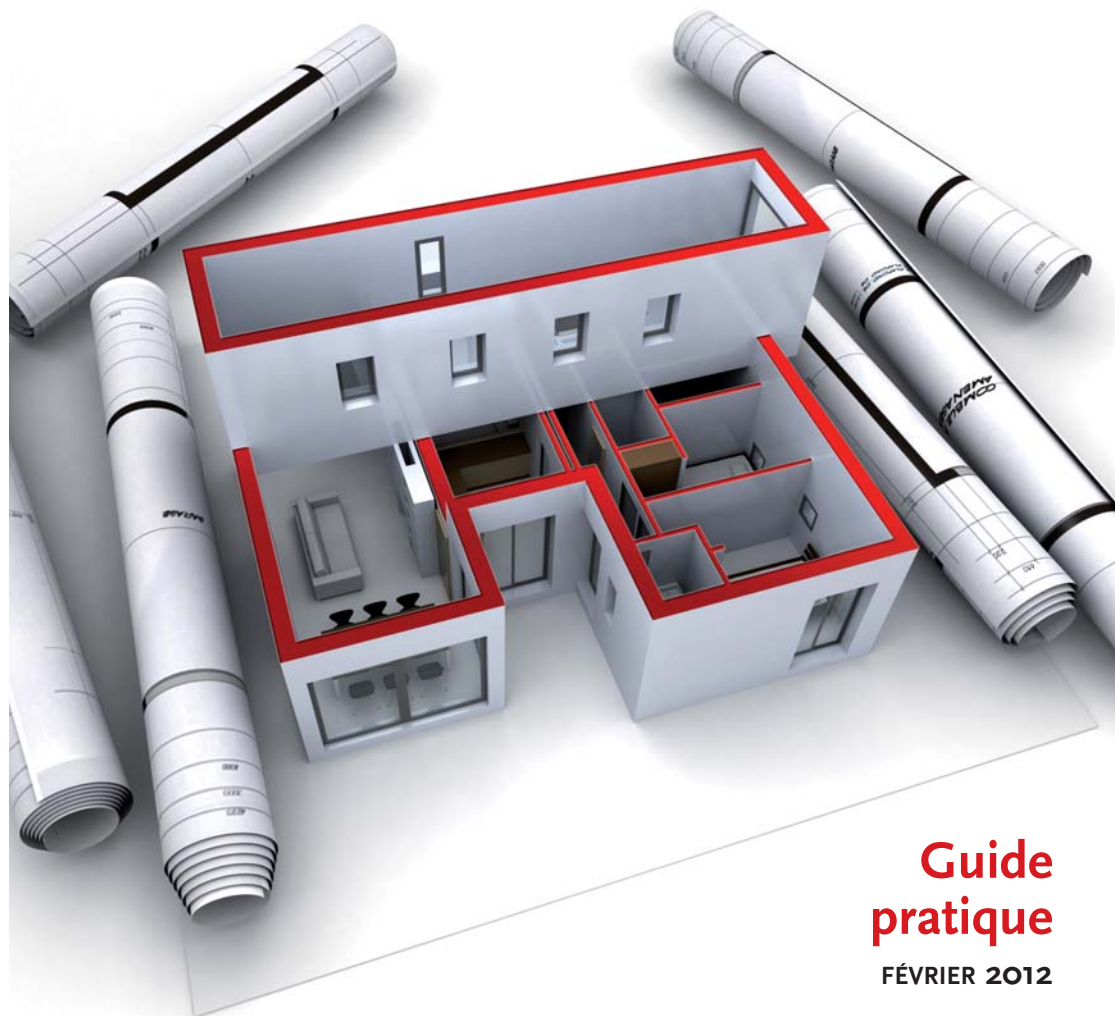


LE PERMIS D'URBANISME EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



**Guide
pratique**

FÉVRIER 2012



MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT



Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale – Guide pratique [février 2012]

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Administration de l'Aménagement du Territoire
et du Logement - AATL

Editeur responsable :
Philippe Thiéry
Coordinateur de l'AATL
CCN, rue du Progrès 80/1
1035 Bruxelles

Photographies :
Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

D/2012/11.404/2

Un urbanisme ambitieux, novateur et responsable pour Bruxelles.

Bruxelles est réputée dans le monde entier pour la qualité de son bâti, pour ses richesses patrimoniales, et particulièrement pour son Art Nouveau. A juste titre. Mais elle ne l'est pas encore assez pour son architecture contemporaine.

Ayons de l'ambition pour notre Région, soyons créatifs... Être audacieux ne signifie cependant pas manquer de rigueur. Bien au contraire. Les normes urbanistiques sont essentielles pour notre qualité de vie à tous : elles permettent la coexistence des différentes fonctions urbaines dans un cadre harmonieux et humain.

Pour tenir compte de tous les enjeux, la réglementation est forcément complexe. C'est la raison pour laquelle un travail important de simplification administrative a été mené et commence à produire ses effets afin de rendre les procédures plus souples, plus maniables. C'est dans ce cadre, notamment, qu'une application permettant le suivi en ligne des demandes de permis d'urbanisme et de lotir a été développée.

En vue de s'assurer les moyens d'une véritable politique urbanistique, la Région bruxelloise doit disposer des instruments juridiques qui lui permettent d'organiser efficacement les grands projets qui sont considérés comme stratégiques pour son développement. Ces objectifs de développement doivent pouvoir se réaliser pleinement au travers d'une gestion administrative efficace en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est tout l'enjeu de la dernière réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Si ce travail législatif et réglementaire était essentiel, il n'est pas tout. Il est également important et nécessaire que les règles soient rendues accessibles au plus grand nombre. C'est l'objectif poursuivi notamment par ce "Guide pratique", qui en est à sa troisième édition.

Ce guide se veut complet tout en étant abordable tant aux non-initiés qu'aux professionnels. Il présente, dans une première partie, les instruments qui fixent les règles du jeu : le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), les plans et règlements. Il est en effet important de bien situer le cadre général de la matière : c'est lui qui détermine ce qui peut ou non se faire sur le territoire régional. Certaines notions techniques sont ensuite définies. Que sont les mesures particulières de publicité ? Que fait la commission de concertation ? Qu'est-ce qu'une projet mixte ?

Ce guide, pratique et didactique, permet de se familiariser avec le cheminement des dossiers d'urbanisme, depuis la demande de permis jusqu'à son exécution. Il s'agit donc d'un véritable outil de travail qui facilitera la vie tant du citoyen que de nombreux praticiens.

Charles PICQUÉ, *Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale
en charge de l'Aménagement du Territoire et des Monuments et Sites*

Emir KIR, *Secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme
à 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	68
Les possibilités de recours	78
Législations connexes	84
Annexes	90



Les règles du jeu

1

- Les règles urbanistiques bruxelloises 9
- Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) 10
- Les plans de développement 12
- Les plans d'affectation du sol 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 et environnementaux 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.

(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 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 : habitat, 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.irisnet.be

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...);
- 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 :

- l'arrêté dit "de minime importance", concernant 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 de développement

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 durable 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 (12/09/2002). 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).

