Performance énergétique (et climat intérieur) des bâtiments
PPAS	Plan particulier d'affectation du sol
PRAS	Plan régional d'affectation du sol
PRD	Plan régional de développement
PRDD	Plan régional de développement durable
RCU	Règlement communal d'urbanisme
RRU	Règlement régional d'urbanisme
SIAMU	Service d'incendie et d'aide médicale urgente
ZICHEE	Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

Adresses utiles

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Le Ministre-Président chargé de l'Aménagement du Territoire et des Monuments et Sites

Rudi VERVOORT

Rue Ducale, 7-9 - 1000 Bruxelles

Tél : 02.506.32.11 - Fax : 02.514.40.22

www.rudivervoort.be

BDU – Direction de l'Urbanisme

CCN - Rue du Progrès, 80 bte 1 - 1035 Bruxelles

Tél : 02.204.23.77 - Fax : 02.204.15.23 - www.urbanisme.brussels

BDU – Direction des Monuments et Sites

CCN - Rue du Progrès, 80 bte 1 - 1035 Bruxelles

Tél : 02.204.25.75 - Fax : 02.204.15.22 - www.monument.brussels

BBP – Bureau Bruxellois de la Planification

Rue de Namur, 59 - 1000 Bruxelles

Tél : 02.435.42.00 - Fax : 02.435.43.99

info@bbp.brussels - www.bbp.brussels

SIAMU

Avenue de l'Héliport, 11-15 - 1000 Bruxelles

Tél : 02.208.81.11 - Fax : 02.208.84.40

Administration de l'Enregistrement

Rue de la Régence, 54 - 1000 Bruxelles - Tél : 02.572.08.26

Administration du Cadastre

Rue J. Stevens, 7 - 1000 Bruxelles

Tél : 02.552.54.25 - Fax : 02.552.54.00 - www.finances.belgium.be

Bruxelles Environnement - IBGE

Tour & Taxis - Avenue du Port, 86C bte 3000 - 1000 Bruxelles

Tél : 02.775.75.75 - Fax : 02.775.76.21 - www.bruxellesenvironnement.be

Commission Royale des Monuments et des Sites – CRMS

Tour et Taxis – Entrepôt royal - Av. du Port, 86C bte 405 - 1000 Bruxelles

Tél : 02.346.40.62 - Fax : 02.346.53.45

crms@sprb.brussels - www.crms.brussels

ARCHITECTES

Ordre des architectes (conseil national)

Rue de Livourne, 160 bte 2 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.672.88.10 - www.ordredesarchitectes.be

Fédération royale des sociétés d'architectes de Belgique

Rue Allard, 21/1 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.512.34.52 - www.fab-arch.be

NOTAIRES

Fédération royale des Notaires de Belgique

Rue de la Montagne, 30-32 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.505.08.11 - www.notaire.be

EXPERTS

UGEB-ULEB – Union belge des Géomètres-experts immobiliers

Rue du Nord, 76 - 1000 Bruxelles - Tél : 02.217.39.72 - Fax : 02.219.31.47
www.ugeb-uleb.be

IPi – Institut Professionnel des Agents Immobiliers

Rue de Luxembourg, 16B - 1000 Bruxelles
Tél : 02.505.38.50 - Fax : 02.503.42.23 - www.ipi.be

ABEX – Association belge des Experts

Av. F. van Kalken; 1 bte 104 - 1070 Bruxelles - Tél : 02.523.73.33
info@abex.be - www.abex.be

FABI – Fédération royale d'Associations belges d'ingénieurs civils

Rue Hobbema, 2 - 1000 Bruxelles - Tél : 02.734.75.10
fabifabi.be - www.fabi.be

Centre urbain asbl

Halles Saint-Géry - Place Saint-Géry, 1 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.219.40.60 (ma-ve : 10 à 12h - 14 à 16h) - Fax : 02.219.35.90
info@curbain.be - www.curbain.be

ENREGISTREMENT ENTREPRENEURS

Ministère des finances – Service Enregistrement des entreprises

<http://mineco.fgov.be>

LES COMMUNES

ANDERLECHT – 1070 Place du Conseil, 1
Tél : 02.558.08.00
www.anderlecht.be
Service Urbanisme : rue van Lint, 6

AUDERGHEM – 1160 Rue Emile Idiers, 12
Tél : 02.676.48.11
www.auderghem.be

BERCHEM-SAINTE-AGATHE – 1082 Avenue du Roi Albert, 33
Tél : 02.464.04.11
www.berchem.brussels

BRUXELLES – 1000 Hôtel de ville, Grand-Place
Tél : 02.279.22.11
www.bruxelles.be
Service Urbanisme : Bd Ansapach, 6

ETTERBEEK – 1040 Avenue d'Auderghem, 113-117
Tél : 02.627.21.11
www.etterbeek.be

EVERE – 1140 Square Hoedemaekers, 10
Tél : 02.247.62.62
www.evere.be

FOREST – 1190 Rue du Curé, 2
Tél : 02.370.22.11
www.forest.irisnet.be
Service Urbanisme : Ch. de Bruxelles 112

GANSHOREN – 1083 Avenue Charles Quint, 140
Tél : 02.465.12.77
www.ganshoren.be

IXELLES – 1050 Chaussée d'Ixelles, 168
Tél : 02.515.61.11
www.ixelles.be

JETTE – 1090 Chaussée de Wemmel, 100
Tél : 02.423.12.11
www.jette.be

KOEKELBERG – 1081	Place Henri Vanhuffel, 6 Tél : 02.412.14.11 www.koekelberg.be
MOLENBEEK-SAINT-JEAN – 1080	Rue du Comte de Flandre, 20 Tél : 02.412.37.90 www.molenbeek.be
SAINT-GILLES – 1060	Place Maurice Van Meenen, 39 Tél : 02.536.02.11 www.stgilles.irisnet.be
SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – 1210	Avenue de l'Astronomie, 12-13 Tél : 02.220.26.11 www.stjosse.irisnet.be
SCHAERBEEK – 1030	Place Colignon Tél : 02.244.75.11 www.schaerbeek.be
UCCLE – 1180	Place Jean Vander Elst, 29 Tél : 02.348.65.11 www.uccle.be Service Urbanisme : Rue A. Danse, 25
WATERMAEL-BOITSFORT – 1170	Place Gilson, 1 Tél : 02.674.74.11 www.watermael-boitsfort.be Service Urbanisme : Maison Haute
WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT – 1200	Avenue Paul Hymans, 2 Tél : 02.761.27.11 www.woluwe1200.be Service Urbanisme : Tomberg, 123
WOLUWÉ-SAINT-PIERRE – 1150	Avenue Charles Thielemans, 93 Tél : 02.773.05.11 www.woluwe1150.be

Article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

Art. 98 – § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

- 1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes ;
par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;
- 2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien ; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante ;
- 3° démolir une construction ;
- 4° reconstruire ;
- 5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux ;
modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement.
On entend par :
 - a) "utilisation", l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ;
 - b) "destination", la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol ;
- 6° modifier sensiblement le relief du sol ;
- 7° déboiser ;
- 8° abattre des arbres à haute tige ;
- 9° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire ;
- 10° utiliser habituellement un terrain pour :

- a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets ;
 - b) le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires ;
 - c) le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes. Le permis n'est cependant pas exigé pour la pratique du camping au moyen d'installations mobiles sur un terrain de camping au sens de la législation sur le camping ;
- 11° entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux ayant pour objet la restauration, la réalisation de fouilles ou la modification de l'aspect de tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou de procéder au déplacement d'un tel bien.
- 12° modifier le nombre de logements dans une construction existante.
- 13° modifier de manière importante l'activité commerciale dans un immeuble déjà affecté à des fins commerciales, à l'exclusion des commerces de gros, ayant une surface commerciale nette (telle que définie à l'article 4/2) de plus de 400 mètres carrés.

Par "activité commerciale", il y a lieu d'entendre aussi bien l'assortiment des biens vendus que le type ou la gamme des biens et/ou services fournis ou encore la surface exploitée, tels que ces éléments résultent notamment des autorisations délivrées antérieurement pour le commerce.

Le Gouvernement peut arrêter la liste des critères à prendre en compte pour déterminer l'importance d'une modification d'une activité commerciale.

Sans préjudice des autres faits générateurs de permis visés par le présent article, une modification ayant uniquement pour objet une extension de la surface commerciale nette inférieure à 20 %, avec un plafond de 300 mètres carrés, par rapport à la surface commerciale nette décrite dans la dernière autorisation d'implantation commerciale délivrée pour le commerce en question, en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales ou de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales, ou dans le dernier permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} juillet 2014, n'est pas, en soi, une modification "importante" de l'activité commerciale, à condition que, par ailleurs, l'activité commerciale existante soit maintenue.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent paragraphe.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

Pour les actes et travaux relatifs aux voiries et aux espaces publics à l'identique, la dispense de permis doit être confirmée sur la base d'un avis préalable de l'administration de l'équipement et des déplacements.

Sont des actes et travaux relatifs aux voiries et aux espaces publics à l'identique, au sens de l'alinéa 2, les actes et travaux relatifs aux voiries et espaces publics, tels que définis à l'article 4/1, dès lors que ceux-ci sont établis à l'identique de la situation précédente dans la mesure où ni le profil de la voirie, ni l'alignement des bordures ne sont modifiés. Les actes et travaux relatifs aux voiries et aux espaces publics à l'identique portent sur les tronçons de voiries situés au minimum entre deux carrefours ou portent sur une superficie de 1.000 mètres carrés minimum.

