

LE PERMIS D'URBANISME SANS ARCHITECTE

INFORMATIONS GÉNÉRALES ET LIENS UTILES POUR PRÉPARER SON DOSSIER (BIENS NON PROTÉGÉS)

Cette fiche info reprend la liste des documents nécessaires à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme sans architecte. La liste officielle se trouve sur : urbanisme.irisnet.be.

Vérifications préalables

Avant d'envisager un permis d'urbanisme (PU), vérifiez que le projet respecte **la réglementation en vigueur**.

→ La principale réglementation pour les logements en Région de Bruxelles-Capitale est le **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)**, entré en vigueur le 3 janvier 2007 et en cours de révision, essentiellement le Titre 2 (hauteurs des pièces, luminosité, superficie...). Plus d'infos : urbanisme.irisnet.be

Soyez également attentif au respect des autres titres, notamment au Titre 1 (caractéristiques des constructions et de leurs abords), et au respect de la réglementation incendie.

Pour en savoir plus, découvrez la brochure "Mesures de prévention incendie" disponible sur le site de Homegrade.

→ Vérifiez les autres règlements éventuellement applicables à l'adresse du projet : gis.urban.brussels

Notez qu'il est toujours possible de demander une dérogation aux règlements.

→ Vérifiez que vous disposez bien des **plans de la situation de droit** : il s'agit des derniers plans officiels en vigueur. Ces plans se trouvent normalement aux archives de l'urbanisme de votre commune. Vous pouvez les obtenir sous format pdf s'ils ont été numérisés.

→ Demandez un devis détaillé précisant les matériaux, dimensions, couleurs et coefficients thermiques des isolants le cas échéant.

→ N'hésitez pas à consulter le service urbanisme de votre commune pour un avis sur la faisabilité de votre projet.

Les régularisations de travaux effectués avant 2000 bénéficient d'une procédure de « régularisation simplifiée » si l'aménagement respecte les règlements en vigueur à l'époque ou la réglementation actuelle. Contactez votre commune pour vérifier si c'est votre cas.

Liens et adresses pour composer votre dossier

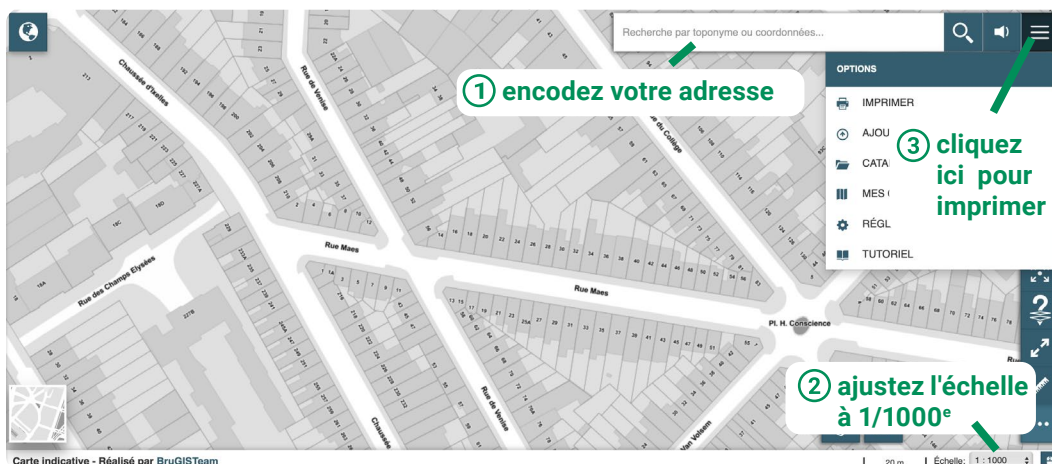
La liste et le nombre d'exemplaire de chaque document sont à confirmer par votre commune ; selon les demandes, ils peuvent varier. Dans la majorité des cas, une copie numérique de votre dossier vous sera demandée, vous devrez alors la transférer sur une plateforme en ligne et/ou sur une clé usb.

Renseignez-vous auprès du service d'urbanisme de votre commune.