Actuellement, 7 schémas directeurs sont approuvés ou en cours d'élaboration.

En 2009, 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, dans sa Déclaration d'intention de modification totale du PRD du 26/11/2009, décide de réviser totalement le PRD 2002 et de lui adjoindre un second "D" pour "Durable", conscient que tout développement urbain ne peut se concevoir aujourd'hui 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.

Actuellement, 7 communes sur 19 disposent d'un PCD et 5 sont en cours d'élaboration.



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 dispositions. 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.

Le PRAS est consultable sur le site Internet www.pras.irisnet.be ou sur le site régional www.urbanisme.irisnet.be.

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.

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. Elle sera soumise à l'accord du fonctionnaire délégué qui statuera sur les dérogations. Elle sera également soumise aux mesures particulières de publicité.

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.irisnet.be.

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 Internet www.rru.irisnet.be ou sur le site de l'urbanisme www.urbanisme.irisnet.be.

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** 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 revête 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.irisnet.be

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. 88) ;
- 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. 87) ;
 - l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (OPEB) (cf. p. 88) ;
 - l'ordonnance relative aux sols pollués ;
 - l'ordonnance sur la sauvegarde et la protection de la nature (Natura 2000) ;
- 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

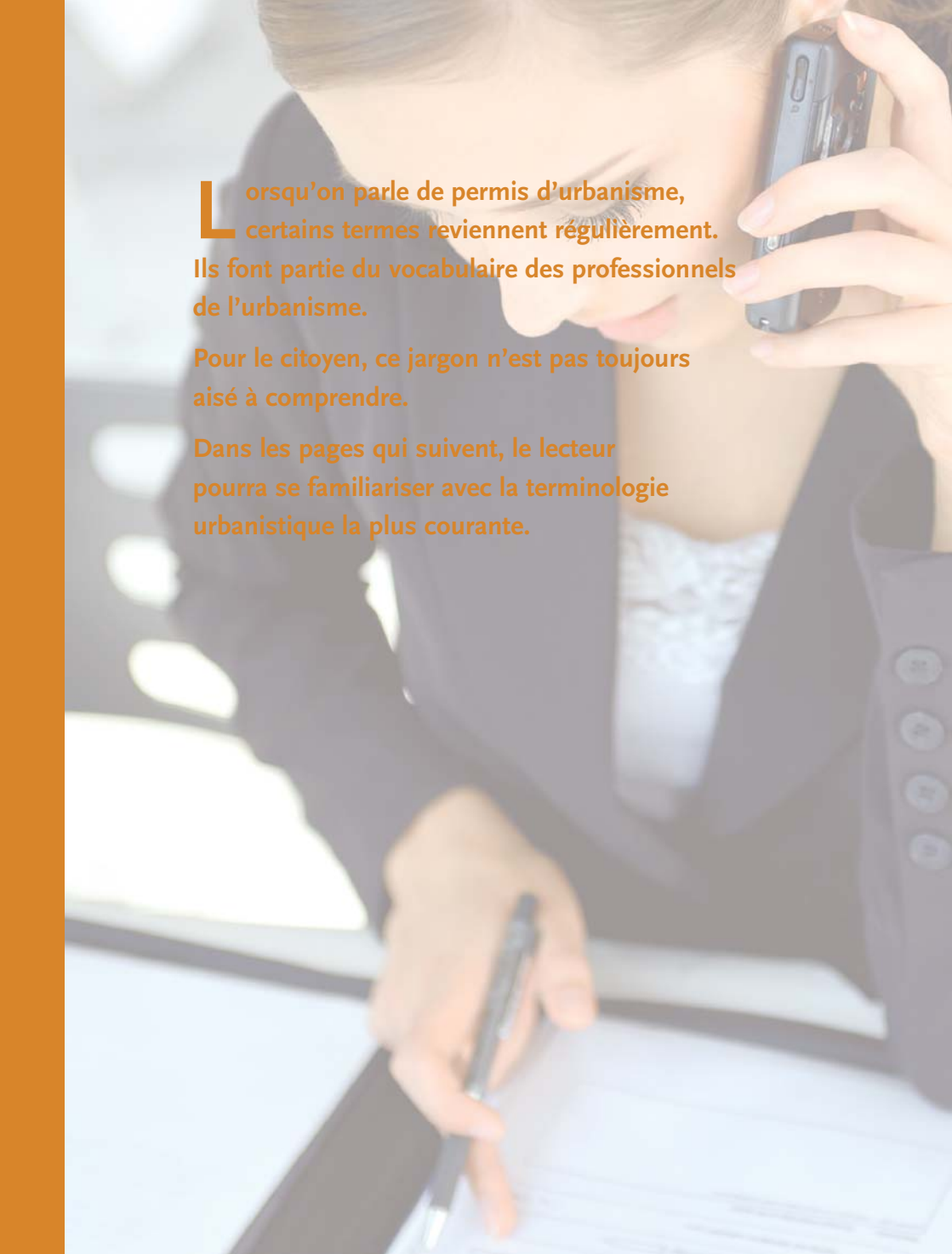
Toutes ces réglementations se cumulent aux règles urbanistiques.





Les mots-clés

■ 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



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,...*

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.

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) 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 Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Commission de concertation (CC)

Instance consultative composée de représentants de la commune et des administrations et instances régionales liées à l'aménagement du territoire (AATL, IBGE, SDRB).

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 (il ne lie pas l'autorité délivrante). Dans le cadre d'une demande de permis, l'avis CC ne peut être sollicité que dans les cas limitativement énumérés par la réglementation urbanistique (*plus d'infos p. 61*).



ASTUCE

Consultez le site de l'urbanisme www.urbanisme.irisnet.be pour voir les documents relatifs aux CC (ordres du jour, avis...) mis en ligne par les communes.

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 le site de l'urbanisme www.urbanisme.irisnet.be pour voir les documents relatifs aux enquêtes publiques (dates, p-v...) mis en ligne par les communes.

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*).

Fonctionnaire délégué

Fonctionnaire de l'Administration régionale de l'aménagement du territoire et du logement (AATL) désigné par le Gouvernement pour accomplir les diverses missions urbanistiques stipulées par le CoBAT.

Le Gouvernement désigne plusieurs fonctionnaires délégués pour un mandat de 5 ans, renouvelable.

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. 61*).

Patrimoine protégé

Monuments, ensemble de biens immobiliers ou sites 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.

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)

Nouvelle réglementation environnementale adoptée par le Gouvernement bruxellois.

Objectif : 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.monument.irisnet.be). Vous trouverez également les conditions relatives à l'octroi des subsides pour effectuer certains travaux sur les biens protégés.



Plan de gestion patrimoniale

Document qui détermine un ensemble de travaux, d'objectifs et de moyens visant à gérer plus efficacement les grands ensembles architecturaux protégés (classés ou sauvegardés), marqués par la cohérence et la répétitivité des éléments.

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.