Le demandeur adresse une déclaration préalable au fonctionnaire délégué, reprenant un descriptif des travaux intégrant la situation sur plan avant et après les travaux, sur la base des modalités à déterminer par le Gouvernement. Simultanément, le demandeur adresse copie de cette déclaration à l'administration de l'équipement et des déplacements afin qu'elle puisse en apprécier la conformité avec le plan régional de mobilité.

Dans les quinze jours de la réception de la déclaration, le fonctionnaire délégué adresse au demandeur, par pli recommandé à la poste, sur la base de l'avis de l'administration de l'équipement et des déplacements, confirmation de la dispense de permis. Au-delà de ce délai, la dispense est confirmée.

§ 2/1. Le Gouvernement peut, pour les biens inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou en cours d'inscription ou de classement, arrêter, après avis de la Commission royale des monuments et des sites, une liste distincte de travaux et actes qui, en raison de leur minime importance sur le plan urbanistique et/ou patrimonial, ne requièrent pas un permis.

§ 3. Les dispositions présent Code sont applicables aux actes et travaux non énumérés au § 1^{er} lorsqu'un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution.

Un tel règlement ne peut toutefois porter sur des actes et travaux figurant sur les listes visées aux §2 et §2/1 ou dans un plan de gestion patrimoniale visé au chapitre VIbis du titre V.

Arrêté du Gouvernement du 13 novembre 2008 dit “de minime importance” ou “Arrêté dispenses” *

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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

TITRE I^{er} - DEFINITIONS.

Article 1. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

- 1° “CoBAT” : le Code bruxellois de l'aménagement du territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004 ;
- 2° “Ministre” : le Ministre qui a l'Aménagement du territoire dans ses attributions ;
- 3° “l'Administration” : l'Administration de l'Aménagement du territoire et du logement ;
- 4° “Avis de la commission de concertation” : avis de la commission de concertation visé à l'article 9 du CoBAT ;
- 5° “Avis de la commission royale des monuments et des sites” : avis de la commission royale des monuments et des sites visé à l'article 11 du CoBAT ;
- 6° “Avis de la commune” : avis du collègue des bourgmestre et échevins exigé en vertu du CoBAT ;
- 7° “Avis du fonctionnaire délégué” : avis du fonctionnaire de l'Administration visé à l'article 5 du CoBAT ;
- 8° “bien protégé” ou “bien faisant l'objet d'une mesure de protection” : monument, ensemble de biens immobiliers, site ou site archéologique classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, ou faisant l'objet d'une procédure de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, pris en application du titre V du CoBAT ;
- 8°bis “parties protégées d'un bien protégé” : éléments particuliers ou parties d'un bien protégé qui sont spécifiquement visés par une mesure de protection ;
- 9° “aspect architectural” : ensemble des caractéristiques des volumes et de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, participant à la composition architecturale de l'ensemble. Toutefois, lorsque le bâtiment concerné est un bien protégé, il y a lieu d'entendre par “aspect architectural” : l'ensemble des caractéristiques tant extérieures qu'intérieures de ce bâtiment et qui participent à la composition architecturale, à la volumétrie, à la cohérence ou à l'harmonie de ce bâtiment ;
- 10° “arbre à haute tige” : arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,50 m du sol et qui atteint au moins 4,00 m de hauteur ;

** L'arrêté a été modifié 1 fois en 2011 et 4 fois en 2014. Les modifications sont intégrées dans le texte.*

- 11° “superficie de plancher” : totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d’au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l’exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.
Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d’escaliers et d’ascenseurs ;
- 12° “logement” : ensemble de locaux ayant été conçus pour l’habitation ou la résidence d’une ou plusieurs personnes, pour autant qu’une autre affectation n’ait pas été légalement implantée, en ce compris les maisons de repos et les lieux d’hébergement agréés ou subventionnés, et à l’exclusion des établissements hôteliers ;
- 13° “commerce” : Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.
- 14° “PRAS” : plan régional d’affectation du sol.
- 15° “restauration à l’identique” : dans les limites de la notion de restauration visée à l’article 98, § 1^{er}, 11° du CoBAT, remise en bon état et dans les règles de l’art de tout ou partie d’un bien protégé lorsqu’il s’agit du maintien du dernier état contemporain connu de ce bien ou des parties concernées de ce bien, sans modification de l’aspect visuel ni du moindre volume ni des matériaux ;
- 16° “restauration historique” : dans les limites de la notion de restauration visée à l’article 98, § 1^{er}, 11° du CoBAT, remise en bon état et dans les règles de l’art de tout ou partie d’un bien protégé lorsqu’il s’agit de la reconstitution d’un état connu antérieur au dernier état contemporain connu de ce bien ou des parties concernées de ce bien et pouvant entraîner la modification de leur aspect actuel ;

TITRE II. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS NE FAISANT PAS L’OBJET D’UNE MESURE DE PROTECTION.

CHAPITRE I^{er}. - Dispositions générales.

Art. 2. Le présent titre est applicable aux biens ne faisant pas l’objet d’une mesure de protection.

CHAPITRE II. - Installations temporaires et chantiers.

Art. 3. Le présent chapitre s’applique aux installations temporaires et chantiers.

Section 1^{re} - Actes et travaux dispensés de permis d’urbanisme

Art. 4. Sans préjudice des dispositions du chapitre VIII et pour autant qu’ils n’impliquent aucune dérogation à un plan d’affectation du sol, à un règlement d’urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d’urbanisme :

- 1° les travaux, actes et modifications temporaires nécessaires à l’exécution du chantier et pendant la durée nécessaire à l’exécution des travaux;
- 2° le placement d’installations à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel ;

tiel, placées pour une durée maximale de trois mois, à l'exclusion des dispositifs de publicités et d'enseignes;

- 3° le placement de décorations événementielles, de manifestations ou de festivités, pour une durée maximum de trois mois, à l'exclusion des dispositifs de publicités et d'enseignes;
- 4° les actes et travaux exécutés sous le niveau du sol et les travaux de déblais et remblais à réaliser dans le cadre de la législation relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués pour autant que ces actes et travaux n'engendrent pas, à leur terme, une modification du relief du sol;
- 5° la construction et le placement d'éléments développés dans le cadre de la recherche universitaire ou liée à l'enseignement supérieur non universitaire, pour autant que les conditions suivantes soient réunies :
 - les éléments concernés ne restent sur place que pour la durée nécessaire à la recherche et au maximum pour une durée de cinq ans;
 - la stabilité des éléments doit avoir été vérifiée par un bureau d'études ou un enseignant responsable dans le cadre de la recherche concernée.

Section 2. Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de l'avis de la commune, ainsi que des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation

Art. 4/1. Même s'ils impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune, ainsi que des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les constructions temporaires de type " modulaire " affectés au logement publics régionaux au sens de l'article 2, §2 du Code bruxellois du Logement pour une durée de quinze à vingt ans selon la durée d'amortissement. Ces logements sont destinés à accueillir temporairement les occupants d'habitation faisant l'objet de travaux de rénovation pendant la durée des travaux.

CHAPITRE III. - Actes et travaux de voirie.

Art. 5. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux de voirie.

Art. 6. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, et qu'ils ne constituent pas le complément de travaux soumis à permis d'urbanisme, les actes et travaux de voirie suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° pour autant que les actes et travaux ne modifient pas les caractéristiques essentielles du profil en travers, le renouvellement des fondations et du revêtement des chaussées, bernes, bordures et trottoirs, à l'exception des changements de revêtements constitués principalement de pierres naturelles ;
- 2° le renouvellement sans modification des caractéristiques essentielles du profil en travers des éléments accessoires tels que glissières et bordures de sécurité ;
- 3° la pose, le renouvellement ou le déplacement des dispositifs d'évacuation d'eau tels que filets d'eau, avaloirs, taques, égouts et collecteurs de moins d'1,25 mètre de diamètre intérieur ;

- 4° la pose, le renouvellement ou le déplacement des câbles, conduites, canalisations et caniveaux de moins de 1,25 mètre de diamètre intérieur, situés dans l'espace public ;
- 5° les aménagements provisoires de voirie à titre d'essai d'une durée maximale de deux ans ;
- 6° le placement ou la modification de dispositifs ralentisseurs de vitesse, en application de la spécialisation des voiries du plan régional de développement, sur les voiries locales et les collecteurs de quartier.

