



# Les enjeux urbanistiques de la rénovation énergétique de logements privés en Région Bruxelles-Capitale





# LES ENJEUX URBANISTIQUES DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DE LOGEMENTS PRIVES EN REGION BRUXELLES-CAPITALE

**Manuelli Pablo, ULB – CESE (Dec 2022)**

Ce rapport a été rédigé dans le cadre du projet FEDER « Living Labs Brussels Retrofit ». Le projet est réalisé avec le soutien du Fonds Européen de Développement Régional et de la Région bruxelloise ainsi qu’avec le soutien supplémentaire d’Innoviris.

Le projet FEDER ‘Living Labs Brussels Retrofit’ a pour but de favoriser la rénovation des logements bruxellois en créant des espaces privilégiés dédiés à l’expérimentation et à l’innovation. Ces espaces, appelés les « Living Labs », sont des environnements de tests où des consortiums multidisciplinaires travaillent ensemble à développer, tester et mettre en œuvre des innovations technologiques ou organisationnelles répondant aux défis de la rénovation énergétique des logements. A long terme, ces Living Labs doivent déboucher sur des solutions innovantes, utilisables à grande échelle sur le marché de la rénovation à Bruxelles.

Ce rapport est un résultat de projet généré dans le cadre du projet « Living Labs Brussels Retrofit ». Par conséquent, il ne constitue pas un document officiel ou une position de la ou des organisations impliquées. Les résultats et analyses présentés sont fournis à titre informatif



# Les enjeux urbanistiques de la rénovation énergétique de logements privés en Région Bruxelles-Capitale

Décembre 2022

Manuelli Pablo

ULB – CEESE

Scientific Office – Living Labs Brussels Retrofit

## Table des matières

1. Introduction.....	9
1.1. Rénovation énergétique et permis d'urbanisme.....	9
1.2. Objectifs du document.....	10
2. Procédure d'octroi de permis d'urbanisme en RBC.....	12
2.1. Procédure générale de traitement.....	12
2.2. L'avis du fonctionnaire délégué.....	14
2.3. Les mesures particulières de publicité.....	14
2.4. L'avis du SIAMU.....	16
2.5. Début des travaux.....	17
3. Les délais de traitement des dossiers.....	18
3.1. Mécanisme de saisine.....	19
3.2. La demande de « minime importance ».....	20
3.3. Le délai de 90 jours.....	21
3.3.1. L'avis du fonctionnaire délégué sans mesures particulières de publicité.....	21
3.3.2. Mesures particulières de publicité sans avis du fonctionnaire délégué.....	22
3.3.3. L'avis de la commission de concertation sans avis du fonctionnaire délégué.....	24
3.4. Le délai de 160 jours.....	24
3.4.1. Enquête publique, commission de concertation & fonctionnaire délégué.....	25
3.4.2. Commission de concertation & fonctionnaire délégué.....	26
4. Freins urbanistiques à la rénovation énergétique de logements.....	27
4.1. Contexte et objectif.....	27
4.2. Méthodologie.....	27
4.3. Le Permis, un frein en soi.....	31
4.3.1. Les délais d'obtention.....	31
4.3.2. Le coût associé.....	32

4.3.2.1.	Les frais administratifs communaux .....	32
4.3.2.2.	Les honoraires d'architecte .....	33
4.3.2.3.	Une taxe communale unique .....	33
4.3.2.4.	Un système particulier de caution avant travaux .....	34
4.3.2.5.	Les surcoûts liés aux délais .....	34
4.4.	Eléments exacerbant les freins inhérents au permis d'urbanisme .....	34
4.4.1.	Divergence de traitement des dossiers .....	35
4.4.1.1.	Des outils-cadre .....	35
4.4.1.2.	... sujets à interprétations .....	37
4.4.1.3.	Conclusions .....	43
4.4.2.	Délais réels & mécanisme de saisine .....	44
4.4.2.1.	La capacité des communes à respecter les délais de rigueur .....	44
4.4.2.2.	Le manque d'effectif des administrations .....	46
4.4.2.3.	Les répercussions du mécanisme de saisine sur les délais réels .....	47
4.4.2.4.	Les avis défavorables du SIAMU .....	49
4.4.2.5.	Conclusions .....	50
4.4.3.	Complétude des dossiers .....	51
4.4.4.	Infractions & régularisations .....	53
4.4.4.1.	Les infractions urbanistiques à Bruxelles .....	53
4.4.4.2.	Un frein à la rénovation énergétique de logements .....	54
4.4.4.3.	Facteurs expliquant le nombre d'infractions élevées .....	56
4.4.4.4.	Conclusions .....	58
4.4.5.	Accompagnement & digitalisation des demandes .....	58
4.4.6.	La rénovation énergétique en copropriété .....	60
4.5.	La protection du patrimoine architectural .....	62
4.6.	La rénovation collective de logements .....	65

4.6.1.	Le permis d'urbanisme groupé.....	65
4.6.2.	Avantages & inconvénients .....	66
4.6.3.	Le cas de la cité-jardin La Roue.....	67
4.6.3.1.	Contexte .....	68
4.6.3.2.	Avantages de ce projet de rénovation collective.....	68
4.6.3.3.	Obstacles rencontrés .....	68
4.6.3.4.	Conclusions.....	70
4.7.	Focus sur les travaux de rénovation énergétique courants en Région bruxelloise.....	70
4.7.1.	La rénovation énergétique de fenêtres .....	71
4.7.1.1.	Dispenses procédurales et de permis d'urbanisme.....	71
4.7.1.2.	Freins à la rénovation.....	73
4.7.1.3.	Conclusions.....	75
4.7.2.	La ventilation du logement .....	76
4.7.2.1.	Importance de la ventilation des logements .....	76
4.7.2.2.	Exigences règlementaires.....	76
4.7.2.3.	Contraintes liées au bâti existant.....	77
4.7.2.4.	Conclusions.....	80
4.7.3.	Le remplacement de chaudières et les pompes à chaleur.....	81
4.7.3.1.	Contraintes liées au remplacement d'une chaudière atmosphérique par une chaudière à condensation .....	81
4.7.3.2.	Obstacles à l'installation de pompes à chaleur.....	84
4.7.3.3.	Conclusions.....	85
4.7.4.	L'isolation de toitures .....	85
4.7.4.1.	Toitures inclinées .....	86
4.7.4.2.	Toitures plates.....	87
4.7.4.3.	Hauteur relative des toitures.....	88
4.7.4.4.	Conclusions.....	90

4.7.5.	L'isolation de façades .....	91
4.7.5.1.	Dispenses procédurales et de permis d'urbanisme.....	91
4.7.5.2.	Freins à la rénovation.....	93
4.7.5.3.	L'isolation par l'intérieur .....	96
4.7.5.4.	Conclusions.....	96
4.8.	Résumé des freins identifiés .....	97
4.8.1.	Une hétérogénéité des décisions liée à la marge d'interprétation laissée aux acteurs ..	98
4.8.2.	Des délais réels nettement plus longs que ceux prévus en théorie.....	99
4.8.3.	Complexité de l'introduction d'une demande de permis .....	100
4.8.4.	Des procédures et des frais connexes inattendus .....	100
4.8.5.	Une fracture numérique accrue après le Covid-19.....	101
4.8.6.	Des facteurs qui rajoutent de la complexité .....	101
4.8.7.	Des freins spécifiques selon les types de travaux envisagés.....	102
5.	La PEB et l'urbanisme .....	106
5.1.	La règlementation PEB .....	106
5.2.	Liens avec le permis d'urbanisme.....	107
5.3.	Le respect des exigences PEB.....	108
5.4.	L'obligation du certificat PEB en 2026 .....	111
5.5.	Conclusions.....	112
6.	La stratégie Renolution .....	114
6.1.	Des objectifs ambitieux.....	114
6.2.	Les primes Renolution .....	115
6.3.	Conclusions.....	116
7.	Pistes de simplification .....	117
8.	Conclusions.....	122
9.	Bibliographie.....	125

Annexes .....	128
Annexe A. Points d'attention lors de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme communal concernant des travaux de rénovation énergétique. ....	128
1. Un permis d'urbanisme est-il nécessaire pour réaliser mes travaux ? .....	128
2. L'autorité délivrante.....	131
3. Est-ce que les travaux sont soumis à l'avis du fonctionnaire délégué ? .....	131
4. Est-ce que le projet respecte la réglementation en vigueur ? .....	133
5. Est-ce que les travaux sont dispensés de l'intervention d'un architecte ? .....	134
6. Est-ce que le bien concerné par les travaux est situé dans une zone de protection ? .....	135
7. Est-ce que le bien concerné par les travaux est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ? .....	136
8. Est-ce que le bien concerné par les travaux est situé en ZICHEE ? .....	136
Annexe B. Travaux dispensés de PU et dispenses procédurales .....	137
1. Dispenses procédurales et de permis des actes et travaux de transformation et d'aménagement intérieurs .....	138
2. Dispenses procédurales et de permis des actes et travaux d'aménagements, de constructions, de transformations et de modifications extérieurs. ....	139
3. Dispenses procédurales et de permis pour des actes et travaux liées à la production d'énergie renouvelables .....	142
Annexe C. Compléments au texte.....	144
1. Exemples de frais administratif pour l'introduction d'une de demande de permis d'urbanisme	144
2. Schémas d'isolation de toiture .....	146
Annexe D. Liens utiles.....	147

## Table des illustrations

### Tableaux

Tableau 1. Liste des personnes interrogées.....	28
Tableau 2. Recommandations pour favoriser la rénovation énergétique du bâti bruxellois .....	117

### Illustrations

Illustration 1. Schéma général du traitement d'une demande de permis d'urbanisme.....	19
Illustration 2. Traitement d'une demande de permis dite de « minime importance ».....	20
Illustration 3. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 90 jours (avec l'avis du FD, sans MPP). .....	21
Illustration 4. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 90 jours (sans l'avis du FD, avec MPP).....	23
Illustration 5. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 90 jours (sans l'avis du FD, avec l'avis de la CC). .....	24
Illustration 6. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 160 jours. ....	25
Illustration 7. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 160 jours, sans EP.....	26
Illustration 8. Etapes de la procédure PEB. ....	107

## Liste des abréviations

Abréviations	Significations
ARI	Accusé de réception incomplet
ARC	Accusé de réception complet
AGRBC	Arrêté Gouvernemental de la Région Bruxelles-Capitale
Arrêté MI	Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008, dit arrêté minime importance
BE	Bruxelles Environnement
CBE	Collège des Bourgmestre et Echevins
CC	Commission de concertation
CoBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
EP	Enquête publique
FD	Fonctionnaire délégué
IPA	Inventaire du patrimoine architectural
MPP	Mesures particulières de publicité
PAS	Plan d'affectation du sol
PAC	Pompe à chaleur
PE	Performance énergétique
PPAS	Plan particulier d'affectation du sol
PRAS	Plan régional d'affection du sol
PU	Permis d'urbanisme
La PEB	La réglementation PEB
PU	Permis d'urbanisme
RE	Rénovation énergétique
SIAMU	Service d'incendie et d'aide médicale urgente de la région de Bruxelles-Capitale
ZICHEE	Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement
ZP	Zone de protection autour de biens classés

# 1. Introduction

## 1.1. Rénovation énergétique et permis d'urbanisme

La rénovation énergétique (RE) de logements peut être définie comme des travaux permettant de faire baisser la consommation d'énergie à niveau de service énergétique constant. Dans le cadre de ce projet, nous considérons la rénovation énergétique comme tous les travaux améliorant la performance énergétique d'un bâtiment (PEB) telle qu'elle est décrite dans la réglementation PEB<sup>1</sup>. La PEB y est définie comme « *la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment* <sup>2</sup> » (Art. 3) ce qui peut inclure entre autres le chauffage, l'eau chaude, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage. Cette quantité est « *exprimée par un ou plusieurs indicateurs numériques résultant d'un calcul, compte tenu de l'isolation, des caractéristiques techniques des installations, de la conception du bâtiment et de son emplacement eu égard aux paramètres climatiques, à l'exposition solaire et à l'incidence des structures avoisinantes, de l'autoproduction d'énergie et d'autres facteurs, y compris le climat intérieur, qui influencent la demande d'énergie* <sup>3</sup> » (Art. 3).