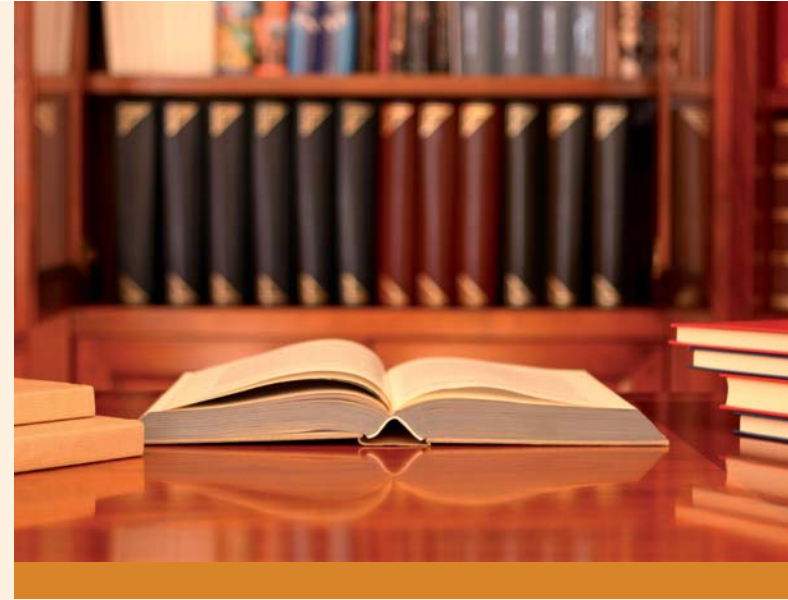
Les travaux conformes au plan bénéficient de procédures d'instruction de permis allégées, voire de dispenses de permis.

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.

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,....*

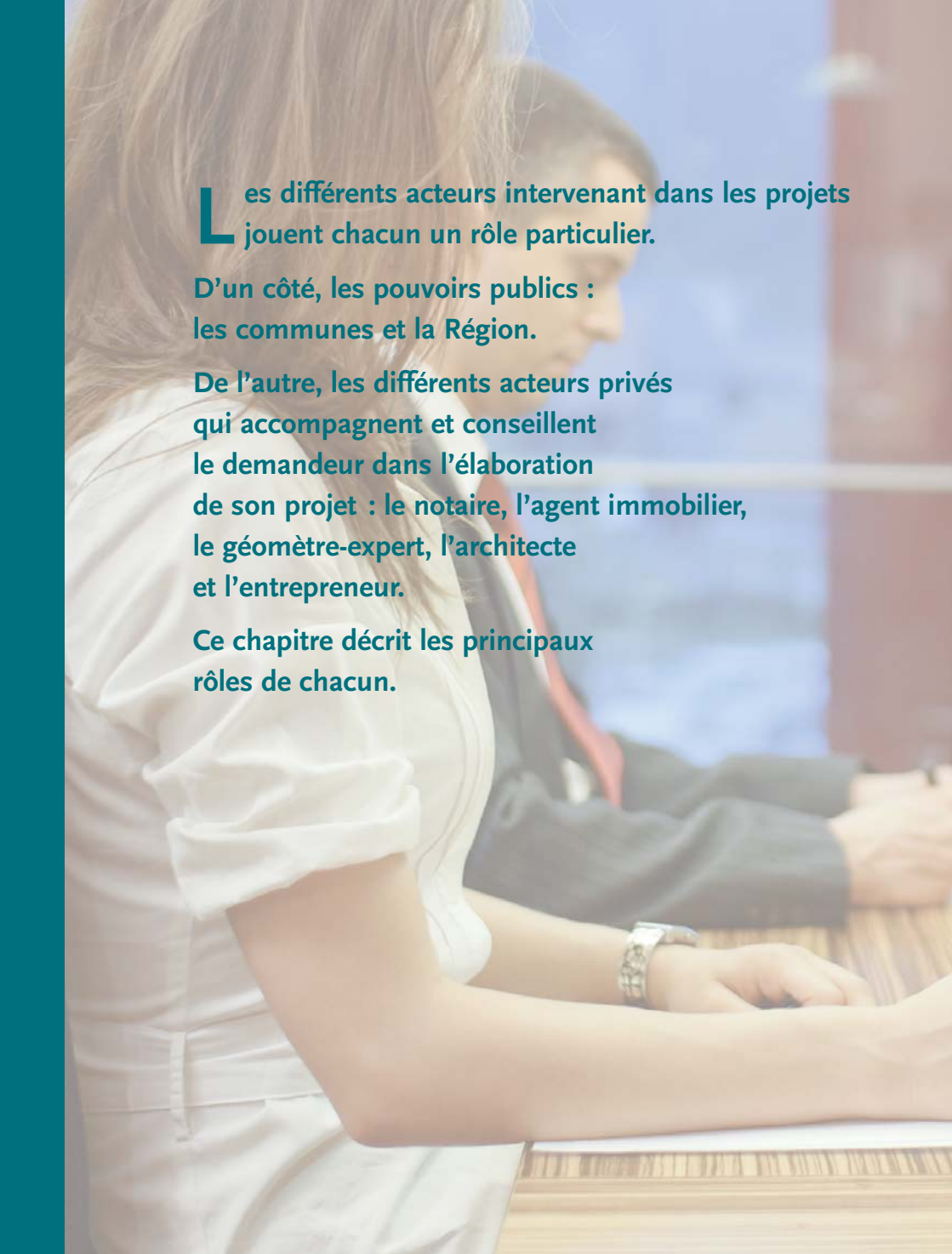
Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

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

■ 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 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. 96).



La Région

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

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 ;
- il octroie les éventuelles dérogations aux PPAS, aux permis de lotir ou aux règlements d'urbanisme ;
- 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.

Outre les attributions du fonctionnaire délégué, la Région assure diverses missions par l'intermédiaire de l'**Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL)** 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.

Le **Gouvernement 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. 81).

D'autres instances régionales peuvent aussi intervenir. Il s'agit de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) désormais dénommé "Bruxelles-Environnement", et de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) qui sont représentées dans les commissions de concertation.



REMARQUE

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

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

Toutes informations utiles sur le logement dans la Région de Bruxelles-Capitale peuvent être obtenues au **Centre d'Information sur le Logement – CIL** :

- > Permanences de 9h à 12h : Accueil Logement – niveau 1 1/2 du CCN
Rue du Progrès 80 bte 1 - 1035 Bruxelles
- > Par téléphone de 9h à 12h : 0800 40 400
- > Sur le site web : www.cil-wic.be

Le Maître Architecte (bMa)

En novembre 2009, le Gouvernement bruxellois a désigné Olivier Bastin comme Maître Architecte (bMa) pour un mandat de cinq ans.

Le Gouvernement lui a confié essentiellement deux missions :

- **L'aide aux maîtres d'ouvrage pour garantir la qualité architecturale et paysagère des projets publics régionaux, fondée sur trois leviers :**
définir un bon programme avec le maître d'ouvrage, fixer avec lui une bonne procédure en termes de marché d'architecture, mettre en place un bon comité d'avis pour l'aider à attribuer le marché.
- **Le développement d'un pôle d'expertise "Art dans l'espace public", au double objectif suivant :**
favoriser les échanges entre experts de l'art et ceux de l'espace public, et conseiller les maîtres d'ouvrage publics dans le choix des personnes spécialisées à même de les accompagner dans le processus complet de leurs projet et réalisation artistique.