Art. 7. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, qu'ils ne constituent pas le complément de travaux soumis à permis d'urbanisme ou qu'ils ne font pas l'objet d'une répétition sur la longueur d'une voirie, les actes et travaux en voirie suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° les petits travaux d'aménagement des espaces réservés aux piétons, aux cyclistes et visant l'agrandissement local de ces espaces, l'amélioration de leur aspect esthétique ou la sécurité des usagers ;
- 2° les travaux d'aménagement des espaces réservés aux plantations ;
- 3° le placement, le déplacement ou l'enlèvement des dispositifs ou éléments suivants :
 - a) la signalisation lumineuse ou non en ce compris son support, à l'exception des portiques, ainsi que sa protection vis-à-vis de la circulation ;
 - b) les dispositifs fixes ou mobiles limitant la circulation ou le stationnement ;
 - c) les dispositifs de contrôle ou d'information du stationnement ou de la circulation, tels que parcomètres, appareils horodateurs, radars, caméras ;
 - d) les dispositifs de stationnement pour véhicules à deux roues sauf les dispositifs fermés de plus de 20 m² ;
 - e) les dispositifs accessoires d'installations techniques, souterraines ou non, tels que armoires de commande électrique de feux de signalisation ou d'éclairage public, bornes téléphoniques, bornes incendies, armoires de télédiffusion ;
 - f) les bancs, tables, poubelles, conteneurs, enterrés ou non, affectés à la collecte des déchets ménagers ou assimilés, cabines téléphoniques, petites fontaines, bacs à plantation, boîtes postales ;
 - g) les dispositifs d'éclairage public ;
 - h) les abris destinés aux usagers des transports en commun pour autant que leur hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres et leurs équipements ;
- 4° l'établissement ou la modification de la signalisation au sol ;
- 5° le placement ou la modification de dispositifs ralentisseurs de trafic situés aux abords d'une sortie d'école ou ne se trouvant pas sur le réseau primaire et qui ne sont pas visés à l'article 3.6° ;
- 6° sans préjudice de l'obtention préalable d'une autorisation de voirie, le placement d'une terrasse ouverte saisonnière dans le secteur horeca, pour autant que sa superficie, ne dépasse pas 50 m² et que soit préservé un passage libre d'obstacles sur au moins le tiers de la largeur de l'espace réservé aux piétons, avec un minimum de 2 mètres ;

Toutefois demeurent soumis à permis d'urbanisme mais sont dispensés, le cas échéant, de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites requis en vertu de l'article 237, § 1^{er}, du CoBAT ainsi que de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation les actes et travaux visés à l'alinéa 1^{er}, 3^o, c), d), e), f), g) et h) lorsqu'ils trouvent place à moins de 10 m d'un bien protégé.

Art. 7/1. La déclaration préalable visée à l'article 98 §2, alinéa 4, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 9 avril 2004 comprend au moins les éléments suivants :

- 1° un document, rédigé et signé par le déclarant, comprenant :
 - l'identité du déclarant;
 - la localisation du projet,;
 - les éventuelles lignes de transport en commun en surface ou en souterrain,
 - le cas échéant, les natures et surfaces des revêtements renouvelés;
 - le cas échéant, la présence d'arbres.
- 2° un descriptif des travaux intégrant la situation avant et après les travaux, comprenant :
 - la description de la situation existante,
 - la description de la situation projetée,
 - l'explication des objectifs du projet;
 - la description relative à la nature et à l'état des éventuelles parties de la voirie existantes et maintenues non concernées par les travaux projetés;
 - les données relatives au régime de circulation, pour la situation existante et la situation projetée.
- 3° une vue en plan et une coupe de la situation existante et projetée, y compris le marquage et la signalisation, à une échelle suffisante à la bonne compréhension des travaux projetés.

CHAPITRE IV. - Travaux de transformation et d'aménagement intérieurs.

Art. 8. Le présent chapitre est applicable aux travaux de transformation et d'aménagement intérieurs.

Section 1^{re} - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 9. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, et n'entraînent ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° le placement ou l'enlèvement d'équipements intérieurs tels que les équipements sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation, de ventilation ou de télécommunication ;
- 2° les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité proprement dit et ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, ou le nombre de chambres

lorsqu'il s'agit d'un établissement hôtelier, et ne s'accompagnent pas d'un changement d'utilisation soumis à permis ou d'un changement de destination autres que ceux dispensés de permis à l'article 13.

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de l'avis de la commune.

Art. 10. Les actes et travaux de transformation et d'aménagement intérieurs sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune pour autant :

- 1° qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 2° qu'ils ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité, ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier d'affectation du sol ;
- 3° que, s'il y a un accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m².

Section 3. - Actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 11. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour les travaux de transformation intérieure et les travaux d'aménagement de locaux, pour autant que ces travaux n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité proprement dit, ni la modification du volume construit, ni de son aspect architectural.

CHAPITRE V. - Les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis.

Art. 12. Le présent chapitre s'applique aux changements de destination et aux changements d'utilisation soumis à permis.

Section 1^{re} - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 13. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale, en ce compris les professions médicales et paramédicales, ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit inférieure ou égale à 75 m² et que ces activités soient :
 - soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
 - soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité.
- 2° la modification de la destination indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme d'une ou des pièces destinées au logement, à la condition que ces pièces restent affectées au logement et que le nombre ou la répartition des logements ne soient pas modifiés.

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de l'avis de la commune.

Art. 14. Les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune pour autant :

- 1° qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 2° que ces changements ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité, ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier affectation du sol ;
- 3° que la superficie de plancher concernée par le changement soit inférieure à 200 m².

Art. 14/1. Les changements de destination d'une toiture plate en terrasse sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir.

Section 3. - Actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 15. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour la modification de l'utilisation soumise à permis ou de la destination de tout ou partie d'un bien si cette modification ne nécessite pas de travaux ou si les travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité.

CHAPITRE VI. - Démolition sans reconstruction.

Art. 16. Le présent chapitre s'applique aux démolitions sans reconstruction.

Section 1^{re}. - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 17. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la démolition sans reconstruction d'annexe(s) est dispensée de permis d'urbanisme pour autant :

- a) que la démolition n'implique la solution d'aucun problème de stabilité des constructions maintenues ;
- b) que le ragréage des éventuels murs découverts soit assuré ;
- c) que leur superficie de plancher soit inférieure à 100 m² ;
- d) qu'elles soient remplacées par des espaces de cours et jardins ;
- e) qu'elles ne soient pas visibles depuis les espaces publics.

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de l'avis de la commune.

Art. 18. La démolition d'annexes sans reconstruction non visée par l'article 17 est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite

conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune, pour autant :

- 1° qu'elle n'implique aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 2° que la superficie de plancher concernée par la démolition ne dépasse pas 200 m².

Section 3. - Actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 19. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour la démolition de constructions accessoires à la construction principale, accolées ou isolées, pour autant qu'elle n'implique la solution d'aucun problème de stabilité des constructions maintenues.

CHAPITRE VII. - Aménagements, constructions, transformations et modifications extérieurs.

Art. 20. Le présent chapitre s'applique aux aménagements, constructions, transformations et modifications extérieurs.

Section 1^{re} - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 21. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° dans la zone de cours et jardins et dans la zone de recul, pour autant qu'il ne s'ensuive aucune modification du relief de sol supérieure à 50 cm :
 - a) les aménagements tels que les chemins, les terrasses, les clôtures, ainsi que le placement d'équipements à usage domestique, récréatifs ou décoratifs, conformes à une destination de ces zones, pour autant :
 - que, dans la zone de recul, leur hauteur totale n'excède pas 1,00 m ;
 - que, dans la zone de cours et jardin, leur hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ; cette hauteur peut être portée à 4,50 m pour le placement d'appareillages nécessaires à la pratique des jeux, dans un espace vert public ou un équipement d'intérêt collectif ou de service publictel que défini par le PRAS ;
 - que, dans le cas de citernes à eau ou à combustible, regards, canalisations, câblages et installations individuelles d'infiltration ou d'assainissement des eaux, ils soient placés sous le niveau du sol ;
 - que, dans le cas d'une piscine non couverte, elle soit située dans la zone de cours et jardins et que sa superficie n'excède pas 20 m². Elle doit en outre être située à une distance minimum de 2 mètres des propriétés voisines ;
 - que, dans le cas d'une mare décorative, elle soit située dans la zone de cours et jardins et que sa superficie n'excède pas 20 m². Elle doit en outre être située à une distance minimum de 2 mètres des propriétés voisines ;
 - b) la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation, pour autant :
 - qu'il soit situé dans la zone de cours et jardins ;

- que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'excède pas 9 m² ;
 - que sa hauteur totale n'excède pas 3,00 m ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;
- 2° le placement en toiture, qui présente une pente inférieure à 45° par rapport à l'horizontal, de lanterneaux, de fenêtres de toit ou de verrières réalisés dans le plan de la toiture, pour autant :
- que, s'il s'agit d'une toiture inclinée, leur superficie cumulée n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture ;
- 3° le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés :
- non visibles de l'espace public ;
 - s'ils sont visibles depuis l'espace public, pour autant qu'ils soient incorporés dans le plan de la toiture ou fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci, sans présenter de saillie de plus de 30 cm ni de débordement par rapport aux limites de la toiture ;
- 4° le placement en façade de dispositifs techniques ou décoratifs usuels à usage domestique tels que les numéros de police, sonnettes, les boîtiers divers d'une superficie verticale inférieure à 0,1 m², les supports de plantes grimpantes ou les bacs à plantes, les dispositifs d'éclairage extérieur, les boîtes aux lettres, les endriers, les plaques pour professions libérales, les plaques commémoratives ou historiques, pour autant que la saillie de tous ces dispositifs soit inférieure à 12 cm ;
- 5° le placement d'antennes paraboliques ou assimilées destinées à la réception d'émissions de télévision et à usage privé, pour autant qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et ne soient pas situées à moins de 10 mètres d'un bien protégé :
- soit en toiture si leur couleur est identique à celle du revêtement de la toiture ou transparente ;
 - soit en façade si leur couleur est identique à celle du revêtement de la façade ou transparente ;
 - qu'elles aient une superficie inférieure ou égale à 40 dm².
- 6° l'enlèvement d'antennes paraboliques ou assimilées ;
- 7° le placement de cheminées ou conduites d'aération à usage domestique, tuyaux de descentes d'eau de pluie, marquises, volets pour autant que ces dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
- 8° le remplacement des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage, pour autant :
- que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues ;
 - que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié ;
- 9° la création, la suppression ou la modification de baies et châssis, pour autant :
- que la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement ;
 - que ces baies ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
 - que les travaux n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité.