**L'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) détermine les actes et travaux soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme (PU).** Cet article prévoit qu'en principe, un PU est notamment requis pour :

- la transformation d'une construction existante (à l'exception des travaux de conservation et d'entretien)
- démolir une construction ;
- reconstruire ;
- modifier sensiblement le relief du sol ;
- déboiser ;

---

<sup>1</sup> Cette réglementation est une ordonnance découlant d'une obligation européenne visant à diminuer la consommation d'énergie primaire et les émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'exploitation des bâtiments, tout en garantissant le confort de leurs occupants. L'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments a par la suite été modifiée par l'ordonnance du 14 MAI 2009. Les trois Régions belges ont développé des réglementations PEB qui poursuivent un même objectif mais dont l'application peut être différente. <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/obligations/la-performance-energetique-des-batiments-peb>

<sup>2</sup> Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments. [https://environnement.brussels/sites/default/files/user\\_files/ordo\\_20070607\\_peb\\_v.coord\\_ibge\\_juin09.v.site\\_bi1.pdf?\\_ga=2.265386383.1659281378.1667583000-888799268.1667583000](https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/ordo_20070607_peb_v.coord_ibge_juin09.v.site_bi1.pdf?_ga=2.265386383.1659281378.1667583000-888799268.1667583000)

<sup>3</sup> Ibid.

- battre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige.

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 ou 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 (Urban.brussels, 2022). Par conséquent, tout travaux de RE impliquant l'un de ces actes requiert en principe l'obtention d'un PU. Cependant, **l'arrêté du 13 novembre 2008, dit arrêté minime importance (arrêté MI), apporte des exceptions en déterminant les actes et travaux dispensés de PU, d'avis conforme du fonctionnaire délégué (FD), d'avis de certaines instances, de mesures particulières de publicité (MPP) ou de l'intervention d'un architecte.**

En principe, **la délivrance des permis d'urbanisme relève de la compétence des communes** : la décision d'octroi ou de refus est rendue par le Collège des Bourgmestre et Echevins (CBE). **Dans les cas listés exhaustivement par le CoBAT, c'est le fonctionnaire délégué, c'est-à-dire l'autorité régionale qui délivre les permis**<sup>4</sup>. En particulier, c'est le cas lorsque les travaux concernent un bien relevant du patrimoine immobilier protégé, lorsque les travaux concernent une surface de logement de plus de 2.500 m<sup>2</sup> (et nécessitent alors une évaluation préalable des incidences) ou encore lorsque la commune ne respecte pas les délais de rigueur qui lui sont imposés. Dans le cadre de ce projet de recherche, nous considérerons principalement les PU communaux relatifs à des travaux de RE de logements privés concernant une surface de logement inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Objectifs du document

Les objectifs de cette étude sont les suivants :

1. Inventorier et modéliser les différentes procédures d'octroi de permis d'urbanisme à Bruxelles qui ont un lien avec la rénovation énergétique de logements ;

---

<sup>4</sup> Le guide pratique de Urban.brussels (2021, p.56) liste ces différents cas pour lesquelles le FD délivre le PU :

- demandes émanant de l'une des personnes publiques listées à cet effet dans un arrêté du Gouvernement ;
- demandes portant sur des travaux d'utilité publique listés dans un arrêté du Gouvernement ;
- demandes portant sur un bien appartenant au patrimoine protégé
- demandes concernant un site d'activité inexploité ;
- demandes soumises à évaluation préalable des incidences : rapport ou étude d'incidences 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).
- toutes les demandes de permis de lotir ;
- demandes qui sont de la compétence du CBE mais pour lesquelles le Collège n'a pas pris de décision dans le délai qui lui est imposé (mécanisme dit de saisine).

2. Identifier, notamment via des retours d'expérience de la part des acteurs de terrain et des administrations concernées, les freins à l'obtention de PU pour des travaux de RE, des freins urbanistiques liés à certaines technologies ainsi que des pistes de simplification et de solutions pour surmonter ces obstacles ;
3. Réaliser une liste de points d'attention à destination des maîtres d'ouvrage et des autres parties prenantes à la rénovation énergétique.

Tout d'abord, nous avons résumé la procédure d'octroi de PU et présenté certaines de ses étapes au regard de la RE. Deuxièmement, nous présentons les étapes de la procédure d'instruction pouvant être appliquées à des travaux de RE. Troisièmement, nous avons schématisé les différentes procédures d'octroi de PU en fonction des délais de rigueur qui leur sont imposés. Ces premières étapes ont été réalisées dans le but d'accomplir les deux premiers objectifs cités ci-dessus et d'apporter des clés de compréhension pour le 3<sup>ème</sup> et dernier objectif de cette étude. A cet égard, les travaux de RE exemptés de permis ou bénéficiant de dispenses procédurales ont été synthétisés dans trois tableaux présentés à l'Annexe B. Ensuite, nous abordons les différents obstacles urbanistiques ou liés à l'urbanisme qui freinent voire empêchent des maîtres d'ouvrage privés de mener des travaux de RE dans leur logement. Dans les deux sections suivantes, nous considérons les liens entre le PU et la PEB, ainsi qu'entre l'urbanisme et certains aspects de la stratégie Renolution. Avant de conclure cette étude, nous présentons certaines recommandations issues de la documentation consultée et des entretiens effectués dans le cadre de cette étude qui permettraient de surmonter les freins identifiés. Finalement, sur base de tous les éléments récoltés, une liste de points d'attention à destination des maîtres d'ouvrage privés et d'autres parties prenantes à la RE a été réalisée. Ces points d'attention sont présentés sous forme de questions dans l'annexe A. Ils ont pour but de permettre aux maîtres d'ouvrage et/ou à toute autre partie prenante à des travaux de RE de savoir si un permis d'urbanisme communal est nécessaire et le cas échéant, quelle sera la procédure d'instruction auquel il sera soumis.

## 2. Procédure d'octroi de permis d'urbanisme en RBC

La procédure d'octroi de PU est décrite en détail sur le site internet d'Urban.brussels ainsi que dans leur guide pratique<sup>5</sup> destiné au PU. Dans cette section, cette procédure est résumée et certaines de ses étapes sont développées au regard de la RE.

### 2.1. Procédure générale de traitement

#### 1) Dépôt du dossier

Lorsque la demande relève de la compétence de la commune, le dossier de demande est :

- Soit déposé directement au service de l'urbanisme de la commune et une attestation de dépôt est délivrée sur-le-champ ;
- Soit envoyé par courrier recommandé au service de l'urbanisme, à l'attention du CBE de la commune où se situe le bien<sup>6</sup>.

Prochainement, les demandes de PU pour des logements privés pourront être introduite en ligne via la plateforme MyPermit. Depuis la fin de l'année 2022 jusque fin 2023, trois communes pilotes vont mettre à disposition cette plateforme pour les particuliers et d'ici la fin de l'année 2023, la plateforme MyPermit sera accessible pour introduire des demandes de permis dans toutes les communes.

#### 2) Vérification du caractère complet du dossier

Dans les 45 jours de la réception de la demande, la commune envoie soit un accusé de réception de dossier complet (ARC), soit un avis de réception de dossier incomplet (ARI) qui liste les documents manquants. L'envoi de l'ARC ou l'ARI informe le demandeur de permis sur la procédure qui sera suivie. C'est à cette étape que la commune détermine les différentes étapes de la procédure par lesquelles le dossier va devoir passer et les points suivants sont notamment vérifiés :

---

<sup>5</sup> Urban.brussels (2021). Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : Guide pratique 2020-2021. <https://urbanisme.irisnet.be/publications/publications-1/guide-pratique-du-permis-durbanisme-en-rbc>

<sup>6</sup> L'introduction du dossier de demande à la commune nécessite le paiement de frais de dossier.

- Repérage du contexte planologique et réglementaire de la demande (PRAS<sup>7</sup>, PPAS<sup>8</sup>, PL<sup>9</sup>, RCU<sup>10</sup>, etc.), pour déterminer les étapes de la procédure :
- Tout ou partie des actes et travaux sont-ils dispensés de permis ou de certaines formalités ?
- La demande comprend-elle des dérogations à la réglementation urbanistique applicable qui nécessitent l'organisation de mesures particulières de publicité ?
- Les caractéristiques du projet nécessitent-elles de consulter certaines instances spécialisées (Bruxelles Mobilité, la STIB, les gestionnaires de réseaux, etc.) ?
- etc.

### **3) 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'avis du FD
- l'enquête publique<sup>11</sup> (EP)
- l'avis de la commission de concertation<sup>12</sup> (CC)
- les avis d'autres instances :
  - Commission royale des Monuments et des Sites - CRMS (pour le patrimoine classé, sauvegardé, inscrit à l'inventaire, etc.)
  - Bruxelles Mobilité (pour les voiries, l'espace public, etc.)
  - BE
  - STIB, SNCB
  - ...
- etc.

---

<sup>7</sup> PRAS : Plan régional d'affectation du sol

<sup>8</sup> PPAS : Plan particulier d'affectation du sol

<sup>9</sup> PL : Permis de lotir

<sup>10</sup> RCU : Règlement communal d'urbanisme

<sup>11</sup> EP : Période de 15 jours (ou 30 jours si évaluation d'incidences) 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. Organisées par les communes

<sup>12</sup> 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 (BE). 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 FD ou octroyer des dérogations.

#### **4) Octroi ou refus du permis**

Il s'agit de la décision finale du CBE octroyant ou refusant le permis.

## **2.2. L'avis du fonctionnaire délégué**

**En règle générale, l'avis du FD est requis pour les PU relevant de la compétence des communes. Cet avis est réputé conforme, c'est-à-dire que les communes doivent s'y conformer bien qu'elles puissent être plus strictes par l'ajout de conditions ou en refusant le permis.** Le FD dispose d'un délai de 45 jours pour remettre son avis à dater de l'ARC et 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) (Urban.brussels, 2021).

Certains projets de RE sont néanmoins dispensés de cet avis. **Lorsque le bien concerné par le PU se situe dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir et le projet de rénovation n'y déroge pas, le CoBAT prévoit que la demande de permis pour laquelle la décision finale appartient à la commune n'est pas soumise à l'avis du FD.** L'allègement de cette étape d'instruction 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 PL (Urban.brussels, 2021).

Toute une série de travaux de RE peuvent également être dispensés de l'avis du FD à d'autres conditions. Ces **dispenses**, prévues par l'arrêté MI, sont reprises dans les **tableaux 1 à 3 de l'Annexe B**.

## **2.3. Les mesures particulières de publicité**

Les MPP englobent l'enquête publique (EP) et la commission de concertation (CC).

L'EP est organisée par les communes et 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<sup>13</sup>. Durant cette période, il est possible de

---

<sup>13</sup> La durée peut être portée à 30 jours lorsque la demande est soumise à une évaluation de ses incidences ou est relative à une voie de communication. Dans le cadre de cette étude, ne sont considérés que les travaux de RE nécessitant un PU communal. Par conséquent, les travaux concernés ne sont jamais soumis à une évaluation de leurs incidences et ne concerne pas de voie de communication.

consulter le dossier à l'administration communale et d'éventuelles remarques à propos du projet peuvent être formulées auprès de la commune<sup>14</sup> (Urban.brussels, 2021).

La CC existe dans chacune des 19 communes de la RBC. Lorsqu'une EP est prévue, elle se réunit au plus tard dans les 15 jours de sa clôture. Elle se compose de 6 membres représentant les instances publiques ayant des compétences en matière de permis d'urbanisme et d'environnement :

- la commune : 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 : analyse plus particulièrement les aspects du patrimoine immobilier et du patrimoine archéologique (1 membre) ;
- Bruxelles Environnement (BE) : analyse plus particulièrement les aspects environnementaux du projet (1 membre). (Urban.brussels, 2021).

Une réunion publique de la CC est organisée durant laquelle le demandeur présente son projet et, lorsque cette réunion a été précédée d'une EP, toute personne qui en a fait la demande durant l'enquête peut y présenter oralement ses observations. À l'issue de la séance publique, la CC délibère et doit émettre un avis motivé dans les 45 jours de la clôture de l'EP. S'il n'y a pas d'EP, la CC doit émettre son avis dans les 45 jours de l'envoi de l'ARC. (Urban.brussels, 2021).

En principe, l'avis de la CC est un avis dont le CBE peut s'écarter dans sa décision d'octroi ou de refus du permis. Cependant, lorsque l'avis (favorable ou défavorable) de la CC 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 FD. Les délais de procédure sont ainsi réduits car le dossier ne passe plus par la Région. Et l'avis de la CC est alors un avis conforme. (Urban.brussels, 2021).

Les deux étapes des MPP ne sont organisées que si le CoBAT ou la réglementation urbanistique en vigueur (PRAS, PPAS, règlement d'urbanisme, ...) l'impose (Urban.brussels, 2021).