Ce tableau reprend les documents généralement demandés :

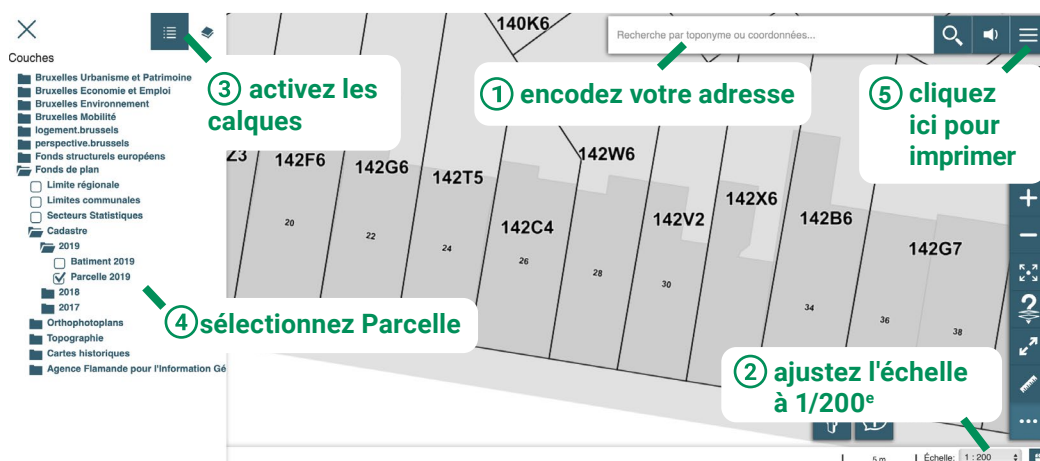
	Châssis, portes, portés de garage, fermeture de balcon...	Aspect à rue (descente d'eau, couleur de châssis et de façade...)	Abattage d'arbre	Modification de destination ou du nombre de logements	Isolation de toiture et/ou de la façade par l'extérieur.	Modification zone de recul	Piscine
Plan de localisation (généralement 1/1000)	x	x	x	x	x	x	x
Plan d'implantation (généralement 1/200)	x	x	x	x	x	x	x
Reportage photo	x	x	x	x	x	x	x
Plans de la situation de droit (1/50)	x	x	50 ^{ème} pas nécessaire A baser sur le plan d'implantation	x	x	x	x
Plans de la situation projetée (1/50)	x	x		x	x	x	x
Synthèse des plans A3	Nécessaire uniquement si vos plans dépassent le format A3						
Formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe 1)	x	x	x	x	x	x	x
Note explicative	x	x	x	x	x	x	x
Titre de propriété récent (moins de 6 mois)	x	x	x	x	x	x	x
Formulaire statistique				x			
Formulaire de proposition PEB	x				x		
Formulaire d'avertissement au(x) (co)propriétaire(s) (annexe 2)				Le cas échéant			
Formulaires de demande d'avis SIAMU				x			

le plan de localisation . Ce plan est imprimable : gis.urban.brussels



- ① Faites une recherche par adresse.
- ② Sélectionnez l'échelle (ici, 1/1000^e est approprié).
- ③ Imprimez via le bouton du menu en haut à droite.

le plan d'implantation . Ce plan est imprimable : gis.urban.brussels



- ① Faites une recherche par adresse.
- ② Sélectionnez l'échelle (ici, 1/200^e est approprié).
- ③ Activez les calques en haut à gauche.
- ④ Sélectionnez le calque « Parcelle ».
- ⑤ Imprimez via le bouton du menu en haut à droite.

le reportage photo : quatre photos couleur de la façade, une de face, et d'autres incluant les bâtiments voisins. Numérotez ces photos et reportez manuellement l'endroit de la prise de vue sur le plan d'implantation.

les plans de la situation de droit imprimés à l'échelle 1/50e (2 cm = 1 m). Si les plans de droit sont inexistants, il sera nécessaire de faire dessiner un plan de la situation existante.

Pour trouver un professionnel de dessin de plan, découvrez la fiche info "Le permis d'urbanisme sans architecte - Ressources pour un dessin de plan" disponible sur le site de Homegrade.

les plans de la situation projetée (ou de la situation existante de fait à régulariser en cas de régularisation) imprimés à l'échelle 1/50e (2 cm = 1 m) : c'est à dire une copie des plans de droit sur laquelle vous aurez apporté les modifications nécessaires pour correspondre à la situation que vous souhaitez.

une synthèse des plans format A3 : uniquement nécessaire si vos plans dépassent ce format.

le formulaire de demande de permis d'urbanisme - annexe 1 : urbanisme.irisnet.be

une note explicative détaillant vos intentions, le motif de votre demande, l'historique des modifications, les dérogations demandées (en les argumentant), et les modifications de matériaux et de couleurs visibles de la rue s'il y en a. En cas de régularisation, joignez un maximum de preuves démontrant que les travaux sont anciens (par exemple : un historique Sibelga relatif au nombre de compteurs pour une modification du nombre de logements).

un titre de propriété récent : délivré par le bureau de Sécurité Juridique du SPF finances, Boulevard du Jardin Botanique 50, 1000 Bruxelles - 02 572 57 57. Vous pouvez vous rendre sur place, ou vous adresser par courrier ou par email au bureau de Sécurité Juridique de votre commune. Dans votre demande, mentionnez votre nom, prénom, numéro de registre national et l'adresse du bien en question.

