

TRAVAUX DISPENSÉS DE PERMIS D'URBANISME OU DE L'INTERVENTION D'UN ARCHITECTE (BIENS NON PROTÉGÉS¹)

La plupart des travaux de construction, de démolition, de rénovation, de transformation et de changement de destination d'un bâtiment requièrent l'obtention préalable d'un **permis d'urbanisme** (selon l e CoBAT²). Néanmoins certains travaux peuvent bénéficier de dispenses, s'ils n'ont pas d'impact sur la stabilité du bâtiment, ne modifient pas son volume, ni son aspect architectural visible de l'espace public, ni son affectation, ni le nombre de logements. Ces travaux sont définis par l'**arrêté de minime importance**³. Il peut s'agir de **dispense de l'intervention d'un architecte**⁴, ou de **dispense de permis d'urbanisme**.

Attention : les dispenses ne s'appliquent pas si l'intervention déroge à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme (RRU⁵ notamment) ou à un permis de lotir, auquel cas un permis d'urbanisme doit être demandé et la dérogation mentionnée.



Ce document vous est proposé à titre informatif et n'a pas de caractère réglementaire. Vérifiez toujours auprès du service de l'urbanisme de la commune quelles sont vos obligations avant de commencer des travaux. D'autant qu'il est souvent difficile d'interpréter correctement la réglementation.



Dans le texte, lorsqu'on mentionne un « remplacement à l'identique » ou un « maintien de la situation initiale », on fait référence à la situation de droit (ou situation légale), qui n'est pas nécessairement la situation existante.

La situation de droit est celle officiellement reconnue à la commune et dont les plans se trouvent normalement aux archives de l'urbanisme.

1. Travaux dispensés de Permis d'urbanisme

La référence à l'article de l'arrêté de minime importance est reprise à côté de chaque point (titre II : dispositions applicables aux biens ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection).

• Travaux de transformation et d'aménagement intérieurs (chapitre IV, art.9)

Par exemple : rénovation d'une pièce du logement, démolition ou construction d'une cloison légère, travaux d'électricité, de plomberie ou chauffage, remplacement d'un revêtement de sol, pose d'une isolation par l'intérieur, etc.

Pour autant que ne soient pas modifiés le nombre ou la répartition de logements.

Pour que cette dispense s'applique, les modifications doivent respecter les réglementations en vigueur, notamment les éventuels règlements communaux et le RRU⁵ (principalement le titre II – Normes d'habitabilité des logements).

¹ Liste consultable sur <http://patrimoine.brussels/> ou plan sur <https://gis.urban.brussels/> (en activant le calque « patrimoine »)

² Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT – titre IV, chapitre 1) : <https://urbanisme.irisnet.be/actualites-accueil/version-coordonnee-du-cobat-applicable-au-20-04.2019>

³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié par l'arrêté du 17 mars 2022, dit de « minime importance » <https://urban.brussels/fr/news/ag-minime-importance-mis-a-jour>

⁴ Exemple de travaux de rénovation nécessitant un architecte : extension ou véranda, ouverture dans un mur porteur, placement de coupole(s) dans une toiture plate, création ou déplacement de trémie d'escalier, réalisation d'une terrasse sur une toiture plate.

⁵ RRU : Règlement Régional d'Urbanisme : <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme/le-reglement-regional-durbanisme-rru>

- **Modification de la destination d'une partie d'un logement en profession libérale (chapitre V, art.13, 1°)**

Par exemple : avocat, architecte, notaire, médecin, professions médicales et paramédicales, etc.

Pour autant que cette activité professionnelle soit accessoire à la résidence principale de la personne, de l'administrateur ou de l'associé qui l'exerce, et que la surface qui lui soit allouée :

- soit ne dépasse pas 75m² ;
- soit comprise entre 75 et 200 m² inclus mais limitée à 45 % de la superficie totale du logement.

- **Changement de destination d'une ou de pièces au sein d'un logement (chapitre V, art.13, 2°)**

Par exemple : un salon devient une salle à manger, une chambre devient une salle de bain.

Pour autant que les pièces restent affectées au logement.

Pour que cette dispense s'applique, les modifications doivent respecter les réglementations en vigueur, notamment les éventuels règlements communaux et le RRU⁵ (principalement le titre II – Normes d'habitabilité des logements).

- **Création, suppression ou modification de baies de fenêtres et portes (chapitre VII, art.21, 8°)**

Par exemple : la transformation en façade arrière, d'une fenêtre en porte-fenêtre pour mener à un jardin via la démolition de l'allège de la fenêtre.