- 10° le placement, le remplacement ou l'enlèvement de caisson pour volet ou tente solaire situés au rez-de-chaussée d'un commerce pour autant que la saillie ne dépasse pas 12 cm par rapport à la façade, que la largeur du dispositif ne dépasse pas celle de la baie de fenêtre, et que la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement ;
- 11° la modification de la couleur des façades non visibles depuis l'espace public pour autant que la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement ;
- 12° la pose d'un cimentage et la modification du matériau de parement des façades non visibles depuis l'espace public pour autant que la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement ;
- 13° la modification du revêtement d'une toiture plate ainsi que sa rehausse éventuelle pour permettre l'installation d'un isolant ou d'une toiture verte pour autant que cela n'entraîne ni le rehaussement des rives de la toiture, ni le rehaussement des murs acrotères ;
- 14° le placement de caméras de surveillance accolées à une façade ou un pignon existant, pour autant :
 - qu'elles ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment ou celui des bâtiments mitoyens ;
 - qu'elles aient une couleur identique au revêtement de la façade ou du pignon ;
 - qu'elles aient une saillie inférieure à 12 cm si elles sont placées à une hauteur inférieure de 4 mètres à compter du niveau du sol.
- 15° la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public et les raccords nécessaires et ce, même en cas de dépassement des constructions voisines.

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune.

Art. 22. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune :

- 1° les actes et travaux pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis, alors qu'il n'est pas imposé par le CoBAT ;
- 2° les actes et travaux de construction, de transformation ou de modification extérieurs :
 - qui ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité, ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier affectation du sol ;
 - et pour autant que, s'il y a accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m² ;
- 3° la construction d'un mur de séparation entre deux propriétés ;

- 4° le placement d'antennes paraboliques ou assimilées destinées à la réception d'émissions de télévision et à usage privé non visées à l'article 21, 5° ;
- 5° le placement de panneaux capteurs solaires ou photovoltaïques ou assimilés non visés à l'article 21, 3° ;
- 6° moyennant le respect des deux conditions énumérées au 2°, la modification de la couleur des façades autres que celles visées à l'article 21, 11° ;
- 7° moyennant le respect des deux conditions énumérées au 2°, la pose d'un cimentage et la modification du matériau de parement des façades autres que celles visées à l'article 21, 12° ;
- 8° l'aménagement, par propriété, d'un terrain de sport non couvert dans la mesure où il est distant d'au moins 3,00 mètres de toute limite de propriété et que ses dimensions ne dépassent pas 45,00 x 25,00 mètres ;
- 9° le placement de citernes à eau ou combustibles non enfouies pour autant que ces dispositifs soient en rapport avec l'infrastructure nécessaire à l'aménagement de la propriété et non destinés à une activité commerciale ;
- 10° l'utilisation habituelle d'un terrain pour :
 - a) le placement d'une seule installation mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ;
 - b) l'aménagement d'une aire de stationnement ou de dépôt de moins de 10 véhicules ou d'un dépôt de moins de 60 m³ de mitraille ou de matériaux ;

Section 3. - Actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 23. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour :

- 1° toute construction isolée accessoire qui n'est pas destinée à l'habitation, au commerce ou à l'industrie, aux conditions fixées à l'article 21, 1°, b ;
- 2° l'édification de clôtures ou d'un mur de séparation entre deux propriétés ;
- 3° l'installation d'antennes, mâts, pylônes, éoliennes et autres structures similaires ainsi que l'installation d'antennes paraboliques ou de capteurs solaires pour autant qu'elle n'implique pas la solution d'un problème de stabilité ;
- 4° la construction d'une piscine ou d'un terrain de sport non couverts ;
- 5° la modification des baies ou châssis pour autant qu'elle n'implique pas la solution d'un problème de stabilité ;
- 6° les actes et travaux indiqués à l'article 98, § 1^{er}, 6°, 7°, 8°, 9° et 10° du CoBAT.

CHAPITRE VIII. - Enseignes et publicités.

Art. 24. Le présent chapitre s'applique aux enseignes et publicités.

Section 1^{re} - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 25. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° le placement de panneaux de chantiers ou de panneaux immobiliers ;
- 2° le placement d'enseignes à l'exclusion :
 - des enseignes placées en zone interdite au Règlement régional d'urbanisme ;
 - des enseignes dans une zone de protection visé aux articles 228 et 237 du CoBAT ou à défaut de pareille zone, dans un périmètre de 20 m autour

d'un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription ou de classement. Dans ce cas, la demande est toutefois dispensée de l'avis de la commission royale des monuments et sites requis en vertu de l'article 237, §1er, du CoBAT.

- 3° le placement d'enseignes événementielles ;
- 4° le placement de dispositifs de publicité non lumineuse dont la surface totale est, par immeuble, inférieure ou égale à 1 m² et placés aux rez-de-chaussée occupés par des commerces ;
- 5° le placement en voirie de chevalets ;
- 6° le placement de dispositifs de publicité d'une surface inférieure à 0,25 m² sur mobilier urbain ou sur édicules ;
- 7° le placement de dispositifs de publicité événementielle.
- 8° le placement d'un dispositif de publicité de maximum 2 m², physiquement intégré à un abri destiné aux usagers de transports en commun ou à une rambarde de bouche d'accès à des lignes de transports publics souterraines

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune.

Art. 26. Les actes et travaux d'installation de dispositifs de publicité, de placement d'enseignes et de dispositifs de publicité associés à l'enseigne, sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis de la commune, pour autant que :

- 1° ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 2° ils ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité, ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier d'affectation du sol ;
- 3° ils soient inférieurs à 40 m² par demande de permis d'urbanisme.

Section 3. - Actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 27. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour le placement de dispositifs de publicité et d'enseigne.

CHAPITRE IX - Antennes de télécommunication à l'exclusion des antennes paraboliques ou assimilées destinées à la réception d'émissions de télévision et à usage privé.

Section 1^{re}. Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme

Art. 28. Le présent Chapitre s'applique aux antennes de télécommunication à l'exclusion des antennes paraboliques ou assimilées destinées à la réception d'émissions de télévision et à usage privé.

Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

- 1° "opérateur": l'entreprise assurant la mise en place, l'exploitation, la surveillance ou la mise à disposition d'un réseau de communications électroniques, c'est-à-dire des systèmes de transmission, actifs ou passifs et, le cas échéant, les équipements de commutation ou de routage et les autres ressources qui permettent l'acheminement de signaux par câble, par voie hertzienne, par

moyen optique ou par d'autres moyens électromagnétiques, dans la mesure où ils sont utilisés pour la transmission de signaux autres que ceux de radio-diffusion et de télévision;

- 2° "armoire technique" : l'armoire installée à proximité d'une antenne de télécommunications ou d'un site d'antennes et à l'intérieur de laquelle sont placés des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement d'une antenne ou d'un site d'antennes de télécommunications tels que la distribution électrique, les batteries de secours, les éléments de transmission ou les systèmes de refroidissement;
- 3° "installations techniques" : à l'exception des armoires techniques, les équipements techniques installés sur un site à proximité des antennes de télécommunications et qui sont nécessaires au bon fonctionnement et à la sécurité du site, tels que les câbles fixés au sol, les chemins de câbles couvrant les câbles fixés au sol, les caillebotis, les boîtiers de modules radio distants, l'éclairage, les rambardes de sécurité si elles sont amovibles ou si elles sont implantées à plus d'un mètre des rives de la toiture, les systèmes de protection antifoudre ou les dalles de stabilisation du mât;
- 4° "bâtiment bas" : immeuble dont la hauteur calculée entre le niveau d'intersection le plus haut de l'immeuble avec le relief naturel du sol ou son équivalent et le niveau sur lequel est posée une antenne de télécommunication est inférieure à 25 mètres;
- 5° "bâtiment moyen" : immeuble dont la hauteur calculée entre le niveau d'intersection le plus haut de l'immeuble avec le relief naturel du sol ou son équivalent et le niveau sur lequel est posée une antenne de télécommunication est située entre 25 et 50 mètres;
- 6° "bâtiment élevé" : immeuble dont la hauteur calculée entre le niveau d'intersection le plus haut de l'immeuble avec le relief naturel du sol ou son équivalent et le niveau sur lequel est posée une antenne de télécommunication est supérieure à 50 mètres.