#### Exemples de demande de PU pour des travaux de RE impliquant des MPP (liste non exhaustive) :

- D'après le PRAS, les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations (c'est-à-dire l'implantation, la dimension, l'architecture et les matériaux de construction, le dégagement, l'aménagement de parties non bâties, clôtures, etc.) doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant. Toute modification de ces caractéristiques est soumise aux MPP. Par conséquent, **tout**

---

<sup>14</sup> Les enquêtes publiques en cours sont consultables sur le site suivant :  
[https://openpermits.brussels/fr/enquetes\\_publicques](https://openpermits.brussels/fr/enquetes_publicques)

travaux d'isolation de façade ou de toiture, de remplacement de châssis de fenêtre dont les formes initiales (cintrages, divisions apparentes, parties ouvrantes et dormantes, etc.) ou le matériau de construction ne sont pas maintenues peuvent potentiellement être soumis à des MPP s'ils ne bénéficient pas de dispenses. Ces prescriptions sont valables pour les zones d'habitat (zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation) et les zones de mixités (zones mixtes et zones à forte mixité).

- Si la dérogation à un RU d'une demande de PU porte sur le volume, l'implantation ou l'esthétique du bâtiment, elle sera soumise aux MPP (EP et/ou avis de la CC) (Urban.brussels, 2021)
- Lorsqu'il y a une **dérogation à un PPAS ou à un permis de lotir**, des MPP sont prévues.
- D'après l'article 237 du CoBAT, tous les actes et travaux de nature à **modifier les perspectives** sur un bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci dans une **zone de protection** sont soumis à l'avis de la CC (en plus de l'avis de la CRMS).
- D'après l'article 237 du CoBAT, toute demande de permis se rapportant à un **bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier est, lorsque la demande est introduite après l'inscription du bien à l'inventaire**, également soumise à l'avis de la CC (NB : la CRMS n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation).
- Les demandes de permis relatives à un **bien situé en ZICHEE** sont soumises à l'avis de la CC dès lors que la demande modifie les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

Des dispenses aux MPP sont prévues par l'arrêté minime importance et celles concernant les travaux de RE sont reprises dans les tableaux 1 à 3 de l'Annexe B.

## 2.4. L'avis du SIAMU

La demande d'avis du SIAMU est envoyée par la commune simultanément à l'envoi de l'ARC au demandeur<sup>15</sup>. Suite à la réforme du CoBAT, les **avis du SIAMU doivent être rendus dans un délai de 30 jours** à dater de la réception de la demande d'avis<sup>16</sup>. Néanmoins, il existe des cas où le SIAMU a **60 jours** pour rendre son avis, notamment **pour les demandes de permis et certificats qui concernent les bâtiments moyens<sup>17</sup> dont la superficie est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> et les bâtiments**

<sup>15</sup> Article 126, §§ 1er et 2, du CoBAT

<sup>16</sup> Articles 126, § 3, alinéa 1er

<sup>17</sup> Bâtiment dont la hauteur h (=distance entre le niveau fini du plancher du niveau le plus élevé et le niveau le plus bas des voies entourant le bâtiment) est égale ou comprise entre 10 m et 25 m

**élevés**<sup>18</sup> Finalement, le délai imparti à l'autorité délivrante pour statuer sur la demande peut être prolongé du nombre de jours de retard pris par le SIAMU pour envoyer son avis à la commune qui lui en a fait la demande (Urban.brussels, 2021).

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

- tous les actes et travaux qui ne sont pas dispensés de PU uniquement parce qu'ils dérogent à la réglementation urbanistique qui leur est applicable ;
- la construction, les transformations et les modifications d'immeubles affectés exclusivement à un seul logement unifamilial (Urban.brussels, 2021).

## 2.5. Début des travaux

Une fois que la décision d'octroi de PU a été notifiée par le CBE, il faut attendre un certain délai supplémentaire avant de débiter ses travaux. En effet, le FD doit pouvoir exercer le pouvoir de tutelle de la Région après la notification de la commune (Art. 157 du CoBAT). **A compter de la réception du permis, le FD dispose de 20 jours pour vérifier la conformité du permis octroyé par la commune à la réglementation en vigueur.** En cas de non-conformité, le FD peut suspendre le permis et cette suspension est suivie d'un arrêté d'annulation par le Gouvernement. Il est donc conseiller de ne débiter les travaux qu'après ce délai de 20 jours.

---

<sup>18</sup> Dont la hauteur h est supérieure à 25m.

<https://pompiers.brussels/media/fr/urban/NOTICE%20EXPLICATIVE%20-%20Pour%20compl%C3%A9ter%20formulaire%20et%20fiche%20descriptive.pdf>

### 3. Les délais de traitement des dossiers

La Commune dispose d'un certain délai pour notifier le caractère complet ou incomplet d'une demande de PU. Quand un dossier est introduit, **l'administration communale dispose de 45 jours pour émettre cet accusé**. Ensuite, le **délai de notification de la décision d'octroi ou de refus du permis par le CBE est calculé à compter de la date de l'envoi par la commune de l'ARC au demandeur**. Si la commune n'envoie pas cet accusé de réception dans les 45 jours, le délai se calcule à partir du 46ème jour de la réception de la demande (Art. 156, §2, CoBAT).

A partir de la date à laquelle le dossier est déclaré complet, différentes procédures sont enclenchées. En fonction des différentes mesures d'instruction ou événements auxquels est soumise la demande de permis, les délais varient.

- a. **Lorsque la demande ne requiert ni l'intervention du FD, ni de MPP**, le délai de notification de la décision d'octroi ou de refus du permis est de **75 jours** (Art. 156, §2, 1°, CoBAT). Dans ce cas, il s'agit d'une **demande dite de « minime importance »**.
- b. Ce délai est de **90 jours** si la demande requiert **l'avis du FD ou des MPP** (Art. 156, §2, 3°, CoBAT).
- c. Finalement, le CBE a **160 jours** pour notifier sa décision au demandeur lorsque la demande requiert **l'avis du FD et des MPP** (Art. 156, §2, 4°, CoBAT).

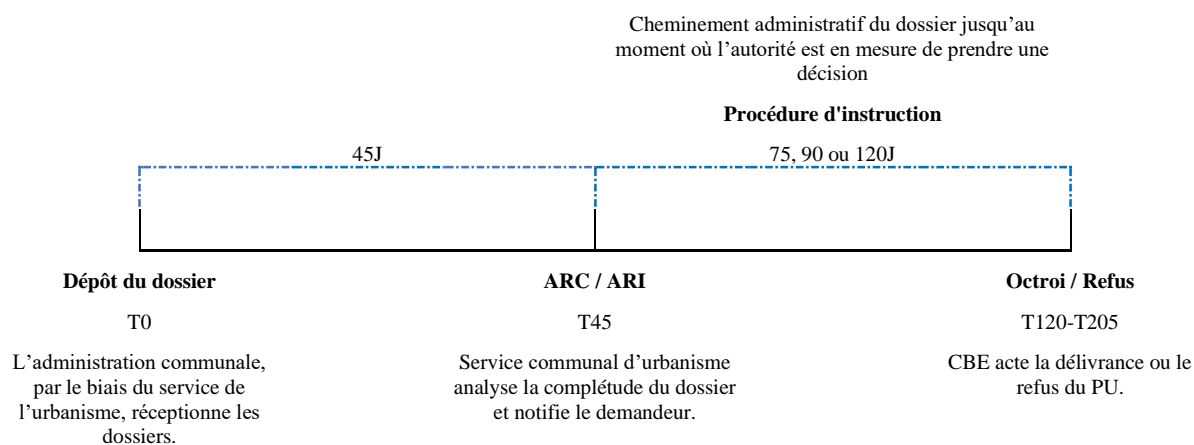
Les **délais théoriques accordés aux communes pour mener à bien la procédure d'instruction sont donc de 75, 90 ou 160 jours** en fonction des travaux envisagés, des dérogations, de la localisation du bien, etc.

Dans certains cas, ces délais sont prolongés ou suspendus. Par exemple :

- lorsque ces délais expirent durant les vacances d'été ou lorsque les dispositions du CoBAT imposent de reporter les MPP en raison des vacances d'été, le CBE peut les prolonger 30 jours (Art. 156, §2, CoBAT) ;
- les délais sont prolongés du nombre de jours de retard pris par le SIAMU pour envoyer son avis à la commune ;
- lors d'une demande de dépôt de plans modifiés en cours d'instruction de la demande de permis, à l'initiative du demandeur ou de la commune, ces délais sont suspendus.

**Si le premier accusé de réception reçu par le demandeur est considéré comme complet et que les délais de rigueur ne sont pas prolongés ou suspendus, les délais maximums pour recevoir une réponse de la part du CBE sont de 120, 135 ou 205 jours** (auxquels il conviendrait de rajouter 20 jours pour laisser le temps au FD d'exercer son rôle de tutelle).

Illustration 1. Schéma général du traitement d'une demande de permis d'urbanisme.



Passé le délai de 45 jours pour notifier au demandeur le caractère complet ou incomplet de la demande, ou passé les délais prévus par le CoBAT de 75, 90 et 160 jours, le dossier est automatiquement transféré à la Région via le **mécanisme de saisine**. C'est pourquoi ces délais théoriques sont des délais de rigueur.

Ce mécanisme est expliqué dans le point suivant. Les sections 3.2 à 3.4 illustrent ensuite les différentes procédures d'instructions selon le délai de rigueur qui est imposé aux communes. Des exemples de travaux de RE sont également présentés pour ces différentes procédures.

### 3.1. Mécanisme de saisine

Les délais impartis à la commune pour statuer sur la demande de permis sont des **délais de rigueur**. Ils imposent à la commune de statuer sur la demande dans les délais sous peine de perdre son pouvoir de décision. Par conséquent, si le CBE ne respecte pas le délai prévu dans le CoBAT pour notifier le caractère complet de la demande ou sa décision, il ne pourra plus statuer sur cette demande. Dans ce cas, le FD se trouve automatiquement saisi et chargé de statuer sur la demande à la place du Collège.

**Il ne s'agit pas d'un recours mais d'un mécanisme permettant de pallier l'inaction éventuelle de la commune** (Urban.brussels, 2021). Dans les **45 jours** à compter de la date de saisine, le FD doit notifier sa décision (Art. 178/2, §1, CoBAT). Ce délai peut être prolongé de **30 jours si des MPP sont requises**<sup>19</sup> (Art. 178/2, §2, CoBAT) et/ou si le FD sollicite l'avis d'administrations ou d'instances. Le FD peut octroyer le permis, l'assortir de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des

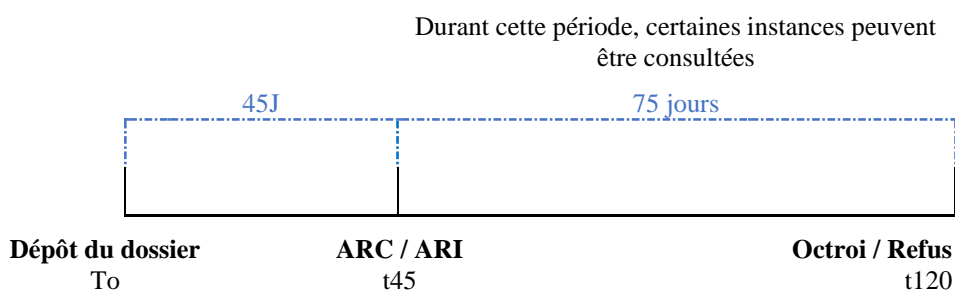
<sup>19</sup> Si l'instruction des MPP se déroule durant les vacances scolaires, le délai prévu peut être encore augmenté de dix jours s'il s'agit des vacances de Pâques ou de Noël, et de quarante-cinq jours s'il s'agit des vacances d'été.

lieux, le refuser ou accorder des dérogations (Art. 178/2, §3 et 188 du CoBAT). En cas d'absence de décision ou de décision tardive, la demande de PU est considérée comme étant refusée (Art. 178/2, §1<sup>er</sup>, al. 2 du CoBAT). Toutefois, un recours contre ce refus peut être introduit auprès du Gouvernement bruxellois.

## 3.2. La demande de « minime importance »

Les demandes dites de « minime importance » sont des demandes de PU qui ne prévoient pas de MPP (pas d'EP, pas d'avis CC) et qui ne nécessitent pas l'avis du FD. Durant le délai accordé à l'autorité compétente pour délivrer le PU (ici, le CBE), cette dernière est chargée de demander l'avis aux diverses administrations et instances compétentes, en ce compris le SIAMU lorsqu'il est requis.

*Illustration 2.* Traitement d'une demande de permis dite de « minime importance ».



D'une part, la procédure « minime importance » peut concerner 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 MPP.

D'autre part, cette procédure concerne tout autres actes ou travaux dispensés de l'avis du FD par l'arrêté MI et qui ne sont pas soumis aux MPP. Les tableaux 1, 2 et 3 de l'Annexe B présentent les travaux de RE qui sont dispensés de l'avis du FD ainsi que des MPP lorsqu'elles sont normalement requises.