L'assistance, le conseil et la stimulation des maîtres d'ouvrage publics sont les composantes essentielles de la mission du bMa et de sa cellule (5 personnes issues du MRBC). Il travaille sur base volontaire des maîtres d'ouvrage et intervient, autant que possible, en amont des projets.

Le bMa donne la priorité aux maîtres d'ouvrage régionaux ou pararégionaux ainsi qu'aux projets d'initiative régionale, tels que les contrats de quartier, les projets du Feder. Ses avis, non contraignants, ont pour but d'aider le maître d'ouvrage à mettre en place le meilleur processus pour garantir une qualité architecturale et paysagère.

Dans le cadre de son travail, le bMa crée des liens avec l'AATL et l'ADT (Agence de développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale) pour pouvoir échanger les informations sur les projets suivis par lui.



ASTUCE

Pour plus d'infos, consultez le site du bMa : bmabru.be.

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 ou de location de biens immobiliers pour plus de 9 ans l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

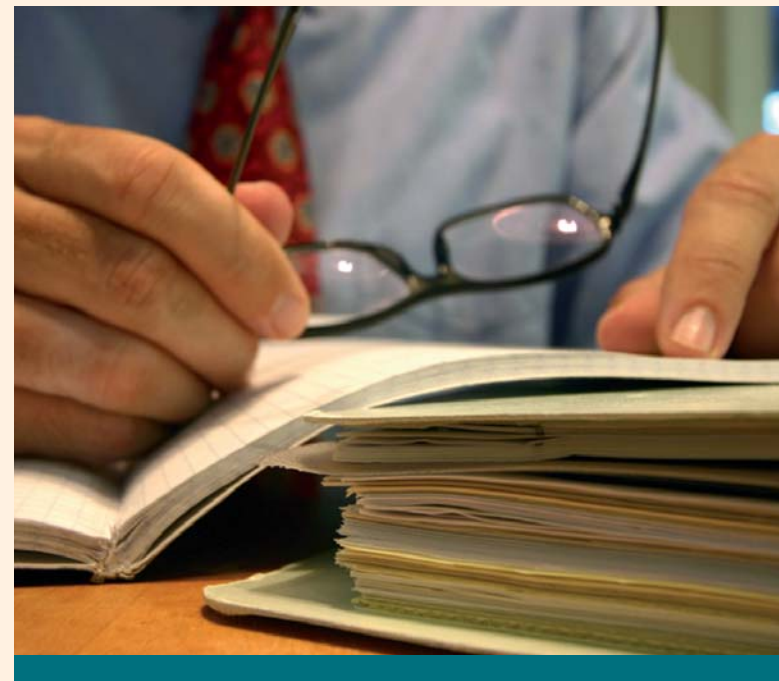
Le notaire indique aussi si le bien a fait l'objet d'un permis ou d'un certificat d'urbanisme.

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. 95) 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

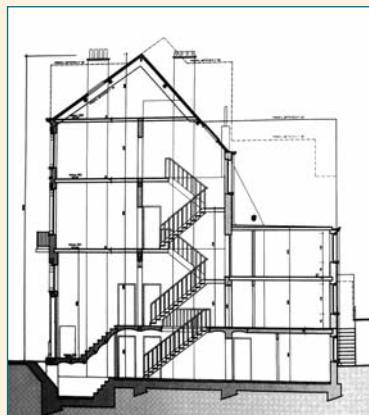
l'ingénieur, les raccordements aux réseaux, la taxe sur la bâtisse, l'obtention de divers documents officiels, la TVA,...

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.



Le géomètre-expert est aussi compétent pour :

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

REMARQUE

Pour pouvoir exercer, le géomètre-expert doit prêter serment et être inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts (cf. p. 95), l'agent immobilier doit être agréé auprès de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI).

L'entrepreneur

L'entrepreneur exécute les travaux sous le contrôle de l'architecte.

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.


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?

4

■ Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme	43
■ Dispenses de permis et procédures simplifiées	44
1. Actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme.....	44
2. Travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué (ou de la commune selon les cas).....	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 ou de l'intervention d'un architecte. Grâce à ces dispenses, les permis sont 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. 100).

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. Voyons ici des exemples d'**actes et travaux soumis à permis** :

- construire, placer des installations fixes sur un terrain ;
- transformer une construction existante ;
- 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, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement ;
- modifier le nombre de logements dans une construction existante ;
- 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.

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 12/12/2002 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...).

Pour consulter la liste exhaustive des actes et travaux requérant un permis d'urbanisme, référez-vous à l'article 98 du CoBAT repris en fin d'ouvrage (cf. p. 98).

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 ;
- de l'avis du fonctionnaire délégué (ou de la commune s'il s'agit un permis instruit par le fonctionnaire délégué) ;
- de l'intervention d'un architecte.

Des règles particulières sont prévues pour le patrimoine protégé. Néanmoins, lorsque les travaux sont de minime importance, la procédure est allégée (ex : dispense d'avis CRMS, dispense d'avis CC, de MPP,...) et des dispenses de permis sont désormais possibles.

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. 100).



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. 117).

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.



REMARQUE

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. ACTES ET 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 DE L'AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ (OU DE LA COMMUNE SELON LES CAS)

La plupart du temps, les permis sont délivrés par la commune après avis du fonctionnaire délégué de la Région. Néanmoins, même si un permis est toujours requis, la procédure peut se voir allégée par la dispense de l'avis du fonctionnaire délégué. Cette dispense d'avis n'est possible que si le projet ne déroge pas à la législation urbanistique en vigueur (PPAS, RRU, RCU...).

Il en va de même pour les dispenses d'avis de la commune lorsque la demande de permis relève de la compétence du fonctionnaire délégué (permis uniques, permis relatifs aux travaux d'utilité publique ...).

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. Par contre, si le projet déroge à ces normes, le fonctionnaire délégué devra émettre une décision d'octroi ou de refus relative à ces dérogations.



ASTUCE

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.

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'aménagement 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 ?	51
■ Contenu du dossier de demande de permis	52
■ Comment se déroule la procédure d'instruction de la demande ?	53
■ Délais de traitement du dossier de demande de permis.....	54
a) Les permis communaux.....	54
b) Les permis régionaux.....	59
■ Mesures particulières de publicité	61
■ Evaluation des incidences environnementales	63
■ Demandes de permis dérogatoires	64
■ Possibilité de modifier la demande en cours de procédure (dépôt de plans modifiés).....	65
■ Délivrance ou refus du permis	65
■ Que faire si le permis n'est pas délivré dans les délais ?	66

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 ?