Art. 29. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° le placement d'installations de télécommunication lié à un événement social, culturel ou récréatif temporaire, placées pour une durée maximale de trois mois à condition que ces installations ne soient pas placées plus d'une semaine avant le début de l'événement et qu'elles soient retirées au plus tard une semaine après la fin de l'événement;
- 2° le placement d'antennes émettrices et/ou réceptrices de télécommunication, accolées à une façade existante avec un maximum d'une antenne par 6 mètres courants de façade, ou à un pignon existant avec un maximum d'une antenne par pignon, à condition :
 - que ces antennes aient une couleur identique au revêtement de la façade, du pignon ou de la cheminée;
 - que ces antennes se présentent soit sous forme tubulaire, d'un déport de maximum 40 cm, d'une hauteur de maximum 75 cm et d'un diamètre de

- maximum 3 cm, soit sous forme d'un boîtier d'une saillie inférieure ou égale à 25 cm par rapport au nu du mur et d'un volume de 8 dm³ maximum;
 - que ces antennes soient situées à une hauteur de plus de 4 mètres à compter du niveau du sol;
 - que les armoires et les installations techniques liées à ces antennes soient implantées dans le bâtiment ou en sous-sol ou qu'elles soient dispensées de permis d'urbanisme en application de l'article 30, 3°, 4° ou 5°;
 - que ces antennes ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment ou celui des bâtiments mitoyens;
- 2°bis le placement d'antennes sur une cheminée à condition :
- que l'antenne ou la nappe d'antennes ne dépasse pas la hauteur de la cheminée;
 - que l'antenne ou la nappe d'antennes soit de couleur similaire à celle de la cheminée;
- 3° le placement d'antennes émettrices et/ou réceptrices de télécommunication, sur le toit plat ou la partie plate du toit d'un immeuble de plus de trois niveaux hors sol, à condition :
- que ces antennes, y compris leur support, aient une hauteur totale inférieure à 1,5 mètre si elles sont placées sur un bâtiment bas, à 3 mètres si elles sont placées sur un bâtiment moyen et à 4 mètres si elles sont placées sur un bâtiment élevé;
 - qu'elles soient implantées à plus de 1,5 mètres des rives de la toiture plate si elles sont placées sur un bâtiment bas et à plus de 2 mètres si elles sont placées sur un bâtiment moyen ou élevé;
 - qu'elles ne soient pas implantées à une distance des rives de la toiture plate principale inférieure à leur hauteur totale mesurée à partir du niveau de la toiture plate sur laquelle elles sont implantées si elles sont posées sur un bâtiment bas ou moyen;
 - et que les armoires techniques et les installations techniques liées à ces antennes soient implantées dans le bâtiment ou en sous-sol ou qu'elles soient dispensées de permis d'urbanisme en application de l'article 30, 3°, 4° ou 5°;
- 4° le remplacement des antennes en lieu et place des antennes émettrices et/ou réceptrices de télécommunication dûment autorisées, installées sur un toit, sur un mât implanté en toiture ou accolées à un étage technique, par des dispositifs similaires, à condition :
- que la hauteur totale incluant leur mât de support ne soit pas augmentée;
 - que les nouvelles antennes ne dépassent pas les dimensions 2700/450/280 mm;
 - que les nouvelles antennes ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment ou celui des bâtiments mitoyens;
 - que le mât existant, le cas échéant, puisse être renforcé sans modification de l'impact visuel ou remplacé à l'identique;
- 4°bis le remplacement d'un pylône existant par un pylône ou mât de même hauteur et de même type, sans modification de l'impact visuel et installé au même endroit;

- 5° le placement des armoires techniques et des installations techniques liées aux antennes qui sont soit dispensées de permis d'urbanisme, soit de l'avis de la commune, soit de l'avis du fonctionnaire délégué, à condition que ces armoires et installations soient placées en sous-sol ou dans un bâtiment existant;
- 6° la construction d'édicules posés sur le sol, abritant des armoires techniques et des installations techniques liées à des antennes de télécommunication, posées sur un pylône, pour autant :
 - que ces édicules soient implantés dans une zone de chemins de fer, une zone d'activités portuaires ou une zone d'industries urbaines du plan régional d'affectation du sol;
 - qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public;
 - que la superficie totale au sol des édicules posés dans un rayon de 100 mètres à compter du pylône ne dépasse pas 12 m²;
 - que l'édicule n'ait pas une hauteur qui excède 3 mètres ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne;
- 7° l'enlèvement des antennes de télécommunication ainsi que de leurs mâts de support et des armoires et installations techniques qui y sont liées, en ce compris les édicules abritant ces armoires et installations techniques;
- 8° la modification de la destination d'une ou de plusieurs pièces d'un bien, en vue d'y placer des armoires techniques et des installations techniques visées aux 2°, 3° et 5° pour autant que la destination principale du bien ne soit pas modifiée;
- 8°bis la pose de l'installation entière (antennes, faisceaux hertziens, armoires et installations techniques) dans des bâtiments, des constructions ou des structures existantes sans modification du volume extérieur;
- 9° le placement d'antennes paraboliques ou assimilées destinées à la transmission ou à la réception de faisceaux hertziens liés à la télécommunication pour autant qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public et qu'elles aient une superficie inférieure ou égale à 40 dm².

Art. 30. Même s'ils impliquent une dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de permis d'urbanisme les actes et travaux suivants :

- 1° le placement d'antennes émettrices et/ou réceptrices de télécommunication, sur un pylône existant ancré au sol, dûment autorisé à l'exception des poteaux d'éclairage public, à condition que les antennes n'aient pas une saillie de plus d'un mètre par rapport à la structure du pylône et qu'elles n'augmentent pas la hauteur du pylône;
- 2° le placement d'antennes émettrices et/ou réceptrices de télécommunication ainsi que leur mât de support, sur une plateforme ou partie de toit plat destinée à recevoir des armoires techniques et des installations techniques de télécommunication pour laquelle un permis d'urbanisme, fixant le volume dans lequel les antennes peuvent être placées, a été délivré à condition que les antennes, y compris leur mât de support, respectent le permis d'urbanisme délivré;

- 3° le remplacement des armoires techniques et des installations techniques dûment autorisées, liées aux antennes et installées sur un toit plat, par des armoires ou des installations similaires, ou d'un volume et d'une hauteur inférieurs, à l'emplacement de celles dûment autorisées, pour autant que ces nouvelles armoires ou installations techniques ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment ou celui des bâtiments mitoyens;
- 3°bis le remplacement des armoires techniques et des installations techniques dûment autorisées, liées aux antennes et installées sur un toit plat, par des armoires ou des installations similaires, d'un volume et/ou d'une hauteur inférieurs, équivalents ou supérieurs à condition :
- que la hauteur totale des armoires ou des installations ne dépasse pas 1 mètre sans support;
 - qu'elles ne soient pas implantées à une distance des rives de la toiture plate principale inférieure à leur hauteur totale mesurée à partir du niveau de la toiture plate principale;
 - que ces nouvelles armoires ou installations techniques ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment ou celui des bâtiments mitoyens;
- 4° le placement d'armoires techniques liées aux antennes sur une toiture plate ou sur la partie plate de la toiture, pour autant que ces armoires soient placées sur les étages les plus élevés, à condition :
- qu'elles soient d'une hauteur maximales d'un mètre sans support;
 - qu'elles ne soient pas implantées à une distance des rives de la toiture plate sur laquelle elles sont installées, inférieure à leur hauteur totale mesurée à partir du niveau de la toiture plate principale;
 - qu'elles ne couvrent que maximum 5% par opérateur et maximum 15% de la superficie totale de la partie plate de la toiture sur laquelle elles sont implantées;
- 5° le placement d'installations techniques liées aux antennes sur une toiture plate ou sur la partie plate de la toiture, pour autant que ces installations soient placées sur les étages les plus élevés et qu'elles laissent vierges plus des 3/4 de la superficie nette de la toiture sur laquelle elles sont implantées en comptabilisant tous les types d'appareils et leurs éléments accessoires posés sur cette toiture tels qu'appareils de ventilation et de climatisation, caillebotis de support de ces éléments ou chemin de câbles;
- 6° l'ajout d'une seule antenne émettrice et/ou réceptrice ou d'une seule nappe d'antennes en toiture sur un mât existant de maximum 6 mètres de hauteur, déjà dûment autorisé et affecté à cet usage, à condition :
- que le mât soit implanté sur un immeuble moyen ou élevé;
 - qu'une seule antenne ou nappe d'antennes soit déjà présente sur ledit mât;
 - que l'antenne ou la nappe d'antennes ajoutée soit d'une hauteur inférieure ou égale à 1,7 mètre;
 - que le déport par rapport au mât soit de maximum 40 centimètres;
 - que la hauteur du mât existant ne soit pas augmentée;
 - que l'antenne ou la nappe d'antenne ajoutée ne dépasse pas la hauteur du mât.

Section 2. Actes et travaux dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation

Art. 30/1. Les actes et travaux concernant l'installation ou la modification d'antennes de télécommunication et d'installations techniques visées par le présent chapitre, s'ils ne sont pas dispensés de permis d'urbanisme, sont dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

CHAPITRE X - Aménagements de jardins, espaces verts, cimetières et abattages d'arbres.

Art. 31. Le présent chapitre s'applique aux aménagements de jardins, espaces verts, cimetières et abattages d'arbres.