### Exemples :

- Le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés nécessitant un PU et qui n'implique pas de dérogation.
- Le remplacement de châssis, vitrage, porte d'entrée, cochère et de garage nécessitant un PU et qui n'implique pas de dérogation.
- L'isolation d'un mur mitoyen qui nécessite un PU (c'est-à-dire qui implique des travaux de stabilité ou qui est situé à moins de 20 mètres d'un bien protégé) sous réserve de certaines

conditions présentées dans le tableau 2 de l'Annexe B, et ce, même si cela implique une dérogation.

- L'isolation d'une façade visible depuis l'espace public, sous réserve de certaines conditions présentées dans le tableau 2 de l'Annexe B, et ce, même si cela implique une dérogation.
- Les travaux d'isolation par l'intérieur qui impliquent la solution de problème de stabilité mais pas de dérogation, ni de MPP (ou alors prévue par un RCU ou un PPAS)
- Le placement et enlèvement d'équipements intérieurs (de sanitaires, électriques, de chauffage, d'isolation et de ventilation) qui impliqueraient une dérogation
- L'isolation 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.
- La réalisation de travaux d'aménagement intérieurs non dispensés de permis.

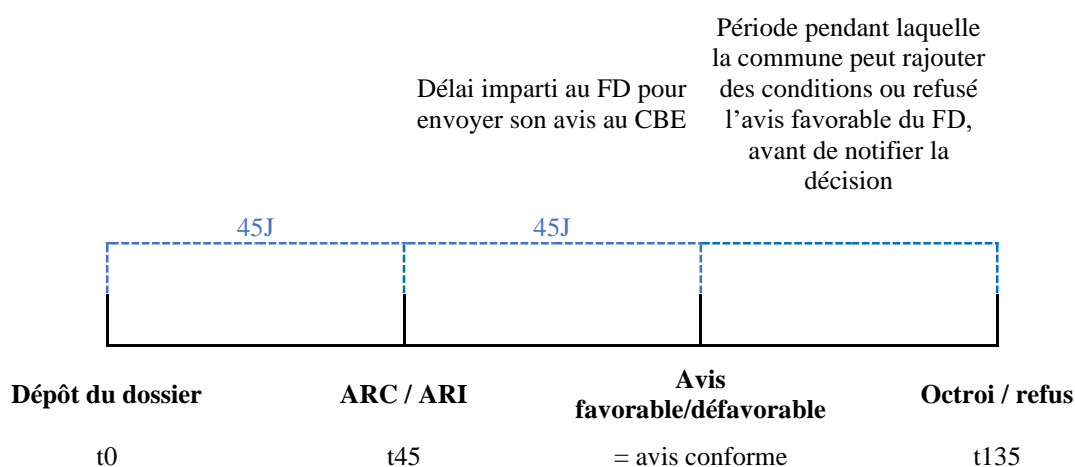
### 3.3. Le délai de 90 jours

#### 3.3.1. L'avis du fonctionnaire délégué sans mesures particulières de publicité

Considérons l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme qui ne prévoit pas de MPP (pas d'EP, pas d'avis de la CC) et qui nécessite l'avis du FD.

Lorsque la demande n'est pas soumise aux MPP, la commune doit transmettre le dossier au FD simultanément à l'envoi de l'ARC. Le délai imparti au FD pour envoyer son avis au CBE est de 45 jours à compter de la réception des documents (Art. 126, § 9, CoBAT).

*Illustration 3.* Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 90 jours (avec l'avis du FD, sans MPP).



Attention, tous les actes et travaux de construction, de transformation ou de modification extérieurs, ainsi que tous les actes et travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux, sont dispensés de l'avis du FD si ces actes et travaux :

- n'impliquent pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL
- s'il y a un accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m<sup>2</sup>
- ET s'ils ne nécessitent pas l'avis de la CC ni de MPP (ou si la CC et/ou MPP sont prévues par un RCU ou un PPAS)

Dès lors, parmi les demandes qui relèvent de la compétence de la commune, il s'agit de celles :

- qui ne sont pas situées dans le périmètre d'un PPAS ou d'un PL
- et pour lesquelles l'arrêté MI dispense les travaux de MPP, ou pour lesquelles aucunes MPP ne sont prévues<sup>20</sup>

MAIS

- incluant un accroissement de la superficie de plancher égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>
- et/ou impliquant une dérogation qui n'entraîne pas l'organisation de MPP (par exemple, une dérogation au RRU qui n'est pas relative au volume, à l'implantation ou à l'esthétique de la construction concernée.).

### **3.3.2. Mesures particulières de publicité sans avis du fonctionnaire délégué**

Lorsque les MPP imposent l'EP et que le CBE est l'autorité compétente pour délivrer le permis, le CBE organise cette enquête dans les 15 jours de l'expédition de l'ARC (Art. 188/8, CoBAT). La durée de l'EP ne peut être inférieure à 15 jours (Art. 6, 1<sup>o</sup>, CoBAT). Ensuite, la CC dispose de 45 jours à partir de la clôture de l'EP pour émettre son avis (Art. 188/9, CoBAT).

Les MPP sont généralement mises en place dans les cas suivants :

- lors de dérogations à un RU portant sur le volume, l'implantation et l'esthétique de la constructions
- dérogations PPAS ou PL
- lorsque les travaux portent sur un bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (avis CC)
- lorsque les travaux sur bien dans une zone de protection (avis CC)
- pour tout autre travaux pour lesquels un règlement urbanistique le prévoit

---

<sup>20</sup> Aucune MPP prévues dans le CoBAT, pas de dérogations particulières, le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et ne se trouve pas dans une zone de protection, etc.

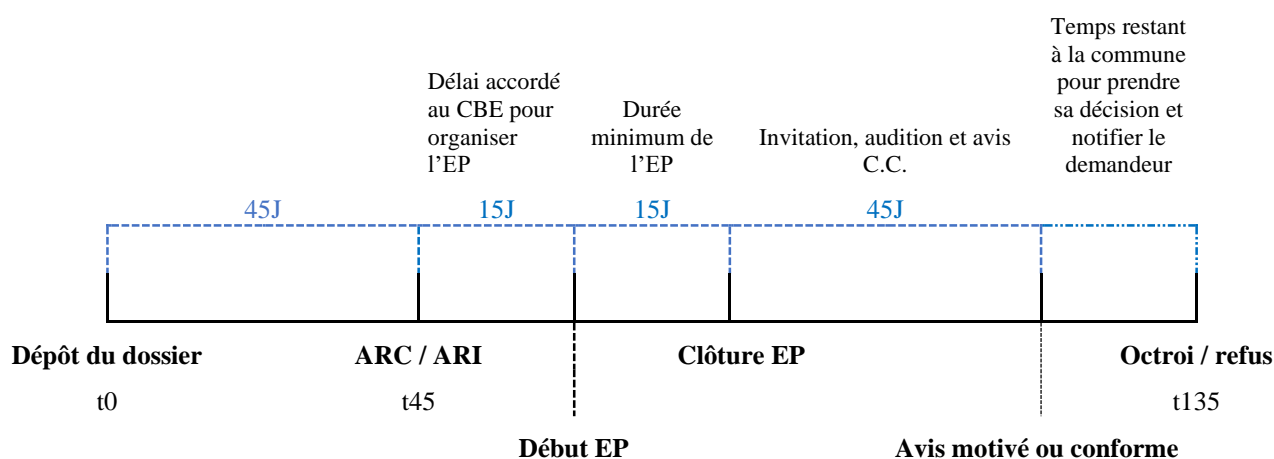
Les demandes concernées par ce type de procédures sont les demandes pour lesquelles l'avis de la CC et/ou une EP est/sont nécessaire(s) mais qui sont dispensées de l'avis du FD parce que :

- le bien concerné est couvert par un PPAS ou un permis de lotir, et la demande n'y déroge pas ;
- la CC remet un avis unanime en présence du FD ;
- un règlement d'urbanisme impose un permis, alors qu'il n'est pas imposé par le CoBAT

Par conséquent, une procédure d'instruction prévoyant des MPP sans avis du FD est d'application, par exemple, pour :

- une demande impliquant une dérogation à un règlement d'urbanisme portant sur le volume, l'implantation et l'esthétique de la constructions MAIS avec un avis unanime de la CC et en présence du FD.
- une demande concernant un bien dans une zone de protection mais le bien est couvert par un PPAS ou un permis de lotir.

Illustration 4. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 90 jours (sans l'avis du FD, avec MPP)

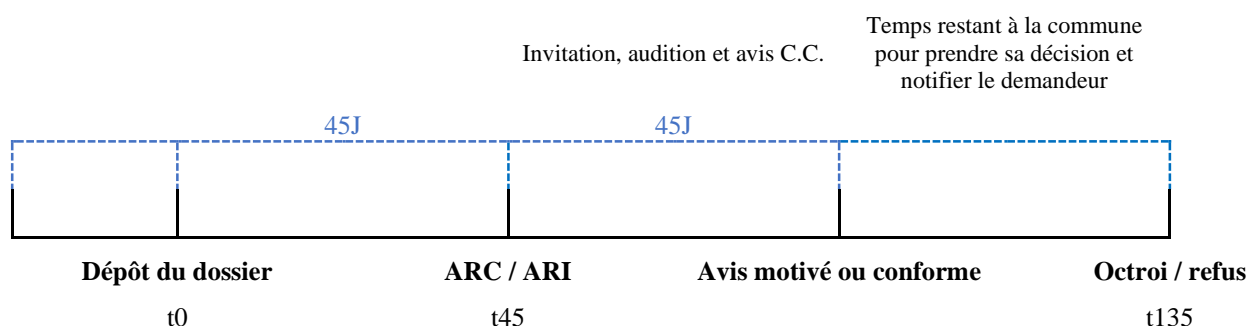


### 3.3.3. L'avis de la commission de concertation sans avis du fonctionnaire délégué

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

Lorsque les MPP n'imposent que l'avis de la CC, celle-ci émet son avis dans les quarante-cinq jours de l'envoi de l'ARC (Art. 188/9, CoBAT). Si la CC ne respecte pas le délai prévu par le CoBAT, le CBE poursuit l'instruction sans qu'il doive être tenu compte de l'avis émis au-delà de ce délai.

*Illustration 5.* Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 90 jours (sans l'avis du FD, avec l'avis de la CC).



### 3.4. Le délai de 160 jours

Le délai théorique de 160 jours est d'application pour les demandes de PU qui prévoient des MPP (EP, avis CC) et qui nécessitent l'avis du FD.

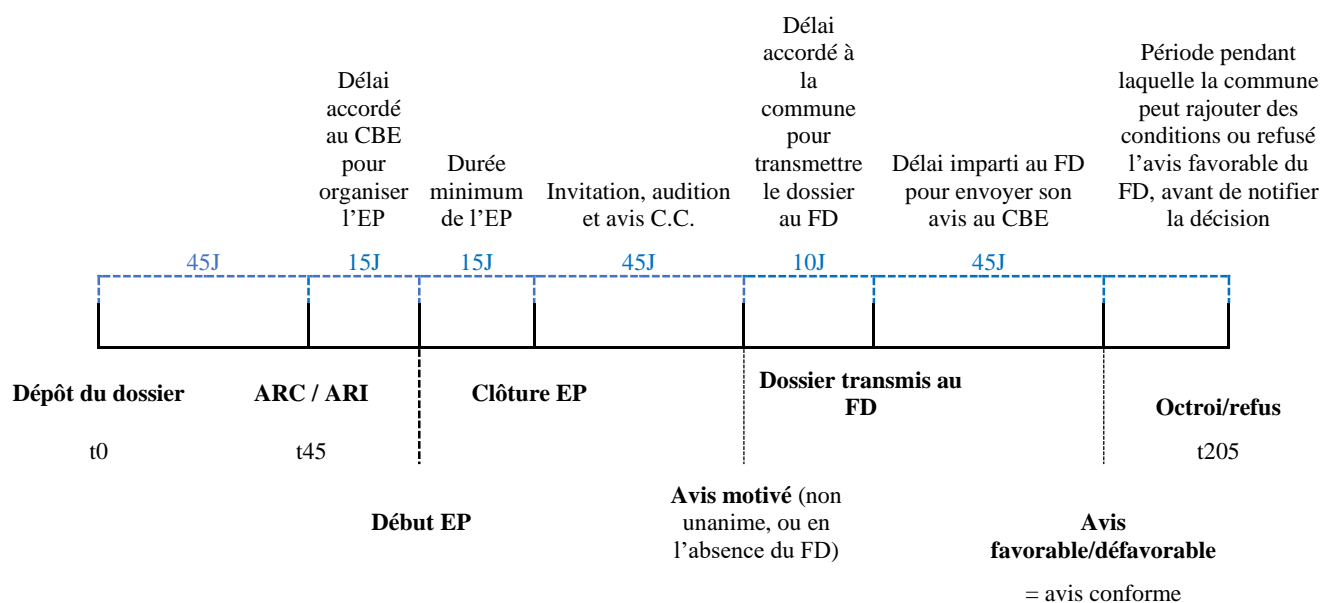
Lors de procédure d'instruction de ce type de demande, la commune transmet le dossier au FD dans les 10 jours de l'avis de la CC ou dans les 10 jours de l'expiration du délai imparti à la CC pour émettre son avis, ou encore, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les 10 jours de la clôture de l'EP (Art. 126, §9, CoBAT). Le délai imparti au FD pour envoyer son avis au CBE est de 45 jours à compter de la réception des documents. A défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai (Art. 126 § 9).