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 :

- lorsqu'ils sont demandés par une personne de droit public listée par arrêté du Gouvernement ;
- lorsqu'ils concernent des actes et travaux d'utilité publique listés par arrêté du Gouvernement ;
- lorsqu'ils concernent un "projet d'intérêt régional" listé par arrêté du

Gouvernement et figurant dans un périmètre fixé par le Gouvernement ;

- lorsqu'ils concernent un bien relevant du patrimoine protégé (permis unique) ;
- lorsqu'ils concernent un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités ;
- lorsqu'ils concernent un projet situé sur plusieurs communes, s'il figure dans un périmètre particulier arrêté par le Gouvernement.

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

Où et comment introduire une demande de permis ?

1. Quand la demande est instruite par 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 collège 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 ;
- soit adressé au fonctionnaire délégué par envoi recommandé à la poste.



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, sauf si le projet s'inscrit dans un périmètre arrêté par le Gouvernement, auquel cas la demande est introduite chez le fonctionnaire délégué.

Contenu du dossier de demande de permis

La composition du dossier de demande de permis d'urbanisme varie suivant la nature des travaux envisagés (construction d'un bâtiment, abattage d'un arbre,...).

La composition des dossiers est déterminée par l'arrêté du Gouvernement du 17 janvier 2002. Cet arrêté peut être consulté sur le site régional de l'urbanisme www.urbanisme.irisnet.be. En outre, les fonctionnaires du service de l'urbanisme indiqueront au demandeur le nombre d'exemplaires des différents documents que doit contenir le dossier.

A titre d'exemples, voici les principaux documents à compléter, dater et signer pour une demande de permis relative à la construction d'une habitation :

- les formulaires légaux :
 - le formulaire de demande de permis ;
 - le formulaire INS (statistiques) ; ces formulaires sont fournis par la commune sur simple demande ;
- les documents relatifs au titre de propriété :
 - soit une attestation de propriété délivrée par le receveur de l'enregistrement ;
 - soit une attestation notariale si le bien a été acheté dans les trois derniers mois ;

- l'attestation de conformité, avec les plans cachetés, délivrée par le Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) si les travaux n'en sont pas dispensés (1) ;
- les documents décrivant le projet, dont notamment :
 - un plan de situation et un plan d'implantation situant le projet dans son environnement (zone de 50m autour de la parcelle) ;
 - les plans, coupes, façades, détails constructifs éventuels dessinés à l'échelle de 2cm par mètre. Ces plans indiquent les différentes pièces de la construction et leur destination, leurs dimensions ainsi que les matériaux utilisés ;
 - s'il s'agit d'une rénovation ou d'une transformation, l'intervention du projet par rapport à la situation existante sera indiquée ;
 - des photos du bien et de son environnement ;
 - un document de synthèse A3 permettant une compréhension aisée du projet.

(1) *Les actes et travaux dispensés de l'attestation de conformité du SIAMU sont déterminés par l'arrêté du Gouvernement du 10 juin 2004, consultable sur le site www.urbanisme.irisnet.be*

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

La procédure peut être divisée en deux étapes.

1^{ÈRE} ÉTAPE : VÉRIFICATION DU CARACTÈRE COMPLET DU DOSSIER

L'autorité délivrante (la commune ou le fonctionnaire délégué) vérifie si le dossier introduit est complet. Si le dossier est complet, elle envoie au demandeur l'accusé de réception du dossier. Si le dossier est incomplet, elle lui envoie la liste des documents manquants. Les envois se font par courrier recommandé. L'autorité dispose de 30 jours à partir du dépôt du dossier pour envoyer ces documents.

Au-delà de ces 30 jours, le dossier est présumé complet et les délais légaux pour statuer commencent à courir.

2^È ÉTAPE : INSTRUCTION DE LA DEMANDE

La seconde étape consiste en l'instruction du dossier.

Les délais pour notifier la décision finale varient d'une demande à l'autre, en fonction des spécificités de chaque dossier.

Si des instances doivent être consultées par les autorités, les délais de traitement du dossier seront allongés. Ce sera également le cas si un rapport ou une étude d'incidences est nécessaire.



Délais de traitement du dossier de demande de permis

Les délais pour le traitement des dossiers sont fixés par le CoBAT et sont comptés en jours calendrier. Ils se calculent à partir du lendemain du jour de la réception de l'acte (sauf lorsque le CoBAT prévoit expressément une autre date de prise de cours). Le jour de l'échéance est compté dans le délai ; toutefois, si ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au premier jour ouvrable suivant.



a) Les permis communaux

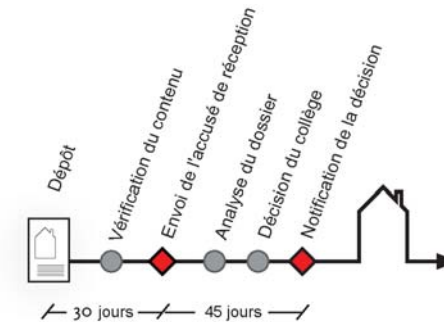
Lorsque la demande de permis relève de la compétence des communes (dossiers "privés", à l'exclusion des demandes portant sur le patrimoine protégé), les 4 cas de figure les plus courants sont :

- la demande est instruite par la commune uniquement ;
- la demande est instruite par la commune et est soumise aux mesures particulières de publicité ;
- la demande est instruite par la commune, sur avis conforme du fonctionnaire délégué ;
- la demande est instruite par la commune, sur avis conforme du fonctionnaire délégué et est soumise aux mesures particulières de publicité.

Les délais varient de 45 à 120 jours suivant les mesures auxquelles est soumise la demande de permis.

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 ?

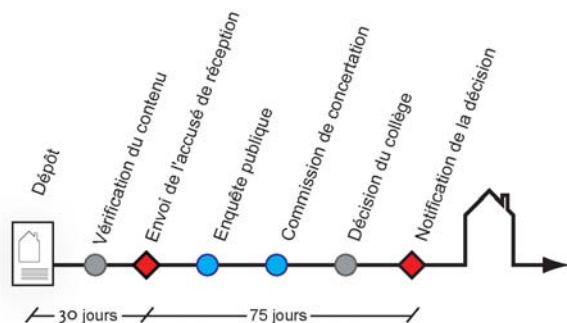
- les demandes concernant un bien couvert par un PPAS ou un permis de lotir, à condition que le projet n'y déroge pas, ni à un règlement d'urbanisme et qu'aucune réglementation n'impose de mesures particulières de publicité ;
- les demandes concernant des actes et travaux "dispensés de l'avis du fonctionnaire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

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").



