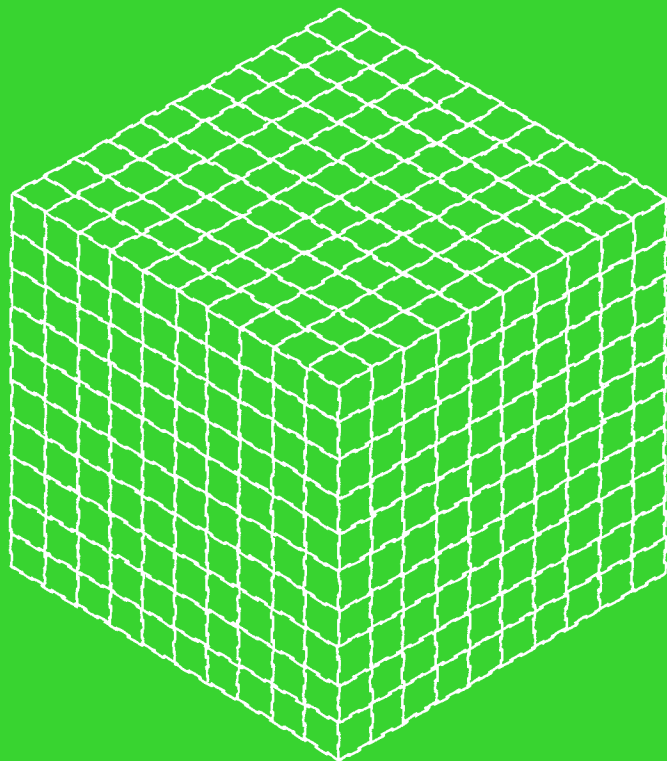


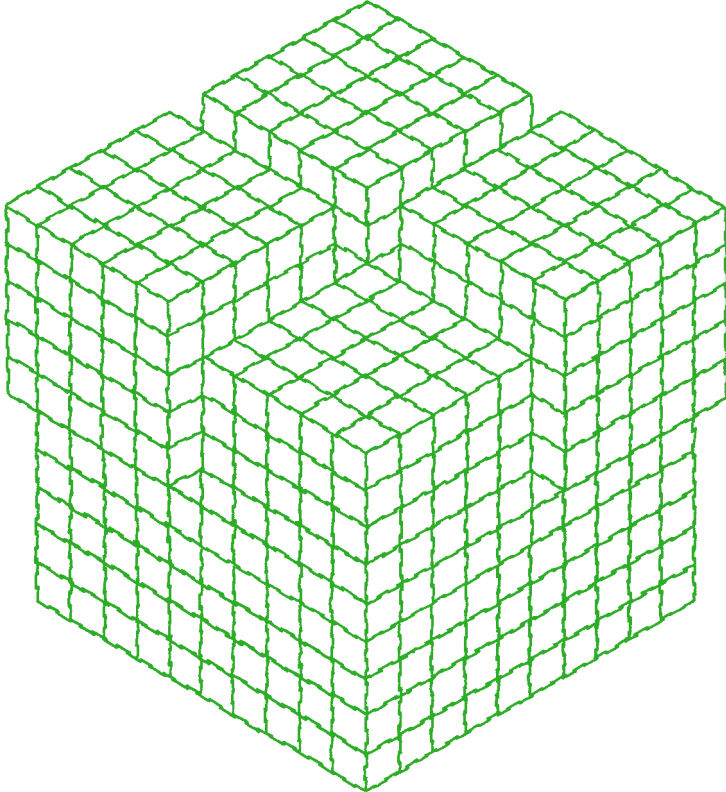
# Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale



## Guide pratique 2020 – 2021

FR





# **Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale**

# Guide pratique 2020-2021

Cher lecteur,

Si vous lisez ceci c'est que vous avez un projet. Bruxelles est en train de changer. Ensemble nous allons travailler pour permettre une évolution qualitative de notre Région.

Voici un document qui doit répondre à toutes vos questions.

Nous avons essayé d'être le plus pédagogue possible. Parce que l'urbanisme doit être compris par tous. Nous avons estimé important d'expliquer les règles, de nommer les acteurs et d'illustrer les problèmes. Avec cette brochure, l'objectif est de vous simplifier la vie et de savoir à qui s'adresser, qui va traiter votre dossier et selon quels principes est essentiels.

Ce document doit aussi vous faire gagner du temps.

Nous souhaitons que Bruxelles soit plus efficace.

Bruxelles a besoin de projets urbanistiques ambitieux, pensez-y au moment de coucher sur plan vos projets.

Notre ville est en constance évolution et le boom démographique nous oblige à repenser notre ville.

Avec plus de mixité de fonction, en assurant la préservation des intérieurs d'îlot ou en provoquant un saut qualitatif pour les logements.

De plus la crise due au coronavirus nous a imposé de nouveaux réflexes.

Vivre, travailler, circuler en ville doit être agréable, confortable bref qualitatif.

C'est pour répondre à cette ambition de qualité que les autorités ont édictés des règles qu'il convient de suivre. Elles sont reprises au fil de ces pages.

Je vous encourage à en prendre connaissance afin que votre imagination puisse rencontrer notre ambition.

**Pascal Smet**  
Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme et du patrimoine

# Améliorer la qualité de l'architecture à Bruxelles

Que peut-on construire sur le territoire régional? Quels travaux nécessitent l'obtention d'un permis d'urbanisme? Lesquels en sont-ils dispensés? Tous les principes de notre réglementation bruxelloise sont référencés dans ce guide.

L'architecture d'une ville détermine son cadre culturel, paysager, environnemental mais aussi économique et social. Au travers d'un ensemble de normes d'instruments juridiques, Urban veille à la conservation de notre patrimoine mais aussi au développement harmonieux de l'architecture actuelle.

La réglementation urbanistique qui s'applique à Bruxelles s'adapte régulièrement aux évolutions de notre société mais n'est pas toujours aisée à comprendre. C'est pourquoi, un travail d'ampleur a donc été récemment mené par le Gouvernement et Urban pour simplifier et rationaliser au maximum les procédures. Le présent ouvrage intègre notamment la dernière réforme du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui concerne toutes les demandes de permis d'urbanisme introduites après le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

Urban met à votre disposition des experts et des professionnels qui travaillent toute l'année à vous aider et vous conseiller dans les domaines liés à l'architecture. Ils ont conçu ce guide pratique dans l'objectif de vous fournir une information concise et précise des règles d'urbanisme qui s'appliquent en Région bruxelloise.

Ce guide présente non seulement les instruments qui fixent actuellement les règles (le nouveau CoBAT, les plans d'aménagement et d'affectation, les règlements d'urbanisme, etc.), et explique aussi tous les termes techniques fréquemment utilisés en la matière. Qu'est un « projet mixte », une « commission de concertation », une « charge d'urbanisme »? Que se cache-t-il derrière les sigles: PRAS, PPAS, CC, MPP, ZICHEE?

L'objectif de ce guide est de devenir un véritable outil de travail rendant les règles urbanistiques accessibles au plus grand nombre et permettant de maîtriser le cheminement d'une demande de permis d'urbanisme depuis l'introduction du dossier jusqu'à la délivrance du permis et la mise en œuvre des travaux.

**Bety Waknine**  
Directrice générale, [urban.brussels](http://urban.brussels)

<b>a</b>	<b>Les règles urbanistiques et les règles connexes</b>	<b>17</b>	<b>b</b>	<b>Les mots-clés</b>	<b>39</b>	<b>c</b>	<b>Les acteurs</b>	<b>53</b>	<b>d</b>	<b>Pourquoi faut-il un permis d'urbanisme?</b>	<b>67</b>
1	Les règles urbanistiques bruxelloises	19	1	Avis conforme	41	1	La commune	55	1	Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme	69
2	Le code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)	21	2	Axonométrie	41	2	La Région	56	2	Dispenses de permis et procédures simplifiées	71
3	Les plans stratégiques	23	3	Bon aménagement des lieux	41	3	Le Maître Architecte (bMA)	58			
4	Les Plans d'Affectation du Sol (et les PAD)	25	4	Certificat d'urbanisme	42	4	Le notaire	59			
5	Les règlements d'urbanisme	27	5	Charges d'urbanisme	42	5	L'architecte	60			
6	Les permis de lotir	29	6	Collège d'urbanisme	43	6	Le géomètre-expert et l'agent immobilier	61			
7	Les règles connexes	31	7	Commission de concertation (CC)	43	7	L'entrepreneur	62			
			8	Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS)	43						
			9	Enquête publique	44						
			10	Étude et rapport d'incidences sur l'environnement	44						
			11	Fonctionnaire Délégué	45						
			12	Mesures particulières de publicité (MPP)	45						
			13	Patrimoine protégé	46						
			14	Performance énergétique des bâtiments (PEB)	46						
			15	Permis unique	46						
			16	Plan de gestion patrimoniale	47						
			17	Projet mixte	47						
			18	Superficie de plancher	48						
			19	Utilisation/Destination/Affectation	48						
			20	Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)	49						

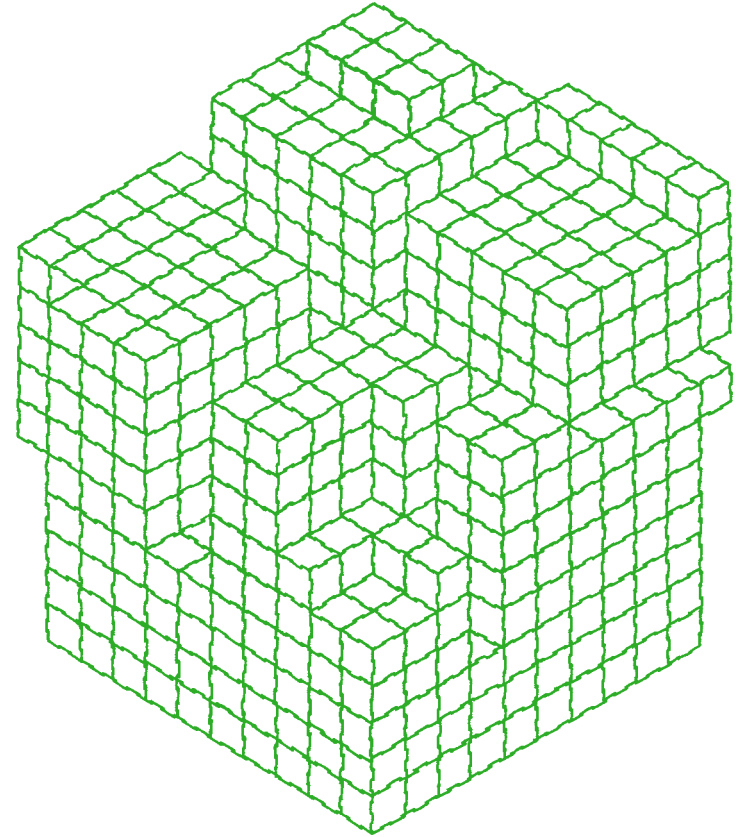
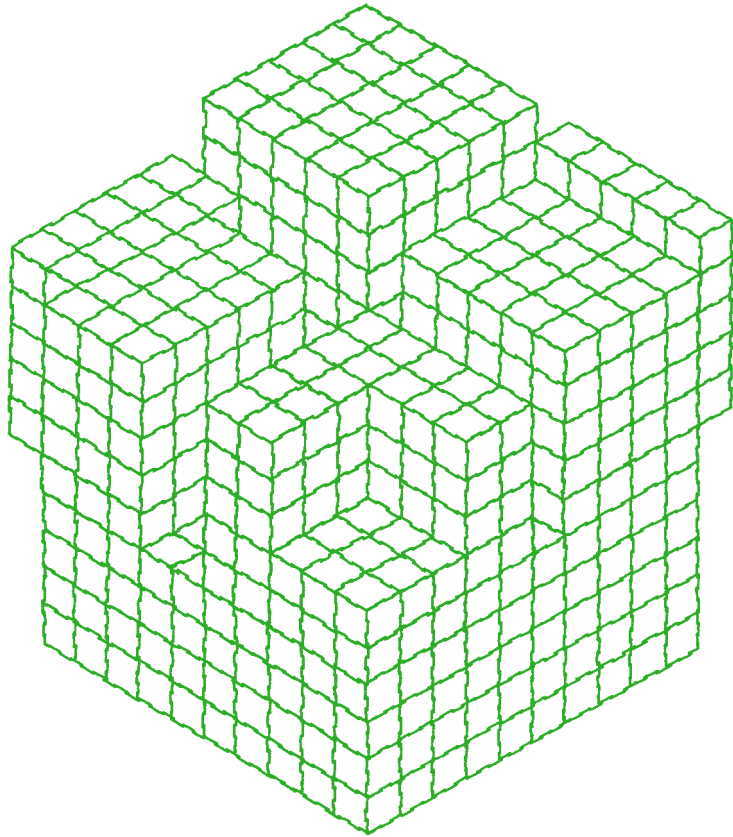
<b>e</b>	<b>La demande de permis</b>	<b>79</b>
1	Qui délivre le permis?	81
2	Où et comment introduire une demande de permis?	82
3	Contenu du dossier de demande de permis	83
4	Comment se déroule la procédure d’instruction de la demande?	85
5	Comment déterminer les délais de traitement du dossier de demande de permis?	87
6	Mesures particulières de publicité	88
7	Consultation des administrations et instances	91
8	Exemples concrets de délais théoriques du CoBAT	95
9	Évaluation des incidences environnementales	105
10	Demandes de dérogations	107
11	Comment modifier la demande en cours de procédure?	108
12	Délivrance ou refus du permis	109
13	Que faire si le permis n’est pas délivré dans les délais?	110

<b>f</b>	<b>Après le permis</b>	<b>115</b>
1	Peut-on débiter les actes et travaux immédiatement?	117
2	Peut-on apporter des modifications au permis délivré? Le permis d’urbanisme modificatif	118
3	Affichage du permis et avertissement du début des travaux	119
4	Quelle est la durée de validité d’un permis délivré?	120
5	Disponibilité des plans du permis sur le chantier	122
6	Contrôle de la régularité des travaux	123

<b>g</b>	<b>Les possibilités de recours</b>	<b>125</b>
1	Recours administratif au Gouvernement	127
2	Recours au Conseil d’État	129

<b>h</b>	<b>Informations utiles</b>	<b>133</b>
1	BruGIS® est le GIS bruxellois!	134
2	Abréviations	136
3	Adresses utiles	138





# Les règles urbanistiques et les règles connexes



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

Ces règles contribuent à développer et aménager le territoire de la Région de manière à rencontrer durablement les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité par (article 2 du CoBAT):

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

# 1 Les règles urbanistiques bruxelloises

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

- Le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, couramment appelé CoBAT, régit l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale. Il définit notamment les outils qui fixent les règles particulières auxquelles sont soumis les projets. Les outils les plus fréquemment utilisés sont les plans d'affectation du sol, les règlements d'urbanisme et les permis de lotir.
- Les plans d'affectation du sol déterminent des zones et ce qui peut y être réalisé: logements, bureaux, commerces, zones vertes, etc. Le Plan régional d'Affectation du Sol (PRAS) couvre tout le territoire de la Région. Il peut être complété, par endroits, par des Plans d'Aménagement Directeur (PAD), élaborés par le Gouvernement bruxellois (si le Gouvernement décide d'y adjoindre un volet réglementaire) et/ou par des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS), élaborés par les communes (les PPAS ont toujours valeur réglementaire).
- Les règlements d'urbanisme déterminent les règles applicables aux constructions et à leurs abords (gabarit, hauteur, etc.). Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) couvre l'ensemble du territoire régional. Il peut être complété, par endroits, par des règlements régionaux d'urbanisme «zonés» (RRUZ) qui fixent des règles spécifiques à un périmètre présentant des caractéristiques particulières. Les règlements communaux d'urbanisme (RCU) complètent les prescriptions du RRU au niveau du territoire communal. Ils peuvent être «zonés» (RCUZ) et concerner un périmètre présentant des caractéristiques particulières, ou «spécifiques» (RCUS) et concerner une problématique qui n'est pas réglée par le RRU.
- Les permis de lotir fixent les règles obligatoires qui encadrent la réalisation des lotissements (affectation, implantation, gabarits, esthétique des constructions, etc.).

- Les demandes de permis d'urbanisme doivent respecter toutes les dispositions de ces plans et règlements, à moins d'obtenir (dans les hypothèses où cette possibilité existe) une dérogation. 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 (PRD), le Plan d'Aménagement Directeur (son éventuel volet réglementaire mis à part) et les Plans communaux de Développement (PCD). Sans être contraignants pour les citoyens, 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 relatives à votre bien sur le site cartographique de la Région : [www.brugis.brussels](http://www.brugis.brussels)

## 2 Le code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)

Le « CoBAT » constitue la base juridique de l'urbanisme à Bruxelles.

### 2.1 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 de très nombreuses reprises. La dernière réforme, adoptée par le Parlement régional le 30 novembre 2017 et qui s'applique aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019, a eu pour but de rendre au Code une structure plus claire et de simplifier les procédures existantes, afin d'en faciliter la compréhension par tous, professionnel comme simple citoyen.

### 2.2 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 du sol et plans d'aménagement directeur);
- 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, etc.);

- la protection du patrimoine immobilier (classement, inscription sur la liste de sauvegarde, inventaire et registre du patrimoine immobilier, fouilles archéologiques, etc.);
- les sites d'activité inexploités;
- le droit de préemption;
- les renseignements et informations urbanistiques; les infractions et les sanctions.

## 2.3 Les arrêtés d'exécution

Le CoBAT est complété par des arrêtés d'exécution, qui précisent son contenu et permettent d'appliquer concrètement ses dispositions. Ils sont adoptés par le Gouvernement bruxellois et concernent, notamment, les matières suivantes:

- les travaux dispensés soit de permis, soit de certaines étapes de la procédure de demande de permis ou de l'intervention d'un architecte;
- la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ou de lotir;
- les enquêtes publiques;
- les commissions de concertation;
- les actes et travaux d'utilité publique relevant de la compétence du Fonctionnaire Délégué (qui est un fonctionnaire régional);
- les personnes de droit public dont les demandes de permis relèvent de la compétence du Fonctionnaire Délégué (qui est un fonctionnaire régional);
- 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 Plans d'Aménagement Directeur (PAD), qui ont une portée stratégique mais auxquels le Gouvernement bruxellois peut décider d'adjoindre un volet réglementaire;
  - les Règlements d'Urbanisme: RRU et RCU.
- Ces outils sont établis sur deux niveaux:
- l'échelon régional: réglementation qui s'applique à tout ou partie du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, indépendamment des limites communales;
  - l'échelon communal: réglementation propre à tout ou partie de chaque commune.