Adresses mails du bureau de la sécurité juridique selon la localisation du bien :

Bureau Bruxelles 1 : 1000 Bruxelles (sauf zone du canal), 1040 Etterbeek, 1210 Saint-Josse-ten-Noode - rzsj.bureau.bruxelles1@minfin.fed.be

Bureau Bruxelles 2 : 1070 Anderlecht, 1190 Forest, 1060 Saint-Gilles, 1180 Uccle, 1170 Watermael-Boitsfort - rzsj.bureau.bruxelles2@minfin.fed.be

Bureau Bruxelles 3 : 1000 Bruxelles (zone du canal), 1082 Berchem-Sainte-Agathe, 1140 Evere, 1083 Ganshoren, 1130 Haren, 1090 Jette, 1081 Koekelberg, 1020 Laeken, 1120 Neder-Over-Heembeek, 1030 Schaerbeek - rzsj.bureau.bruxelles3@minfin.fed.be

Bureau Bruxelles 5 : 1160 Auderghem, 1050 Ixelles, 1080 Molenbeek-St-Jean, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, 1150 Woluwe-Saint-Pierre - rzsj.bureau.bruxelles5@minfin.fed.be

S'il s'agit d'un achat récent (moins de 6 mois), un titre de propriété délivré par le bureau de Sécurité Juridique de la commune n'est pas nécessaire. Fournissez alors une **attestation de propriété** établie par votre notaire ou une copie de l'acte notarié.

le formulaire statistique INS - modèle I : statbel.fgov.be

Consultez le site de votre commune ou le service d'urbanisme de celle-ci pour plus d'informations. Pour les immeubles dont le logement occupe moins de 50% de la surface totale, il faut utiliser le formulaire modèle II : statbel.fgov.be

le formulaire de proposition PEB (Performance énergétique des bâtiments) : si la demande de permis concerne une isolation, ou le remplacement ou la régularisation de châssis et/ou de portes, remplissez le formulaire PEB disponible sur environnement.brussels. Vous pourrez être exempté du respect de la réglementation PEB s'il s'agit d'une régularisation de travaux datant d'avant le 2 juillet 2008, et que vous en apportez la preuve.

d'autres formulaires PEB doivent être envoyés à la commune en début et en fin de travaux. Plus d'infos : environnement.brussels

le formulaire d'avertissement au(x) (co)propriétaire(s) - annexe 2 : quand les travaux touchent à la copropriété et/ou à une propriété voisine (par exemple : isolation de pignon, modification des châssis, modification de la répartition des communs...) et/ou si vous n'êtes pas seul propriétaire du bien. Ce formulaire est à faire signer par les (co)propriétaires ou à leur envoyer par recommandé et est disponible sur urbanisme.irisnet.be.

Indépendamment du permis d'urbanisme, pour les isolations de pignon, il est fortement recommandé de réaliser un accord écrit avec le voisin pour formaliser l'empiètement et d'en joindre une copie à votre dossier.

les formulaires de demande d'avis de prévention incendie (SIAMU, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) (le cas échéant).

Les formulaires sont différents s'il s'agit d'une procédure normale ou d'une régularisation dite « simplifiée ». Vérifiez auprès de la commune dans quel cas vous vous trouvez.

- En cas de procédure normale de permis, la commune se charge de communiquer les plans au SIAMU, mais vous devez remettre à la commune les deux formulaires « Demande d'avis de prévention incendie » et « Fiche descriptive des mesures de prévention incendie » complétés à télécharger sur pompiers.brussels.
- En cas de régularisation « simplifiée », parallèlement au dépôt de votre dossier à la commune, vous devez déposer une copie de votre dossier au service prévention du SIAMU, Avenue de l'Héliport 11-15, 1000 Bruxelles. Vous recevrez alors un avis et des plans cachetés dont il faudra transmettre une copie au service d'urbanisme de la commune.

Plus d'infos : pompiers.brussels

Une fois votre dossier de demande de permis d'urbanisme complet, vous devez le déposer au service urbanisme de la commune concernée.

Besoin d'aide ? Consultez www.homegrade.brussels pour plus d'informations ou contactez-nous.