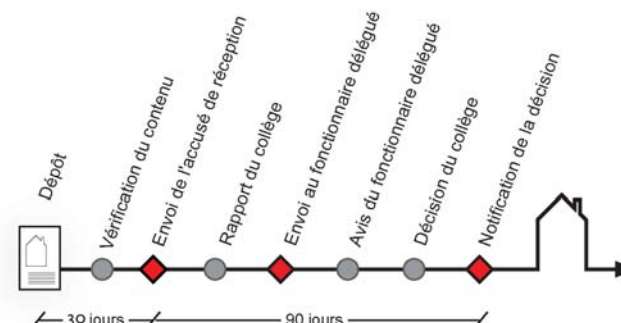
REMARQUE

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 :

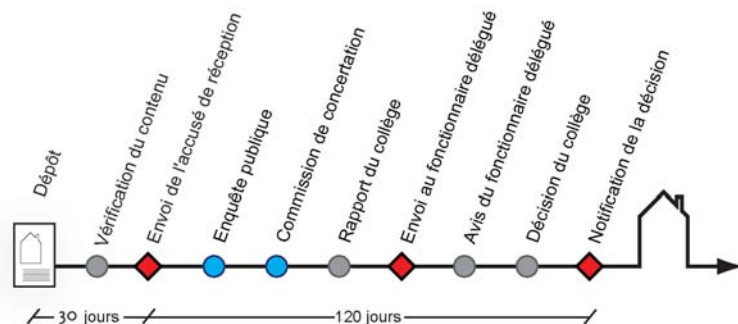
- concernant un bien qui n'est pas couvert par un PPAS ou un permis de lotir si les travaux ne sont pas dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ;
- comportant une dérogation à un règlement d'urbanisme, autre qu'une dérogation relative au volume, à l'implantation et l'esthétique des constructions.

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'éclairément 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.

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 (dossiers "publics" + permis uniques), la demande de permis peut également emprunter différentes procédures, variant en fonction du type de tra-

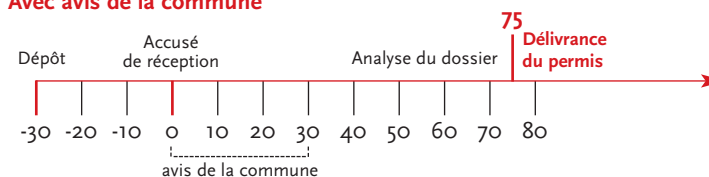
voux projetés. Les caractéristiques propres à chaque dossier influent sur les délais d'instruction.

En voici quelques exemples courants :

> PERMIS "PUBLICS" :

DÉLAI DE 75 JOURS

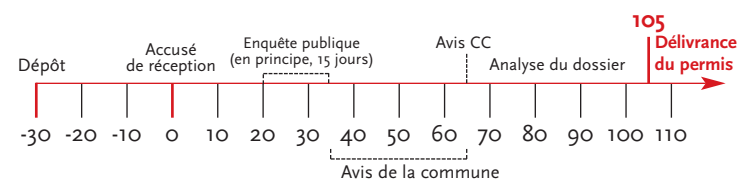
Pas de mesures particulières de publicité Avec avis de la commune



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

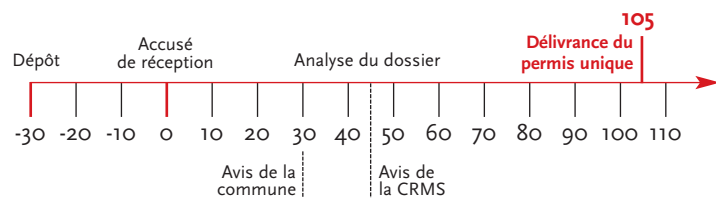
Mesures particulières de publicité Avec avis de la commune



> PERMIS “UNIQUES” :

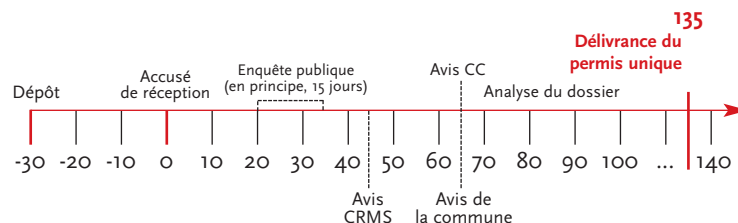
DÉLAI DE 105 JOURS

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)



REMARQUE

Tant pour les permis communaux que pour les permis régionaux, tous ces délais peuvent être augmentés en cas de soumission de la demande à certains actes de procédure.

Exemples: avis d'une instance, étude ou rapport d'incidences. Tel est le

cas aussi lorsque la CRMS décide de faire mener une étude complémentaire (+60 jours) pour les permis uniques.

Le déroulement des mesures particulières de publicité en période de vacances scolaires ou encore le dépôt de plans modifiés en cours de procédure ont également un impact sur les délais de délivrance des permis.

Mesures particulières de publicité

REMARQUE

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

Depuis le 1^{er} janvier 2010, 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.

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.

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.

Les éventuelles remarques à propos du projet peuvent être formulées 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 collège des bourgmestre et échevins de la commune où se situe le projet.

Chaque personne convoquée peut être accompagnée de deux conseillers.



Cette commission existe dans chacune des 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 regroupe des représentants des instances publiques prenant part au développement territorial de la commune :

- l'administration communale, qui coordonne la présentation des projets et assure la présidence et le secrétariat de la CC ;
- la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement ;
- la direction des monuments et sites de l'Administration de l'aménagement du territoire et du logement, qui analyse plus particulièrement les aspects du patrimoine immobilier ;
- l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE) dénommé aujourd'hui "Bruxelles-Environnement", qui analyse plus particulièrement les aspects environnementaux du projet ;
- la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), qui examine plus particulièrement des aspects économiques liés au projet.

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. Cet avis est consultatif pour la commune et le fonctionnaire délégué.

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).

Evaluation des incidences environnementales

Certaines demandes de permis d'urbanisme sont soumises à étude d'incidences ou à 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".

D'autres projets ou installations "classées" du point de vue environnemental sont également soumis à évaluation des incidences sur base de l'ordonnance sur les permis d'environnement (OPE).

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.

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.

Depuis la mise sur pied des évaluations d'incidences environnementales en 1993, environ 300 études d'incidences ont été réalisées. Leur nombre est en augmentation constante (une trentaine par an).

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.).

Depuis 2005, le nombre de rapports d'incidences reste constant (environ 175 analyses de RI par an).

RAPPORTS SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)

Tout projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est d'office soumis à l'établissement d'un RIE, sauf si l'AATL 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 permis dérogatoires

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. Les dérogations ne sont pas présumées.

Les demandes de permis comportant des dérogations sont toujours soumises au fonctionnaire délégué. C'est lui qui prend les décisions d'octroi ou de refus des dérogations. Dans certains cas, ces demandes de permis dérogatoires seront également soumises aux mesures particulières de publicité.

ASTUCE

L'AATL 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.irisnet.be.

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 par la commune

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).

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 et n'oubliez pas d'adresser simultanément copie de votre lettre de saisine au collège des bourgmestre et échevins.

REMARQUE

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

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.



A photograph showing two men in profile, looking down at something out of frame. The man on the left is older, with grey hair and a mustache, wearing a white hard hat and a dark jacket. The man on the right is younger, wearing a yellow hard hat and a white shirt. A large white number '6' is overlaid on the right side of the image.