# 3 Les plans stratégiques

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

## 3.1 Niveau régional: le Plan Régional de Développement (PRD)

Le PRD définit la stratégie de planification globale du développement du territoire régional. Il conditionne l'ensemble de la planification régionale dans la mesure où les autres plans (PCD, PRAS, PAD 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.

Le deuxième PRD a été adopté en 2002 et introduit la notion des « zones-levier » à mettre en œuvre par l'intermédiaire des « schémas directeurs ».

Conscient que tout développement urbain ne peut se concevoir qu'en portant toute son attention sur les trois piliers du développement durable: social, économique et environnemental, le Gouvernement a adopté, le 12 juillet 2018, le troisième PRD, baptisé « plan régional de développement durable » (PRDD).

## 3.2 Niveau local – plan régional: les Plans d'Aménagement Directeur (PAD)

Le PAD a été créé par l'ordonnance modificative du CoBAT du 30 novembre 2017. Il est l'héritier du schéma directeur qu'avait créée le PRD de 2002. Comme le schéma directeur, le PAD a valeur indicative, s'inscrit dans les orientations du PRD en vigueur le jour de son adoption et indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement de la partie du territoire régional qu'il vise.

Ces grands principes concernent principalement :

- le programme des affectations autorisables;
- la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage; les caractéristiques des constructions;
- la protection du patrimoine;
- la mobilité et le stationnement.

### 3.3 Niveau local – plan 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.

## 4 Les Plans d'Affectation du Sol (et les PAD)

### 4.1 Le plan régional d'affectation du sol

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 du PRAS) qui divise le territoire en zones suivant leur affectation. Chaque zone est représentée par une couleur : les zones d'habitat en jaune clair ou foncé, les zones de mixité (logement + autres fonctions) en orange ou brun, etc.

À 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 » (ZICHEE, liseré de noyau commercial, etc.);
- 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 à une enquête publique et/ou à l'avis de la commission de concertation.

#### ↳ REMARQUE

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



#### ASTUCE

Certains termes du vocabulaire courant ont une définition précise dans le PRAS (par exemple, «bureau» ou «commerce»). 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.

## 4.2 Les plans particuliers d'affectation du sol

Les PPAS sont élaborés par les communes. Ces plans couvrent des parties du territoire communal. Ils précisent le zonage du PRAS. Ils contiennent notamment:

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

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

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



#### REMARQUE

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



#### ASTUCE

Consultez les quartiers couverts par un PPAS sur le site cartographique de la Région: [www.brugis.brussels](http://www.brugis.brussels)

## 4.3 Le volet réglementaire éventuel des PAD

Les PAD, déjà mentionnés parmi les plans stratégiques, doivent également être mentionnés ici étant donné que le Gouvernement peut joindre à ce plan, qui n'a en principe qu'une valeur indicative pour les citoyens, un volet réglementaire reprenant les principes du PAD dont le Gouvernement entend imposer le respect à tous. Comme pour le PRAS, il n'est pas permis de déroger au volet réglementaire d'un PAD.

## 5

# 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 est actuellement en cours de refonte complète. Lorsque le nouveau RRU entrera en vigueur, la réforme du CoBAT de 2017 prévoit que les vieux règlements de bâtisses, adoptés par les communes avant que la Région adopte le RRU actuel, seront automatiquement abrogés.

La Région peut également adopter des règlements d'urbanisme zonés (RRUZ) qui portent sur des aspects spécifiques relatifs à certaines zones du territoire qui présentent des caractéristiques particulières justifiant une approche différenciée.

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. Ces règlements communaux peuvent être de deux types:

- les règlements d'urbanisme zonés (RCUZ) dont la nature a été exposée ci-dessus;
- les règlements d'urbanisme spécifiques (RCUS), qui concernent une problématique qui n'est pas réglée par le RRU.

Les demandes de permis doivent respecter les prescriptions des règlements d'urbanisme. Néanmoins, il est possible d'obtenir des dérogations à celles-ci.



#### 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/ou avis de la commission de concertation).

## 6

# Les permis de lotir



#### REMARQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, il ne faut plus de permis pour « lotir un terrain » que lorsqu'il s'agit de diviser celui-ci en y créant ou en y prolongeant une voie de communication desservant un ou plusieurs lots non bâti(s) dont un au moins est destiné à l'habitation et qui y sont créés en vue d'être cédé(s) ou loué(s) pour plus de neuf ans.

Les divisions de terrain sans création ou prolongation d'une voie de communication ne nécessitent donc plus de permis de lotir préalable à la délivrance des permis d'urbanisme. En outre, pour ce qui concerne les voies de communication du lotissement, le permis de lotir délivré sur la base d'une demande introduite après le 1<sup>er</sup> septembre 2019 vaut permis d'urbanisme. Le permis de lotir est un acte tout à fait particulier. Il revêt un caractère hybride puisqu'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 et la réalisation des travaux relatifs aux voies de communication du lotissement;
- comme le PPAS, il est accompagné de prescriptions réglementaires qui garantissent que les lots proposés à la vente sont bien constructibles et qui fixent les conditions dans lesquelles les lots pourront être utilisés à l'avenir (surface constructible, esthétique des constructions, hauteur des bâtisses, aménagement des abords, lots dédiés à des espaces verts, etc.).



#### REMARQUE

L'obtention du permis de lotir ne dispense pas de l'obtention d'un permis d'urbanisme pour réaliser les travaux d'aménagement des lots! Les demandes de permis d'urbanisme ultérieures qui se situent dans le périmètre du permis de lotir devront s'y conformer. Néanmoins, comme pour les PPAS, des dérogations sont possibles sauf pour les « données essentielles », dont font partie les dispositions relatives aux affectations.



#### ASTUCE

Les permis de lotir sont consultables dans les services d'urbanisme communaux. Découvrez aussi les quartiers couverts par un permis de lotir sur le site cartographique de la Région: [www.brugis.brussels](http://www.brugis.brussels)

### Où et comment introduire une demande de permis de lotir ?

Une demande de permis de lotir se fait dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités qu'une demande de permis d'urbanisme (le volet individuel du permis de lotir). Référez-vous alors à la section « La demande de permis » relative à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.



Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, c'est toujours le Fonctionnaire délégué qui est compétent en matière de permis de lotir.

Les permis de lotir peuvent être modifiés. Afin de garantir les droits de chacun, le demandeur doit envoyer à tous les propriétaires n'ayant pas contresigné la demande une lettre recommandée avec accusé de réception les avisant de l'introduction de sa demande et décrivant les modifications sollicitées (avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019, il fallait envoyer à chacune de ces personnes une copie complète du dossier de demande). Pour les permis de lotir délivrés sur la base d'une demande introduite avant le 1<sup>er</sup> septembre 2019, si les propriétaires possédant plus de la moitié des lots s'opposent à la modification, celle-ci devra être refusée par l'autorité délivrante. Ce droit de veto a été supprimé pour les permis de lotir demandés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019.

## 7 Les règles connexes

Le CoBAT et les autres règles urbanistiques ne sont pas les seuls à influencer les projets de construction. Ils cohabitent avec d'autres législations 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 jours et de vues;
- le Code rural, qui définit entre autres les règles relatives aux distances de plantations;
- les règles relatives à l'environnement dont:
  - ① l'ordonnance relative aux permis d'environnement → cf. p. 32;
  - ① le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (CoBrACE);
  - ① l'ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués;
  - ① l'ordonnance relative à la conservation de la nature (Natura 2000);
- les règles relatives à la mobilité (plans régional et communaux de la mobilité);
- l'ordonnance relative aux chantiers en voirie publique;
- les règles de prévention et de lutte contre l'incendie;
- 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).

On le voit, ces autres textes ne relèvent pas toujours des compétences régionales. Certains sont issus des compétences de l'Etat fédéral.



### REMARQUE

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

## 7.1 Droit de l'environnement

### 7.1.1. LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT

#### ↳ REMARQUE

Ce permis est réglé par l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution. Certaines exploitations susceptibles de générer des dangers, nuisances, inconforts pour l'environnement ou le voisinage sont soumises à une autorisation administrative particulière appelée « permis d'environnement ». D'autres demandes ne nécessitent pas cette autorisation mais doivent tout de même faire l'objet d'une « déclaration préalable ».

#### Activités et installations soumises à permis d'environnement ou à déclaration préalable

Toutes les activités industrielles, de nombreuses activités artisanales mais aussi certaines installations techniques d'immeubles de bureaux ou de logements, comme les installations de ventilation, de conditionnement d'air, etc., sont concernées par l'ordonnance relative aux permis d'environnement.

Les installations sont réparties en six « classes » (3, 2, 1D, 1C, 1B et 1A) en fonction de la nature ou de l'importance des dangers et nuisances qu'elles sont susceptibles de générer. Les installations soumises à permis d'environnement fréquemment rencontrées à Bruxelles sont : les dépôts de liquides inflammables, les parkings, les salles de spectacles, 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, etc.

- Le permis d'environnement est une décision de l'autorité compétente autorisant l'exploitation d'installations classées et contenant des prescriptions techniques que l'exploitant de ces installations est tenu de respecter afin que celles-ci ne constituent pas une gêne ou un danger tant pour l'être humain que pour l'environnement.
- La déclaration préalable ne fait pas l'objet d'une décision d'autorisation (cela signifie que l'autorité compétente ne peut pas refuser que les installations déclarées soient exploitées) mais seulement d'un accusé de réception par l'administration, qui peut cependant imposer des conditions d'exploitation que le déclarant devra respecter.

#### Où adresser sa demande ?

La demande de permis d'environnement est adressée selon les cas au Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune où se situe l'installation classée, à Bruxelles Environnement (ex-IBGE) ou auprès du FD lorsqu'il s'agit d'un permis s'inscrivant dans une procédure dite « mixte » (c'est-à-dire d'un permis d'environnement de classe 1A ou 1B relatif à un projet qui nécessite aussi un permis d'urbanisme);



#### ASTUCE

Pour plus d'infos sur les permis d'environnement ou les déclarations préalables, vous pouvez consulter le site de Bruxelles Environnement : [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels).

Certains projets requièrent à la fois un permis d'environnement de classe 1A ou 1B et un permis d'urbanisme. Une fois les dossiers déclarés complets, les actes d'instruction sont alors gérés simultanément (évaluation des incidences, demandes d'avis, enquête publique, commission de concertation) et les travaux ne peuvent être exécutés qu'après obtention des deux permis → cf. « Projet mixte », p. 47.

### 7.1.2. LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS (PEB)

#### Quelle législation ?

Un cadre légal environnemental, qu'on appelle communément la « PEB », visant à diminuer la consommation d'énergie des bâtiments tout en améliorant leur climat intérieur, est d'application.

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

#### Lien avec le permis d'urbanisme ?

Une des « portes d'entrée » pour l'application de la PEB est la procédure d'instruction des permis d'urbanisme.

Des exigences et procédures distinctes sont prévues en fonction de la nature et de l'objet des travaux (bâtiments neufs, rénovations lourdes, rénovations simples) et de la nature des bâtiments (soit bâtiments non protégés soit bâtiments classés ou en cours de classement inscrits sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription). Les fonctions présentes dans le bâtiment ont également une incidence sur le type d'exigence à respecter.



#### REMARQUE

Pour des informations détaillées sur la PEB, vous pouvez consulter le site Internet de Bruxelles Environnement : [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels).

## 7.2 Le Code civil – Les servitudes de jours et de vues

### Quelles sont les règles?

Il est important de distinguer les notions de jours et de vues. 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

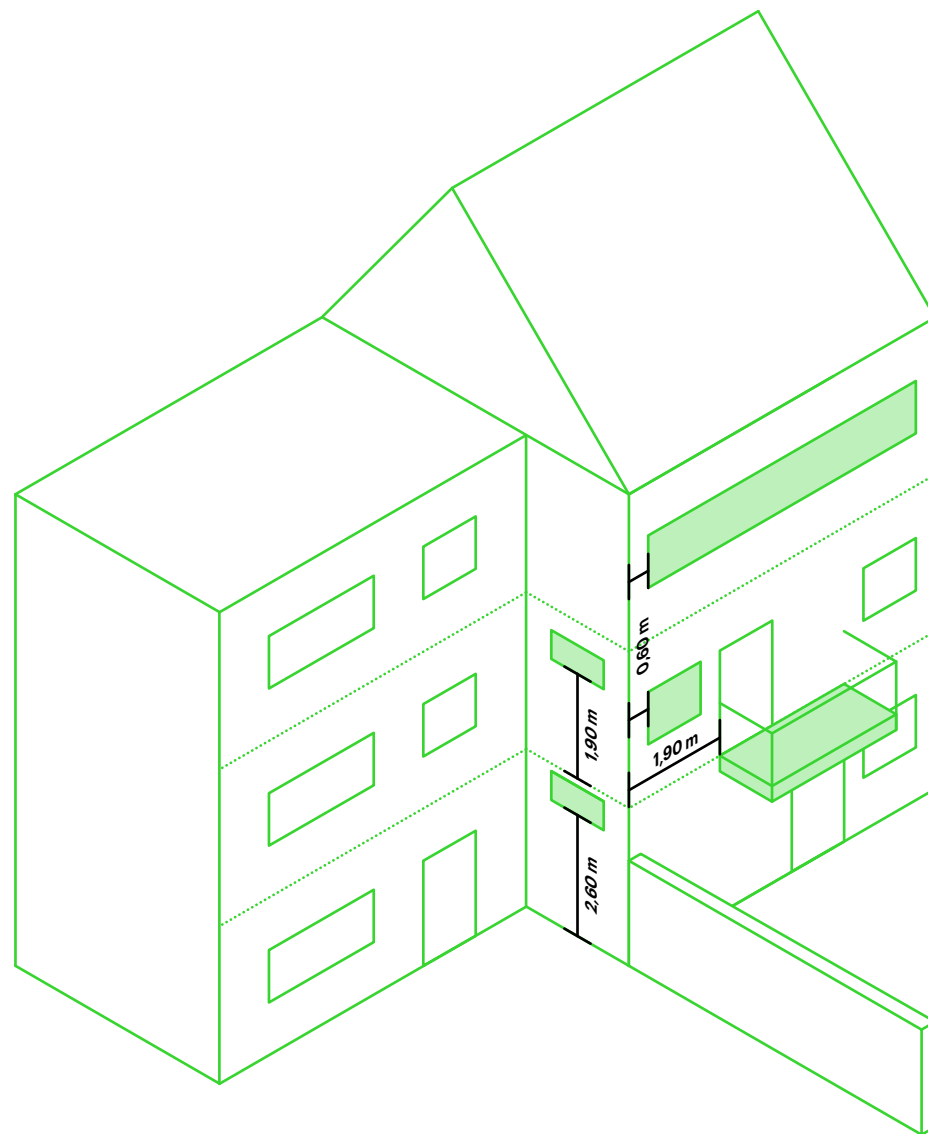
Dans un mur mitoyen, nul ne peut percer de fenêtre ou d'ouverture sans le consentement de son voisin. Dans un mur non mitoyen, mais joignant directement le bien d'autrui, seuls des jours peuvent être pratiqués

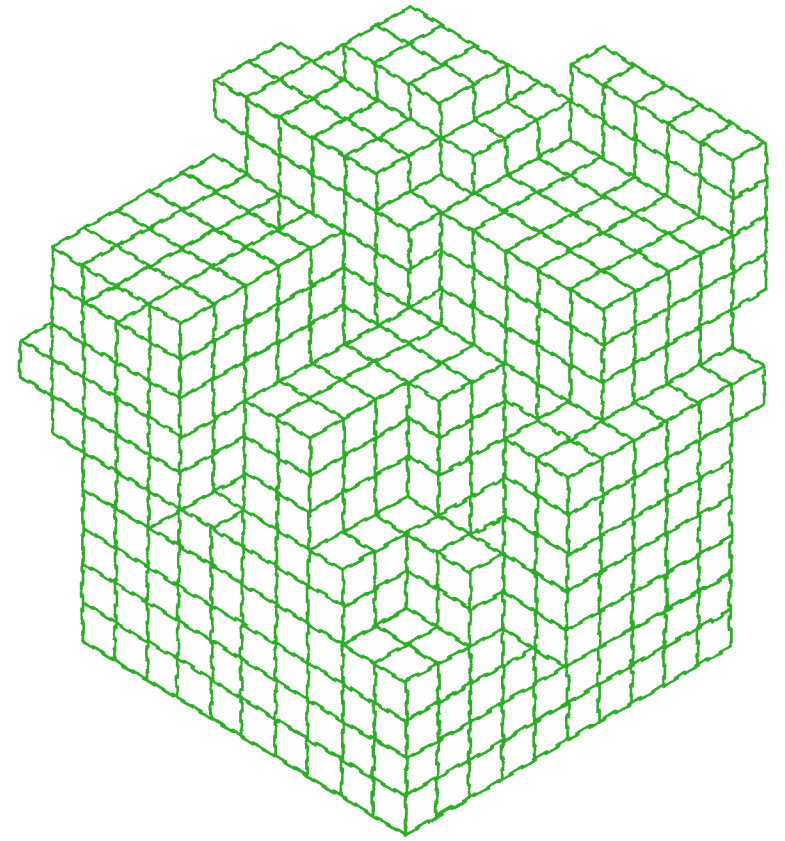
### Les distances par rapport à la propriété voisine

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.

Une vue oblique doit être distante de minimum 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.





# Les mots-clés

10

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.

## 1 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 alors pas être délivré. Par contre, si l'avis est positif, l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis pourra toujours assortir ce dernier de conditions, voire le refuser. Exemples: avis conforme du Fonctionnaire Délégué, avis conforme de la CRMS, avis de la commission de concertation lorsqu'il tient lieu d'avis du Fonctionnaire Délégué.