### 3.4.1. Enquête publique, commission de concertation & fonctionnaire délégué

Une EP et une CC peuvent être requises dans différents cas. Pour commencer, toute dérogation au RRU (si la dérogation porte sur le volume, l'implantation ou l'esthétique du bâtiment), au PRAS, à un PPAS ou à un PL y est soumise. Ensuite, plusieurs dispositions du PRAS permettent d'organiser des MPP si les caractéristiques urbanistiques des constructions se retrouvent modifiée par des travaux de RE par exemple.

Lorsqu'il n'existe pas de PPAS en vigueur ou de PL sur le territoire où se situe le bien, il n'y a pas de décision unanime de la part de la CC en présence du FD, ni de dispense prévue par l'arrêté MI, la demande est en plus soumise à l'avis du FD et la commune dispose alors d'un délai de rigueur de 160 jours.

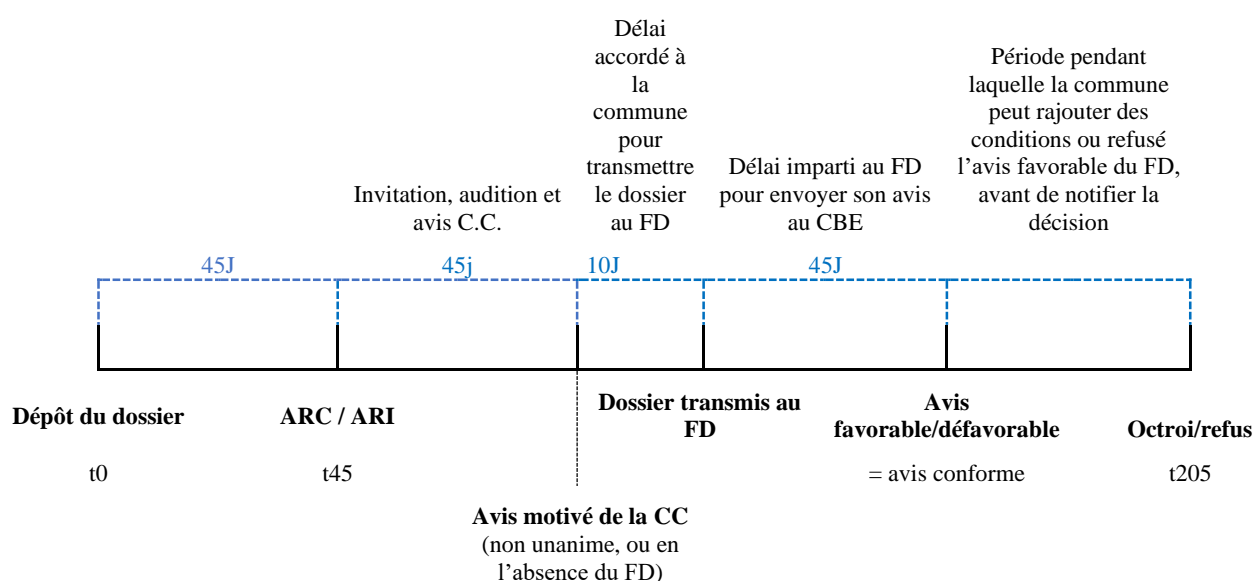
Illustration 6. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 160 jours.



### 3.4.2. Commission de concertation & fonctionnaire délégué

Dans certains cas, la CC peut être réunie sans EP. Par exemple, le CoBAT prévoit que les travaux modifiant les caractéristiques urbanistiques d'un bâtiment dans une zone de protection (ZP) et toutes demandes de permis se rapportant à un bien inscrit à l'Inventaire du patrimoine immobilier (IPA) sont soumis à l'avis de la CC. Les demandes de permis relatives à un bien situé en ZICHEE sont également soumises à l'avis de la CC dès lors que la demande modifie les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

Illustration 7. Traitement d'une demande de permis disposant d'un délai de rigueur de 160 jours, sans EP.



## 4. Freins urbanistiques à la rénovation énergétique de logements

### 4.1. Contexte et objectif

D'après un sondage réalisé auprès de propriétaires bruxellois par BE (2020), les travaux de RE considérés dans cette enquête<sup>21</sup> sont le plus souvent réalisés lorsque les personnes n'ont plus le choix (c'est-à-dire, les châssis sont pourris, la chaudière est irréparable, etc.) et qu'il s'avère réellement nécessaire de les entreprendre. Quand ces travaux sont envisagés, le frein principal, perçu ou réel, se situe au niveau des coûts de réalisation trop élevés ou du rendement prévu qui est trop faible (investissement/économies futures). Les autres obstacles avancés relèvent d'un manque d'intérêt ou d'information par rapport à ces travaux ou encore de contraintes techniques qui rendent leur réalisation compliquée voire impossible.

**L'objectif de cette section est d'identifier les freins urbanistiques ou associés à l'urbanisme, qui sont liés aux travaux de rénovation nécessitant d'introduire une demande de PU.** D'une part, il y a des aspects urbanistiques qui retardent voire empêchent l'obtention de PU destinés à un projet de RE d'un logement. D'autre part, des contraintes urbanistiques peuvent mener à des contraintes techniques et/ou augmenter les coûts de réalisation des travaux.

### 4.2. Méthodologie

Avec les acteurs de terrain et les administrations concernées, nous avons identifié via des entretiens et de la recherche documentaire :

- une série de freins à l'obtention de PU pour des travaux de RE
- des freins urbanistiques potentiels liés à certaines technologies
- des pistes de simplification et de solutions pour surmonter ces obstacles

La prise de contact avec les acteurs de terrain et les administrations concernées a été effectuée lors de trois vagues successives, espacées de 2 à 3 mois et qui ont débuté au début du mois d'avril 2022. Au

---

<sup>21</sup> Installation de châssis (de fenêtre, de porte...) double/triple vitrage, Installation d'une chaudière à faible consommation, Isolation du sol/du plafond de la cave, Isolation de la toiture, Installation de panneaux photovoltaïques, Isolation d'une façade, Installation d'une ventilation, Installation de panneaux thermiques (chauffe-eau solaire), Installation d'une pompe à chaleur.

total, **15 entretiens ont été réalisés**. La liste des personnes interrogées est présentée dans le tableau ci-après.

Tableau 1.

Liste des personnes interrogées			
Nom	Employeur entreprise	Fonction / formation	Date de l'entretien
Sandrine Galet (SG)	Agence immobilière SG Immo Sprl, Membre FEDERIA	Ingénieur de gestion - Médiateur agréé en matière civile et commerciale et sociale	12/04/2022
Erwin Spitzer (ES)	Atelier d'architecture Erwin Spitzer sc sprl	Architecte	14/04/2022
Laurent Vasteels (LV)	CAFA	Architecte - Conseiller en rénovation et énergie	15/04/2022
Isabelle Rolin (IR)	Bruxelles Environnement	Chef de sous-division PEB	15/04/2022
Silvia Rollo Collura (SRC)	Habitons +	Conseillère en rénovation et en énergie - Coordinatrice du secteur Habitons +	19/04/2022
Caroline Morizur (CM)	Bonne Vie, La Rue asbl	Architecte	20/04/2022
Vincent Bevernage (VB)	RenovaS	Architecte - Conseil en rénovation et énergie	20/04/2022
Ferhat Ciftci (FC)	Commune d'Anderlecht	Architecte - Secrétaire d'administration technique,	14/06/2022
Nathan Vanden Bosch (NVB)	Convivence asbl	Architecte - Conseiller en rénovation	21/06/2022
Service communal d'urbanisme de	Commune de Saint-Josse-Ten-Noode	Service d'urbanisme	06/07/2022

Saint-Josse-Ten-Noode			
Elvira Rincon (ER)	Commune de Molenbeek	Architecte - Agent PEB	12/07/2022
Michael Daelman (MD)	Commune d'Evere	Responsable opérationnel - Service Urbanisme & Environnement	18/07/2022
Service communal d'urbanisme de Watermael-Boitsfort	Commune de Watermael-Boitsfort	Service d'urbanisme	26/07/2022
Nicolas Vandernoot (NV)	Homegrade	Conseiller PEB - Ingénieur	19/10/2022
Antoine Crahay (AC)	Citytools	Géographe spécialisé en urbanisme et en environnement	24/10/2022

L'objectif des entretiens était dans un premier temps de savoir quels obstacles urbanistiques ont été rencontrés par les interlocuteurs, d'obtenir des exemples et d'approfondir les premières pistes d'obstacles identifiées. Dans un second temps, ces discussions ont permis de rediriger l'étude vers des aspects spécifiques des PU, notamment au niveau des procédures d'instruction et de la réglementation urbanistiques. Finalement, lorsque c'était nécessaire, ces discussions ont apporté des éclaircissements plus théoriques sur les procédures d'instructions, ses différentes étapes, les permis de régularisation, les infractions urbanistiques, etc. Les entretiens étaient semi-directifs. Chaque entretien a permis de peaufiner la grille d'entretien et de rédiger des questions plus précises, mais aussi d'apporter de nouveaux questionnements sur différents aspects de la RE. La grille d'entretien a également été adaptée aux différentes personnes interrogées.

Lors de la première phase de contact, nous avons contacté principalement des architectes (notamment associés aux associations du Réseau Habitat) ainsi que d'autres employés d'organisations liées à la RE (FEDERIA et BE).

Avant la première vague de contact, des pistes d'obstacles à la rénovation énergétiques ont été identifiées à la suite de discussions informelles, notamment lors d'Ateliers Rénovation :

- la difficulté de mettre en place des demandes de PU groupé pour des projets de rénovations collectifs ;

- la difficulté de mener des travaux de RE dans les copropriétés ;
- l'interprétation de la réglementation selon les communes ;
- le respect des délais de traitement de dossier de demande de RE.

Lors des premières rencontres, le guide d'entretien listait les thèmes à aborder et quelques questions spécifiques afin d'obtenir des réponses sur des éléments incompris. Ces premières discussions ont permis de réaliser une première synthèse des freins urbanistiques à la RE et de nourrir le premier guide d'entretien.

Lors de la seconde vague, tous les services communaux d'urbanisme bruxellois ont été contactés et cinq d'entre eux ont accepté de réaliser un entretien. Grâce à une synthèse des premiers entretiens, un guide plus précis a pu être rédigé et d'autres thèmes y ont été ajoutés :

- la conservation du patrimoine architectural et l'intégration des bâtiments dans leur abords ;
- la complétude des dossiers de demande ;
- les permis de régularisation ;
- les exigences PEB ;
- la ventilation des logements ;
- le remplacement de chaudières et les pompes à chaleur.

Certaines parties du guide d'entretien ont notamment été adaptées en fonction des services communaux interrogés (pour les communes disposant d'un règlement communal d'urbanisme, par exemple).

Pour la troisième et dernière vague, la majorité des membres de la commission d'experts qui ont participé à la rédaction du rapport Good Living (2021) visant à poser les lignes directrices de la révision du RRU ont été contactés. Une rencontre a ainsi pu être organisée avec le responsable de l'accompagnement technique et méthodologique des travaux de cette Commission. Pour finir, un entretien a été mené avec un conseiller de chez Homegrade.

De ces entretiens et de la recherche documentaire a résulté la synthèse suivante dans laquelle chaque propos sont illustrés par des morceaux d'entretiens réalisés. Premièrement, nous avons identifié le **permis d'urbanisme** comme étant **un frein en soi**. Deuxièmement, nous discutons de certains **éléments exacerbant les freins inhérents au permis d'urbanisme**. Troisièmement, nous considérons le lien entre la rénovation énergétique et la **conservation du patrimoine architectural** du bâti bruxellois. Quatrièmement, nous abordons la rénovation collective ainsi que le cas de **rénovation groupée**, avec l'exemple concret du projet RénoLab Rénov' La Roue à Anderlecht. Ensuite, nous présentons les freins urbanistiques liés aux **travaux de rénovation énergétique les plus courants** en

Région Bruxelles-Capitale (RBC). Finalement, nous considérons **le lien entre certains aspects de la PEB et de la stratégie Renolution avec l'urbanisme.**

## 4.3. Le Permis, un frein en soi

### 4.3.1. Les délais d'obtention

Le PU peut constituer un frein en soi pour la réalisation de travaux de RE. Dans certains cas, le fait de devoir obtenir un PU ralentit juste les maîtres d'ouvrages dans leur projet, mais cela peut également empêcher certaines personnes de se lancer dans des travaux de rénovation énergétique voire de les pousser à réaliser les travaux en infraction.