Après le permis

6

- Peut-on **débuter** les actes et travaux **immédiatement** ? 71
- Peut-on apporter des **modifications** au permis délivré ? Le permis d'urbanisme modificatif..... 72
- Quelle est la **durée de validité** d'un permis délivré 73
- **Affichage** du permis et **avertissement** du début des travaux 76
- Disponibilité des **plans du permis** sur le chantier 76
- **Contrôle de la régularité** des travaux 77

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 périmé ?

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 ?

Il faut distinguer 2 cas :

1/ Pour les permis régionaux : OUI, les travaux peuvent commencer immédiatement après la délivrance du permis.

2/ Pour les permis communaux : NON, les travaux ne peuvent pas être exécutés directement après la délivrance du permis.

En effet, après la notification de la délivrance du permis par la commune, le fonctionnaire délégué dispose de 20 jours pour vérifier la conformité du permis aux lois et règlements en vigueur. Les travaux ne pourront pas débiter avant la fin de ce délai. Ce délai est porté à 30 jours si le bien faisant l'objet de la demande est couvert par un PPAS ou un permis de lotir ou si la demande a été dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué.

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.



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 ?

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

■ Péréemption du permis

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.

■ 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.

■ Permis à durée limitée

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

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.

ACTES ET TRAVAUX SOUMIS À PERMIS À DURÉE LIMITÉE	DURÉE MAXIMALE DU PERMIS
1. PUBLICITÉ ET ENSEIGNES Placer des dispositifs de publicité et des enseignes : 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 b) les autres publicités non visées sub a)	 9 ans 6 ans
2. DÉPÔTS ET STATIONNEMENT DE VÉHICULES Utiliser habituellement un terrain non bâti pour : a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets 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 c) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes, à l'exception des installations visées au point 7 d) le stationnement des véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires	 9 ans 9 ans 1 an 1 an
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	6 ans
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	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 PROPRIÉTÉ 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.irisnet.be

REMARQUE

Le non-respect de ces deux 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.





Les possibilités de **recours**

7

- Recours administratif au **Gouvernement**
 - a) par le demandeur/titulaire de permis 81
 - b) par la commune 82
- Recours au **Conseil d'Etat** 83

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*

a) 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. 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 peut être 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. 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.

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

Il est alors possible de lui adresser un rappel.

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.

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.

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

b) 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 directe ou dans les autres cas exposés sous cette rubrique.

- Le cas de la saisine directe : 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 autres cas : 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.



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. Son rôle n'est pas de reprendre une décision d'octroi ou de refus de permis après annulation éventuelle.

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.



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	87
a) Le permis d'environnement	87
b) La performance énergétique des bâtiments (PEB)	88
■ Le Code civil	88
Les servitudes de jour et de vue	88

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, inconvénients à l'environnement ou au voisinage sont soumises à une autorisation administrative particulière appelée "permis d'environnement".

Activités et équipements soumis à permis d'environnement

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

On dénombre ainsi 192 types d'installations classées, réparties en 4 catégories ou "classes" en fonction de la nature ou de l'importance des dangers et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. Par ordre décroissant d'impact potentiel sur l'environnement : il s'agit des **classes 1A, 1B, 2 et 3**.

Les installations soumises à permis d'environnement les plus 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...

REMARQUE

Les antennes GSM sont soumises à permis d'environnement (classe 2).

Contenu de la demande

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.

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 l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (IBGE), appelé également "Bruxelles-Environnement".



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 ?

Depuis le 2 juillet 2008, une réglementation environnementale visant à diminuer la consommation d'énergie des bâtiments, tout en améliorant leur climat intérieur, est d'application. Il s'agit de l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments ainsi que ses différents arrêtés d'exécution ; ce qu'on appelle communément la "PEB".

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.

Lien avec le permis d'urbanisme ?

La "porte d'entrée" pour l'application de la PEB est la procédure d'instruction des permis d'urbanisme et d'environnement.

Des règles et procédures distinctes sont prévues en fonction de la nature et de l'objet des travaux (bâtiments neufs, rénovations lourdes, rénovations simples). L'affectation du bâtiment a également une incidence sur le type de procédure à suivre.



REMARQUE

Pour des informations détaillées sur la PEB, vous pouvez consulter le site Internet de Bruxelles-Environnement (IBGE) : www.ibgebim.be



ASTUCE

Consultez soit le service communal de l'urbanisme, soit le Centre urbain pour vous aider dans cette nouvelle matière régionale (www.curbain.be).

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).

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.

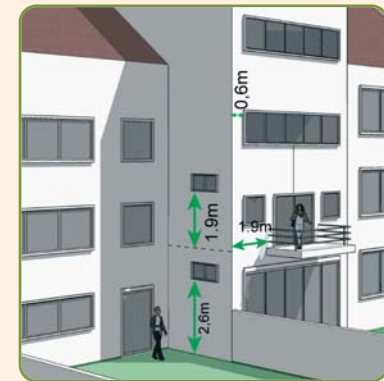
Les distances par rapport à la propriété voisine

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.

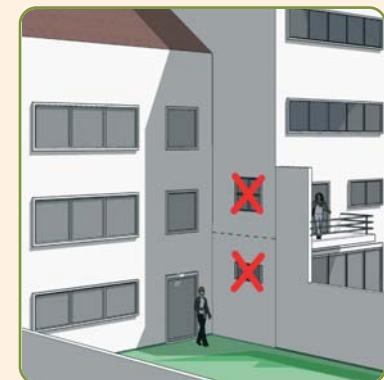
Une vue droite ou une terrasse ne peut être réalisée que si une distance de 1,90 m minimum la sépare du voisin.

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

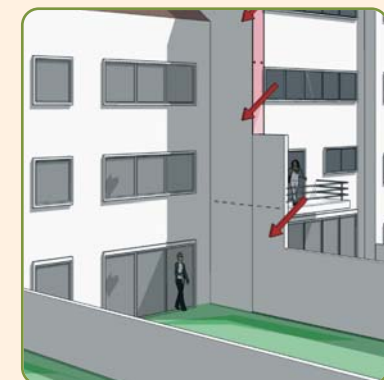
Ainsi, à titre d'exemple, dans une façade, les baies seront placées au minimum à 0,60 m de l'axe mitoyen.



Vues et jours conformes



Vues droites non conformes



Vues obliques non conformes



Annexes

- Suivez votre permis en ligne 92
- Abréviations 93
- Adresses utiles 94
- Article 98 du CoBAT :
actes et travaux soumis
à permis d'urbanisme 98
- Arrêté du Gouvernement
du 13 novembre 2008
dit "de minime importance" 100

Suivez votre permis en ligne !



Le Secrétaire d'État en charge de l'Urbanisme a voulu répondre aux attentes des citoyens et des entreprises par la mise en œuvre d'une application unique en son genre : le **permis en ligne**. Cette application, première de ce type en Belgique, permet de suivre son dossier pas à pas.

Votre permis en ligne est accessible via le portail www.urbanisme.irisnet.be.

Suivez désormais l'évolution de votre demande de permis d'urbanisme en quelques clics !