Pour autant que les baies ne soient pas visibles de l'espace public, que la modification n'implique pas de travaux de stabilité et que la façade concernée ne soit pas située dans une zone de protection d'un bien classé.

- **Remplacement à l'identique de châssis, vitrages, portes, portes de garage (chapitre VII, art.21, 7°)**

Par exemple : le remplacement de châssis en bois blanc par du PVC blanc est soumis à demande de permis même s'ils sont identiques en forme et en couleur.

Pour autant que les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues et que l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié ;

C'est-à-dire conservation du matériau, des formes, de la couleur, de la largeur et de la modénature des profilés. En cas de vitraux ceux-ci doivent être conservés, mais un simple ou double vitrage peut être remplacé par un double ou triple vitrage.

- **Modification des couleurs ou réalisation d'une fresque murale sur une façade, excepté la façade avant (chapitre VII, art.21, 10°)**

Par exemple : la modification de la couleur d'un mur pignon n'est normalement pas soumise à permis.

Pour autant que la façade ne soit pas située à moins de 20m d'un bien protégé.

- **Modification du matériau de parement ou du cimentage d'une façade non-visible depuis l'espace public (chapitre VII, art.21, 11°)**

Par exemple : l'enduisage ou le placement d'un bardage sur une façade arrière.

Pour autant que la façade ne soit pas dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement.

- **Isolation par l'extérieur d'une toiture inclinée (chapitre VII, art.21/1, 1°)**

Pour autant que :

- les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux soient maintenus ;
- la pose n'entraîne pas une diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit ;
- les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.

En cas dérogation au RRU, un permis d'urbanisme sera demandé.

Par exemple : le changement de la couleur des tuiles est soumis à permis. Si la toiture après isolation dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut un permis sera nécessaire pour dérogation au RRU (titre 1, article 6).

- **La modification du revêtement d'une toiture plate, ainsi que sa rehausse éventuelle, pour permettre l'installation d'un isolant, ou d'une toiture verte extensive non accessible (chapitre VII, art.21/1, 2°)**

Certaines toitures vertes peuvent nécessiter un renfort structurel et requérir alors un permis d'urbanisme avec architecte.

Si l'isolation implique la réhausse des acrotères un permis d'urbanisme sera généralement nécessaire, ainsi qu'un accord des voisins s'ils s'agit d'un mur mitoyen.

- **La pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur mitoyen ou une façade non-visible depuis l'espace public (chapitre VII, art.21/, 3°)**

Pour autant que les travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20m d'un bien protégé.

Si le mur mitoyen est visible depuis l'espace public et que le matériau de finition est modifié, un permis d'urbanisme pourrait être demandé notamment car la modification du matériau de parement d'une façade visible depuis l'espace public n'est pas dispensée de permis d'urbanisme dans l'Arrêté de minime importance. Si la façade après isolation dépasse la construction voisine la plus profonde, un permis sera nécessaire pour dérogation au RRU (titre 1, article 4).

- **Démolition sans reconstruction d'annexes de moins de 100m² non-visibles de l'espace public (chapitre VI, art.17)**

Pour autant que la démolition n'implique pas de travaux de stabilité pour les constructions maintenues, que les murs soient ragrésés et que l'annexe démolie soit remplacée par une zone de cours et jardins.

- **Chemins, terrasses, clôtures, et équipements à usage domestique, récréatifs ou décoratifs en zone de cours et jardins ou zone de recul (chapitre VII, art.21, 1°a)**

Pour autant que :

- en zone de recul leur hauteur totale n'excède pas 1m ;
- en zone de cours jardins leur hauteur n'excède pas 1,5m au droit de la limite mitoyenne. En recul par rapport à limite mitoyenne, cette hauteur peut-etre portée à 3m sans dépasser un plan à 45° prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,5 m au droit de la limite mitoyenne. ;
- il ne s'ensuive pas de modification du relief du sol de plus de 50cm.