## 2 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 (ou tout système de représentation graphique à trois dimensions équivalent) est requise pour certains gros projets (ex: constructions neuves de plus de 400 m<sup>2</sup>). Elle est fournie par le demandeur dans le dossier de demande de permis et est apposée par la commune à côté des affiches 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.

## 3 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, etc. 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.

## 4 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 indique si un projet est susceptible d'être autorisé, le cas échéant, moyennant le respect des conditions qu'il détermine. Il permet d'obtenir des garanties sur la faisabilité du projet et de connaître les destinations et utilisations 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 identique à celle des permis. Le contenu du dossier est néanmoins moins détaillé. 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, mais elle peut permettre de ne pas devoir recommencer, dans le cadre de l'examen de la demande de permis, les mesures particulières de publicité et l'évaluation des incidences déjà réalisées préalablement à l'obtention du certificat.

## 5 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, cession de terrain, etc.) ou en espèces (versement d'une somme d'argent que l'autorité qui délivre le permis devra affecter aux actes et travaux qu'elle aura identifiés à cette fin). Il existe des charges facultatives et des charges obligatoires. Le défaut de mise en œuvre de ces charges dans les délais impartis à compter de la notification du permis d'urbanisme entraîne la péremption de celui-ci.

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

## 6 Collège d'urbanisme

Collège d'experts chargé d'émettre un avis dans le cadre de la procédure de suspension et d'annulation des permis (pouvoir de tutelle de la Région sur les communes → cf. pages p. 56 et 117) 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 d'urban.brussels, l'administration régionale de l'Urbanisme, du Patrimoine culturel et de la Rénovation urbaine.

## 7 Commission de concertation (CC)

Instance consultative composée de représentants de la commune et des administrations et instances régionales exerçant des compétences en matière de délivrance de permis: Urban (Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel) et Bruxelles Environnement. La CC se réunit et remet un avis sur les demandes de permis pour lesquelles celui-ci est requis. Cet avis aide l'autorité chargée de la délivrance du permis à prendre sa décision. Il est consultatif ou contraignant, selon les cas. En effet, il peut, sous certaines conditions, tenir lieu d'avis conforme du Fonctionnaire Délégué ou octroyer des dérogations → plus d'infos p. 107.

✓ **ASTUCE**  
Consultez les sites internet des communes ou le site régional de l'urbanisme [www.urban.brussels](http://www.urban.brussels) pour voir les documents relatifs aux CC (ordres du jour, avis, etc.).

## 8 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 et de lotir concernant les biens faisant partie du patrimoine protégé. En ce qui concerne les actes et travaux relatifs aux parties protégées de ces biens, ces avis sont conformes.

## 9 Enquête publique

Période de 15 jours (portée à 30 jours pour les demandes de permis nécessitant une évaluation de leurs incidences et celles relatives à des voies de communication) pendant laquelle les citoyens peuvent consulter un dossier de demande de permis et émettre des observations à son sujet, auxquelles l'autorité chargée de statuer sur la demande aura l'obligation de répondre dans sa décision. Les enquêtes publiques sont organisées par les communes. Elles sont signalées par des affiches 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. 88. Toutes les demandes de permis ne font pas l'objet d'une enquête publique. Les cas sont déterminés par les règles urbanistiques applicables à la demande de permis (CoBAT, PRAS, PPAS, règlement d'urbanisme, etc.)



### ASTUCE

Consultez les sites internet des communes ou le site régional de l'urbanisme [www.urban.brussels](http://www.urban.brussels) pour voir les documents relatifs aux enquêtes publiques (dates, PV, etc.). Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, le site régional donne également accès à une plate-forme informatique qui permet aux citoyens d'accéder en ligne au contenu des dossiers soumis à enquête et d'envoyer leurs observations par la voie électronique.

## 10 Étude et rapport d'incidences sur l'environnement

Étude ou rapport analysant les conséquences potentielles d'un projet sur son environnement au sens large. La finalité de ces documents est d'informer le public et l'autorité chargée de statuer sur la demande à propos des incidences positives et négatives du projet sur l'environnement et de proposer des solutions pour éviter, limiter et/ou compenser les éventuelles nuisances négatives. Les études ne concernent que les « grands » projets et ont la particularité de voir leur élaboration encadrée par un Comité d'accompagnement composés de certaines institutions publiques (Commune,

Urban, BE et BM). Ce Comité a la responsabilité de valider la complétude de l'étude, alors que seul le fonctionnaire délégué est amené à se prononcer sur la complétude des rapports d'incidences. Les listes exhaustives des projets soumis à étude ou à rapport d'incidences sont reprises respectivement dans les annexes A et B du CoBAT.

Exemples de projets nécessitant une étude d'incidences:

- immeuble de bureau de plus de 20 000 m<sup>2</sup>;
- parking comptant plus de 400 emplacements pour véhicules automobiles (voitures et motos cumulées).

Exemples de projets nécessitant un rapport d'incidences:

- immeuble de bureau entre 5 000 m<sup>2</sup> et 20 000m<sup>2</sup> ou immeuble de logements de plus de 2 500 m<sup>2</sup>;
- Parking comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules automobiles (voitures et motos cumulées) → plus d'infos p. 105



### REMARQUE

Les demandes de permis d'urbanisme soumises à étude ou à rapport d'incidences sont de la compétence du Fonctionnaire Délégué (Région) et non des communes.

## 11 Fonctionnaire Délégué

Fonctionnaires d'urban.brussels (l'Administration régionale en charge de l'Urbanisme, du Patrimoine culturel et de la Rénovation urbaine) désignés par le Gouvernement pour accomplir les diverses missions urbanistiques assignées par le CoBAT (exemple: délivrance de certains permis).

## 12 Mesures particulières de publicité (MPP)

Cette appellation couvre, d'une part, l'enquête publique et, d'autre part, l'avis de la commission de concertation. Les demandes de permis sont soumises à l'un et/ou à l'autre des deux volets des mesures particulières de publicité dans les cas définis par la réglementation urbanistique (CoBAT, PRAS, PPAS, etc.) → plus d'infos p. 88





## 13 Patrimoine protégé

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

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

Vous trouverez plus d'informations sur le site régional: [www.patrimoine.brussels](http://www.patrimoine.brussels)

Les demandes de permis concernant des biens faisant partie du patrimoine protégé sont instruites et délivrées par le Fonctionnaire Délégué au patrimoine et sont, en principe, soumises à l'avis de la CRMS, qui est conforme pour les parties protégées du bien concerné.

## 14 Performance énergétique des bâtiments (PEB)

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

## 15 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 au patrimoine (Région). La CRMS émet un avis sur les demandes de permis uniques et peut, dans celui-ci,

imposer des conditions de conservation, l'avis étant conforme pour ce qui concerne les parties protégées du bien concerné.



### REMARQUE

L'arrêté dit « dispenses » établit des cas de dispense de permis, d'avis de la CRMS ou d'autres instances, de la commune, de la commission de concertation et/ou de l'enquête publique.



### ASTUCE

Vous pouvez consulter la liste du patrimoine protégé de la Région de Bruxelles-Capitale sur BruGIS ou sur le site internet de la direction du Patrimoine culturel ([patrimoine.brussels](http://patrimoine.brussels)). Vous trouverez également les conditions relatives à l'octroi des subsides pour effectuer certains travaux sur les biens protégés.

## 16 Plan de gestion patrimoniale

Document adopté par le Gouvernement, à son initiative ou à celle de tiers, qui détermine un ensemble de travaux, d'objectifs et de moyens visant à gérer plus efficacement les biens protégés sur un terme plus long que ce que permet un permis d'urbanisme. Le but du plan de gestion est d'assurer la conservation harmonieuse de ces biens, en planifiant les interventions nécessaires à leur conservation et favorisant les opérations globales de restauration et d'entretien. Les travaux conformes au plan bénéficient de procédures d'instruction de permis allégées, voire de dispenses de permis. Le plan de gestion est adopté par le Gouvernement, après avis de la CRMS. Il a une durée de validité indéterminée mais peut être modifié.

## 17 Projet mixte

Un projet mixte est un projet qui requiert à la fois l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme et d'une demande de permis d'environnement de classe 1A ou 1B → cf. p. 32. 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, etc.), 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 parking de plus de 50 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.

## 18 Superficie de plancher

Superficie « brute » calculée comme prévu par le glossaire du PRAS : depuis l'extérieur d'un mur de façade jusqu'à l'extérieur du mur de façade opposé, en continu (sans tenir compte des cloisons et murs intérieurs, des gaines, des cages d'escaliers ou d'ascenseurs, etc.). Seuls les locaux offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m sont pris en compte. Parmi ceux-ci, ne sont pas pris en compte les locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parking, aux caves, aux équipements techniques ou aux dépôts.

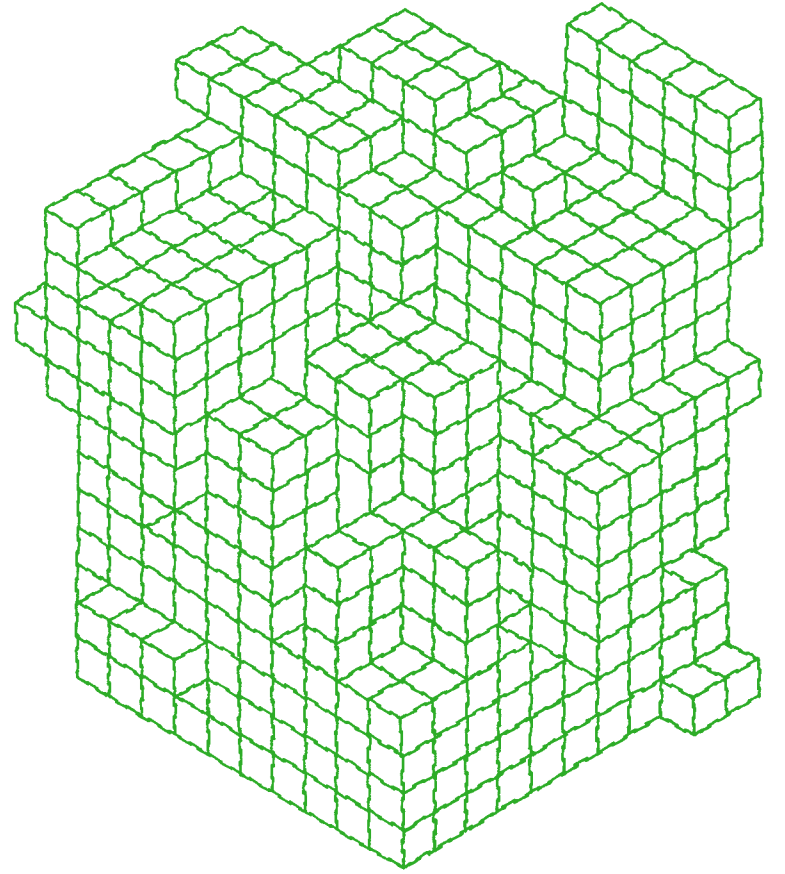
## 19 Utilisation/ Destination/ Affectation

**Destination :** fonction à laquelle le bien doit être employé d'après le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif. À défaut de permis ou d'informations à ce sujet dans le permis, la destination s'entend de l'affectation donnée au bien par les plans auxquels le CoBAT donne une valeur réglementaire (c'est-à-dire principalement le PRAS et le PPAS et, éventuellement, le PAD). Exemple : logements, bureaux, commerces, etc. Toutes les modifications de destination nécessitent l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

**Utilisation :** au sein de la destination visée au point précédent, l'activité précise qui s'exerce dans ou sur le bien. Exemple : au sein de la destination « commerce », le bien peut être utilisé comme magasin de vêtements, établissement HoReCa, agence bancaire, etc. Le CoBAT précise qu'à défaut d'informations à ce sujet dans le permis, la première utilisation est considérée comme une modification d'utilisation. Seules les modifications d'utilisation reprises dans une liste établie par le Gouvernement nécessitent l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

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

Zone dont le caractère culturel, historique, esthétique ou d'embellissement présente des qualités particulières à préserver. 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



Les différents acteurs intervenant dans les projets jouent chacun un rôle particulier. D'un côté, les principaux pouvoirs publics: les communes et la Région. De l'autre, les différents acteurs privés qui accompagnent et conseillent le demandeur dans l'élaboration de son projet: le notaire, l'agent immobilier, le géomètre-expert, l'architecte et l'entrepreneur. Ce chapitre décrit les principaux rôles de chacun.

# 1 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 accepte ou refuse les demandes de permis ou de certificat dont le CoBAT confie la charge aux communes. Il remet un avis sur les demandes pour lesquelles la décision est confiée au Fonctionnaire Délégué. 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 sur lesquels le Collège des Bourgmestre et Échevins devra prendre une décision, 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 et se faire expliquer la réglementation urbanistique applicable à son projet. Il pourra aussi y consulter les projets soumis à enquête publique.

# La Région

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

**A** Un des acteurs principaux est le Fonctionnaire Délégué, désigné par le Gouvernement. Les compétences du Fonctionnaire Délégué sont les suivantes:

- il peut décider de remettre un avis conforme à la commune lorsque la demande de permis ou de certificat n'est pas située dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir et qu'elle ne nécessite pas l'octroi de dérogations à un PPAS, un permis de lotir ou un règlement d'urbanisme;
- il octroie les éventuelles dérogations aux PPAS, aux permis de lotir ou aux règlements d'urbanisme (NB: les dérogations peuvent être octroyées par la commission de concertation lorsque, en présence du représentant du fonctionnaire délégué, elle se prononce unanimement en faveur de celles-ci);
- il vérifie la régularité de la procédure d'instruction des permis délivrés par les communes et suspend le cas échéant le permis qui aurait été irrégulièrement délivré (pouvoir de tutelle sur les communes);
- il est compétent pour prendre la décision d'accepter ou de refuser les demandes de permis ou de certificat suivantes:
  - ① demandes émanant de l'une des personnes publiques listées à cet effet dans un arrêté du Gouvernement;
  - ① demandes portant sur des travaux d'utilité publique listés dans un arrêté du Gouvernement;
  - ① demandes portant sur un bien appartenant au patrimoine protégé → cf. «permis unique», p. 46 .
  - ① demandes concernant un site d'activité inexploité;
  - ① demandes soumises à évaluation préalable des incidences: rapport ou étude d'incidences → cf. p. 105 ou faisant partie d'un projet mixte (c'est-à-dire un projet qui nécessite également un permis d'environnement de classe 1A ou 1B).
  - ① toutes les demandes de permis de lotir;
  - ① demandes qui sont de la compétence du Collège des bourgmestre et échevins mais pour lesquelles le Collège n'a pas pris de décision dans le délai qui lui est imposé. Il s'agit du mécanisme dit de «saisine» → cf. p. 110 .

Outre les attributions du Fonctionnaire Délégué, la Région assure diverses missions par l'intermédiaire des différentes directions d'[urban.brussels](https://urban.brussels). 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 du patrimoine culturel s'occupe des aspects relatifs au patrimoine protégé et archéologique. Elle assiste la CRMS et le Fonctionnaire Délégué au patrimoine dans leurs missions respectives. Elle est également représentée dans les commissions de concertation.

**B** Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale est l'instance de recours administratif contre les décisions rendues sur les demandes de permis ou de certificat. Il décide après avoir consulté le Collège d'urbanisme pour avis → cf. p. 43 .



## ASTUCE

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015, c'est la Direction de la Rénovation urbaine d'[urban.brussels](https://urban.brussels) qui traite les primes à la rénovation de l'habitat et à l'embellissement des façades (<https://quartiers.brussels>).

Bruxelles Logement traite les demandes de primes à l'acquisition, d'allocations, etc. (<https://logement.brussels/primes-et-aides>). La Direction de l'inspection régionale du logement vérifie la conformité au Code bruxellois du Logement des logements mis en location (<https://logement.brussels/qui-fait-quoi/le-code-bruxellois-du-logement>).

## 3 Le Maître Architecte (bMA)

Le Maître Architecte a pour mission de veiller à la qualité architecturale en Région bruxelloise. Il s'agit de cultiver et renforcer l'ambition à Bruxelles en matière d'art de bâtir. Le maître architecte travaille transversalement et dans une position neutre et indépendante.

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

À partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019, tout dossier de demande de permis d'urbanisme portant sur un projet totalisant plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher devra être accompagné de l'avis (non contraignant) du bMa, sauf dans le cas où celui-ci dépasserait le délai de 60 jours dont il dispose pour émettre son avis. Dans ce délai de 60 jours, le bMa peut organiser une ou plusieurs réunions avec le futur demandeur de permis pour discuter avec celui-ci de la qualité architecturale de son projet en cours d'élaboration.

---

Dans le cadre de son travail, le Maître Architecte travaille étroitement avec les différents acteurs liés au développement de la ville et plus particulièrement avec [urban.brussels](https://urban.brussels). Pour plus d'infos, consultez le site du maître architecte: <https://bma.brussels/>

---

## 4 Le notaire

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

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

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

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



### REMARQUE

Soyez attentifs, lors de la conclusion du contrat, à la licéité de tous les travaux réalisés dans le bien que vous achetez, y compris celle de son utilisation.

---

## 5 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). Acquérir, 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 ou sur [www.ordre-des-architectes.be](http://www.ordre-des-architectes.be) ou [www.architect.be](http://www.architect.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, etc.



### ASTUCE

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



### REMARQUE

Certains travaux sont dispensés de l'intervention d'un architecte → cf. arrêté «dispenses». Renseignez-vous auprès du service de l'urbanisme de la commune sur le territoire de laquelle les travaux sont projetés ou sur le site internet d'Urban.

## 6 Le géomètre-expert et l'agent immobilier

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

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

Le géomètre-expert est compétent pour :

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



### REMARQUE

Pour pouvoir exercer, le géomètre-expert doit prêter serment et être inscrit au tableau du Conseil fédéral des géomètres-experts → cf. p. 139, l'agent immobilier doit être agréé auprès de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI).

Voir aussi [www.ipi.be](http://www.ipi.be) ou [www.obge-bole.be](http://www.obge-bole.be).