Tout d'abord, introduire une demande de PU est une entreprise chronophage. Il y a différentes démarches à entreprendre, il faut constituer un dossier contenant différents formulaires, obtenir certains documents administratifs, dessiner des plans, etc. **Cette action peut être d'autant plus complexe lorsque les maîtres d'ouvrage ne sont pas obligés de faire recours à un architecte.** Ensuite, comme nous l'avons vu dans la partie I, **les délais légaux varient** en fonction du type de demande (dérogations, bien couvert par un PPAS, types de travaux, etc.). Selon le type de demande, différentes procédures d'instruction plus ou moins complexes sont mises en place. Or, les différentes étapes de la procédure d'instruction demandent du temps car il faut réunir différentes personnes, obtenir l'avis de différentes instances, obtenir des signatures, des cachets, etc.

**Plusieurs personnes interrogées ont mentionné le délai pour obtenir une réponse de la commune comme un des freins principaux à la RE.**

*« Obtenir un PU, en plus de la constitution du dossier, ça représente parfois 6 mois de procédure pour arriver à un « oui » et des frais en plus pour simplement isoler sa toiture par exemple. C'est un énorme frein. » (VB)*

*« A Molenbeek, on a minimum un ou deux refus par permis. S'il y a une EP, il faut 4 à 6 mois pour avoir un retour, etc. Ça prend beaucoup de temps. Je n'ai jamais réussi à avoir un permis du premier coup. Ça veut dire qu'une demande de PU, pour être sûr de l'avoir, ça prend plus ou moins 1 an. Par exemple, il faut 4 à 6 mois si une enquête publique est réalisée. S'il est refusé ou accepté sous condition, il faut quand même refaire un peu les plans pour les adapter donc il y a encore deux mois au moins à attendre pour faire ces plans, les déposer, éventuellement repasser en commission. Ça arrive vite à une année. » (CM)*

« C'est compliqué de devoir attendre 1 an pour obtenir un PU, et c'est souvent le cas pour la commune de Forêt. » (SRC)

« Ça prend du temps pour les fonctionnaires de trouver le tampon, le stylo, un cachet, le politique qui doit signer, réunir le CBE, etc. Ça devrait être beaucoup plus rapide mais l'administration a une certaine lenteur qu'il faut respecter. Finalement, les délais inscrits dans le CoBAT qui sont plutôt encourageant, se transforme généralement en 6 à 9 mois pour un permis relativement simple, voire un an et demi pour des permis plus compliqué. Dans mon bureau relativement petit, c'est déjà arrivé quelques fois de devoir attendre plus d'un an. » (ES)

Globalement, il y a une volonté du gouvernement de limiter les procédures pour tous ce qui est RE et de limiter les délais d'obtention de PU dans le cadre de travaux de RE. Le CoBAT a été de modifié dans ce sens-là en 2019. L'arrêté MI a également été modifié en 2022 et sa modification a permis de faciliter la réalisation de certains travaux de RE via des dispenses de PU ou des dispenses procédurales. Pour finir, le RRU, qui encadre l'ensemble des projets de construction ou de rénovation, est en cours de modification. La démarche de réforme de ce règlement porte le nom « **Good Living** » et vise à répondre aux récents défis sanitaires et environnementaux. **Un rapport de la commission d'experts a déjà été publié et contient plus de 90 recommandations, transversales et portant sur l'ensemble du RRU ou sur des thèmes en particulier. Nous verrons dans la présente étude que certaines de ces recommandations permettraient de résoudre certains freins urbanistiques à la RE que nous avons identifiés.**

## 4.3.2. Le coût associé

### 4.3.2.1. Les frais administratifs communaux

Le traitement d'une demande de PU implique des **frais administratifs** qui varient en fonction du type de demande. Plus la procédure d'instruction est « simplifiée », moins il y a de frais. S'il s'agit d'un permis avec architecte, les frais sont plus élevés et en cas de permis de régularisation aussi. Pour une demande de rénovation énergétique régulière, les frais administratifs varient, approximativement **entre 50 et 300€ selon les communes**. En ce qui concerne les **permis de régularisation d'infractions**, ces frais peuvent atteindre **jusqu'à 1.000€** en cas de procès-verbal. A titre d'exemple, le point 1 de l'Annexe C présente les frais de dossier appliqués par les communes d'Anderlecht, Schaerbeek et Bruxelles-Ville.

#### 4.3.2.2. Les honoraires d'architecte

Pour les PU nécessitant l'intervention d'un architecte, les honoraires de ce dernier s'ajoute à la facture totale.

*« Les frais d'honoraires d'un architecte peuvent constituer un frein à la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Quand on introduit une demande de PU pour une rénovation lourde par exemple, on doit passer obligatoirement par un architecte dans certains cas de figures. Pour certaines personnes, le travail de l'architecte n'est pas vraiment connu, les gens ne comprennent pas pourquoi ils doivent payer quelqu'un et avoir ces frais supplémentaires pour faire des plans, etc. Et un des freins principaux à la rénovation du public qu'ils accompagnent, c'est leur budget. » (SRC)*

En règle générale, lorsqu'il s'agit de travaux ne posant pas de problème de stabilité, les travaux peuvent être dispensés de l'intervention d'un architecte et le dossier peut être déposé par le demandeur sans être contresigné par l'architecte<sup>22</sup>. Les tableaux de l'Annexe B ainsi que le tableau 3 de l'Annexe A reprennent les différents travaux de RE dispensés de l'intervention d'un architecte.

#### 4.3.2.3. Une taxe communale unique

Pour chaque **construction, agrandissement ou modification de la façade d'un bâtiment soumis à une autorisation urbanistique**, le maître d'ouvrage est redevable d'une taxe communale unique<sup>23</sup>. Cet impôt est à payer après l'obtention du permis et a pour base le total des surfaces à construire, à placer à reconstruire ou à transformer. Cette taxe est relativement faible : dans la commune de Bruxelles-ville par exemple, le taux annuel par m<sup>3</sup> en 2022 s'élève à 0,50 EUR et 0,51 EUR pour 2023, pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement à l'habitation.

*« Une fois que l'on délivre un PU, il y a une taxe à payer selon les m<sup>3</sup> concernés par les travaux de RE. Cependant, les façades sont exonérées de la taxe. Les gens sont rarement au courant de cette taxe mais ça n'empêche pas les gens de demander un PU. » (ER)*

<sup>22</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/quand-faut-il-un-permis-durbanisme/dispenses-de-permis-et-procedures-simplifiees/travaux-dispenses-de-lintervention-dun-architecte-1>

<sup>23</sup> Pour une nouvelle construction, l'impôt est calculé sur base du cubage total du bâtiment.

Pour une transformation qui agrandit le volume du bâtiment existant, le calcul est fait sur base de la différence entre l'état actuel et l'état ancien. Un bâtiment de 750 m<sup>3</sup> a-t-elle un volume de 1.000 m<sup>3</sup> après transformations, alors vous payez un impôt pour 1.000 m<sup>3</sup> - 750 m<sup>3</sup> = 250 m<sup>3</sup>.

<https://www.rhode-saint-genese.be/fr/product/47/taxe-communale-sur-les-constructions-et-les-transmutations#:~:text=Le%20calcul%20se%20fait%20comme,4%20le%20m%C2%B3%203D%20E2%82%AC%20600.>

#### **4.3.2.4. Un système particulier de caution avant travaux**

A Saint-Josse-ten-Noode, un **mécanisme particulier de caution à verser avant le début des travaux** a été mis en place. Saint-Josse-ten-Noode est la seule commune à notre connaissance qui applique ce système de caution. Lorsque les employés de l'administration communale vérifient que les travaux ont été faits conformément au PU, le montant payé à la commune est libéré.

#### **4.3.2.5. Les surcoûts liés aux délais**

Dans certains cas, des délais plus longs pour obtenir un PU entraînent des coûts supplémentaires, en particulier lorsque des travaux de rénovation relativement lourds sont nécessaires pour emménager dans le logement. Si les maîtres d'ouvrage n'y habitent pas, ils auront vraisemblablement un loyer supplémentaire à payer ou un loyer qu'ils ne percevront pas pendant la durée des travaux si le bien est destiné à être mis en location. Lorsque les travaux de RE sont effectués dans le but de mettre le bien en vente par la suite, des délais supplémentaires pourraient entraîner une hausse ou un prolongement des taux d'intérêts dû sur un crédit-pont<sup>24</sup> ou d'autres complications s'il est impossible de prolonger ce crédit dont le remboursement repose sur la vente de son ancien logement.

Pour finir, bien que l'obtention d'un PU pour des travaux de RE entraîne des coûts en termes de temps et financiers, ceux-ci ne représentent pas un obstacle lorsqu'il y a une nécessité criante de réaliser des travaux de rénovation.

## **4.4. Eléments exacerbant les freins inhérents au permis d'urbanisme**

Aux freins présentés dans la section précédente s'ajoutent d'autres facteurs qui complexifient l'introduction d'une demande de PU et allongent les délais d'obtention de PU.

Premièrement, **la réglementation urbanistique peut être interprétée différemment selon les communes**. Cela mène à des cas de figures où pour une demande similaire, l'imposition ou non d'un PU, les étapes de la procédure d'instruction et la décision d'octroi ou de refus du permis peuvent varier d'une commune à l'autre. Même au sein d'un service communal d'urbanisme, des demandes similaires peuvent être traitées différemment selon l'agent en charge du dossier.

---

<sup>24</sup> Le crédit pont est un crédit qui permet de "faire la soudure" entre l'achat d'une nouvelle habitation et la vente de l'habitation actuelle. Le produit de la vente permet ensuite de rembourser d'une seule traite le montant du crédit et les intérêts.

Deuxièmement, **les délais réels correspondent rarement aux délais théoriques prévus par le CoBAT**. Les communes ne sont pas toujours en mesure de respecter les délais de rigueur, transférant ainsi leurs dossiers automatiquement à la Région. Les communes peuvent alors jouer sur la complétude des dossiers pour disposer d'un délai supplémentaire. Les avis défavorables du SIAMU peuvent également retarder la notification d'octroi ou de refus d'un PU.

Troisièmement, **il est rare que le caractère complet des dossiers de demande de permis soit notifié par les communes lors du premier dépôt**. Les communes sont plus ou moins exigeantes sur la complétude des dossiers et même la complétion des formulaires de demande de permis peut être sujette à différentes interprétations.

Quatrièmement, **de nombreux logements sont en infractions urbanistiques en RBC**. En règle générale, les infractions doivent être régularisées avant de mener des travaux de RE. Par conséquent, des demandes impliquant une procédure d'instruction relativement simple se transforment parfois en dossiers nécessitant des étapes d'instructions et/ou des travaux supplémentaires.

Ensuite, **avec la digitalisation progressive des services communaux, il est désormais plus difficile pour une certaine partie de la population bruxelloise d'obtenir certaines informations relatives à la réalisation de leurs travaux et nécessaires à l'introduction d'une demande de PU**. En outre, différents guichets des communes ont été fermés durant la crise du Covid, et n'ont pas rouvert. Toutefois, différents organismes sont toujours à la disposition des citoyens pour les accompagner dans leurs travaux de RE.

Finalement, la prise de décision est plus compliquée en copropriété et une concordance des besoins et des budgets est nécessaire pour mener des projets de rénovation énergétique. C'est pourquoi **certains obstacles urbanistiques à la RE peuvent être plus compliqués à surmonter en copropriété qu'en maisons unifamiliales**.

## 4.4.1. Divergence de traitement des dossiers

### 4.4.1.1. Des outils-cadre ...

Les procédures de demande de PU ainsi que les types de travaux pour lesquels l'obtention préalable d'un PU est nécessaire sont spécifiques à la RBC (Urban.brussels, 2021). En effet, les règles urbanistiques bruxelloises sont différentes de celles existant en Flandre et en Wallonie. Par ailleurs, la réglementation urbanistique de Bruxelles, capitale d'un pays connu pour sa lasagne institutionnelle, n'échappe pas à cette spécialité belgo-italienne. Nous abordons ici les principales règles urbanistiques bruxelloises en ce qui concerne les travaux de RE.

Le **Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)**, régit l'urbanisme en RBC et définit notamment les outils qui fixent les règles particulières auxquelles sont soumis les projets de rénovation. Les outils les plus fréquemment utilisés sont les plans d'affectation du sol, les règlements d'urbanisme et les permis de lotir. Les demandes de PU doivent respecter toutes les dispositions des plans et règlements présenté ci-dessous, à moins d'obtenir, lorsque c'est possible, une dérogation. Actuellement, le gouvernement bruxellois fait évaluer le CoBAT et cette évaluation aboutira probablement à une réforme du texte. Comme nous le verrons plus loin, sa dernière réforme de 2019 aurait créé certains problèmes liés à l'obtention de PU, notamment à travers les délais de rigueur et le système de saisine du FD.