Section 1^{re} - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 32. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° l'abattage d'arbres à haute tige et les actes et travaux conformes à la mise en application d'un plan de gestion ou d'un règlement de gestion adoptés en exécution de l'ordonnance du 27 avril 1995 relative à la sauvegarde et à la protection de la nature ou en application du Code forestier ;
- 2° l'abattage d'arbres morts ;
- 3° dans les zones d'espaces verts, telles que définies au plan régional d'affectation du sol, à l'exception des zones à haute valeur biologique, la modification du revêtement des chemins, le placement et le remplacement de bancs, tables, poubelles, bacs à plantation, la restauration des berges des étangs et rivières ou la modification du niveau des étangs ;
- 4° dans une plaine de jeux existante, le placement, le remplacement et/ou l'enlèvement des équipements de jeux à destination des enfants.

Section 2 - Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune.

Art. 33. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 175 du CoBAT, de l'avis préalable du collègue des bourgmestre et échevins :

- 1° les travaux d'aménagement conformes à la destination normale d'un jardin, qui ne sont pas exonérés du permis en vertu de l'article 21, 1° ;
- 2° l'abattage d'arbres à haute tige qui n'est pas exonéré de permis d'urbanisme en vertu de l'article 32, 1° et 2° ;
- 3° la construction d'une piscine autre que celles visées à l'article 21, 1° ;
- 4° dans les zones vertes, les zones de parcs telles que définies par le PRAS ou les zones de cimetière telles que définies par le PRAS, le tracé des chemins, le placement et le remplacement de dispositifs d'éclairage public.

TITRE III. - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS FAISANT L'OBJET D'UNE MESURE DE PROTECTION.

CHAPITRE I^{er}. - Dispositions générales.

Section 1^{re}. - Champ d'application.

Art. 34. Le présent titre est applicable aux biens faisant l'objet d'une mesure de protection.

Section 2. - Actes et travaux de restauration à l'identique dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 34/1. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les actes et travaux de restauration à l'identique au sens de l'article 1^{er}, 15°.

Section 3. - Actes et travaux de restauration historique dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 34/2. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les actes et travaux de restauration historique au sens de l'article 1^{er}, 16°.

CHAPITRE II. - Installations temporaires et de chantiers.

Art. 35. Le présent chapitre s'applique aux installations temporaires et de chantiers.

Section 1^{re}. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé et dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 35/1. Sans préjudice des dispositions du chapitre VIII et pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants portant sur les parties non protégées d'un bien protégé :

- 1° les travaux, actes et modifications temporaires nécessaires à l'exécution du chantier, en ce compris les échafaudages, durant la période nécessaire à l'exécution des travaux ;
- 2° le placement de panneaux de chantiers ou de panneaux immobiliers ;
- 3° le placement d'installations à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel, placées pour une durée de trois mois au plus, à l'exclusion des dispositifs de publicités et des enseignes ;

- 4° le placement de décorations événementielles, ou liées à l'organisation de manifestations culturelles ou de festivités, placées pour une durée de trois mois au plus, à l'exclusion des dispositifs de publicités et des enseignes ;
- 5° le placement de décorations extérieures liées à des expositions temporaires telles que muséales ou représentations théâtrales organisées dans un bien protégé affecté à cet usage et placées pour une durée d'un an au plus ;
- 6° le placement d'installations à l'intérieur d'un musée ou d'un autre lieu d'exposition dans le cadre d'expositions d'une durée n'excédant pas une année ;
- 7° les actes et travaux exécutés sous le niveau du sol et les travaux de déblais et remblais à réaliser dans le cadre de la législation relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués pour autant que ces actes et travaux n'engendrent pas, à leur terme, une modification du relief du sol.

Section 2. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé.

Sous-section 1^{re}. - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 35/2. Sans préjudice des dispositions du chapitre VIII et pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants portant sur les parties protégées d'un bien protégé :

- 1° les échafaudages temporaires nécessaires à l'exécution du chantier ou des études et ne dépassant pas la durée des travaux et en tous cas d'une durée inférieure à trois mois ;
- 2° le placement de panneaux de chantiers ou de panneaux immobiliers ;
- 3° le placement d'installations temporaires à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel, en ce compris les publicités associées à la condition qu'elles soient posées sur un sol minéralisé, qu'elles ne soient pas ancrées et qu'elles soient placées pour une durée de 7 jours au plus ;
- 4° le placement de décorations événementielles, liées à l'organisation de manifestations culturelles ou de festivités, placées pour une durée de trois mois au plus à la condition qu'elles ne soient pas ancrées et à l'exclusion des dispositifs de publicités et des enseignes ;
- 5° le placement de décorations extérieures liées à des expositions temporaires telles que muséales ou représentations théâtrales organisées dans un bien protégé affecté à cet usage et placées pour une durée d'un an au plus ;
- 6° le placement d'installations à l'intérieur d'un musée ou d'un autre lieu d'exposition dans le cadre d'expositions d'une durée n'excédant pas une année.

Sous-section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/3. Sans préjudice des dispositions du chapitre VIII et pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particu-

lières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les actes et travaux suivants portant sur les parties protégées d'un bien protégé et qui ne sont pas dispensés de permis d'urbanisme en application de l'article 35/2 :

- 1° le placement de décorations événementielles, liées à l'organisation de manifestations culturelles ou de festivités, placées pour une durée de trois mois au plus, à l'exclusion des dispositifs de publicités et des enseignes ;
- 2° le placement d'installations temporaires à caractère social, culturel, récréatif ou événementiel, en ce compris les publicités associées à la condition qu'elles soient placées pour une durée de plus de sept jours et de trois mois au plus ;
- 3° les travaux, actes et modifications temporaires nécessaires à l'exécution du chantier, en ce compris les échafaudages, durant la période nécessaire à l'exécution des travaux et ne dépassant pas la durée des travaux.

CHAPITRE III. - Actes et travaux de voirie.

Art. 35/4. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux de voirie.

Art. 35/5. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et qu'ils ne constituent pas le complément de travaux soumis à permis d'urbanisme, sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les actes et travaux suivants :

- 1° pour autant que ces actes et travaux ne modifient pas les caractéristiques essentielles du profil en travers, le renouvellement des fondations et du revêtement des chaussées, bermes, bordures et trottoirs, à l'exception des changements de revêtements constitués principalement de pierres naturelles ;
- 2° la pose, le renouvellement ou le déplacement des dispositifs d'évacuation d'eau tels que filets d'eau, avaloirs, taques, égouts et collecteurs de moins d'1,25 mètre de diamètre intérieur ;
- 3° la pose, le renouvellement ou le déplacement des câbles, conduites, caténaires et porte-caténaires ainsi que canalisations situées dans l'espace public, comprenant également les tranchées nécessaires à ces travaux.

Art. 35/6. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et qu'ils ne constituent pas le complément de travaux soumis à permis d'urbanisme et qu'ils ne font pas l'objet d'une répétition sur la longueur d'une voirie, sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les actes et travaux suivants :

- 1° les petits travaux d'aménagement des espaces réservés aux piétons, aux cyclistes et visant l'agrandissement local de ces espaces, l'amélioration de leur aspect esthétique ou la sécurité des usagers ;
- 2° les travaux d'aménagement des espaces réservés aux plantations ;
- 3° le placement, le déplacement ou l'enlèvement des dispositifs ou éléments suivants :

- a) la signalisation lumineuse ou non en ce compris son support, à l'exception des portiques, ainsi que sa protection vis-à-vis de la circulation ;
 - b) les dispositifs fixes ou mobiles limitant la circulation ou le stationnement ;
 - c) les dispositifs de contrôle ou d'information du stationnement ou de la circulation, tels que parcomètres, appareils horodateurs, radars, caméras ;
 - d) les dispositifs de stationnement pour véhicules à deux roues sauf les dispositifs fermés de plus de 20 m² ;
 - e) les dispositifs accessoires d'installations techniques, souterraines ou non, tels que armoires de commande électrique de feux de signalisation ou d'éclairage public, bornes téléphoniques, bornes incendies, armoires de télédiffusion ;
 - f) les bancs, tables, poubelles, conteneurs, enterrés ou non, affectés à la collecte des déchets ménagers ou assimilés, cabines téléphoniques, petites fontaines, bacs à plantation, boîtes postales ;
 - g) les dispositifs d'éclairage public ;
 - h) les abris destinés aux usagers des transports en commun pour autant que leur hauteur ne dépasse pas 2,80 mètres et leurs équipements ;
- 4° l'établissement ou la modification de la signalisation au sol ;
- 5° le placement ou la modification de dispositifs ralentisseurs de vitesse ;
- 6° sans préjudice de l'obtention préalable d'une autorisation de voirie, le placement d'une terrasse ouverte saisonnière dans le secteur horeca, pour autant que sa superficie ne dépasse pas 50 m² et que soit préservé un passage libre d'obstacles sur au moins le tiers de la largeur de l'espace réservé aux piétons, avec un minimum de 2 mètres.

CHAPITRE IV. - Travaux de transformation et d'aménagements intérieurs.

Art. 35/7. Le présent chapitre s'applique aux travaux de transformation et d'aménagements intérieurs.

Section 1^{re}. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé et dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 35/8. Pour autant que ces actes et travaux :

- 1° n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 2° ne modifient pas la structure du bien et n'impliquent pas de travaux de stabilité ;
- 3° n'entraînent aucune modification de l'aspect extérieur du bien protégé ;
- 4° n'entraînent aucune répercussion quant à l'aspect des parties protégées du bien protégé, est dispensé de permis d'urbanisme lorsqu'il porte sur les parties non protégées d'un bien protégé, le placement ou l'enlèvement d'équipements intérieurs tels que les équipements sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation, de ventilation ou de télécommunication.