# 7 L'entrepreneur

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

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

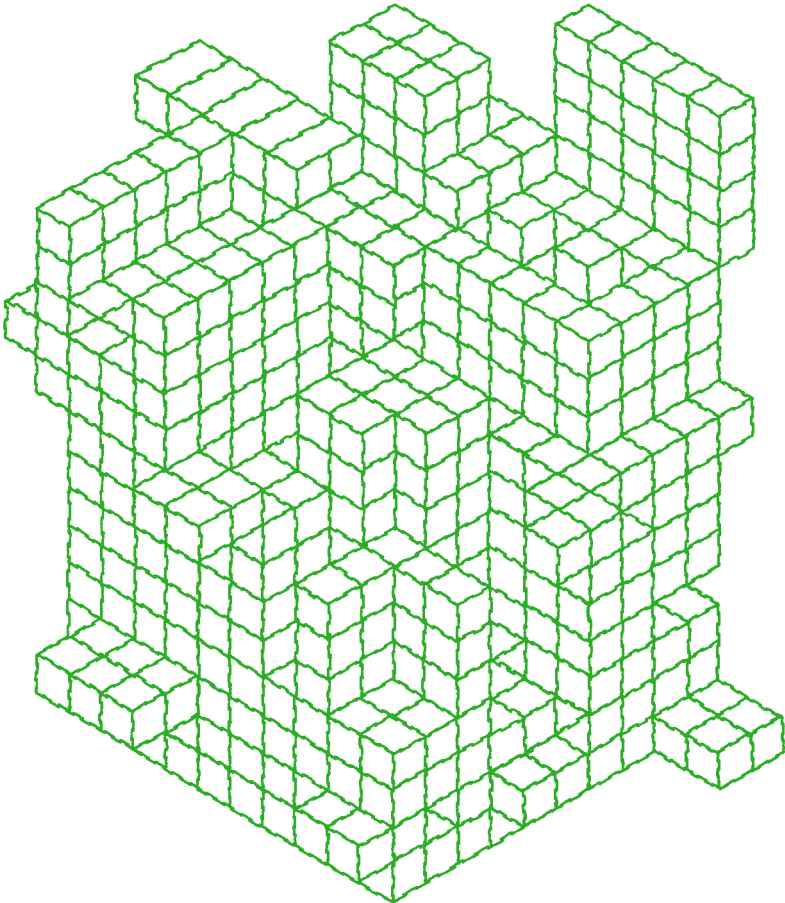
L'entrepreneur retenu pour réaliser les travaux doit être enregistré. L'enregistrement prouve que l'entrepreneur est en ordre en matière de cotisations sociales.

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



## 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.



**Pourquoi faut-il un  
permis d'urbanisme?**



La plupart des actes et travaux de construction, de rénovation et d'aménagement intérieur ou extérieur nécessitent, en principe, l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme dont les plans 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 certaines étapes de procédure (l'avis du SIAMU, l'avis du Fonctionnaire Délégué ou de la commune, l'enquête publique, l'avis la commission de concertation ou l'avis de la CRMS) et/ou de l'intervention d'un architecte. Grâce à ces dispenses, les procédures sont simplifiées et les permis délivrés plus rapidement.

**Ces actes et travaux dispensés sont listés de manière exhaustive par arrêté du Gouvernement bruxellois** → cf. arrêté «dispenses»

consultable sur le site [www.urban.brussels](http://www.urban.brussels)

# 1 Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

En principe, tous les travaux de construction, démolition, rénovation, transformation ou encore tous les changements 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 liste de façon exhaustive les actes et travaux qui requièrent un permis d'urbanisme (art. 98, §1<sup>er</sup>):

- construire ou placer des installations fixes;
- transformer une construction existante (à l'exception des travaux d'entretien et de conservation);
- démolir une construction;
- reconstruire;
- modifier la destination de tout ou de partie d'un bien, même sans travaux;
- modifier l'utilisation d'un bien, même sans travaux, lorsque que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement;
- modifier sensiblement le relief du sol; déboiser;
- abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige;
- modifier la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire;
- utiliser habituellement un terrain pour:
- ① le dépôt d'un ou plusieurs véhicules, de mitraille, de matériaux ou de déchets;
- ① le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires;
- ① le placement d'une ou plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes;
- restaurer, réaliser des fouilles ou modifier l'aspect de tout ou partie d'un bien protégé (permis unique);
- modifier le nombre de logements dans une construction existante.

Quelques exemples concrets:

- diviser un immeuble de logement en plusieurs appartements;

- transformer, même sans travaux, un immeuble de commerce (librairie, épicerie, etc.) en snack, vidéothèque, luna-park, salon-lavoir ou autre type d'activités figurant dans l'arrêté du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme;
- réhabiliter, même sans travaux, 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, etc.;
- remplacer des châssis et portes visibles depuis l'espace public (une dispense est prévue en cas de maintien des formes initiales: le cintrage, les divisions apparentes, les parties fixes et les parties ouvrantes, etc.) et à condition de ne pas modifier l'aspect architectural du bâtiment.



#### ASTUCE

Pour consulter la liste légale des actes et travaux requérant – sauf dispense – un permis d'urbanisme, référez-vous à l'article 98 du CoBAT repris sur le site [www.urban.brussels](http://www.urban.brussels).



#### REMARQUE

Les règlements communaux d'urbanisme peuvent également soumettre à permis d'urbanisme des actes et travaux qui ne sont pas listés par le CoBAT pour autant que ceux-ci n'en soient pas dispensés par un arrêté du Gouvernement. Renseignez-vous auprès du service urbanisme de la commune concernée.

2

# Dispenses de permis et procédures simplifiées

Les procédures administratives de permis sont allégées pour certains travaux dits «de minime importance» ou pour lesquels les exigences dont ils sont dispensés sont sans pertinence.

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

- de permis d'urbanisme;
- d'avis (du SIAMU, du FD, de la commune et de la CRMS);
- de mesures particulières de publicité (enquête publique et/ou avis de la commission de concertation);
- de l'intervention d'un architecte.

La liste des travaux dispensés de permis ou bénéficiant d'une procédure simplifiée est fixée par le Gouvernement dans un arrêté du 18 octobre 2018 pour ce qui concerne l'avis du SIAMU et dans l'arrêté du 13 novembre 2008 pour les autres dispenses.

Sont, entre autres, dispensés de l'avis du SIAMU:

- tous les actes et travaux qui ne sont pas dispensés de permis d'urbanisme uniquement parce qu'ils dérogent à la réglementation urbanistique qui leur est applicable;
- les aménagements d'espaces verts;
- la construction, les transformations et les modifications d'immeubles affectés exclusivement à un seul logement unifamilial;
- la modification de la destination ou de l'utilisation d'un local ou de plusieurs locaux totalisant une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup>;
- la création, l'aménagement et l'extension d'un balcon ou d'une terrasse.

L'arrêté du 13 novembre 2008, qui liste les autres dispenses, est consultable sur le site internet d'Urban.



#### REMARQUE

Les exemples de dispenses mentionnés dans les pages suivantes ne valent pas pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde! Le patrimoine protégé suit un régime spécifique, plus strict → cf. Titre III de l'arrêté du 13 novembre 2008.

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



#### ATTENTION

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

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

## 2.1 Travaux dispensés de permis d'urbanisme

À titre d'exemples et à condition qu'ils ne soient pas contraires à la réglementation urbanistique en vigueur (PPAS, RRU, RCU, etc.), sont dispensés de permis d'urbanisme:

- les travaux de transformation intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux. Attention: si ces travaux touchent à la stabilité de l'immeuble, modifient le nombre de logements (ou, pour un hôtel, le nombre de chambres), entraînent une modification de la destination des lieux qui n'est pas elle aussi dispensée de permis ou une modification d'utilisation des lieux que le Gouvernement a soumise à permis, il vous faudra un permis d'urbanisme;
- le titulaire d'une profession libérale (avocat, médecin, etc.) pourra installer ses bureaux dans son logement sans permis pour autant que la surface destinée à l'activité professionnelle soit limitée (maximum 75 m<sup>2</sup> de superficie de plancher) et reste l'accessoire de la résidence principale;
- la démolition sans reconstruction d'annexes de moins de 100 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, pour autant:
  - ① que la démolition n'implique la solution d'aucun problème de stabilité des constructions maintenues;
  - ① que le ragréage des éventuels murs découverts soit assuré;
  - ① que les constructions démolies soient remplacées par des espaces de cours et jardins;
  - ① qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public;
- les aménagements de terrasses, chemins, clôtures et piscines, pour autant:
  - ① qu'ils se trouvent en zone de cours et jardins;
  - ① qu'ils respectent les seuils imposés par l'arrêté (surfaces, hauteurs maximales, etc.).
- l'abattage d'arbres morts;
- les travaux extérieurs tels que:
  - ① 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 dm<sup>2</sup>;



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 paraboliques.

## 2.2 Travaux dispensés d'avis

La plupart des demandes de permis d'urbanisme sont soumises, pendant leur instruction, à l'avis de certaines autorités ou instances: l'avis du Fonctionnaire Délégué pour les dossiers communaux, l'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune pour les dossiers régionaux, l'avis de la CRMS pour les demandes de «permis unique» (qui portent sur un bien protégé).

Néanmoins, dans un certain nombre de cas, la procédure est allégée par la dispense de l'avis en principe requis. Attention, comme pour les dispenses de permis, ces dispenses d'avis ne sont applicables que si le projet ne déroge pas à la réglementation urbanistique en vigueur.

Les cas de dispenses d'avis sont listés dans les arrêtés du Gouvernement bruxellois du 18 octobre 2018 pour ce qui concerne l'avis du SIAMU et du 13 novembre 2008 pour les autres dispenses.

Sont, entre autres, dispensés d'avis du Fonctionnaire Délégué ou de la commune:

- la construction d'un mur de séparation entre deux propriétés;
- le placement de citerne non enterrée et à usage non commercial;
- les travaux d'aménagement de jardin;
- l'abattage d'arbres à haute tige.

Sont, entre autres, dispensés de l'avis du SIAMU:

- tous les actes et travaux qui ne sont pas dispensés de permis d'urbanisme uniquement parce qu'ils dérogent à la réglementation urbanistique qui leur est applicable;
- les aménagements d'espaces verts;

- la construction, les transformations et les modifications d'immeubles affectés exclusivement à un seul logement unifamilial;
- la modification de la destination ou de l'utilisation d'un local ou de plusieurs locaux totalisant une superficie de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>;
- la création, l'aménagement et l'extension d'un balcon ou d'une terrasse.

#### ↳ REMARQUE

Dans l'hypothèse où votre bien se situe dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir et que votre projet n'y déroge pas, le CoBAT, lui-même, prévoit que la demande de permis pour laquelle la décision finale appartient à la commune n'est pas soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué. 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 en approuvant le PPAS ou en délivrant le permis de lotir. Voyez avec votre architecte comment réaliser, dans toute la mesure du possible, un projet ne comportant aucune dérogation aux PPAS, permis de lotir ou règlements d'urbanisme applicables au projet. À coup sûr, vous gagnerez un temps précieux pour obtenir un permis.

#### ✓ ASTUCE

Lorsque la demande pour laquelle la décision finale appartient à la commune est en principe soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, mais que la commission de concertation rend, en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué, un avis unanimement favorable au projet présenté, l'avis de la commission remplace l'avis du Fonctionnaire Délégué. La procédure se voit de cette manière raccourcie.

## 2.3 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 votre dossier de demande de permis seul, sans qu'il soit contresigné par un architecte.

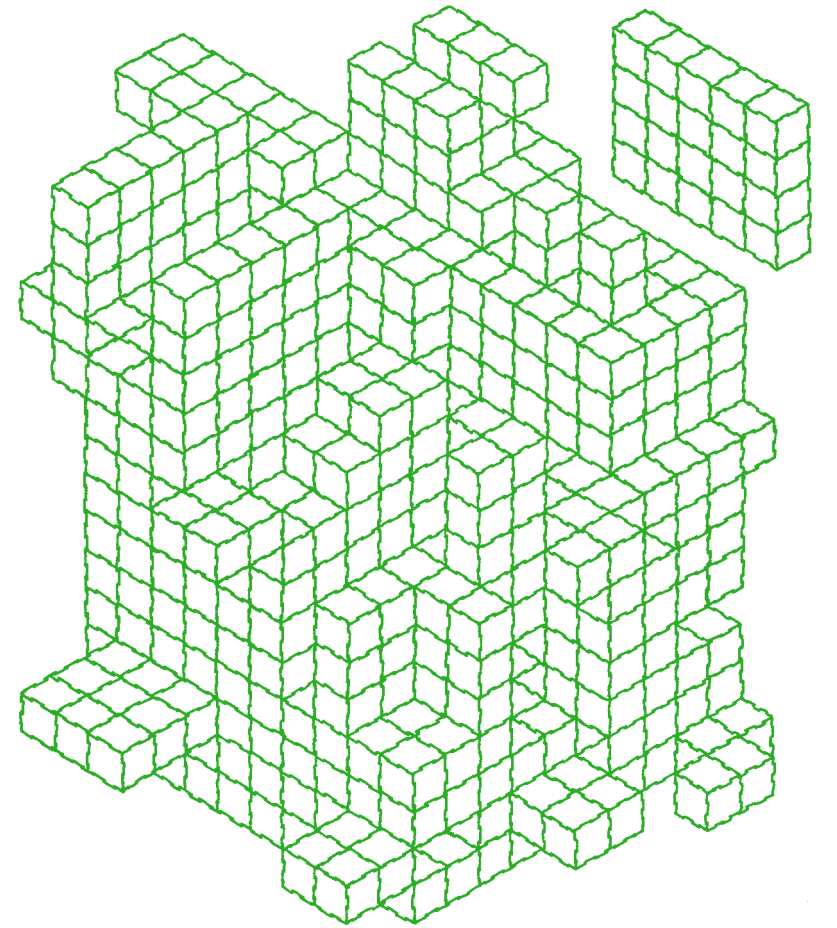
Il s'agit, notamment:

- des travaux de transformation intérieure et des travaux d'aménagement de locaux, pour autant qu'ils n'impliquent ni la solution d'un 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 couvert(e);
- 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



Ce chapitre décrit les différentes phases de la procédure que suit une demande de permis. Qui délivre le permis? Où déposer une demande de permis d'urbanisme, quelles étapes suivra-t-elle, que doit comporter le dossier?

Quels sont les éléments qui influencent les délais de procédure?

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

# 1 Qui délivre le permis?

Le CoBAT définit les autorités délivrant les permis d'urbanisme, qui sont: la commune ou l'autorité régionale (Fonctionnaire Délégué). En principe, la délivrance des permis d'urbanisme relève de la compétence des communes (Collège des Bourgmestre et Echevins).

À titre d'exemple, une demande de permis ayant comme objet la pose de châssis, la modification de la couleur de façades ou de châssis, le placement d'une véranda, etc. relève de la compétence de la commune, lorsqu'il ne s'agit ni d'un bien non protégé ni d'une demande émanant d'une personne de droit public listée par le Gouvernement. La demande de permis est dès lors introduite au service de l'urbanisme de la commune. → cf. p. 82 et 140

Dans les cas listés exhaustivement par le CoBAT, c'est le Fonctionnaire Délégué (autorité régionale) qui délivre les permis:

- 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 en totalité ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier protégé (permis unique);
- lorsqu'ils concernent en totalité ou en partie un site inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités;
- lorsqu'ils concernent un projet soumis à évaluation préalable des incidences (rapport d'incidences ou étude d'incidences) ou qui est un projet «mixte» (c'est-à-dire qui nécessite également un permis d'environnement de classe 1A ou 1B);
- lorsqu'ils concernent un permis de lotir;
- lorsque la commune ne respecte pas le délai qui lui est imposé pour prendre sa décision, le Fonctionnaire Délégué devient automatiquement compétent à la place de la commune. Il s'agit du mécanisme dit de «saisine» → cf. p. 110. L'automatisme de la saisine ne concerne que les demandes de permis introduites à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019. Pour les demandes introduites avant cette date, la saisine est laissée à l'initiative du demandeur de permis ou du Fonctionnaire Délégué (tant qu'elle n'est pas activée, la commune reste compétente pour décider).

En cas de recours administratif contre la décision du Collège des Bourgmestre et Échevins ou du Fonctionnaire Délégué, les permis sont délivrés par le Gouvernement bruxellois.

## 2 Où et comment introduire une demande de permis?

**A** Quand la demande relève de la compétence de la commune, le dossier de demande est:

- soit déposé directement à la maison communale (service de l'urbanisme), où une attestation de dépôt est délivrée sur-le-champ;
- soit envoyé par recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Échevins.

**B** Quand la demande relève de la compétence du Fonctionnaire Délégué, le dossier est:

- soit déposé à l'attention du Fonctionnaire Délégué, chez Urban, où une attestation de dépôt est délivrée sur-le-champ (horaire des dépôts: du lundi au vendredi – sauf jour férié – entre 9h et 11h45);
- soit envoyé par recommandé: Urban, à l'attention du Fonctionnaire Délégué, Mont des Arts, 10-13, 1000 Bruxelles.

### Point d'attention important (guichet unique)

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, lorsqu'il s'agit d'un projet mixte (qui nécessite un permis d'environnement de classe 1A ou 1B et un permis d'urbanisme), les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement doivent être introduites simultanément auprès du Fonctionnaire Délégué. Des précisions concernant les modalités d'introduction dans ce cas sont disponibles sur les sites d'Urban et de Bruxelles Environnement.

### ↳ REMARQUE

Lorsque le bien est situé sur le territoire de deux communes ou plus, et que le projet ne relève pas de la compétence du Fonctionnaire Délégué, chaque commune doit décider pour la partie de son territoire; la demande de permis doit alors être déposée auprès de chacune des communes concernées.

La Région travaille à la mise en fonction d'une plate-forme électronique qui permettra de déposer les demandes de permis en ligne. Elle devrait être opérationnelle au plus tard en 2022. Actuellement, il est possible d'introduire la version électronique des permis déposés aux communes et à Urban via une plate-forme électronique de téléchargement, dont les modalités de fonctionnement sont transmises au demandeur en annexe de l'attestation de dépôt: le type et la taille des fichiers ainsi que la nomenclature des pièces constitutives y sont précisés.