- **Bâtiment accessoire, isolé du bâtiment principal ou de ses annexes, non destiné à l'habitation (chapitre VII, art.21, 1°b)**

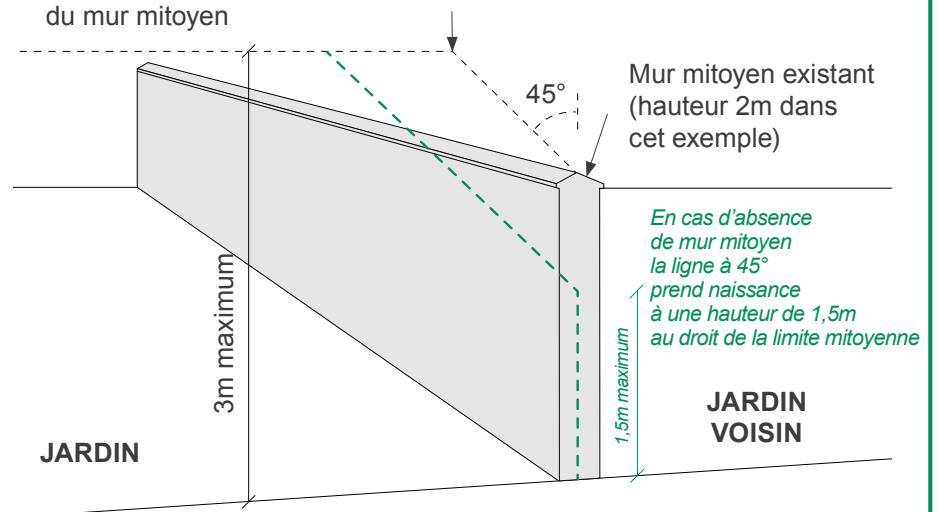
Par exemple un abri de jardin de 9 m² est dispensé de permis d'urbanisme s'il répond aux conditions ci-dessous.

Pour autant :

- qu'il soit situé dans la zone de cours et jardins;
- que sa superficie, en ce compris la projection au sol de sa toiture, n'excède pas 9m² ;
- qu'il ait une hauteur de 3m maximum et ne dépasse pas le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,5m au droit de la limite mitoyenne.

L'abri de jardin ou la clôture en recul de la limite mitoyenne :

- à une hauteur de 3m maximum
- ne dépasse pas une ligne à 45° prenant naissance au sommet du mur mitoyen



Implantation de la clôture et de l'abri de jardin pour la dispense de permis d'urbanisme (chapitre VII, art. 21, 1° a) et 1° b)

- **Piscine non couverte d'une surface inférieure ou égale à 20m² (chapitre VII, art.21, 1^a)**
Pour autant qu'elle soit située dans la zone de cours et jardins, à minimum 2m des limites mitoyennes.
- **Placement de fenêtres de toiture, lanterneaux ou verrières dans une toiture inclinée (chapitre VII, art.21, 2^o)**
Pour autant qu'ils soient placés dans le plan de la toiture et que la pente de la toiture soit inférieure à 45° et que leur superficie cumulée n'excède pas 20 % de la superficie du versant de toiture.
- **Placement des panneaux solaires photovoltaïques ou assimilés (chapitre XI, art.33/2,1^o)**
 - Non-visibles depuis l'espace public : pour autant que leur placement n'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante (par extension aussi son dépérissement) et qu'ils ne se situent pas à moins de 20m d'un bien protégé.
 - Visibles depuis l'espace public : incorporés dans le plan de toiture ou fixés parallèlement à celle-ci avec une saillie de moins de 30cm sans débordement par rapport aux limites de la toiture et de forme géométrique simple de même taille placés parallèlement les uns aux autres.
Pour autant que leur placement n'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante (par extension aussi son dépérissement) et qu'ils ne se situent pas à moins de 20m d'un bien protégé.
- **Placement ou suppression d'une pompe à chaleur au sol d'un volume capable maximal d'1m³ non-visible depuis l'espace public (chapitre XI, art.33/2,3^o)**
Pour autant qu'elle soit située à plus de 3m des limites mitoyennes.
- **Placement ou enlèvement de dispositifs techniques ou décoratifs en façade d'une surface maximum de 10cm² (chapitre VII, art.21, 3^o)**
Par exemple : numéro de police, boîte-aux-lettres, sonnettes, support de plantes grimpantes, bacs à plantes, éclairage extérieur, plaques, etc.
Pour autant que la saillie des dispositifs ne dépasse pas 12cm.