Art. 35/9. Pour autant que ces actes et travaux :

- 1° n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;

- 2° ne modifient pas la structure du bien et n'impliquent pas de travaux de stabilité ;
- 3° n'entraînent aucune modification de l'aspect extérieur du bien protégé ;
- 4° n'entraînent aucune répercussion quant à l'aspect des parties protégées du bien protégé ;
- 5° n'entrent pas dans la catégorie des actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme pour changement d'utilisation ou de destination du bien ;
- 6° ne modifient pas le nombre de logements ou la répartition des logements lorsque le bien est un immeuble d'habitation ou le nombre de chambres lorsque le bien est un établissement hôtelier, sont dispensés de permis d'urbanisme lorsqu'ils portent sur les parties non protégées d'un bien protégé, les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux.

Section 2. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé.

Sous-section 1^{re}. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/10. Pour autant que ces actes et travaux :

- 1° n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
 - 2° ne modifient pas la structure du bien et n'impliquent pas de travaux de stabilité ;
 - 3° n'entraînent aucune modification de l'aspect architectural du bâtiment protégé ;
 - 4° n'entrent pas dans la catégorie des actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme pour changement d'utilisation ou de destination du bien ;
 - 5° ne modifient pas le nombre de logements ou la répartition des logements lorsque le bien est un immeuble d'habitation ou le nombre de chambres lorsque le bien est un établissement hôtelier ;
 - 6° ne nuisent pas à l'intérêt patrimonial du bien ;
- sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, le placement ou l'enlèvement d'équipements intérieurs tels que les équipements sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation, de ventilation ou de télécommunication.

Sous-section 2. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/11. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, qu'ils ne nécessitent ni des mesures particulières de publicité, ni l'avis de la commission de concertation ou ne les nécessitent qu'en application de l'article 207 du CoBAT ou qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier d'affectation du sol et que, s'il y a un accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m², les actes et travaux de

transformation et d'aménagement intérieurs non visés à l'article précédent sont dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

CHAPITRE V. - Les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme

Art. 35/12. Le présent chapitre s'applique aux changements de destination et aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.

Section 1^{re}. - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 35/13. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale, en ce compris les professions médicales et paramédicales, ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit inférieure ou égale à 75 m² et que ces activités soient :
 - soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
 - soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;
- 2° la modification de la destination indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme d'une ou des pièces destinées au logement, à la condition que ces pièces restent affectées au logement et que le nombre ou la répartition des logements ne soient pas modifiés.

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/14. Sont dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis pour autant :

- 1° que ces changements ne concernent que des parties non protégées d'un bien protégé ;
- 2° qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- 3° que ces changements ne nécessitent ni l'avis de la commission de concertation ni des mesures particulières de publicité ou ne les nécessitent qu'en application de l'article 207 du CoBAT ou qu'en application des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan particulier d'affectation du sol ;
- 4° que la superficie de plancher concernée par le changement soit inférieure à 200 m² ;
- 5° que, s'agissant de l'avis de la commune, l'avis conforme de celle-ci ne soit pas requis en application de l'article 177, § 1^{er}, alinéa 3 du CoBAT.

Section 3. - Actes et travaux dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

Art. 35/15. Sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites tous les changements de destination ou d'utilisation non visés aux sections 1 et 2 et qui ne nécessitent pas de travaux.

Section 4. - Actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 35/16. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour la modification de l'utilisation d'un bien protégé soumise à permis ou pour la modification de la destination de tout ou partie d'un bien protégé si la modification ne nécessite pas de travaux ou si les travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux n'impliquent pas de travaux de stabilité, ni ne sont des travaux de restauration visés à l'article 98, § 1^{er} 11° du CoBAT.

CHAPITRE VI. - Démolition sans reconstruction et démontage.

Art. 35/17. Le présent chapitre s'applique aux démolitions sans reconstruction et aux démontages.

Section 1^{re}. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé et dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/18. Pour autant que la démolition ou le démontage n'implique aucune incidence quant à la stabilité des constructions maintenues, est dispensée de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, la démolition sans reconstruction ou le démontage d'annexes constituant une partie non protégée d'un bien protégé et dont la superficie au sol est inférieure à 100 m².

Section 2. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé et dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/19. Sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation :

- 1° l'enlèvement d'éléments d'un bien protégé n'ayant pas justifié en eux-mêmes la mesure de protection ou et ne participant pas à l'intérêt patrimonial du bien protégé tels que cloisons légères, faux-plafonds, antennes, ou plantations ;
- 2° le démontage d'éléments d'un bien protégé lorsque ce démontage est nécessaire à la réalisation d'une étude préalable de ce bien ou à la restauration de ces éléments.

Section 3. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé ou portant sur les parties protégées d'un bien protégé et dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 35/20. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour les actes et travaux qui, en application de l'article 35/18 ou de l'article 35/19, 1°, sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

CHAPITRE VII. - Aménagements, constructions, transformations et modifications extérieurs.

Art. 35/21. Le présent chapitre s'applique aux aménagements, constructions, transformations et modifications extérieurs.

Section 1^{re}. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé.

Sous-section 1^{re}. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 35/22. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants portant sur les parties non protégées d'un bien protégé sont dispensés de permis d'urbanisme :

- 1° le placement en toiture qui présente une pente inférieure à 45° par rapport à l'horizontal, de lanterneaux, de fenêtres de toit ou de verrières réalisés dans le plan de la toiture, pour autant que, s'il s'agit d'une toiture inclinée, leur superficie cumulée n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture ;
- 2° le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés à condition qu'ils soient non visibles de l'espace public ;
- 3° le placement en façade de dispositifs techniques ou décoratifs usuels à usage domestique tels que les numéros de police, sonnettes, les boîtiers divers d'une superficie verticale inférieure à 0,10 m², les supports de plantes grimpances ou les bacs à plantes, les dispositifs d'éclairage extérieur, les boîtes aux lettres, les cendriers, les plaques pour professions libérales, les plaques commémoratives ou historiques, pour autant que la saillie de tous ces dispositifs soit inférieure à 12 cm ;
- 4° l'enlèvement d'antennes paraboliques ou assimilées ;
- 5° le placement de cheminées ou conduites d'aération à usage domestique, tuyaux de descentes d'eau de pluie, marquises, volets pour autant que ces dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
- 6° le remplacement des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage, pour autant :
 - que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues ;
 - que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié.

Sous-section 2. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/23. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants portant sur les parties non protégées d'un bien protégé sont dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation :

- 1° la création, la suppression ou la modification de baies et châssis, pour autant :
 - que ces baies ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
 - que les travaux n'impliquent pas de travaux de stabilité ;
- 2° le placement, le remplacement ou l'enlèvement de caisson pour volet ou tente solaire situés au rez-de-chaussée d'un commerce pour autant que la saillie ne dépasse pas 12 cm par rapport à la façade, que la largeur du dispositif ne dépasse pas celle de la baie de la fenêtre ;
- 3° la modification de la couleur des façades non visibles depuis l'espace public ;
- 4° la pose d'un enduit et la modification du matériau de parement des façades non visibles depuis l'espace public ;
- 5° la modification du revêtement d'une toiture plate ainsi que sa rehausse éventuelle pour permettre l'installation d'un isolant ou d'une toiture verte pour autant que cela n'entraîne ni le rehaussement des rives de la toiture, ni le rehaussement des murs acrotères ;
- 6° le placement de caméras de surveillance accolées à une façade ou un pignon existant, pour autant :
 - qu'elles ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment ou celui des bâtiments mitoyens ;
 - qu'elles aient une couleur identique au revêtement de la façade ou du pignon ;
 - qu'elles aient une saillie inférieure à 12 cm si elles sont placées à une hauteur inférieure de 4 mètres à compter du niveau du sol.

Sous-section 3. - Actes et travaux portant sur les parties non protégées d'un bien protégé dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 35/24. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour les actes et travaux visés à l'article 35/23 ou à l'article 35/27.

Section 2. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé.

Sous-section 1^{re}. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/25. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, qu'ils ne modifient pas la structure du bien et ne mettent pas en danger sa stabilité et qu'ils

n'entraînent aucune modification de l'aspect architectural du bâtiment protégé, sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation les actes et travaux suivants portant sur les parties protégées d'un bien protégé :

- 1° l'installation de fenêtres de toit réalisées dans le plan de la toiture ;
- 2° le placement de panneaux capteurs solaires ou photovoltaïques ou assimilés, non visibles depuis l'espace public ;
- 3° le placement en façade de plaques pour professions libérales, de plaques commémoratives ou historiques, de dispositifs techniques ou décoratifs usuels à usage domestique tels que les numéros de police, sonnettes, boîtiers, câblages, dispositifs d'éclairage extérieur ou boîtes aux lettres ;

Sous-section 2. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/26. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, qu'ils ne modifient pas la structure du bien et n'impliquent pas de travaux de stabilité, sont dispensés de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation les actes et travaux suivants portant sur les parties protégées d'un bien protégé :

- 1° la création, la suppression ou la modification de baies et châssis, pour autant :
 - que ces baies ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
 - que les travaux n'impliquent la solution d'aucun problème de stabilité ;
- 2° le placement, le remplacement ou l'enlèvement de caisson pour volet ou tente solaire situés au rez-de-chaussée d'un commerce pour autant que la saillie ne dépasse pas 12 cm par rapport à la façade, que la largeur du dispositif ne dépasse pas celle de la baie de la fenêtre ;
- 3° la modification de la couleur des façades non visibles depuis l'espace public ;
- 4° la pose d'un enduit ou la modification du matériau de parement des façades non visibles depuis l'espace public ;
- 5° le placement en toiture, qui présente une pente inférieure à 45° par rapport à l'horizontal, de lanterneaux, de fenêtres de toit ou de verrières réalisées dans le plan de la toiture, pour autant que, s'il s'agit d'une toiture inclinée, leur superficie cumulée n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture.