Le **permis en ligne** montre les permis et certificats d'urbanisme et de lotir en cours en Région bruxelloise à partir de juillet 2009, dans toutes les communes connectées actuellement. Ultérieurement, les permis d'environnement, les projets mixtes et les permis uniques y seront également ajoutés.

BruGIS® est le GIS bruxellois !

Un Système d'Information Géographique ou GIS en anglais, présente des informations spatiales et des données alphanumériques associées. C'est une carte "intelligente"...

www.brugis.irisnet.be

Abréviations

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

AATL	Administration de l'aménagement du territoire et du logement
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
DMS	Direction des monuments et sites
DU	Direction de l'urbanisme
FD	Fonctionnaire délégué
IBGE	Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (devenu Bruxelles 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
SDRB	Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale
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

Charles PICQUE
Rue Ducale, 7-9 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.506.32.11 - Fax : 02.514.40.22
www.charlespicque.be

Le Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et de la Propreté publique

Emir KIR
Botanic Building - 12^e étage - Boulevard Saint-Lazare, 10 - 1210 Bruxelles
Tél : 02.506.34.11 - Fax : 02.511.88.59 - www.emirkir.be

AATL – 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.irisnet.be

AATL - 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.irisnet.be

SIAMU

Avenue de l'Héliport, 15 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.208.84.30 - Fax : 02.208.84.40

Administration de l'Enregistrement

Rue de la Régence, 54 - 1000 Bruxelles - Tél : 02.510.93.11

Administration du Cadastre

Rue J. Stevens, 7 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.552.54.25 - Fax : 02.552.54.00 - www.finform.fgov.be

IBGE – Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (devenu Bruxelles-Environnement)

Gulledelle, 100 - 1200 Bruxelles
Tél : 02.775.75.11 - Fax : 02.775.76.11 - info@ibgebim.be

Commission royale des monuments et des sites – CRMS

Tours et Taxis – Entrepôt royal - Av. du Port 86C, bte 405 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.346.40.62 - Fax : 02.346.53.45 - crms@mrbc.irisnet.be - www.crms.be

ARCHITECTES

Ordre des architectes (conseil national)

Rue de Livourne 160, bte 2 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.647.06.69 - www.ordredesarchitectes.be

Fédération des sociétés d'architectes de Belgique

Rue Allard, 21 - 1000 Bruxelles - Tél : 02.511.94.92

NOTAIRES

Fédération royale des Notaires de Belgique

Rue de la Montagne, 30-32 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.505.08.50 - www.notaire.be

EXPERTS

UGEB-ULEB – Union belge des Géomètres-experts immobiliers

Rue du Nord, 76 - 1000 Bruxelles - Tél : 02.219.62.81 - Fax : 02.219.31.47
ugeb-uleb@ubg-bul.be - www.ubg-bul.be

IPI – Institut Professionnel des Agents Immobiliers

Rue du Luxembourg, 168 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.505.38.50 - Fax : 02.503.42.23 - www.ipi.be

ABEX – Association belge des Experts

Av. 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
fabi@fabi.be - www.fabi.be

Centre urbain asbl

Halles Saint-Géry - Place Saint-Géry, 1 - 1000 Bruxelles
Tél : 02.512.86.19 (ma-ve : 10 à 18h - sa : 14 à 17h) - Fax : 02.219.31.47
centre.urban@curbain.be - www.curbain.be

ENREGISTREMENT ENTREPRENEURS

Ministère des finances – Service Enregistrement des entreprises

http://mineco.fgov.be/organization_market/construction_quality/application/aannemer_fr.asp

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	Rue R. Albert, 33 Tél : 02.464.04.11 www.berchem.irisnet.be
BRUXELLES – 1000	Hôtel de ville, Grand-Place Tél : 02.279.22.11 www.brucity.be Service Urbanisme : Bd Anspach, 6
ETTERBEEK – 1040	Av d'Auderghem, 113-117 Tél : 02.627.21.11 www.etterbeek.be
EVERE – 1140	Sq. 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	Av Charles Quint, 140 Tél : 02.465.12.77 www.ganshoren.be
IXELLES – 1050	Ch. d'Ixelles, 168 Tél : 02.515.61.11 www.ixelles.be
JETTE – 1090	Ch. de Wemmel, 100 Tél : 02.423.12.11 www.jette.be

KOEKELBERG – 1081	Place Vanhuffel, 6 Tél : 02.412.14.11 www.koekelberg.be
MOLENBEEK-SAINT-JEAN – 1080	Rue du Comte de Flandre, 20 Tél : 02.412.17.37 www.molenbeek.be
SAINT-GILLES – 1060	Place M. Van Meenen, 29 Tél : 02.536.02.11 www.stgilles.irisnet.be
SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – 1210	Av. de l'Astronomie, 13 Tél : 02.220.26.11 www.stjosse.irisnet.be
SCHAERBEEK – 1030	Place Colignon Tél : 02.244.75.11 www.schaerbeek.irisnet.be
UCCLE – 1180	Place J. Van Der Elst, 29 Tél : 02.348.65.11 www.uccle.irisnet.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 C. Thielemans, 93 Tél : 02.773.05.11 www.woluwe1150.irisnet.be

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

Art. 98 – § 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collègue 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.
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.

[...]

§ 3. Les dispositions présent Code sont applicables aux actes et travaux non énumérés au § 1er, 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 § 2/2.

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

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 collège 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 ;
- 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 ;

* Cet arrêté a été modifié par l'arrêté du 7 avril 2011 (M.B. du 11-05-2011), un erratum a été publié le 20 juin 2011. Les deux textes sont entrés en vigueur le 21 mai 2011.

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.

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, 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.

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, bermes, 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 et canalisations 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°, c), d), e), f), g) et h) lorsqu'ils trouvent place à moins de 10 m d'un bien protégé.

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 8.

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 concer-

tation 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 remplacés 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 public tel 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.

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 ;
- 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.

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 radiodiffusion 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, les systèmes de protection anti-foudre 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. 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.

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 ou encore placées sur une cheminée avec un maximum d'une antenne par cheminée, 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 dépot 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 d m³ 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 ;
- 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 2 mètres des rives de la toiture plate ;
 - qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public 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 2700/350/150 mm ;
 - que les nouvelles antennes ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment ou celui des bâtiments mitoyens ;
- 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.
- 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 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 ;
- 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 plus de 4 mètres des limites externes de la partie plate de la toiture sur lesquelles elles sont implantées, qu'elles ne couvrent que maximum 3 % de la superficie totale de celle-ci par opérateur et maximum 10 % de la superficie totale de celle-ci en surface cumulée de toutes les armoires existantes, et qu'elles aient une hauteur maximale, y compris leur support, d'1 mètre ;
- 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

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 1er, 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 1er, 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 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 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, bernes, 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.]1

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, § 1er, 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, § 1er, 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 grimpantes 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, § 1er, 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 chevales.

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'éêtage 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.

Bruxelles, le 13 novembre 2008.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique et de la Coopération au Développement

Charles PICQUÉ

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 relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web www.urbanisme.irisnet.be
- ☛ 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 **Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**.

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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.irisnet.be

www.aatl.irisnet.be

aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be