Suivant le RRU, titre 1 article 10, « les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ». ⁵
- **Placement d'antennes paraboliques non-visibles de l'espace public d'une surface maximum de 40dm² (chapitre VII, art.21, 4^o)**
Pour autant qu'elles soient situées à plus de 10m d'un bien protégé, que leur couleur soit identique à celle du revêtement de toiture ou de façade sur lequel elles sont placées, ou transparente.
- **Enlèvement d'antennes paraboliques (chapitre VII, art.21, 5^o)**
- **Placement ou enlèvement de cheminées ou conduits d'aération, de tuyaux de descentes d'eau de pluie, de volets ou de marquises non-visibles de l'espace public (chapitre VII, art.21, 6^o)**
- **Citernes à eau ou à combustible, regards, canalisation, câblages et installations individuelles d'infiltration ou d'assainissement des eaux (chapitre VII, art.21, 1^a)**
Pour autant qu'ils soient placés sous le niveau du sol.
- **Mare décorative d'une surface inférieure ou égale à 20m² (chapitre VII, art.21, 1^a)**
Pour autant qu'elle soit située dans la zone de cours et jardins, à minimum 2m des limites mitoyennes.
- **Le placement de caméras de surveillance accolées à une façade ou à un pignon existant (chapitre VII, art.21, 12^o)**
Pour autant qu'elles ne dénaturent pas l'aspect architectural du bâtiment, qu'elles aient la même couleur que le revêtement de façade et qu'elles aient une saillie de maximum 12cm si elles sont placées à moins de 4m de haut par rapport au niveau du sol.

- **L'abattage d'arbres à haute tige morts ou déperissants (chapitre X, art.32, 2°)**

Pour autant qu'ils soient hors zones vertes de haute valeur biologique, zones vertes et zones Natura 2000.

2. Travaux soumis à permis d'urbanisme mais dispensés d'architecte

- **Changement de destination (chapitre V, art.15)**

Par exemple : un rez-de-chaussée commercial transformé en logement, un atelier/bureau transformé en logement, une maison unifamiliale divisée en plusieurs logements, etc.

Si cette modification ne nécessite pas de travaux ou si les travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux n'impliquent pas de travaux de stabilité.

- **Construction d'une clôture ou mur de séparation entre deux propriétés (chapitre VII, art.23, 2°)**

Sauf si la clôture (ou le mur) répond aux conditions de dispense de l'arrêté de minime importance (chapitre VII, art.21, 1°a), auquel cas elle est dispensée de permis d'urbanisme.

Par exemple la construction d'un mur entre deux jardins d'une hauteur de 2m est soumise à demande de permis sans architecte.

Des règlements locaux (PPAS, règlement communal) peuvent émettre certaines conditions. S'en écarter nécessite l'introduction d'un permis d'urbanisme avec demande de dérogation.

- **Installation d'antennes, mâts, pylônes, éoliennes, antennes paraboliques ou de capteurs solaires (chapitre VII, section 3, art.23, 3°)**

Pour autant qu'ils n'impliquent pas la solution d'un problème de stabilité.

Sauf s'ils répondent aux conditions de dispense de l'arrêté de minime importance (chapitre XI, art.33/2,1°), auquel cas ils sont dispensés de permis d'urbanisme.

- **Réalisation d'une piscine ou terrain de sport non couvert (chapitre VII, section 3, art.23, 4°)**

Sauf si elle répond aux conditions de dispense de l'arrêté de minime importance (chapitre VII, art.21, 1°a) auquel cas elle est dispensée de permis d'urbanisme.

Par exemple la construction d'une piscine découverte de plus de 20m² est soumise à demande de permis sans architecte.

- **La modification des baies ou des châssis (chapitre VII, section 3, art.23, 5°)**

Pour autant qu'elle n'implique pas la solution d'un problème de stabilité.

Sauf si elle répond aux conditions de dispense de l'arrêté de minime importance (chapitre VII, art.21, 8°), auquel cas elle est dispensée de permis d'urbanisme.

Par exemple la modification de la couleur ou des divisions des fenêtres en façade avant est soumise à permis sans architecte.

- **Les actes et travaux indiqués à l'article 98, § 1^{er}, 6°, 7°, 8°, 9° et 10° du CoBAT ; (chapitre VII, section 3, art.23, 6°)**

C'est-à-dire les travaux qui visent à :

- modifier sensiblement le relief du sol (6°). Pour rappel la dispense de permis s'applique quand la modification du relief du sol est inférieure ou égale à 50cm (Chapitre VII – art.21, 1°a) ;
- déboiser (7°)
- abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige⁶ (7°)
- modifier la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207⁷ (8°)
- défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire (9°)
- utiliser habituellement un terrain pour (10°) : le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets; le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires; le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés, tentes. Le permis n'est cependant pas exigé pour la pratique du camping au moyen d'installations mobiles sur un terrain de camping au sens de la législation sur le camping.