## 3 Contenu du dossier de demande de permis

La composition des dossiers est déterminée par un arrêté du Gouvernement du 12 décembre 2013. Le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend toujours:

- le formulaire de demande de permis (dont le modèle est annexé à l'arrêté) précisant les types d'actes et travaux envisagés, signé par le demandeur et par l'architecte si l'intervention de celui-ci est requise;
- la note explicative détaillant les principales options du projet;
- les photos significatives du bien et du voisinage, permettant à l'autorité d'évaluer correctement la situation;
- les plans (plans de localisation, d'implantation, de réalisation, de détails, de synthèse);
- les renseignements relatifs au titre de propriété du bien, qui doivent être demandés au « Bureau de la Sécurité juridique » de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale (il s'agit du nouveau nom du Bureau de l'Enregistrement du SPF Finances);
- en cas de transfert de droits datant de moins de 6 mois, ces renseignements peuvent être fournis via une attestation du notaire;
- le cas échéant, la preuve du paiement des frais de dossier;
- lorsque le demandeur n'est pas propriétaire du bien ou lorsqu'il est copropriétaire, l'avertissement au(x) (co)propriétaire(s);
- lorsque la demande est introduite par un mandataire, une copie du mandat;
- lorsqu'elle est requise en vertu du CoBrACE, la proposition PEB;
- lorsque la demande est soumise à évaluation préalable des incidences, la note préparatoire à l'étude d'incidences ou le rapport d'incidences;
- lorsqu'elle est requise en vertu de l'ordonnance « Nature » du 1<sup>er</sup> mars 2012, l'évaluation appropriée des incidences (EAI);
- lorsqu'elle est requise en vertu de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, les documents relatifs à la reconnaissance de l'état du sol (RES);
- lorsqu'un plan d'affectation du sol ou un règlement d'urbanisme le requiert, la note motivée ou tout autre document exigé;
- le cas échéant, l'autorisation préalable du gestionnaire du cours d'eau.



#### REMARQUE

Lorsqu'il s'agit d'un permis unique, la demande comprend un « volet patrimonial », dont les dispositions particulières sont applicables aux parties du bien qui sont classées ou inscrites sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription.

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



#### ASTUCE

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

## 4

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

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

### 1<sup>o</sup> étape: dépôt du dossier

Le demandeur envoie ou remet son dossier de demande de permis à l'autorité chargée de prendre la décision, c'est-à-dire soit à la commune, soit au Fonctionnaire Délégué. Lorsqu'il le dépose sur place, une attestation de dépôt lui est remise sur-le-champ.



#### REMARQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, lorsqu'il s'agit d'un projet mixte (c'est-à-dire nécessitant un permis d'environnement de classe 1A ou 1B et un permis d'urbanisme), les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement doivent être envoyées ou remises simultanément au fonctionnaire délégué, qui se charge de transmettre à Bruxelles Environnement le dossier de demande de permis d'environnement.

### 2<sup>o</sup> étape: vérification du caractère complet du dossier: Accusé de réception de dossier complet ou avis de réception de dossier incomplet (ARC ou ARI)

Dans les 45 jours de la réception de la demande, la commune ou le Fonctionnaire Délégué envoie :

- si le dossier est complet: un accusé de réception de dossier complet;
- si le dossier est incomplet: un avis de réception de dossier incomplet qui liste les documents manquants.

C'est à cette étape que la commune ou le Fonctionnaire Délégué détermine les différentes étapes de procédure par lesquelles le dossier va devoir passer. Les points suivants sont notamment vérifiés :

- le statut du demandeur et de la demande (est-on dans l'une des hypothèses où c'est le Fonctionnaire Délégué qui est l'autorité délivrante?);

- repérage du contexte planologique et réglementaire de la demande (PRAS, PPAS, PL, RCU, etc.), pour déterminer les étapes de la procédure:
- ① Tout ou partie des actes et travaux sont-ils dispensés de permis ou de certaines formalités?
- ① S'agit-il d'une demande de permis unique (patrimoine protégé), pour lequel l'avis de la CRMS est en principe requis?
- ① S'agit-il d'un projet mixte, pour lequel la procédure relative à la demande de permis d'urbanisme doit avancer en même temps que celle relative à la demande de permis d'environnement?
- ① La demande comprend-elle des dérogations à la réglementation urbanistique applicable qui nécessitent l'organisation de mesures particulières de publicité?
- ① Les caractéristiques du projet nécessitent-elles de consulter certaines instances spécialisées (Bruxelles Mobilité, la STIB, les gestionnaires de réseaux, etc.)?
- ① etc.

L'envoi de l'accusé de réception de dossier complet (ou de l'avis de réception de dossier incomplet) permet ainsi d'informer le demandeur de permis sur la procédure qui sera suivie.

### 3<sup>e</sup> étape: instruction de la demande

Cette étape vise le cheminement administratif du dossier jusqu'au moment où l'autorité est en mesure de prendre une décision. Les étapes essentielles de ce cheminement sont: l'enquête publique, l'avis de la commission de concertation, les avis d'instances (CRMS, Bruxelles Mobilité, STIB, SNCB, etc.), l'avis du Fonctionnaire Délégué (pour les dossiers de compétence communale) ou de la commune (pour les dossiers de compétence régionale), l'étude d'incidences, etc.

### 4<sup>e</sup> étape: octroi ou refus du permis

Il s'agit de la décision finale du Collège des Bourgmestre et Échevins ou du Fonctionnaire Délégué octroyant ou refusant le permis.

## 5 Comment déterminer les délais de traitement du dossier de demande de permis?

Les délais pour délivrer le permis sont fixés par le CoBAT. Le délai de notification de la décision finale d'octroi ou de refus du permis se calcule en principe à dater de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet. En l'absence d'envoi de cet accusé de réception ou de l'avis de dossier incomplet dans le délai prévu de 45 jours, le délai se calcule à partir du 46<sup>e</sup> jour de la réception de la demande par la commune ou le Fonctionnaire Délégué.

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

Exemples d'événements faisant varier les délais:

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



#### REMARQUE

Le délai imparti à l'autorité délivrante pour statuer sur la demande est prolongé du nombre de jours de retard pris par le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente pour envoyer son avis à la commune ou au Fonctionnaire Délégué qui lui en a fait la demande.

# 6 Mesures particulières de publicité

Les mesures particulières de publicité se composent d'une enquête publique et/ou d'une réunion de la commission de concertation qui émet un avis. L'une et/ou l'autre de ces étapes d'instruction n'est/ne sont organisée(s) que si le CoBAT ou la réglementation urbanistique en vigueur (PRAS, PPAS, règlement d'urbanisme,...) l'impose.

## 6.1 L'enquête publique

L'enquête publique, organisée par les communes, sert à informer les riverains sur les actes ou travaux projetés. Les enquêtes sont signalées par des affiches placées dans le voisinage du bien faisant l'objet de la demande. La durée de l'enquête est, en principe, de 15 jours. La durée est portée à 30 jours lorsque la demande est soumise à une évaluation de ses incidences ou est relative à une voie de communication. Durant cette période, il est possible de consulter le dossier à l'administration communale. Le dossier est consultable en soirée au moins un jour par semaine.

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

- oralement au personnel de la commune chargé de l'enquête;
- par écrit lors de la consultation du dossier;
- par courrier postal ou par courriel à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune où se situe le projet.



### ASTUCE

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



### REMARQUE

Une axonométrie doit accompagner l'avis d'enquête publique pour certains projets, afin de permettre aux riverains de visualiser au mieux l'intégration du projet dans son environnement. La notion d'axonométrie est expliquée dans les mots-clés <sup>→ p. 39</sup>.

## 6.2 La réunion de la Commission de Concertation

Le demandeur présente son projet lors d'une réunion publique de la commission de concertation et, lorsque cette réunion a été précédée d'une enquête publique, toute personne qui en a fait la demande durant l'enquête peut y présenter oralement ses observations.

L'arrêté « dispenses » peut dans certains cas exonérer le dossier du passage par la commission de concertation.

Cette commission existe dans chacune des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Lorsqu'une enquête publique a été organisée, elle se réunit au plus tard dans les 15 jours de la clôture de l'enquête.

Elle se compose de 6 membres représentant les instances publiques ayant des compétences en matière de permis d'urbanisme et d'environnement :

- la commune, qui coordonne la présentation des projets et assure la présidence et le secrétariat de la commission (3 membres);
- la direction de l'urbanisme d'Urban pour le volet urbanisme (1 membre);
- la direction du patrimoine culturel d'Urban, qui analyse plus particulièrement les aspects du patrimoine immobilier et du patrimoine archéologique (1 membre);
- Bruxelles Environnement qui analyse plus particulièrement les aspects environnementaux du projet (1 membre).

À 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. Elle doit émettre son avis dans les 45 jours de la clôture de l'enquête publique (ou, s'il n'y a pas d'enquête publique, dans les 45 jours de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet).



### REMARQUE

En principe, l'avis de la commission de concertation, pour les dossiers communaux, est un avis dont le Collège des Bourgmestre et Échevins peut s'écarter dans sa décision d'octroi ou de refus du permis. Mais ce principe connaît une exception :

Lorsque l'avis (favorable ou défavorable) de la commission de concertation est émis à l'unanimité et en présence du représentant de la direction régionale de l'urbanisme, cet avis dispense de l'intervention ultérieure du Fonctionnaire Délégué. Les délais de procédure sont réduits car le dossier ne passe plus par la Région. Et l'avis de la commission de concertation est alors un « avis conforme » (cette notion est expliquée dans les mots-clés) <sup>→ p. 41</sup>.

### 6.3 Quand une demande de permis est-elle soumise aux mesures particulières de publicité ?

Les motifs de mise en œuvre de mesures particulières de publicité sont nombreux et variés. Les principaux de la mise à l'enquête publique sont :

- 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 aux dispositions d'un règlement d'urbanisme relatives au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions);
- actes ou travaux pour lesquels le PRAS, le volet réglementaire d'un PAD, un PPAS ou un permis de lotir le prévoit (ex : dépassement de certains seuils de superficie);
- actes ou travaux pour lesquels un règlement d'urbanisme le prévoit.

L'arrêté « dispenses » exonère, dans les cas qu'il liste, le dossier de la mise à l'enquête publique et/ou du passage à la commission de concertation.

## 7 Consultation des administrations et instances

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

Exemples d'administrations ou instances consultées :

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

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

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

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

Exemples d'avis contraignants :

- l'avis du Fonctionnaire Délégué sur les demandes de permis de compétence communale;
- l'avis CRMS sur les interventions portant sur les parties protégées d'un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde;
- l'avis de la commission de concertation en cas d'avis unanime émis en présence du représentant de la Direction de l'Urbanisme pour les permis de compétence communale.

Lorsqu'il n'y a pas de PPAS ni de permis de lotir à l'endroit où se situe le projet, les demandes de permis qui relèvent de la compétence des communes sont soumises à l'avis du Fonctionnaire Délégué. Il s'agit d'un avis conforme, les communes doivent donc s'y conformer (elles peuvent néanmoins être plus strictes par l'ajout de conditions ou en refusant le permis).

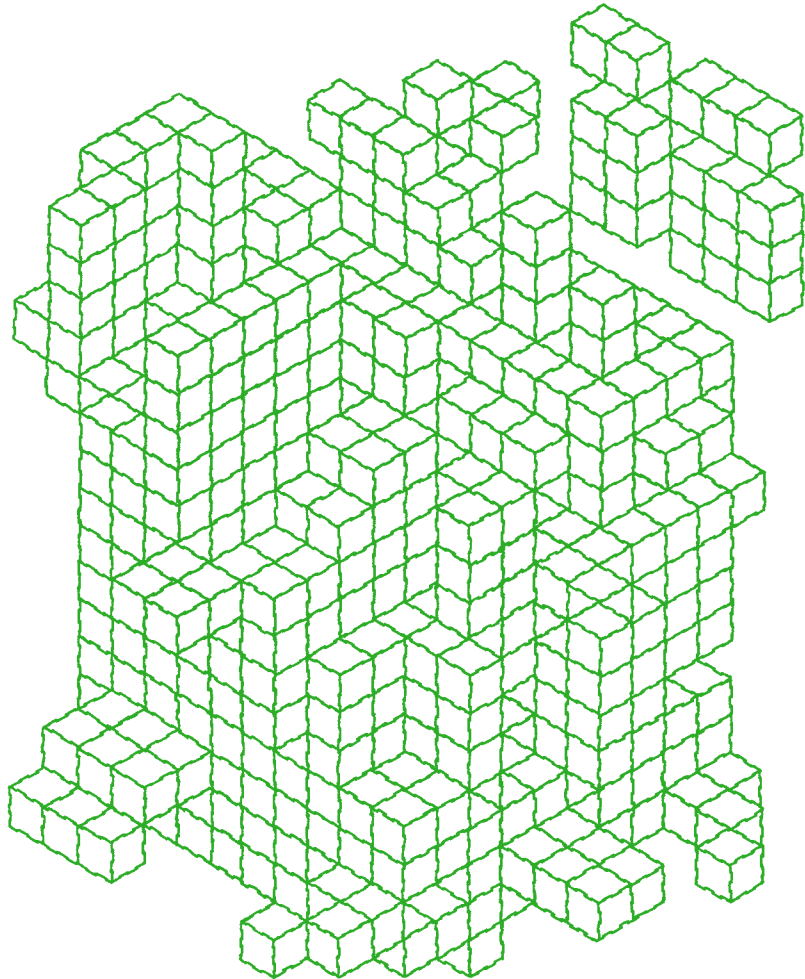
Le Fonctionnaire Délégué dispose d'un délai de 45 jours, l'avis tardif ou l'absence d'avis est réputé favorable (sauf en ce qui concerne les demandes de dérogation, pour lesquelles son absence de décision vaut refus).

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

- l'arrêté « dispenses » (consultable sur le site régional d'Urban [www.urban.brussels](http://www.urban.brussels)) du 13 novembre 2008 liste les cas de dispenses d'avis du Fonctionnaire Délégué;
- depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, l'avis de la commission de concertation peut également, dans certaines conditions, se substituer à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué.



## 8 Exemples concrets de délais théoriques du CoBAT

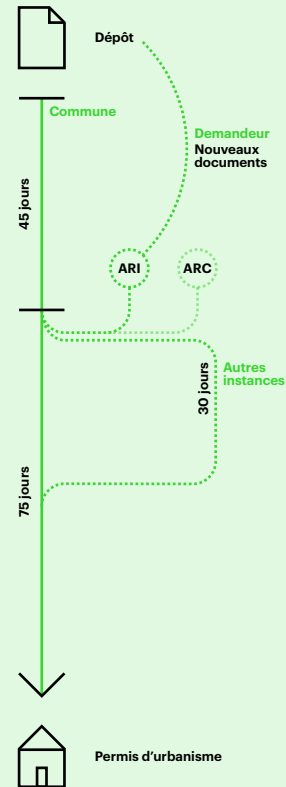


## 8.1 Les permis communaux

Les délais fixés par le CoBAT se déclinent en fonction des procédures administratives, qui sont appliquées dans le cadre de la gestion des permis et sont des délais de rigueur de 75 jours, 90 jours ou 160 jours.

### Délai de 75 jours

Introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui ne prévoit pas de MPP (pas d'enquête publique, pas d'avis CC) et qui ne nécessite pas l'avis FD: demande «de minime importance»



Quelles sont les demandes concernées par ce délai?

Les demandes relevant de la compétence de la commune et concernant, par exemple:

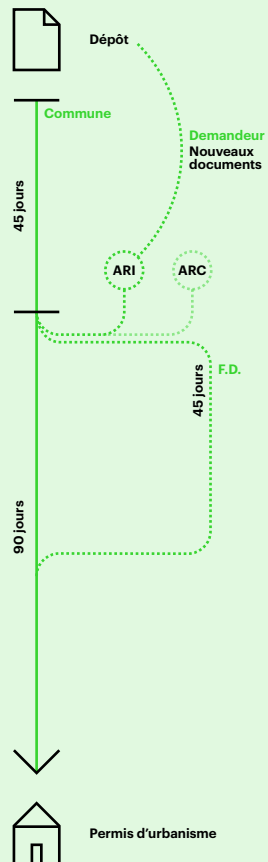
- un bien couvert par un PPAS ou un permis de lotir, à condition que le projet n'y déroge pas, qu'il ne déroge pas non plus aux règlements d'urbanisme applicables et qu'aucune réglementation n'impose de mesures particulières de publicité;
  - un bien non couvert par un PPAS ou un permis de lotir mais pour des actes ou travaux dispensés de l'avis du Fonctionnaire Délégué par l'arrêté «dispenses» et qui ne sont pas soumis aux mesures particulières de publicité.
- 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.

## Délais de 90 jours

Introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui prévoit les MPP (Enquête publique + avis de CC) mais qui ne nécessite pas l'avis du FD.



Introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui ne prévoit de MPP (pas d'enquête publique, pas d'avis CC) et qui nécessite l'avis du FD.



Quelles sont les demandes concernées par ces délais?

Il s'agit, parmi celles qui relèvent de la compétence de la commune, notamment des demandes:

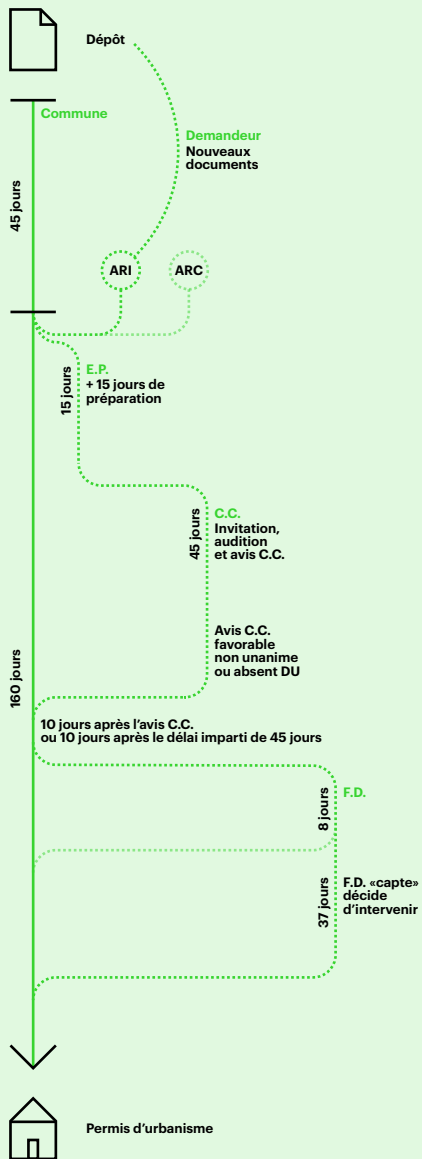
- situées dans le périmètre d'un plan ou d'un règlement qui impose des mesures particulières de publicité;
- concernant un bien qui n'est pas couvert par un PPAS ou un permis de lotir si les travaux ne sont pas dispensés de l'avis du Fonctionnaire Délégué;
- comportant une dérogation à un règlement d'urbanisme, autre qu'une dérogation relative au volume, à l'implantation et l'esthétique des constructions.