Les Plans d'affectation du sol déterminent différentes zones et ce qui peut y être réalisé :

- Le **Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)** couvre tout le territoire régional, est composé de cartes (prescriptions graphiques) et d'un cahier des prescriptions (prescriptions littérales). La carte des affectations du sol divise le territoire de la Région en 21 zones d'affectation et 4 zones en surimpression (dont les ZICHEE) auxquelles s'appliquent des prescriptions littérales.
- Les **Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)** sont élaborés par les communes. Ils couvrent des parties du territoire communal et 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 ;

Les règlements d'urbanisme déterminent, entre autres, les dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords (gabarit, hauteur, etc.).

- Le **Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)** couvre l'ensemble du territoire régional. Dans le cadre de travaux de RE, les communes font principalement recours au Titre I « *Caractéristiques des constructions et de leurs abords* » et au Titre II « *Les normes d'habitabilité des logements* » afin de vérifier la conformité de la demande avec la réglementation en vigueur.
- Les **Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU)** complètent les prescriptions du RRU au niveau du territoire communal<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> 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 **permis de lotir (PL)** fixent les règles obligatoires qui encadrent la réalisation des lotissements (affectation, implantation, gabarits, esthétique des constructions, etc.). Le permis de lotir est un acte ayant un caractère hybride puisqu'il se trouve à mi-chemin entre le PU et le PPAS (Urban.brussels 2021). D'une part, il vise 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. D'autre part, il est accompagné de prescriptions réglementaires 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.).

#### 4.4.1.2. ... sujets à interprétations

**Malgré toute cette réglementation, les communes disposent d'une certaine marge de manœuvre pour interpréter ces dispositions. Même à l'échelle d'une administration, il y peut y avoir des divergences d'interprétation en fonction des fonctionnaires qui traitent le dossier.** Ces divergences d'interprétation peuvent allonger les procédures voire mener à un refus de la demande, et freiner le rôle d'accompagnement de différentes organisations présentes sur le territoire bruxellois.

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** », principe essentiel en matière d'urbanisme (Urban.brussels 2021). Le bon aménagement des lieux est défini par Urban :

*« Il vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol. L'autorité administrative est la seule compétente pour porter cette appréciation. Elle y recourt pour l'élaboration de chaque décision relative à une demande de permis<sup>26</sup> ».*

Ainsi, la notion de bon aménagement des lieux **recouvre un champ plus large que le simple respect des règles**. L'évaluation de la notion de bon aménagement nécessite de faire appel à une évaluation globale de la qualité du projet notamment en tenant compte d'éléments tels que la durabilité, la préservation du patrimoine, la fonctionnalité des espaces créés, le choix des matériaux, etc.

**Exemple** : Le RCU d'Anderlecht interdit formellement l'utilisation de **PVC** pour la rénovation de châssis dans les cités-jardins.

<sup>26</sup> [https://urbanisme.irisnet.be/mots-cles-1\\$](https://urbanisme.irisnet.be/mots-cles-1$)

(Commission d'experts-RBC, 2021). **Cette notion du bon aménagement des lieux peut influencer l'interprétation de la réglementation en vigueur afin de justifier la décision de la commune.**

**Les divergences d'interprétation et de décision apparaissent en particulier lorsqu'il s'agit de juger l'esthétique des constructions et leur intégration urbaine.** Dans certains cas, des PPAS ou des PL permettent aux communes d'être plus restrictives sur certaines zones/quartiers et de laisser moins de place à l'interprétation grâce à leurs dispositions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords. Par exemple, le RCU d'Anderlecht interdit formellement l'utilisation de PVC pour la rénovation de châssis dans les cités-jardins.

**En ce qui concerne les bâtiments non couverts par un PPAS ou un permis de lotir, le PRAS contient des prescriptions abordant les « modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ».** Les communes peuvent alors faire appel à ces dispositions lorsqu'elles estiment que le projet de rénovation ne s'intègre pas dans le cadre urbain. Il s'agit des prescriptions 1.5 2° (Zones d'habitation à prédominance Résidentielle), 2.5 2° (zone d'habitation), 3.5 1° (Zones mixtes), 4.5 1 (Zones de forte mixité) : *« Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité »*. Ces prescriptions octroient une certaine marge de manœuvre aux communes qui peuvent y faire appel afin de justifier un refus de PU.

**Exemple 1 :** dans un souci de cohérence esthétique et urbanistique, mais aussi pour des raisons environnementales, la commune de Watermael-Boitsfort privilégie toujours par principe les **châssis en bois**. Il est recommandé sur le site de la commune de choisir des châssis en bois parce qu'il s'agit d'un matériau naturel, dont la production a moins d'impact environnemental que la production de métal ou de plastique. Le PVC est donc généralement interdit car son impact environnemental est considéré comme trop élevé. Même en dehors des zones couvertes par un PPAS interdisant l'utilisation de PVC, une demande de PU incluant l'utilisation du PVC dans le cadre de travaux de RE sera généralement refusée.

**Exemple 2** : dans l'arrêté minime importance, le remplacement de châssis est dispensé de PU si, entre autres, les formes initiales sont maintenues et si l'aspect architectural du bâtiment n'est pas modifié. Depuis la réforme de cet arrêté, l'usage des matériaux n'est plus explicitement stipulé. Dès lors, une commune pourrait très bien accepter le remplacement d'ancien châssis en bois par une réplique en PVC tandis que d'autres pourraient refuser parce qu'elles considèrent que le bois a une forme différente et modifie l'aspect architectural. Chaque commune peut alors interpréter cette disposition différemment.

**Les travaux de RE concernant les châssis de fenêtres rencontrent de nombreuses déclinaisons communales.** Dans certaines communes, il peut y avoir une attention démesurée sur ces éléments et la réglementation urbanistique est interprétée de manière extrêmement stricte.

*« En principe, le remplacement de châssis peut être exempté de permis si les formes et les divisions sont respectées, c'est-à-dire lorsqu'il y a un remplacement « à l'identique ». Des communes interprètent "à l'identique" comme signifiant que l'on doit garder exactement le même châssis alors que dans d'autres communes, il n'y a pas d'attention du tout. Il n'y a même pas de vérification s'il faut un permis ou pas, et tout le monde le sait donc tout le monde remplace les châssis. Ça n'aide pas à encourager les gens à se dire qu'il faut faire une demande de PU. » (AC)*

Dans la section 4.7 dans laquelle nous nous penchons sur les travaux de rénovation les plus courants en RBC, d'autres exemples plus précis d'interprétation divergentes entre communes sont présentés.

**D'après certaines personnes interrogées, chaque service d'urbanisme interprète différemment les réglementations en fonction des caractéristiques du territoire, du bâti local, des besoins de la commune, de sa culture ou de sa politique, voire des caractéristiques démographiques.**

*« A Molenbeek, avec la population que l'on a, on essaye de faciliter les choses. Nous sommes relativement relax par rapport à d'autres communes. Dans ces communes, il est parfois estimé qu'il faut un PU alors que dans d'autres communes pas. Les administrations peuvent toujours trouver des justifications pour demander un PU. Par exemple, pour isoler un mur pignon, il ne*

*faut plus de PU d'après l'arrêté MI. A Uccle, cet arrêté est interprété différemment et un PU est demandé. [...] A Molenbeek, pour les demandes de remplacement de châssis, un changement de matériau pourrait être accepté si ça ne change pas l'aspect de la façade, et éventuellement être dispensé de PU. » (ER)*

*« Dans la commune de Bruxelles-Ville, les exigences sont plus élevées en termes de rénovation de façade, de toitures et châssis parce qu'il faut répondre à des critères esthétiques beaucoup plus précis et définis. Mais je ne vois pas ça comme un frein, ça a toujours été comme ça. » (NVB)*

*« A Saint-Gilles, les services communaux d'urbanisme sont très pointilleux sur l'aspect architectural et patrimonial des façades. Ça peut se comprendre dans le sens où il y a de nombreux bâtiments qui sont classés ou repris à l'inventaire du patrimoine architectural. Cela pose évidemment des problèmes au niveau de la rénovation (travaux plus cher, délais plus longs car procédures plus compliquées si patrimoine protégé, conditions d'octroi plus sévère, etc.). » (LV)*

*« Il y a des communes dans lesquelles il y a énormément de règlements. Tout est très réglementé, il y a des PPAS, etc. Il y a des règlements communaux qui autorisent certaines choses dans certaines communes et pas dans d'autres. Chaque Commune a le droit de rajouter une petite couche à la lasagne réglementaire. En plus de ça, lorsque l'on travaille à Boitsfort, Ixelles, Uccle ou Woluwe, les communes sont beaucoup plus regardantes qu'à Anderlecht, Molenbeek, ou Saint-Josse. Les traitements peuvent être très différents. » (ES)*

Dans certaines situations, la politisation crée un manque de stabilité et une déresponsabilisation des fonctionnaires et agents traitants (Commission d'experts – RBC, 2021). La vision politique du CBE, couplée à la culture communale et aux pratiques anciennes, influence également la façon dont les dossiers de demande de permis sont traités.

*« Dans la Commission d'experts [réunie dans le cadre de la réforme du RRU - Good Living], deux représentants des communes<sup>27</sup> ont mentionné qu'en fonction du public de la commune, le Collège pouvait être plus ou moins exigeant par rapport à certaines dispositions réglementaires. On avait les experts communaux qui au quotidien, octroient des permis et donc ils se rendent compte eux-mêmes de ces problématiques-là. [...] Dans l'évaluation que l'on a*

<sup>27</sup> Vanessa Mosquera : Ingénieur Industriel, Directrice de la direction Autorisations – Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles ; Katelijne Franssens : Architecte principale et chef du service d'Urbanisme & des Permis d'Environnement de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

*faite du CoBAT, on a fait le tour des 19 communes. On s'est vraiment rendu compte de la culture très différente de l'instruction des permis qui existent d'une commune à l'autre. Il y a vraiment des pratiques très différentes qui sont liées au fait que ce sont des entités différentes et elles ont des collèges qui ont eux-mêmes des couleurs politiques différentes, mais aussi des cultures ou des pratiques anciennes qui sont différentes. C'est en partie liée à la culture et en partie à la politique. » (AC)*

Ce n'est pas systématiquement problématique et il peut être considéré qu'il s'agit d'une déclinaison locale reflétant démocratiquement la représentation de la commune. Toutefois, des dysfonctionnements liés à la politique des communes peuvent apparaître. Dans le CoBAT tel qu'il existe aujourd'hui, les permis de niveau communal sont octroyés par le Collège. Cette décision peut être considérée comme une vision politique de la commune d'octroyer ou non un permis. En revanche, pour les permis de plus « grande » dimension traités par la Région, c'est un fonctionnaire (le fonctionnaire délégué) qui octroie ou non le permis : il s'agit d'une décision administrative. Dans certaines communes, les collèges veulent absolument garder la main sur l'octroi de cette décision politique, ce qui peut mener à des relations de tension ou de conflit et/ou de soumission entre les fonctionnaires régionaux et le Collège communal.

*« Il y a un intérêt un peu électoraliste là derrière à se dire qu'il y a une signature du collège, une visibilité pour l'échevin en charge de l'urbanisme. C'est un moment où on annonce une bonne nouvelle pour les gens sur les petits permis et c'est important parce que ça peut être le projet de toute une vie. [...] Ce que l'on constate, dans les communes dans lesquelles ça dysfonctionne, c'est que les fonctionnaires ont quelque part peur de leur Collège ou de leurs effets, sont parfois dans des relations de tension ou de conflit et/ou un peu de soumission par rapport au Collège. Les fonctionnaires peuvent donc penser qu'ils n'ont pas de légitimité car ce ne sont pas eux qui prennent la décision. C'est l'échevin ou c'est le Collège, donc ils ne prennent pas de responsabilité quand les gens viennent les voir afin d'être informé sur la faisabilité de leur projet. Ils ne leurs donnent pas de réponse. [...] Maintenant, il y a plein de communes dans lesquelles ça ne pose pas de problèmes. Les Collèges font confiance à l'administration et délèguent complètement la gestion. Finalement, la décision passe au Collège tel quel et le Collège oriente de manière générale la politique d'urbanisme dans la commune en posant certaines lignes directrices en fonction du territoire et de la population. » (AC)*

En outre, il y a une **grande complexité dans l'application du texte du CoBAT**. Il existe de nombreux processus de permis différents et les fonctionnaires communaux peuvent se retrouver face à des demandes qu'ils ne maîtrisent pas entièrement.