⁶ Un arbre à haute tige est un arbre dont le tronc mesure au minimum 40cm de circonférence à 1,5 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur (cfr. Arrêté de minime importance titre 1, définitions)

⁷ Art. 207 du CoBAT - Inventaire du patrimoine immobilier

- **Les travaux d'isolation visés à l'article 21/1 dans le cas où la dispense décrite ci-dessus dans « travaux dispensés de permis » ne s'applique pas (chapitre VII, section 3, art.23, 7°)**

- la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires, la modification du revêtement d'une toiture plate, ainsi que sa rehausse éventuelle, pour permettre l'installation d'un isolant, d'une toiture stockant temporairement l'eau pluviale, ou d'une toiture verte extensive non accessible.

Par exemple l'isolation d'une toiture sarking en dérogation au RRU est soumise à permis d'urbanisme du fait de la dérogation mais dispensée d'architecte.

- la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur mitoyen, ou une façade non-visible depuis l'espace public.

Par exemple l'isolation d'un mur pignon en dérogation au RRU est soumise à permis d'urbanisme sans architecte.

3. Travaux nécessitant une confirmation du service d'urbanisme

Il est parfois difficile de déterminer avec certitude quelle procédure s'applique. Nous vous conseillons toujours d'interroger le service de l'urbanisme de la commune afin de vérifier si un permis est requis, avec ou sans architecte, et en particulier pour les situations suivantes pour lesquelles des divergences d'interprétation demeurent :

- modification de la couleur d'une façade à rue (car pas de dispense explicite de permis avec architecte) ;
- isolation par l'extérieur et modification des matériaux de parement d'une façade à rue, ou visible de l'espace public ;
- isolation par l'extérieur et modification des matériaux de parement d'un mur pignon ;
- isolation d'une toiture inclinée, par l'extérieur (toiture sarking) car elle sera soumise à permis en cas de dérogation au RRU ;
- la réhausse des murets d'acrotère (en cas d'isolation de toiture par exemple) ;
- réalisation d'un carport, d'une pergola, d'un auvent visible ou non de l'espace public ;
- placement d'une installation d'air conditionné ou pompe à chaleur en façade arrière ;
- réalisation d'une terrasse sur une toiture plate.

Points d'attention

→ Façades, portes et châssis

- Les permis d'urbanisme pour modifications de châssis et/ou isolation impliquent le respect de la réglementation PEB travaux⁸ (avec des exigences en termes d'isolation et de ventilation).
- Saint-Josse-ten-Noode et la zone ZICHEE de Molenbeek, disposent de « plans couleurs » formulant des recommandations pour les façades. Le respect de la palette de couleurs proposée et un accord préalable de la commune permet une procédure simplifiée (voire une dispense de permis d'urbanisme).

→ Isolation des murs pignons

L'isolation de murs pignons ou tous travaux empiétant sur la parcelle voisine nécessitent un accord préalable du voisin.

→ Modification de destination et/ou du nombre ou la répartition de logements

Un avis du service prévention du SIAMU sera demandé (sauf si la nouvelle affectation est une maison unifamiliale).

→ Immeubles à appartements

Un accord préalable de la copropriété de l'immeuble sera nécessaire pour tous les travaux portant sur les parties communes (châssis, façades, toitures, couloirs communs, etc.) ou modifiant le nombre de logements et/ou la destination.

⁸ Réglementation sur la performance énergétique des bâtiments. <https://environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb/construction-et-renovation-0>


Références réglementaires

- **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)** : <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme/le-reglement-regional-durbanisme-rru>
- **Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 modifié par l'arrêté du 17 mars 2022 dit de « minime importance »** : <http://www.ejustice.just.fgov.be>
- **Règlements communaux d'urbanisme (RCU) et PPAS** : à vérifier auprès du service urbanisme de la commune.
- **Réglementation PEB travaux** (s'applique pour les modifications à l'enveloppe thermique du bâtiment réalisée après juillet 2008) : <https://environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb/construction-et-renovation-0>
- **Autres règlements éventuellement applicables** à vérifier sur le site de Brugis : <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

Besoin d'aide ? Homegrade vous accompagne et vous conseille gratuitement avec ou sans rendez-vous.



Guichet d'information gratuit :

 **place Quetelet 7**
1210 Bruxelles
du mardi au vendredi de 10h à 17h,
le samedi (hors congés scolaires) de 14h à 17h

Permanence téléphonique :

 **1810** du mardi au vendredi
de 10h à 12h et de 14h à 16h

Contactez-nous via notre site :

 www.homegrade.brussels



Publications

www.homegrade.brussels



Facebook

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)



Métiers du patrimoine architectural

www.metiersdupatrimoine.brussels