Exemples:

- 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»);
- construction d'une annexe de 300 m<sup>2</sup> conforme 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, qui déroge au RRU en ce qui concerne, par exemple, les normes minimales de superficie des pièces de séjour ou les conditions d'éclairage prévues par le titre II du RRU.

## Délai de 160 jours

Introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui prévoit les MPP (enquête publique, avis CC) et qui nécessite l'avis du FD.



Quelles sont les demandes concernées par ce délai ?

Il s'agit, parmi celles qui relèvent de la compétence de la commune, notamment des demandes :

- concernant un bien qui n'est pas couvert par un PPAS ou un permis de lotir, pour des actes ou travaux non dispensés 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 m<sup>2</sup> 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.

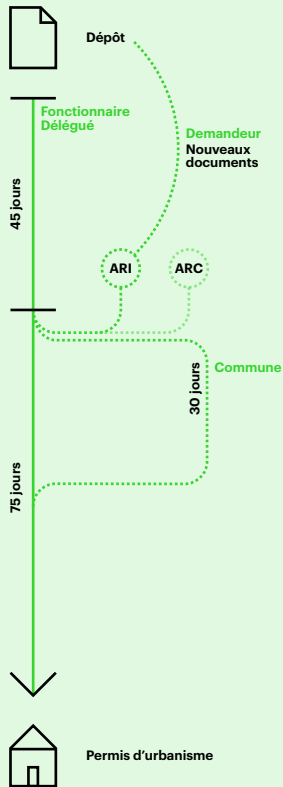
## 8.2 Les permis régionaux

Lorsqu'elle relève de la compétence du Fonctionnaire Délégué, la demande de permis peut également emprunter différentes procédures, variant en fonction du type d'actes ou de travaux projetés. Les caractéristiques propres à chaque dossier influent sur les délais d'instruction.

Les délais fixés par le CoBAT se déclinent en fonction des procédures administratives, qui sont appliquées dans le cadre de la gestion des permis et les délais de rigueur sont de 75 jours, 160 jours ou 450 jours (dans le cas d'une étude d'incidences).

## Délai de 75 jours

Introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui ne prévoit pas de MPP (pas d'enquête publique, pas d'avis CC) et qui nécessite l'avis du CBE.



Quelles sont les demandes concernées par ce délai ?

Il s'agit, parmi celles qui relèvent de la compétence du Fonctionnaire Délégué, notamment des demandes :

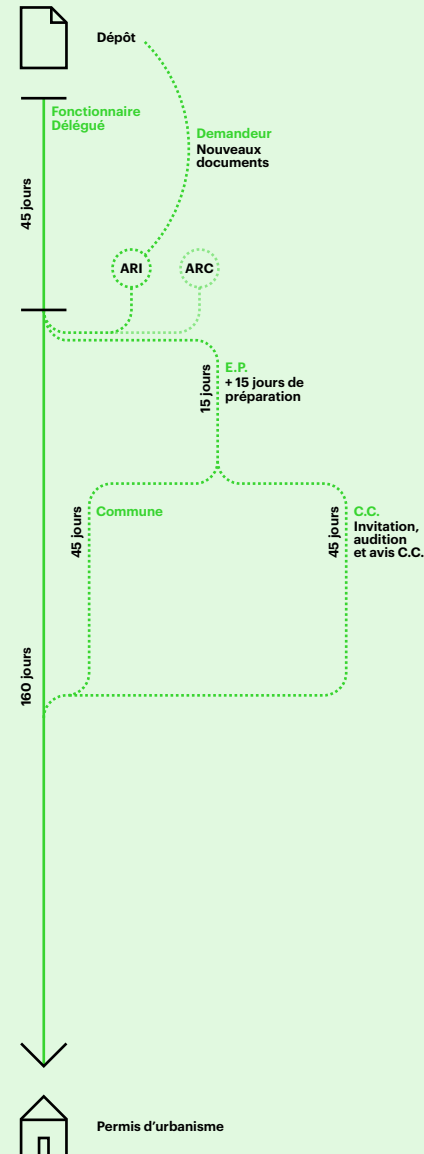
- concernant un bien couvert par un PPAS ou un permis de lotir, à condition que le projet n'y déroge pas ou qu'il déroge aux dispositions des règlements d'urbanisme applicables autres que celles relatives au volume, à l'implantation et à l'esthétique des constructions;
- concernant un bien non couvert par un PPAS ou un permis de lotir, à condition que les dispositions planologiques ou réglementaires applicables ne nécessitent pas ou n'imposent pas de mesures particulières de publicité;
- concernant des actes et travaux dispensés ou non de l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune par l'arrêté « dispenses » et dispensés des mesures particulières de publicité;
- comportant une dérogation à un règlement d'urbanisme, autre qu'une dérogation relative au volume, à l'implantation et l'esthétique des constructions.

Exemples :

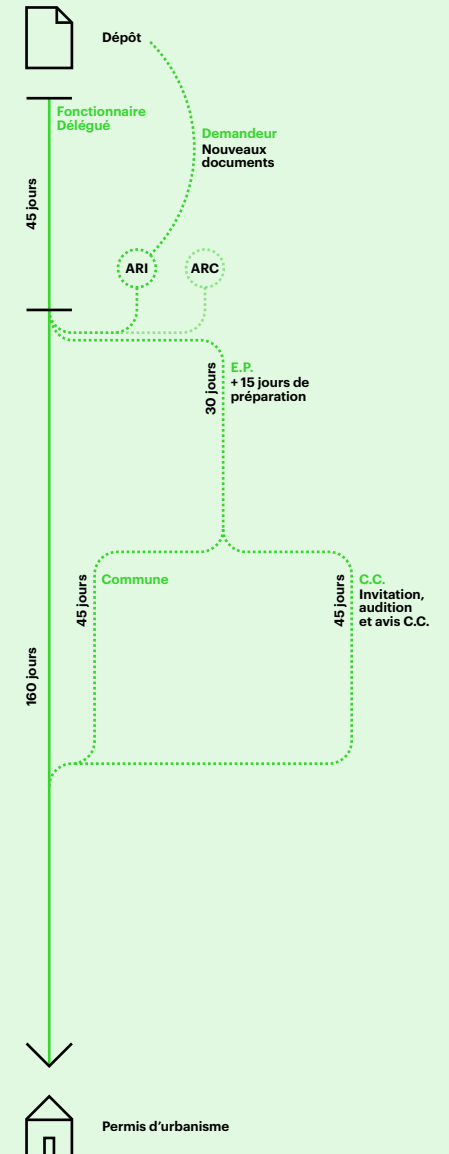
- construction d'une extension sur un immeuble de logements non couvert par un PPAS ni par un permis de lotir, d'une superficie de plus de 200 m<sup>2</sup>, présentant des dérogations aux normes d'habitabilité définies au Titre II du RRU;
- pose d'une enseigne sur un bâtiment d'une personne de droit public présentant des dérogations à la réglementation.

## Délais de 160 jours

Introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui prévoit des MPP (Enquête publique, avis CC) et qui nécessite l'avis du CBE.

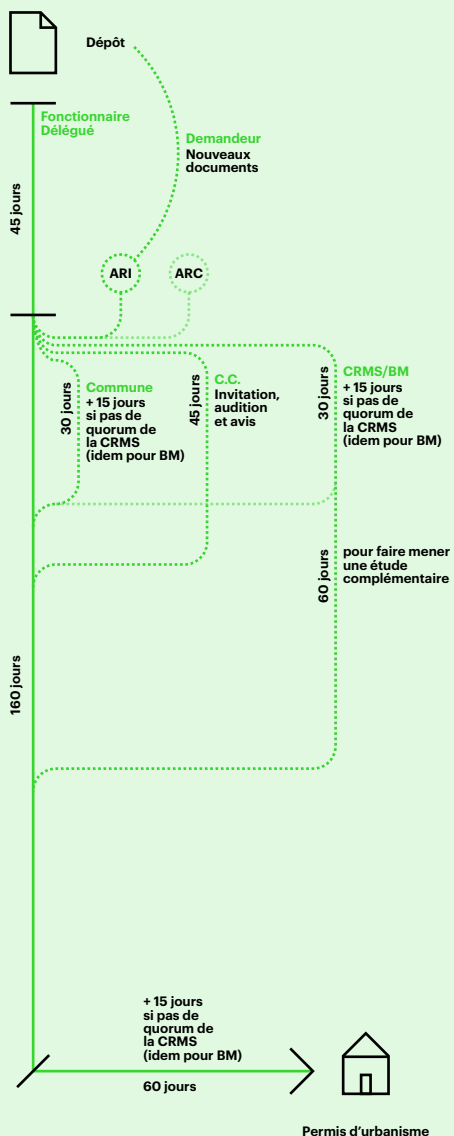


Introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui prévoit des MPP (Enquête publique, avis CC) et qui nécessite l'avis du CBE et un Rapport d'Incidence (RI)



## Délai de 160 ou 220 jours

Introduction d'une demande de permis unique qui prévoit des MPP (pas d'enquête publique, avis CC) et qui nécessite l'avis du CBE et l'avis conforme CRMS.



Quelles sont les demandes concernées par ces délais ?

Il s'agit, parmi celles qui relèvent de la compétence du Fonctionnaire Délégué, notamment des demandes :

- concernant un bien qui n'est pas couvert par un PPAS ou un permis de lotir, non dispensé de l'avis de la commune et pour lesquelles une réglementation impose des mesures particulières;
- concernant une demande de permis d'urbanisme soumise à un rapport d'incidences (en raison duquel une enquête publique de 30 jours doit être organisée);
- des actes et travaux nécessitant la création de voies de communication.

Exemples :

- construction de logements pour une société de logement social agréée avec un parking souterrain de 75 places (demande soumise aux mesures particulières de publicité par la réglementation);
- création d'un équipement d'intérêt collectif de 1.000 m<sup>2</sup> (demande soumise à un rapport d'incidences).



Remarque

Bruxelles Mobilité ou la Commission royale des Monuments et Sites peuvent décider de faire mener une étude complémentaire, le délai global de 160 jours pouvant être prolongé de 60 jours.

# 9 Évaluation des incidences environnementales

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

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



ASTUCE

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

## 9.1 Études d'incidences (EI)

Les études d'incidences portent sur des projets susceptibles d'avoir des conséquences environnementales importantes. Elles sont très approfondies, réalisées par des bureaux d'études agréés et leur élaboration est suivie par un comité d'accompagnement.

Elles sont imposées notamment selon des critères urbanistiques relatifs au dépassement du seuil de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux, du seuil de 400 places de parking (applicable aux demandes déposées à partir du 20 avril 2019) ou encore à la taille de certains projets d'infrastructure. L'étude est réalisée après le dépôt de la demande de permis, sous la supervision d'un comité d'accompagnement composé de représentants des administrations communales et régionales compétentes.

## 9.2 Rapports d'incidences (RI)

Les rapports d'incidences portent sur des projets susceptibles d'avoir des conséquences environnementales de moindre importance que ceux nécessitant une étude d'incidences.

Les RI sont élaborés par un expert compétent (qui doit démontrer sa compétence dans le rapport qu'il rédige) et sont déposés dès le début de la procédure avec les autres documents du dossier de demande de permis. Leur complétude est analysée par le Fonctionnaire Délégué.

Parmi les critères justifiant la réalisation d'un RI, on peut notamment citer le dépassement du seuil de 50 places de parkings (applicable aux demandes déposées à partir du 20 avril 2019), de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher de logements, de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher de bureaux ou l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>.

#### ✓ ASTUCE

Urban 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 évalue. Il est consultable sur le site régional de l'urbanisme [www.urban.brussels](http://www.urban.brussels).

Lorsque le projet doit faire l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences (EAI) sur une réserve naturelle, une réserve forestière ou un site Natura 2000 conformément aux dispositions de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la conservation de la nature, le rapport d'incidences intègre cette évaluation appropriée. Cette évaluation doit être réalisée par un expert agréé.

#### ↳ REMARQUE

Les rapports sur les incidences environnementales (RIE) constituent un autre type d'évaluation des incidences, requis pour l'élaboration, la modification ou l'abrogation des plans (PRD, PRAS, PAD, PCD et PPAS) et des règlements d'urbanisme (régionaux et communaux).

## 10 Demandes de dérogations

Dans certains cas, les projets dérogent :

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

La demande de permis doit permettre de comprendre pourquoi il est demandé de pouvoir s'écarter des règles de principe. Les dérogations ne sont jamais présumées. Elles doivent être explicitement accordées et la décision de les accorder (ou de les refuser) doit être motivée.

Certaines demandes de dérogations constituent un motif de soumission de la demande aux mesures particulières de publicité. Les dérogations sont accordées ou refusées par le Fonctionnaire Délégué. Néanmoins, la procédure peut être allégée lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci remet, en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué, un avis unanime (favorable ou défavorable) sur la demande: dans ce cas, la demande de permis ne doit pas passer par le Fonctionnaire Délégué et c'est la commission de concertation qui est compétente pour accepter ou refuser les dérogations.

#### ↳ REMARQUE

Il n'est jamais possible de déroger au PRAS et aux dispositions réglementaires d'un PAD. De même, il n'est pas possible de déroger aux dispositions d'un PPAS ou d'un permis de lotir lorsque celles-ci traitent des données essentielles, ce que sont leurs prescriptions relatives aux affectations (commerce, logement, bureau, etc.).

# 11 Comment modifier la demande en cours de procédure ?

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 ;
- à l'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 apportées à la demande initiale (ex : nécessité ou non d'organiser à nouveau les mesures particulières de publicité).

## ↳ REMARQUE

Pour les demandes déposées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019, lorsque l'autorité délivrante invite le demandeur à modifier son projet ou que le demandeur avertit l'autorité de son souhait de modifier son projet, le délai pour délivrer le permis est suspendu entre l'invitation / l'annonce et la date de l'accusé de réception de dossier modifié complet que doit émettre l'autorité délivrante. Pour les procédures mixtes, des modalités spécifiques d'informations de Bruxelles Environnement s'appliquent, les modifications visant la demande de permis d'urbanisme pouvant nécessiter de modifier également la demande de permis d'environnement. Dans le cas d'une modification à l'initiative du demandeur, celui-ci doit en informer BE. Plus d'informations sur les spécificités de cette procédure sont disponible sur le site de Bruxelles Environnement.

# 12 Délivrance ou refus du permis

L'autorité délivrante peut accorder le permis purement et simplement, l'assortir de conditions ou le refuser. La décision est notifiée au demandeur par courrier recommandé.

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

La délivrance du permis peut être assortie de conditions que le demandeur sera tenu de respecter s'il décide de mettre en œuvre le permis qu'il a reçu. Ces conditions doivent être

suffisamment précises et claires pour ne laisser aucune marge d'appréciation au bénéficiaire du permis.

Dans certains cas, la délivrance du permis est subordonnée à la réalisation ou au paiement de charges d'urbanisme → cf. notion p. 42.

## ↳ REMARQUE

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



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

La nouveauté la plus importante de la réforme du CoBAT du 30 novembre 2017 consiste en l'introduction de délais «de rigueur» (ce qui veut dire que les autorités sont tenues de les respecter, sous peine de perdre leur pouvoir de décider). Cette nouveauté concerne les demandes de permis d'urbanisme introduites depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019 (elle existe déjà depuis longtemps pour les demandes de permis d'environnement).

## 13.1 Pour les permis communaux

Si le Collège des Bourgmestre et Échevins ne se prononce pas dans les délais prévus par le CoBAT, le Fonctionnaire Délégué se retrouve automatiquement chargé de statuer sur la demande à la place du Collège. Ce mécanisme est appelé «saisine automatique» du Fonctionnaire Délégué.

Le Fonctionnaire Délégué doit alors notifier sa décision dans les 45 jours à compter du jour où le délai de décision dont disposait le Collège est arrivé à échéance. 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, etc.).

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



### ASTUCE

Afin de permettre à tout un chacun de calculer correctement le délai dans lequel la commune est censée délivrer le permis (et donc la date de saisine automatique du Fonctionnaire Délégué), Urban met à disposition, sur son site internet, la chronologie des étapes du dossier. La saisine du Fonctionnaire Délégué n'est pas un recours! C'est un mécanisme qui permet de pallier l'inaction éventuelle de la commune.