Sous-section 3. - Actes et travaux portant sur les parties protégées d'un bien protégé dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 35/27. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour les actes et travaux suivants portant sur les parties protégées d'un bien protégé :

- 1° toute construction isolée, accessoire qui n'est pas destinée à l'habitation, au commerce ou à l'industrie, aux conditions fixées à l'article 21, 1°, b ;
- 2° l'édification de clôtures ou d'un mur de séparation entre deux propriétés ;
- 3° l'installation d'antennes, mâts, pylônes, éoliennes et autre structures similaires

- ainsi que l'installation d'antennes paraboliques ou de capteurs solaires pour autant qu'elle n'implique pas la solution d'un problème de stabilité ;
- 4° la construction d'une piscine ou d'un terrain de sport non couverts ;
 - 5° les actes et travaux indiqués à l'article 98, § 1^{er}, 6° à 10° du CoBAT.

CHAPITRE VIII. - Enseignes et publicités.

Art. 35/28. Le présent chapitre s'applique aux enseignes et publicités.

Section 1^{re}. - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 35/29. Est dispensé de permis d'urbanisme le placement en voirie de chevalets.

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/30. Est dispensé de l'avis de Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, le placement d'enseignes visées au Titre VI, chapitre 5, article 36 du Règlement Régional d'Urbanisme ou dans un règlement communal en vigueur et conformes à ces dispositions.

Section 3. - Actes et travaux dispensés de l'intervention d'un architecte.

Art. 35/31. Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour le placement de dispositifs de publicité et d'enseignes.

CHAPITRE IX. - Fouilles et sondages.

Art. 35/32. Le présent chapitre s'applique aux fouilles et sondages.

Art. 35/33. Sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune les fouilles et sondages visés à l'article 245 du CoBAT.

CHAPITRE X. - Aménagements de jardins, espaces verts, cimetières et abattages d'arbres.

Art. 35/34. Le présent chapitre s'applique aux aménagements de jardins, espaces verts, cimetières ainsi qu'aux abattages d'arbres.

Section 1^{re}. - Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.

Art. 35/35. Sont dispensés de permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants :

- 1° les plantations d'arbres dans un massif lorsqu'il s'agit de spécimens de même essence ;
- 2° l'élagage de branches vivantes d'une circonférence inférieure à 10 cm.
- 3° l'éradication des espèces invasives au sens de la législation relative à la conservation de la nature et dont le diamètre mesuré à 1,50 mètre est inférieur à 40 centimètres.

Section 2. - Actes et travaux dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation.

Art. 35/36. Sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites ainsi que de l'avis de la commune, des mesures particulières de publicité et de l'avis de la commission de concertation, les actes et travaux suivants :

- 1° dans la zone de cours et jardins et dans la zone de recul et pour autant qu'il ne s'ensuive aucune modification du relief du sol supérieure à 20 cm :
 - a) les aménagements tels que les chemins, les terrasses, les clôtures, ainsi que le placement d'équipements à usage domestique, récréatifs ou décoratifs, conformes à la destination de ces zones tels que balançoire, petits bacs à sable, aménagement de parterres (plantes annuelles, vivaces), de barbecues, de mares et de refuges naturels pour la faune mais à l'exclusion de piscines, terrains de sport ou de tennis et de garages et pour autant :
 - que, dans la zone de recul, leur hauteur totale n'excède pas 1 mètre ;
 - que, dans la zone de cours et jardins, leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 mètre au droit de la limite mitoyenne ;
 - que, dans le cas d'une mare, elle soit située dans la zone de cours et jardins, que sa superficie n'excède pas 20 m² et qu'elle soit située à une distance minimum de 2 mètres des propriétés voisines ;
 - b) la construction d'un bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes et qui n'est pas destiné à l'habitation, pour autant qu'il soit situé en totalité dans la zone de cours et jardins, que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'excède pas 6 m² et que sa hauteur totale n'excède pas 3 mètres ni ne dépasse le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 mètre au droit de la limite mitoyenne.
- 2° les aménagements conformes à une destination de zone de parcs, de cimetière ou de forêt, tels que la modification du revêtement des chemins, la modification de plaines de jeux, le placement et le remplacement de bancs, tables, poubelles, la restauration de fontaines éclairées ou non, l'étrepage, la restauration et l'amélioration des berges des étangs et cours d'eau, non considérés comme travaux d'entretien, ou la modification du niveau des étangs, le curage et le stockage, même temporaire des dépôts, ainsi que la construction ou la restauration des ouvrages d'art nécessaires à la gestion du niveau d'eau ;
- 3° l'abattage d'arbres morts ou déperissants ou d'arbres en massif ;
- 4° l'élagage de branches, autre que le simple entretien, l'éêtépage et l'écimage ;
- 5° la plantation d'arbres hors massif ;
- 6° dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis les espaces publics et ne modifient pas l'aspect architectural du bien, la construction d'un mur de séparation entre deux propriétés et l'édification de clôtures ;

7° les travaux de fonçage pour autant que les puits d'accès soient à l'extérieur du bien protégé.

8° le placement d'une signalétique garantissant la bonne circulation et l'information aux usagers des zones d'espaces verts en complément d'une signalétique déjà autorisée par un permis pour le bien en question.

Art. 35. Les actes et travaux relatifs à un immeuble faisant l'objet d'une mesure de protection qui sont dispensés de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites sont également dispensés de l'avis de la commune et de l'avis de la commission de concertation.

TITRE IV. - DISPOSITIONS FINALES.

Art. 36. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte est abrogé.

Art. 37. Le Ministre qui a l'Aménagement du territoire dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.



Vous êtes ici : Accueil

Nederlands Français

Qui fait quoi ?

- [Qui sommes-nous ?](#)
- [A propos de Bruxelles Développement urbain](#)
- [Les autorités déléguées](#)
- [Les autres acteurs publics](#)
- [Les acteurs privés](#)
- [Les auteurs agréés](#)
- [Les victimes régionales](#)

Consultation par le public

“ Plan écoles ”

Matins et Midis du Développement urbain



Retrouvez ici les enquêtes publiques et commissions de concertation

Du côté des espaces publics ...

Cyclabilité de la Petite Ceinture : de la place Madou à Quételet
08/07/2016

ICR Canal: Quai de Veveyde entre les rues Dehem et Walcourt
04/07/2016

Aménagement de l'ICR Maelbeek sur l'avenue Mutsaers

L'Aménagement du Territoire et l'Urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale



Bienvenue

Bienvenue sur le portail Urbanisme et Aménagement du Territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce site est destiné à vous, citoyens, professionnels et collectivités.

Il vous renseigne sur l'actualité juridique et la planification urbaine, vous familiarise avec les procédures et les règles urbanistiques et vous permet de télécharger toutes nos publications.

Des questions ? Consultez notre Contact center ou prenez contact avec nos services !

Dernières nouvelles



Enquête publique sur la modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) pour la ZIR Heysel

30/05/2016 - Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté, en date du 2 mai 2013 une modification partielle du PRAS en vue de répondre à la croissance démographique de la Région.

[Lire la suite...](#)



L'Observatoire des bureaux n°36

30/05/2016 - Vacances 2015 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Nord

[Lire la suite...](#)



APERAU 2016

11/05/2016 - 18ème rencontres internationales d'urbanisme de l'APERAU du 22 au 27 mai 2016

[Lire la suite...](#)

[Plus...](#)

Les permis en ligne



Vers tous les permis en ligne et le suivi de votre dossier

Questions et interpellations parlementaires en matière d'aménagement du territoire à Bruxelles ?



Retrouvez toute l'actualité mise à jour sur urbanisme.brussels

Le portail Urbanisme et Aménagement du Territoire de la Région de Bruxelles-Capitale est destiné à vous, citoyens, professionnels et collectivités.

Il vous renseigne sur l'actualité juridique et la planification urbaine, vous familiarise avec les procédures et les règles urbanistiques et vous permet de télécharger une série de publications.

Ce **Guide pratique de l'urbanisme**

est une brochure indicative qui a pour but de diffuser une information de base sur la matière de l'urbanisme.

Pour une information plus complète sur la situation de votre bien ou votre projet d'aménagement, il est vivement conseillé de vous renseigner auprès des services compétents.

Où se renseigner ?

- ☛ Toutes informations utiles et mises à jour relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web www.urbanisme.brussels
- ☛ Le Service Urbanisme de votre **commune** vous renseigne sur les règles en vigueur.
Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction de l'Urbanisme du **Service public régional de Bruxelles**.

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

(anciennement Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN - BDU

(anciennement Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - AATL)

Direction de l'Urbanisme

CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1

1035 Bruxelles

tél. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23

www.urbanisme.brussels

developpement-urbain@sprb.brussels