

# Les améliorations énergétiques et le permis d'urbanisme



## Vade-mecum



urban  
.brussels 

mont des arts 10-13  
bruxelles 1000  
info@urban.brussels  
+32 (0) 2 432 83 00

# 1 Les actes et travaux liés à l'amélioration énergétique des bâtiments sont, en principe, soumis à permis d'urbanisme

L'article 98, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) prévoit qu'un permis d'urbanisme est requis notamment pour la transformation d'une construction existante.

Selon le CoBAT, apporter des transformations à une construction existante consiste dans le fait de procéder à la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante.

L'arrêté du 13 novembre 2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de Bruxelles mobilité, de Bruxelles environnement, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, tel que modifié par l'arrêté du 17 mars 2022, appelé « arrêté minime importance », prévoit des **DISPENSES DE PERMIS D'URBANISME** ou des **DISPENSES PROCEDURALES** dans certaines hypothèses et moyennant le respect de certaines conditions.

Dans l'hypothèse où seules des **DISPENSES PROCEDURALES** sont prévues, un permis d'urbanisme reste requis, mais ce dernier pourra être délivré sans devoir faire procéder à certains actes de procédure, tels que l'enquête publique, la commission de concertation ou l'avis de certaines administrations et instances, de sorte qu'il est susceptible d'être obtenu plus rapidement et plus simplement qu'un permis ne bénéficiant pas de telles dispenses.

**! Avant toute intervention, vérifiez si votre bien fait l'objet d'une mesure de protection, car celle-ci peut influencer sur le type de dispense et les conditions applicables.**

**! En principe, les dispenses de permis d'urbanisme et les dispenses procédurales prévues par l'arrêté minime importance ne sont applicables que pour autant que les actes et travaux envisagés n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir.**

## 2 L'amélioration de la PEB

### 2.1. Isolation du toit

#### TOITURES INCLINÉES

Une **DISPENSE DE PERMIS D'URBANISME** est prévue pour la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur les **BIENS NON PROTEGES**, moyennant le respect des conditions suivantes :

- les actes et travaux n'impliquent pas de travaux stabilité ;
- 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.

Des **DISPENSES PROCEDURALES** sont prévues pour la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur les **PARTIES NON PROTEGEES DES BIENS PROTEGES**, moyennant le respect des conditions suivantes :

- les actes et travaux n'entraînent aucun problème de stabilité ;
- 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 ;
- le dépassement n'excède pas 0,50 m ;
- le dépassement ne porte pas atteinte à l'identité et aux qualités architecturales de l'immeuble à isoler et des constructions voisines.

**! Ces DISPENSES PROCEDURALES sont applicables, même lorsque les actes et travaux envisagés dérogent à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir.**

## TOITURES PLATES

Une **DISPENSE DE PERMIS D'URBANISME** est prévue pour 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 sur les **BIENS NON PROTEGES**.

Cette dispense est prévue pour autant que les actes et travaux n'impliquent pas de travaux stabilité.

Des **DISPENSES PROCEDURALES** sont prévues pour 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, sur les **PARTIES NON PROTEGEES DES BIENS PROTEGES**, moyennant le respect des conditions suivantes :

- la rehausse éventuelle est à concurrence de 50 cm maximum ;
- les actes et travaux n'entraînent aucune modification ni de l'aspect architectural du bâtiment, ni de l'aspect et des matériaux des rives de la toiture.

**! Ces DISPENSES PROCEDURALES sont applicables, même lorsque les actes et travaux envisagés dérogent à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir.**

## 2.2. Isolation des murs

Une **DISPENSE DE PERMIS D'URBANISME** est prévue pour la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur les **BIENS NON PROTEGES**, moyennant le respect des conditions suivantes :

- les actes et travaux n'impliquent pas de travaux stabilité ;
- les actes et travaux portent sur un mur mitoyen ou une façade non visible depuis l'espace public ;
- les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.

Lorsque les conditions précitées ne sont pas remplies, des **DISPENSES PROCEDURALES** sont néanmoins prévues pour la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur les **BIENS NON PROTEGES**, même en cas de dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- les actes et travaux portent sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public ;
- pour les façades avant à rue, le dépassement n'excède pas 0,14 m ;
- du côté des limites latérales du terrain, le dépassement n'excède pas 0,30 m ;

- les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.

Des **DISPENSES PROCEDURALES** sont prévues pour la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur les **PARTIES NON PROTEGEES DES BIENS PROTEGES**, même en cas de dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, et moyennant le respect des conditions suivantes :

- lorsque les travaux portent sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public :
  - pour les façades avant à rue, le dépassement n'excède pas 0,14 m ;
  - du côté des limites latérales du terrain, le dépassement n'excède pas 0,30 m ;
  - la pose ne porte pas atteinte à l'identité et aux qualités architecturales de l'immeuble à isoler et des constructions voisines ;
- lorsque les travaux portent sur un mur mitoyen ou une façade non visible depuis l'espace public :
  - le dépassement n'excède pas 0,50 m ;
  - les matériaux et teintes des parements 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.