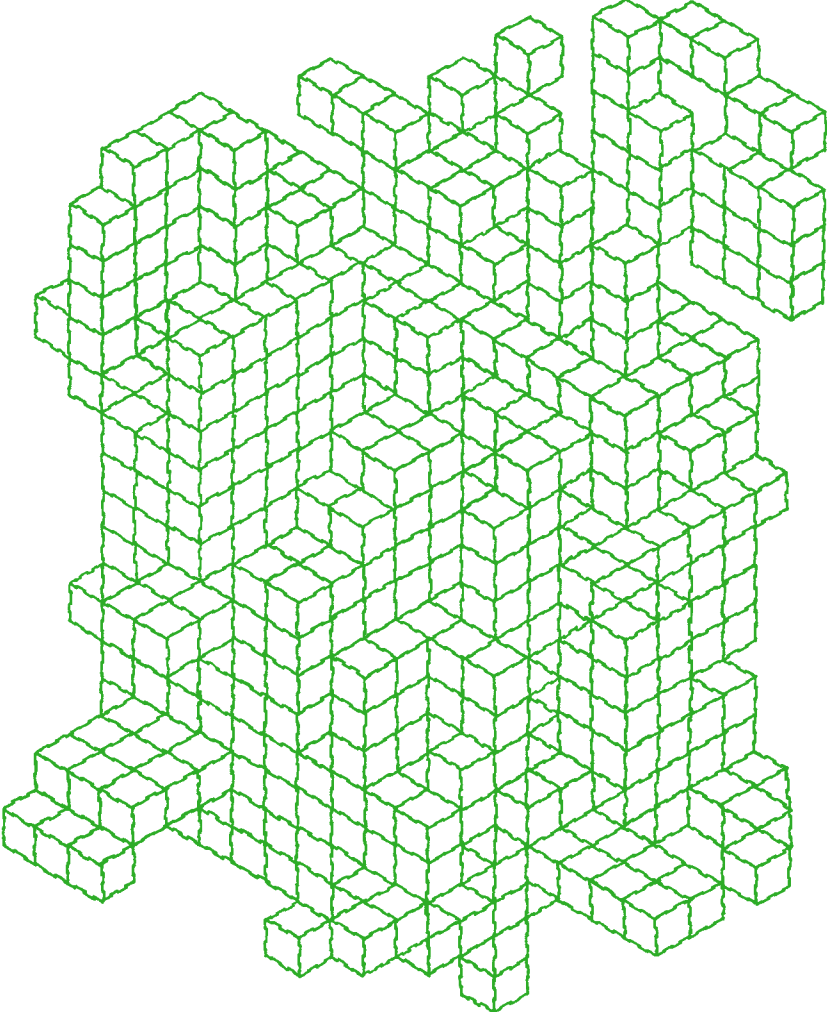
### REMARQUE

Un recours au Gouvernement peut être introduit à l'encontre de la décision de refus tacite en l'absence de décision du Fonctionnaire Délégué sur saisine dans le délai.

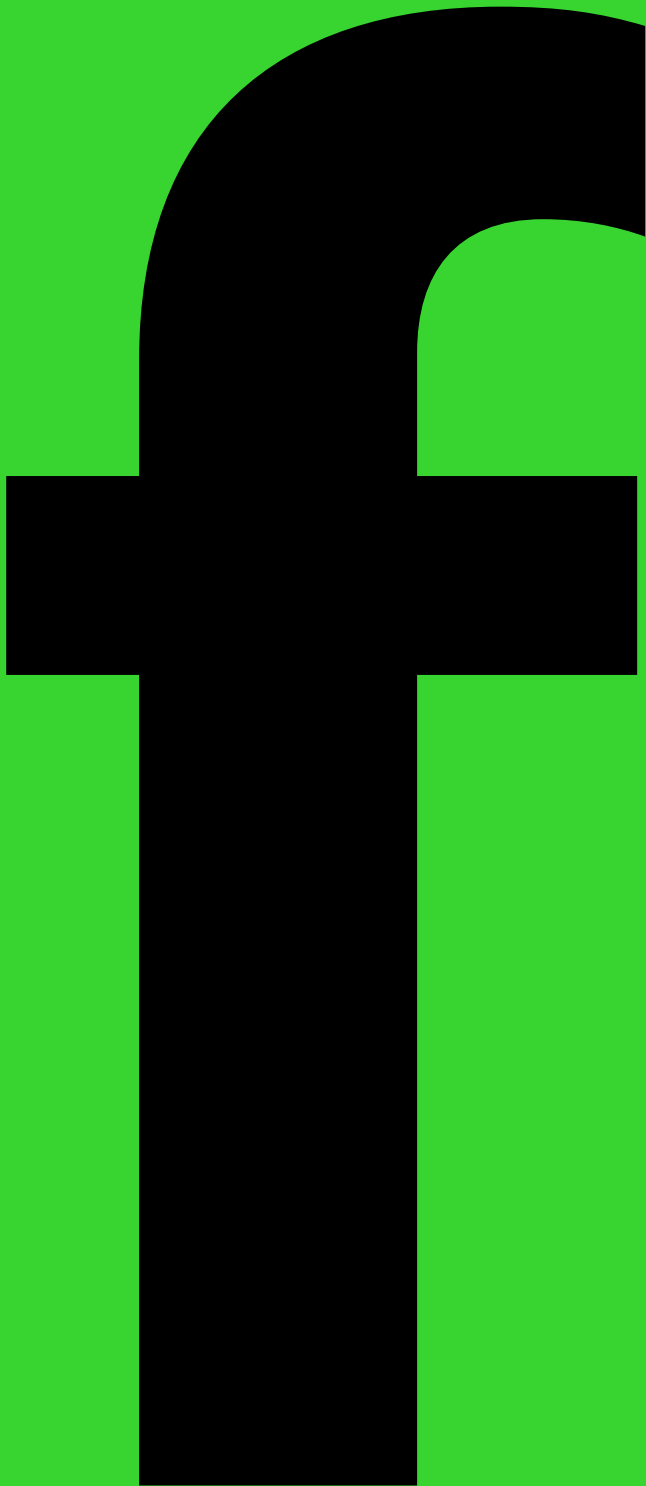
## 13.2 Pour les permis régionaux

Si le Fonctionnaire Délégué n'a pas statué dans les délais légaux, la demande de permis est automatiquement considérée comme refusée (il n'est légalement pas possible de prévoir un système où le permis serait automatiquement considéré comme accordé). Un recours contre ce refus tacite peut être introduit auprès du Gouvernement bruxellois.

[Pour plus d'information concernant les recours](#) → p. 127.



**Après le permis**



Lorsque le demandeur dispose de son permis d'urbanisme, peut-il entamer les travaux immédiatement? Certaines obligations doivent encore être accomplies, comme la notification de l'entame du chantier et l'affichage du permis sur le chantier, etc.

Il est à rappeler que certaines conditions du permis nécessitent un contact préalable avec les administrations ou instances, telles que la commune, Urban ou BM, etc., avant le début du chantier. Citons à titre d'exemples: l'obtention des autorisations de voirie communale ou régionale, la réalisation de recherches archéologiques préalables au début du chantier ou concomitamment au chantier, l'obligation d'avertir la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) pour les permis uniques, etc.

Peut-il apporter certaines modifications au permis délivré? Quelle est la durée de validité d'un permis? Une prorogation du délai de validité est-elle possible? Un permis peut-il se périmer? Certains actes et travaux ne peuvent disposer que d'un permis d'urbanisme à durée limitée. Un tableau les renseigne. Certaines obligations doivent encore être accomplies, comme l'affichage du permis sur le chantier.

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

# 1 Peut-on débiter les actes et travaux immédiatement?

Non, il faut attendre un certain délai:

## A Pour les permis communaux:

Après la notification du permis par la commune, le Fonctionnaire Délégué doit pouvoir exercer son pouvoir de tutelle. Ainsi, à compter de la réception du permis, le Fonctionnaire Délégué dispose de 20 jours pour vérifier la conformité du permis octroyé par la commune à la réglementation en vigueur. 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.

## B Pour les permis régionaux:

La commune dispose de 30 jours pour introduire un recours auprès du Gouvernement, à l'encontre de la décision du Fonctionnaire Délégué. Ce délai est suspensif. Le permis ne peut donc pas être mis en œuvre pendant ces 30 jours. Si la commune décide d'introduire un recours durant ce délai, le permis reste suspendu jusqu'à la fin de la procédure de recours administratif (le recours est suspensif).

### ↳ REMARQUES

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 contenu du permis par les tiers.

En cas de projet mixte, le permis d'urbanisme ne peut être mis en œuvre avant obtention du permis d'environnement lié.

### ✓ ASTUCE

Il est utile de vérifier le respect de la réglementation PEB, une dérogation peut encore être sollicitée et accordée avant le début du chantier, consulter le site Internet de Bruxelles Environnement: [www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels).

### ↳ REMARQUE

Lorsque votre bien / parcelle se trouve dans une zone à potentiel archéologique et que votre permis comporte une condition d'exécution de recherches archéologiques, prenez contact avec le service archéologique ([www.patrimoine.brussels](http://www.patrimoine.brussels))

## 2 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 initial ne peut pas avoir été entièrement mis en œuvre et les modifications ne peuvent porter que sur les parties des travaux non encore réalisées.

Le dossier à introduire est réduit puisqu'il se limite aux aspects du projet initialement autorisé qu'il est demandé de modifier. Durant l'examen de la demande de modification, les parties non modifiées du projet initialement autorisé ne peuvent pas être remises en question.

↳ **REMARQUE**  
Le permis modificatif, une fois octroyé, s'intègre dans le permis initial. Le délai de validité du permis modifié reste 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 pour les permis communaux ou la Direction de l'Urbanisme d'Urban pour les permis régionaux.

## 3 Affichage du permis et avertissement du début des travaux

Pour les permis délivrés à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2019, quelle que soit l'autorité délivrante, la commune devra se charger d'afficher, aux valves officielles de la commune et sur les lieux concernés par la demande, un avis mentionnant l'objet et la teneur de la décision adoptée et les modalités de consultation de cette décision (qui pourra se faire à la commune ou en ligne).

Par la suite, au plus tard huit jours avant le début des travaux, le bénéficiaire du permis doit:

- afficher un avis informant le public des caractéristiques du permis sur la base duquel les travaux vont être effectués. Cet avis doit rester en place pendant toute la durée de mise en œuvre du permis;
- avertir, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le Fonctionnaire Délégué du commencement des travaux et de la mise en place de l'affichage.

✓ **ASTUCE**  
Des modèles d'avis d'affichage et d'avertissement sont disponibles sur le site: [www.urban.brussels](http://www.urban.brussels).

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

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

## 4.1 Avant la mise en œuvre du permis

Les permis d'urbanisme délivrés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2019 ont une durée de validité de trois ans (même ceux qui ont été instruits conformément à la procédure applicable avant l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> septembre 2019, de la réforme du CoBAT adoptée le 30 novembre 2017).

### Péremption du permis

Deux causes de péremption :

- A** le permis est périmé si, dans les trois années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre (ou, en l'absence de gros-œuvre à réaliser, s'il n'a pas entamé la réalisation du permis de façon significative) ou, s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges d'urbanisme;
- B** l'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans ce cas, la péremption concerne:
  - la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante;
  - l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

Le CoBAT prévoit différents cas de suspension automatique du délai de péremption, notamment lorsqu'un recours en justice est introduit contre le permis (le délai de péremption du permis est suspendu durant tout le temps de la procédure) ou en cas de projet mixte (le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu jusqu'à l'obtention d'un permis d'environnement qui n'est plus susceptible de recours devant le Collège d'environnement ou le Gouvernement).



### REMARQUE

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

Au cas où des obligations relatives à l'identification et au traitement de la pollution du sol doivent être réalisées avant la mise en œuvre du permis d'environnement en exécution de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, ce délai est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par Bruxelles Environnement de la bonne exécution de ces obligations.

### Prorogation et reconduction du permis

À la demande du bénéficiaire, le délai de péremption peut être prorogé pour une période d'un an, renouvelable, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis ou qu'il a dû interrompre la mise en œuvre par cas de force majeure ou la nécessité de conclure un marché public. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption. En cas de permis délivré par le Gouvernement sur recours, la demande est adressée au Fonctionnaire Délégué. Dans les autres cas, elle est adressée à l'autorité qui a délivré le permis. Si l'autorité ne répond pas à la demande de prorogation avant l'échéance du délai de péremption, la prorogation d'un an est automatiquement accordée.



### ASTUCE

Attention à la gestion de votre chantier. S'il est interrompu pendant plus d'un an, le permis d'urbanisme sera périmé (sauf demande de prorogation pour cause de force majeure introduite au moins deux mois à l'avance).

En cas de projet mixte, l'obtention de la prorogation du PU entraîne de plein droit la prorogation du délai de mise en œuvre du permis d'environnement.

## 4.2 Après la mise en œuvre du permis

### Principe: durée illimitée

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

### Exception: les permis à durée limitée

Certains permis d'urbanisme sont délivrés pour une durée limitée (exemples: publicités et enseignes, installations de chantier, antennes, etc.). Le Gouvernement a listé les actes et travaux pour lesquels la durée du permis est limitée, par arrêté du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée. Il est synthétisé dans le tableau ci-après. Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.

Pour les permis à durée limitée, l'interruption des travaux autorisés pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption. Ces permis ne peuvent pas être prorogés, mais une nouvelle demande de permis peut être introduite.

## 5 Disponibilité des plans du permis sur le chantier

Un exemplaire des plans du projet tel qu'il est autorisé 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.

## 6 Contrôle de la régularité des travaux

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

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



### REMARQUE

Les infractions urbanistiques portent sur des actes ou travaux réalisés sans permis, dans le non-respect du permis octroyé, ou à l'expiration du délai de validité du permis octroyé. Les infractions font l'objet d'un procès-verbal, transmis au Parquet, qui peut entamer des poursuites pénales.

Le tribunal peut alors imposer:

- la remise en état des lieux;
- la réalisation de travaux d'aménagement;
- le paiement de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.
- Si le Parquet ne poursuit pas l'auteur de l'infraction, le fonctionnaire sanctionnateur peut agir et infliger des amendes administratives ou imposer des mesures de mise en conformité visant à mettre fin aux infractions.

# Les possibilités de recours





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'État peut être envisagé. Là aussi, il existe des règles de forme à respecter.

# 1 Recours administratif au Gouvernement

## 1.1 Par le demandeur/titulaire de permis

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

Le recours doit être introduit par lettre recommandée dans les 30 jours qui suivent la notification de la décision rendue par le Collège des Bourgmestre et Échevins ou par le Fonctionnaire Délégué (ou, à défaut de décision du Fonctionnaire Délégué, dans les 30 jours de l'expiration du délai prévu pour la délivrance du permis). Le recours est adressé au Gouvernement, qui le transmet au Collège d'urbanisme.

Ce collège d'experts indépendants émet un avis sur le dossier dans les 75 jours de l'envoi du recours. Ce délai est prolongé en cas de nécessité d'organiser des mesures particulières de publicité et/ou de solliciter l'avis d'instances.



### ASTUCE

Si le requérant souhaite être entendu par le Collège d'urbanisme, il doit le préciser dans son recours. Il ne pourra plus le faire ultérieurement! Le Gouvernement notifie ensuite sa décision motivée dans les 60 jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme (ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis).

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

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

Il est alors possible de lui adresser un rappel par lettre recommandée. Attention, un rappel peut être envoyé aussi bien par le requérant que par la commune. Cette dernière doit alors adresser simultanément une copie de ce rappel au requérant, sans quoi le rappel ne portera pas effet.

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

- L'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision; ou
- à défaut d'avis du Collège, la décision (qu'il s'agisse d'une décision expresse ou d'un refus tacite) qui a fait l'objet du recours est confirmée.

## 1.2 Par la commune

Si le demandeur/titulaire du permis s'est vu délivrer le permis par le Fonctionnaire Délégué, le Collège des Bourgmestre et Échevins, agissant pour la commune, peut également introduire un recours devant le Gouvernement, sauf si la décision du Fonctionnaire Délégué a été rendue sur saisine.



### REMARQUE

Le demandeur/titulaire du permis est averti du recours par la commune. Et lorsque la commune n'a pas demandé à être entendue, le demandeur de permis peut faire une telle demande dans les 5 jours de la réception du courrier l'avertissant du recours.

## 2

# Recours au Conseil d'État

Le Conseil d'État est la plus haute juridiction administrative de l'État. Une de ses fonctions est de traiter les recours contre des actes administratifs. Il est compétent pour suspendre l'exécution et/ou annuler les actes administratifs irréguliers, c'est-à-dire contraires aux règles de droit. Au cas où il déciderait d'annuler l'acte visé (ainsi, l'octroi ou le refus de permis), il ne prendra toutefois pas lui-même une décision d'octroi ou de refus de permis. Par conséquent, l'annulation implique un nouvel examen de la demande par les autorités compétentes.

### Qui peut introduire un recours au Conseil d'État ?

- les tiers;
- les demandeurs ou titulaires du permis qui ont épuisé les voies de recours administratifs;
- la commune qui ont épuisé les voies de recours administratifs.

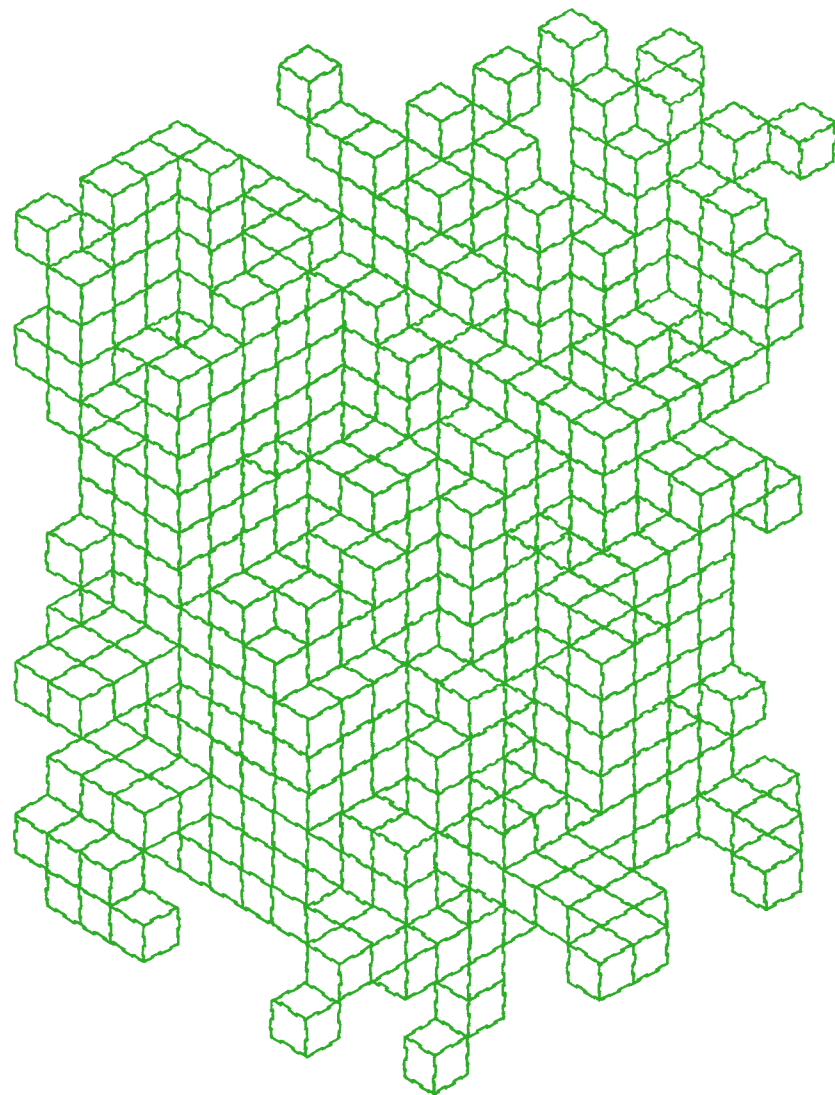
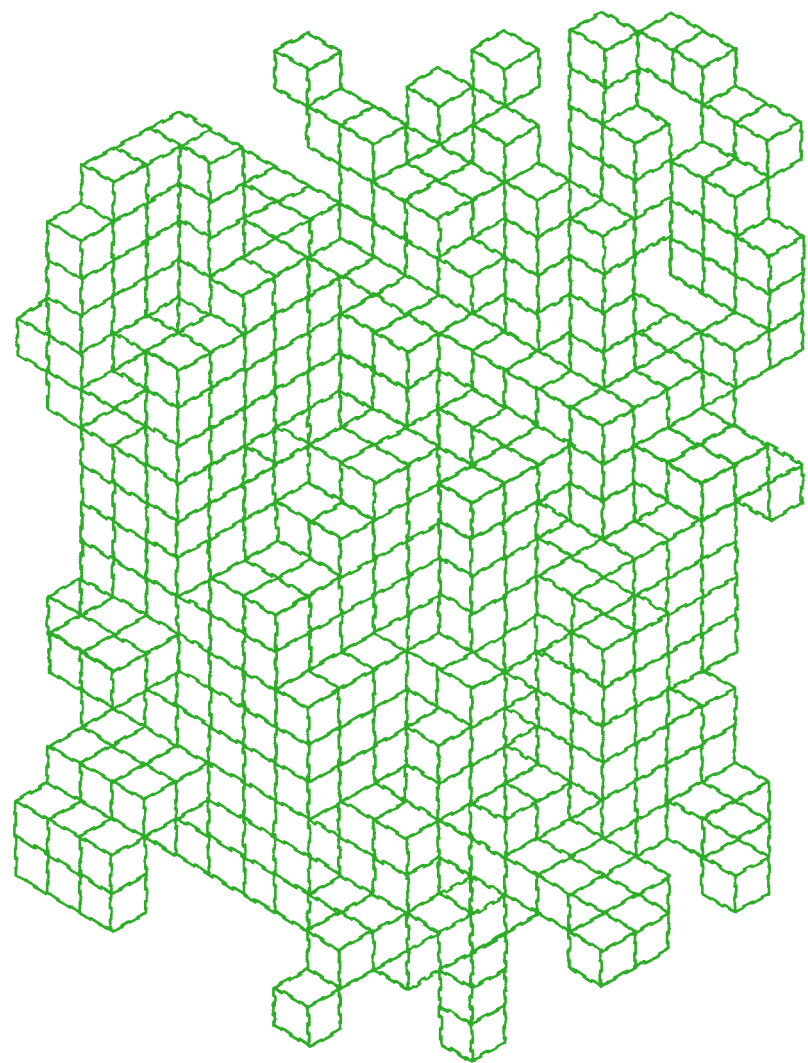
### Délais pour intenter le recours ?

- Pour le demandeur de certificat ou de permis, la requête au Conseil d'État doit être adressée dans les 60 jours de la notification de la décision du Gouvernement. À 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 elle doit être dirigée contre:
  - ① Soit l'avis du Collège d'urbanisme qui tient lieu de décision;
  - ① Soit, en l'absence d'avis:
  - contre la décision de la commune ou contre la décision du Fonctionnaire Délégué; ou
  - contre le refus tacite du Fonctionnaire Délégué en l'absence de décision de sa part à la suite de sa saisine;
- Pour les tiers, la requête doit être adressée au Conseil d'État dans les 60 jours à compter de la connaissance de la décision d'octroi ou de refus de permis.
- Pour la commune, la requête doit être adressée au Conseil d'État dans les 60 jours à compter de la notification de la décision du Gouvernement.



### ASTUCE

Pour plus d'info, consultez le site du Conseil d'État [www.raadvst-consetat.be](http://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'État coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure.



# Informations utiles



# 1 BruGIS® est le GIS bruxellois!

Un Système d'Information Géographique (ou GIS en anglais) présente des données spatiales et des informations textuelles qui y sont associées. Ce site cartographique couvre le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Formidable outil de gestion de l'aménagement du territoire, actualisé en permanence, BruGIS® présente toutes les données urbanistiques les plus récentes disponibles en Région bruxelloise. Un moteur de recherche permet de localiser votre adresse, de visualiser votre maison sur la photo aérienne de Bruxelles, de connaître l'affectation des immeubles qui vous entourent, de situer les PPAS, les lotissements, les zones de potentiel archéologique, les périmètres dans lesquels certaines primes sont octroyées, les sites classés, etc. Destiné aux professionnels de l'aménagement du territoire comme les urbanistes, les architectes, les notaires, mais également aux administrations communales, BruGIS® est aussi une source précieuse d'informations pour tous les Bruxellois: habitants, résidents, travailleurs, étudiants, etc.

# Abréviations

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

**BE** Bruxelles Environnement - anciennement Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE)

**CC** Commission de concertation

**CoBAT** Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire

**Collège (CBE)** Collège des Bourgmestre et Echevins

**CRMS** Commission royale des Monuments et des Sites

**DPC** Direction du Patrimoine Culturel au sein d'Urban  
– anciennement Direction des Monuments et Sites (DMS)

**DU** Direction de l'Urbanisme au sein d'Urban

**EI** Étude d'Incidences

**EP** Enquête Publique

**FD** Fonctionnaire Délégué

**GU** Guichet Unique

**MPP** Mesures particulières de publicité

**PAD** Plan d'Aménagement Directeur

**PCD** Plan Communal d'Aménagement

**PEB** Performance énergétique (et climat intérieur) des bâtiments

**PE** Permis d'Environnement

**PPAS** Plan Particulier d'Affectation du Sol

**PRAS** Plan Régional d'Affectation du Sol

**PRD** Plan Régional de Développement

**PRD(D)** Plan Régional de Développement (Durable)

**RCU** Règlement Communal d'Urbanisme

**RCUZ** Règlement Communal d'Urbanisme Zoné

**RCUS** Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique

**RI** Rapport d'incidences

**RRU** Règlement régional d'urbanisme

**SIAMU** Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente

**ZICHEE** Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement

# 3 Adresses utiles

## ● RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

### Le Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites.

---

Pascal SMET, Boulevard du Roi Albert II 37, 1030 Bruxelles  
Tél: 02 517 12 00 / pascalsmet.brussels

### Urban – Direction de l'Urbanisme

---

Mont des Arts, 10-13, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 432 83 00 / info@urban.brussels / www.urban.brussels

### Urban – Direction du Patrimoine culturel

---

Mont des Arts, 10-13, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 432 83 00 / info@urban.brussels / www.patrimoine.brussels

### perspective.brussels (BBP – Bureau Bruxellois de la Planification)

---

Rue de Namur, 59, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 435 42 00 / info@perspective.brussels / www.perspective.brussels

### SIAMU

---

Avenue de l'Héliport, 11-15, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 208 81 11 / Fax: 02 208 84 40 / be.brussels/siamu

### Administration « Sécurité juridique » (anciennement Administration de l'Enregistrement)

---

Rue de la Régence, 54, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 572 08 26

### Administration « Mesures et évaluations » (anciennement Administration du Cadastre)

---

Rue J. Stevens, 7, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 552 54 25 / Fax: 02 552 54 00 / www.finances.belgium.be

### Bruxelles Environnement – BE

---

Tour & Taxis, Avenue du Port, 86C bte 3000, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 775 75 75 / www.environment.brussels

### Commission royale des Monuments et des Sites – CRMS

---

Mont des Arts 10-13, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 432 85 00 / crms@urban.brussels / www.crms.brussels

## ● ARCHITECTES

### Ordre des Architectes (Conseil francophone et germanophone)

---

Rue du Moulin à Papier 55A, 1160 Bruxelles  
Tél: 02 643 61 00 / www.ordredesarchitectes.be

### Orde van Architecten (Vlaamse Raad)

---

Tour & Taxis – Koninklijk Pakhuis, Havenlaan 86c bus 101, 1000 Brussel  
Tél: 02 643 62 00 / www.architect.be

### Fédération royale des Sociétés d'Architectes de Belgique

---

Rue Allard, 21/1, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 512 34 52 / www.fab-arch.be

## ● NOTAIRES

### Fédération royale du Notariat belge (Fednot)

---

Rue de la Montagne, 30-34, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 505 08 53 / www.notaire.be

## ● EXPERTS

### Union belge des Géomètres-Experts immobiliers – UGEB-ULEB

---

Rue du Nord, 76, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 217 39 72 / www.ugeb-uleb.be

### IPI – Institut professionnel des Agents immobiliers

---

Rue de Luxembourg, 16B, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 505 38 50 / www.ipi.be

### Association belge des Experts – ABEX

---

Avenue Georges Lecointe, 50, 1180 BRUXELLES  
Tél: 02 523 73 33 / info@abex.be / www.abex.be

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

---

Rue Hobbema, 2, 1000 Bruxelles  
Tél: 02 734 75 10 / fabi@fabi.be / www.fabi.be

### Homegrade

---

Place Quetelet 7, 1210 Bruxelles  
Tél: 1810 ou 02 219 40 60 / info@homegrade.brussels / homegrade.brussels

## ● ENREGISTREMENT ENTREPRENEURS

### Ministère des finances – Service Enregistrement des entreprises

---

finances.belgium.be/fr/entreprises

## LES COMMUNES

### Anderlecht – 1070

---

Place du Conseil, 1  
Service Urbanisme: rue van Lint, 6  
Tél: 02 558 08 00 / [www.anderlecht.be](http://www.anderlecht.be)

### Auderghem – 1160

---

Rue Emile Idiers, 12  
Tél: 02 676 48 11 / [www.auderghem.be](http://www.auderghem.be)

### Berchem-Sainte-Agathe – 1082

---

Avenue du Roi Albert, 33  
Tél: 02 464 04 11 / [www.berchem.brussels](http://www.berchem.brussels)

### Bruxelles – 1000

---

Hôtel de ville, Grand-Place  
Service Urbanisme: Bd Anspach, 6  
Tél: 02 279 22 11 / [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be)

### Etterbeek – 1040

---

Avenue d'Auderghem, 113-117  
Tél: 02 627 21 11 / [www.etterbeek.be](http://www.etterbeek.be)

### Evere – 1140

---

Square Hoedemaekers, 10  
Tél: 02 247 62 62 / [www.evere.be](http://www.evere.be)

### Forest – 1190

---

Rue du Curé, 2  
Service Urbanisme: Ch. de Bruxelles 112  
Tél: 02 370 22 11 / [www.forest.irisnet.be](http://www.forest.irisnet.be)

### Ganshoren – 1083

---

Avenue Charles Quint, 140  
Tél: 02 465 12 77 / [www.ganshoren.be](http://www.ganshoren.be)

### Ixelles – 1050

---

Chaussée d'Ixelles, 168  
Tél: 02 515 61 11 / [www.ixelles.be](http://www.ixelles.be)

### Jette – 1090

---

Chaussée de Wemmel, 100  
Tél: 02 423 12 11 / [www.jette.be](http://www.jette.be)

### Koekelberg – 1081

---

Place Henri Vanhuffel, 6  
Tél: 02 412 14 11 / [www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be)

### Molenbeek-Saint-Jean – 1080

---

Rue du Comte de Flandre, 20  
Tél: 02 412 37 90 / [www.molenbeek.be](http://www.molenbeek.be)

### Saint-Gilles – 1060

---

Place Maurice Van Meenen, 39  
Tél: 02 536 02 11 / [www.stgilles.irisnet.be](http://www.stgilles.irisnet.be)

### Saint-Josse-Ten-Noode – 1210

---

Avenue de l'Astronomie, 12-13  
Tél: 02 220 26 11 / [www.stjosse.irisnet.be](http://www.stjosse.irisnet.be)

### Schaerbeek – 1030

---

Place Colignon  
Tél: 02 244 75 11 / [www.schaerbeek.be](http://www.schaerbeek.be)

### Uccle – 1180

---

Place Jean Vander Elst, 29  
Service Urbanisme: Rue A. Danse, 25  
Tél: 02 348 65 11 / [www.uccle.be](http://www.uccle.be)

### Watermael-Boitsfort – 1170

---

Place Gilson, 1  
Service Urbanisme: Maison Haute  
Tél: 02 674 74 11 / [www.watermael-boitsfort.be](http://www.watermael-boitsfort.be)

### Woluwé-Saint-Lambert – 1200

---

Avenue Paul Hymans, 2  
Service Urbanisme: Tomberg, 123  
Tél: 02 761 27 11 / [www.woluwe1200.be](http://www.woluwe1200.be)

### Woluwé-Saint-Pierre – 1150

---

Avenue Charles Thielemans, 93  
Tél: 02 773 05 11 / [www.woluwe1150.be](http://www.woluwe1150.be)



#### Coordination éditoriale

Guy Conde-Reis

#### Coordination de contenu

Sandrine Buelinckx

#### Rédaction et expertise

Frédéric De Muynck (ASAP)

#### Conseillers juridiques et administratif

Ann Degraeve

Nicolas Luiset

Geneviève Horta

Pierre Servais

Véronique Van Bunnen

Manja Vanhaelen

Marta Viassolo

#### Relecture juridique

Alice Ciofu

Isabella De Duve

Emmanuelle Jouniaux

Camille Tilquin

#### Relecture générale

Sandrine Buelinckx

Françoise Cordier

Brigitte Vander Bruggen

Ilse Weemaels

#### Traduction

Michelle Baltes

#### Graphisme

NNstudio

#### Illustrations

Francesco Manuel Defourny

#### Impression

Snel Graphics

#### Remerciements

Benjamin Fastré

Thibaut Jossart

Eloïse Kartheuser

Christophe Reinders

Thierry Wauters

#### Éditeur responsable

Bety Waknine,

Directeur général

de Bruxelles Développement urbain

de la Région de Bruxelles-Capitale,

10-13 Mont des Arts, 1000 Bruxelles

#### Contact

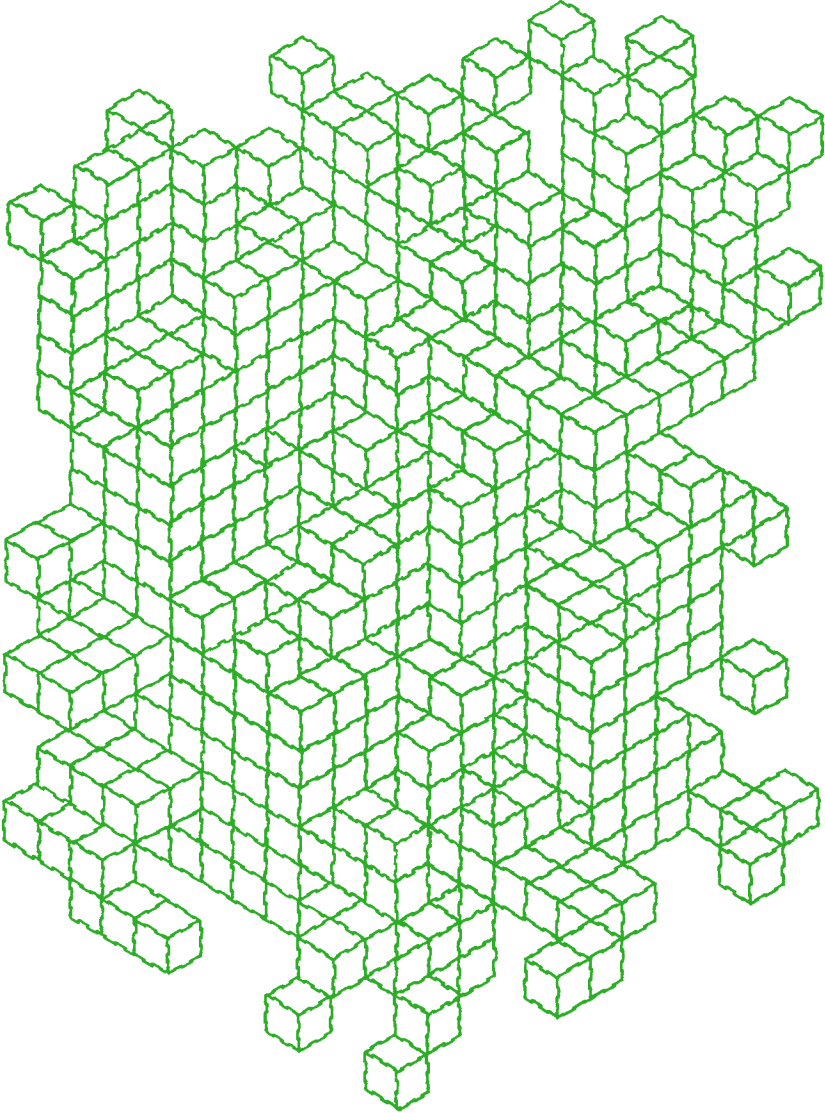
Direction de l'Urbanisme

du-ds@urban.brussels

+32 (0) 2 432 85 50

#### Dépôt légal

D/2020/6860/10



Ce guide pratique du Permis d'urbanisme est une brochure indicative permettant de vous orienter vers les procédures correspondant à vos besoins. N'hésitez cependant pas à prendre contact avec notre administration et ses services compétents pour obtenir une information plus complète.