## 2.3. Les autres travaux d'isolation

Le remplacement des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage est **DISPENSE DE PERMIS D'URBANISME**, pour les **BIENS NON PROTEGES** et les **PARTIES NON PROTEGES DES BIENS PROTEGES**, moyennant le respect des conditions suivantes :

- les actes et travaux n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes, soient maintenues ;
- l'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié.

Lorsque les conditions précitées ne sont pas remplies, des **DISPENSES PROCEDURALES** sont néanmoins prévues pour le remplacement des châssis, vitrages, vitrines commerciales, portes d'entrée, portes cochères et portes de garage.

# 3 Les énergies produites à partir de sources renouvelables

## 3.1. Les panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés

L'arrêté minime importance prévoit des **DISPENSES DE PERMIS D'URBANISME** pour le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés, sur un **BIEN NON PROTEGE**, moyennant le respect des conditions suivantes :

- lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public :

- ils ne se situent pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé ;
- ce placement n'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante ;
- lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public :
  - ils ne se situent pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé ;
  - ce placement n'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante ;
  - les panneaux sont incorporés dans le plan de la toiture ou fixés sur la toiture parallèlement au plan de celle-ci, sans présenter de saillie de plus de 30 cm ni de débordement par rapport aux limites de la toiture ;
  - ils constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres.

Lorsque les conditions précitées ne sont pas remplies, des **DISPENSES PROCEDURALES** sont néanmoins prévues pour le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés, sur un **BIEN NON PROTEGE**.

Des **DISPENSES PROCEDURALES** sont également prévues pour le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés, sur un **BIEN PROTEGE**.

## 3.2. Les pompes à chaleur

L'arrêté minime importance prévoit des **DISPENSES DE PERMIS D'URBANISME** pour le placement, la suppression et l'enlèvement d'une pompe à chaleur au sol, sur un **BIEN NON PROTEGE**, moyennant le respect des conditions suivantes :

- la pompe à chaleur a un volume capable maximal d'un m<sup>3</sup> ;
- elle est à une distance de minimum trois mètres par rapport aux limites mitoyennes ;
- elle est non visible depuis l'espace public.

Des **DISPENSES PROCEDURALES** sont prévues pour le placement, la suppression et l'enlèvement d'une pompe à chaleur au sol, sur un **BIEN PROTEGE**, moyennant le respect des mêmes conditions.

## 3.3. Les installations visant la production d'énergie à partir des sources d'énergie renouvelables – ne correspondant pas aux catégories précédentes

Des **DISPENSES PROCEDURALES** sont prévues pour le placement d'installations visant la production d'énergie à partir de sources renouvelables qui ne remplissent pas les conditions prévues pour les panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés, ou pour les pompes à chaleur, prévues aux points 3.1 et 3.2 de ce vade-mecum, moyennant le respect des conditions suivantes :

- la capacité électrique de ces installations est inférieure à 150 kW ;
- le placement est fait dans le respect de l'aspect architectural existant du bien sur lequel elles s'implantent.

### 3.4. Le rééquipement d'installations existantes utilisant des sources d'énergie renouvelables

L'arrêté minimale importance prévoit, moyennant conditions, des **DISPENSES DE PERMIS D'URBANISME** pour le rééquipement d'installations existantes utilisant des sources d'énergie renouvelables.

! Par « rééquipement », il faut entendre la rénovation des centrales électriques produisant de l'énergie renouvelable. Il s'agit notamment du remplacement total ou partiel des installations ou des systèmes et des équipements d'exploitation, dans le but d'en modifier la capacité ou d'augmenter l'efficacité ou la capacité de l'installation.

! Par « installations existantes », il faut entendre les installations régulièrement mises en place, dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur.

## 4 Les conséquences de procéder à des actes et travaux liés à l'amélioration énergétique des bâtiments sans permis d'urbanisme

Le fait de procéder à des actes et travaux liés à l'amélioration énergétique des bâtiments sans permis d'urbanisme, alors que celui-ci est requis, ou sans avoir respecté les conditions permettant le bénéfice d'une **DISPENSE DE PERMIS D'URBANISME** constitue une infraction urbanistique.

La commune et la Région sont habilitées à dresser un procès-verbal d'infraction avec pour conséquence des sanctions pénales ou des amendes administratives.

! Les informations reprises dans le présent vade-mecum ne sont pas exhaustives. Il est renvoyé aux textes des ordonnances et arrêtés concernés pour les conditions applicables dans chaque hypothèse.