« Il y a plein d'étapes à chacune des étapes de l'instruction d'une demande de permis. Il y a plein de solutions et d'options réglementaires possible. En fait, les agents sont très souvent un peu perdus face à l'instruction des demandes de permis. Ils fonctionnent chacun de manière très isolée dans leur commune et dans certains cas, ce sont des petits services. Il y a des cas où le service d'urbanisme est composé d'une ou deux personnes dans les petites communes et donc ils n'ont pas la connaissance suffisante pour pouvoir traiter l'ensemble des demandes de permis. » (AC)

La modification du CoBAT de 2017, entrée en vigueur en 2019, aurait également provoqué des divergences d'interprétation de la réglementation, notamment parce que cette **réforme n'a pas été accompagnée d'une formation et d'un accompagnement des agents communaux.**

« La dernière réforme du CoBat a changé pas mal de règles du jeu sur la manière dont on instruit une demande de permis. Mais il n'y a pas eu du tout le trajet de formation derrière pour les agents communaux et donc ils se sont retrouvés face aux nouveaux textes sans savoir ce qu'ils devaient mettre en place comme nouveaux processus dans les communes. » (AC)

**C'est pourquoi, dans le rapport *Good Living* rédigé par une commission d'expert mandaté par la RBC (2021), une des recommandations pour la réforme du RRU est de créer une culture commune d'instruction des permis.** Si la réglementation urbanistique, c'est-à-dire l'outil de travail des services d'urbanisme, change complètement, il est prévu qu'un programme de formation soit mis en place avant que le texte n'entre en vigueur.

« Cette recommandation, c'est d'arriver à aider les agents à se former, à être mis en réseau et donc à pouvoir communiquer entre eux, avoir des nouvelles méthodes de management aussi, qu'ils reconnaissent le fait qu'ils doivent consacrer une partie de leur temps, pas qu'à l'instruction de permis, mais aussi à se mettre à jour sur la réglementation, sur l'utilisation des outils. Ils ont des outils informatiques comme Nova, notamment, qui permet de faire le suivi de l'instruction des permis. Mais en fait, ils ne savent pas l'utiliser parce qu'ils ne sont pas formés, qu'ils n'ont pas le temps pour se former. Il y a des problématiques structurelles comme ça qu'on constate. Une fois que le texte est approuvé définitivement et avant qu'il entre en vigueur, il faut absolument prévoir un temps suffisant et les moyens suffisants pour arriver à former tous les agents dans les communes. » (AC)

Pour finir, si le demandeur estime que la commune a été trop stricte dans sa décision de refuser le PU, **il est toujours possible de faire un recours auprès du Collège d'Urbanisme mais adressé au Gouvernement.** C'est alors un collège d'experts indépendants qui émet un avis sur le dossier dans les

60 jours de l'envoi du recours. Ce délai peut également être prolongé en cas de MPP et/ou d'avis d'instances (+30/60 jours), et augmenté de 15 jours lorsque les parties sont entendues<sup>28</sup>.

*« Parfois, certaines communes appliquent des prescriptions, certaines non-conformités, alors que ce n'est pas le cas. Si une commune refuse un PU, on peut faire un recours au Collège de l'Urbanisme. Là, ce sont des juristes qui en discutent et qui sont généralement plus soft. » (CM)*

#### **4.4.1.3. Conclusions**

L'instruction et le traitement des demandes de permis d'urbanisme manquent aujourd'hui d'uniformité et de continuité. Il existe de nombreux textes réglementaires à différentes échelles. La réglementation urbanistique peut donc changer selon le quartier dans lequel le bien concerné se situe. De plus, les communes disposent d'une certaine marge de manœuvre pour interpréter toutes ces dispositions. Même à l'échelle d'une administration, il y peut y avoir des divergences d'interprétation de la réglementation urbanistique et de décision d'octroi ou de refus en fonction des fonctionnaires en charge du dossier.

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 ». Cette notion influence aussi l'interprétation de la réglementation en vigueur qui sera utilisée afin de justifier la décision de la commune.

Les divergences d'interprétation et de décision d'octroi peuvent allonger les procédures voir mener à un refus de la demande, et freiner le rôle d'accompagnement de différentes organisations présentes sur le territoire bruxellois. Dans le cadre de travaux de RE, elles apparaissent en particulier lorsqu'il s'agit de juger l'esthétique des constructions et leur intégration urbaine. D'après les entretiens réalisés, les divergences d'interprétation de la réglementation et de la notion du bon aménagement des lieux dépendraient des caractéristiques du territoire, du bâti local, de caractéristiques démographiques, de la culture d'une commune, de ses besoins ou de sa politique.

Par ailleurs, il existe une certaine complexité dans l'application du texte du CoBAT et sa dernière réforme, qui n'a pas été accompagnée d'une formation et d'un accompagnement des agents communaux, aurait renforcé les divergences de traitement pour des dossier similaires. Le fait que les fonctionnaires régionaux et communaux ne soient pas mis en réseau renforce également les différences de traitement. C'est pour ces différentes raisons que la réforme du RRU devrait être accompagnée par

---

<sup>28</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/les-possibilites-de-recours>

la création d'une culture commune d'instruction des permis, notamment via un programme de formation destiné au personnel des communes.

Finalement, si le demandeur estime que la Commune a été trop stricte dans sa décision de refuser le PU, il est toujours possible de faire un recours auprès du Collège d'urbanisme mais adressé au Gouvernement.

## 4.4.2. Délais réels & mécanisme de saisine

### 4.4.2.1. La capacité des communes à respecter les délais de rigueur

**Les communes ne sont pas toujours en mesure de traiter les demandes dans les délais prévus par le CoBAT**, que ce soit pour la notification du caractère complet du dossier ou pour la notification de la décision du CBE. Lorsque ces délais ne sont pas respectés, nous avons vu que le dossier est automatiquement transféré à la Région via le mécanisme de saisine (voir section 3.1.).

*« Il y a beaucoup de communes qui ne respectent pas ce délai et il y a donc de nombreux dossiers qui partent en saisine. A Ixelles, par exemple, ils ont le record de saisine. De manière générale, les délais sont très peu respectés par les communes. » (FC)*

Certaines communes arrivent toutefois à traiter les demandes de PU qui leur sont soumises en respectant le délai de 45 jours pour envoyer l'ARC ou l'ARI ainsi que les délais de rigueur pour la notification des décisions prévus par le CoBAT.

*« Généralement, pour les demandes de minime importance, il faut moins de 75 jours [à Saint-Josse-Ten-Noode] pour que l'on donne notre réponse. Le délai est également respecté pour les autres demandes. » (Service communal d'urbanisme de Saint-Josse-Ten-Noode)*

*« A Anderlecht, l'accusé de réception est généralement octroyé dans un délai proche des 45 jours, voire plus tôt. En général, les délais y sont respectés. Les demandes de PU pour de la RE sont souvent des demandes relativement peu compliquées. La majorité des dossiers reçus à la commune d'Anderlecht sont des dossiers relativement faciles qui peuvent être traités dans la journée. [...] Dans le cas d'une isolation, une fois que le dossier est complet, ça peut aller assez vite et être réglé dans le mois. » (FC)*

**D'après les entretiens effectués, la capacité des communes à respecter les délais de rigueur imposés dépend d'une combinaison de différents facteurs : le fait d'être moins pointilleux/exigeant sur certains aspects urbanistiques, la polyvalence des employés et la taille de**

**la commune.** A l'instar des divergences d'interprétations, l'exigence des services d'urbanisme peut être influencée par les caractéristiques du territoire, du bâti local, les caractéristiques démographiques, la culture de l'administration communale ou sa politique.

*« Selon nous, la raison pour laquelle on réussit à octroyer des réponses dans les délais, c'est parce que nous ne sommes pas nombreux à l'administration communale actuellement (4 employés seulement). Par ailleurs, tous les employés sont assez polyvalents, et tout le monde sait faire un peu de tout (PEB, PU, renseignements urbanistiques, etc.). Donc, lorsqu'il y a un dépôt, même s'il y a quelqu'un qui ne s'occupe pas régulièrement des dossiers, il peut quand même regarder rapidement pour voir si le dossier est bien complet. Par exemple, le dossier peut être réceptionné par la personne qui gère les infractions et subir déjà un premier examen. Nous sommes une petite commune donc on peut se permettre de se dire que tout le monde va gérer un peu de tout. » (Service communal d'urbanisme de Saint-Josse-Ten-Noode)*

*« L'administration communale de Saint-Josse-Ten-Noode est moins exigeante/pointilleuse que d'autres communes au niveau urbanistique. C'est potentiellement une des raisons pour lesquelles nous arrivons à traiter les dossiers à temps. Si les services d'urbanisme le souhaitent, il est toujours possible de trouver une infraction urbanistique dans le projet. » (Service communal d'urbanisme de Saint-Josse-Ten-Noode)*

*« Watermael-Boitsfort est une commune relativement petite au niveau du nombre d'habitants. Il y a majoritairement des maisons unifamiliales. Les employés du service sont aussi polyvalents. Je me charge de la PEB, mais j'ai appris aussi à traiter les demandes de PU pour donner un coup de main. Toutefois, il y a eu une perte d'effectif (collègue absent, burn-out, démission, etc.) et lorsqu'il s'agit de statuaire, c'est compliqué de les remplacer. Il a donc fallu trouver des moyens d'avancer dans les dossiers. Etant donné la petite taille de la commune et de notre petite équipe, on peut se permettre de gérer les dossiers ensemble. » (Service communal d'urbanisme de Watermael-Boitsfort)*

Lors de deux tables rondes organisées par L'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et qui se sont déroulées en décembre 2021 et en octobre 2022, différents acteurs bruxellois ont été réunis et ont apporté certaines suggestions pour améliorer la délivrance de PU. Laurence De Hemptinne, journaliste spécialisée en immobilier, a recueilli les propos de ces réunions et les a synthétisés dans deux articles<sup>29</sup>. Lors de ces tables rondes, plusieurs participants ont mentionné **les délais de rigueur et**

<sup>29</sup> De Hemptinne, L. (2021). *La dernière réforme urbanistique bruxelloise qui visait à accélérer la délivrance des permis est-elle un succès ou un échec ?*

## **la saisine automatique du FD introduits lors de la dernière réforme du CoBAT comme étant un problème majeur pour l'obtention de PU.**

Pascal Hanique, conseiller juridique en urbanisme, y explique que, « *auparavant, le Code mentionnait des délais de traitement des dossiers qui n'étaient que des délais d'ordre. Les délais prévus étaient en quelque sorte une suggestion, puisque leur non-respect n'était pas sanctionné automatiquement. Avant la réforme de 2019, si l'administration communale avait un peu de retard, ce n'était pas grave. On perdait quelques jours ou même quelques semaines mais le dossier finissait par sortir. Aujourd'hui dès que le délai est atteint, si la décision n'est pas prise, il est transmis à l'autorité supérieure en l'occurrence la Région.* » (De Hemptinne, 2022, p.2).

Il indiquait également un an plus tôt que « *le délai d'instruction n'est pas toujours respecté et certains dossiers, comme le prévoit la réforme, partent alors en saisine à la Région. C'est une des nouveautés de la réforme : pour motiver les communes à traiter les dossiers dans les délais imposés, on a prévu de les leur retirer lorsqu'elles dépassent ces délais. Le dossier retiré à la commune part alors à la Région. On constate depuis quelques mois (cela correspond à la fin des délais supplémentaires dus au Covid) que certaines communes n'arrivent plus à traiter les dossiers dans le délai légal et donc le nombre de saisines augmente. Il y a d'ailleurs des communes qui, dès le 46ème jour, annoncent aux demandeurs qu'elles ne pourront pas traiter leur dossier dans le délai et que le dossier sera probablement traité ailleurs* » (De Hemptinne, 2021, p.1).

### **4.4.2.2. Le manque d'effectif des administrations**

Une des raisons avancées pour expliquer la difficulté de traitement des demandes dans les délais impartis est le **manque d'effectif des administrations**.

« *On a l'impression que dans les administrations, il y a vraiment un manque de personnel et de moyens, que ce soit en termes de ressources humaines mais aussi peut-être en matériel. [...] En fonction des politiques, ça peut très fort varier. C'est un organe très instable.* » (NVB)

« *Du fait de cette rigidité urbanistique [imposée par le mécanisme de saisine], on crée des embouteillages pour finalement des permis qui seront potentiellement refusés, non pas parce que la demande est inacceptable mais parce que les services d'urbanisme communaux et régionaux sont débordés. Les services d'urbanisme à Scharbeek sont en sous-effectif chronique mais ce n'est rien comparé au manque d'effectif régional.* » (VB)

---

De Hemptinne, L. (2022). *Bruxelles : Une nouvelle réforme de la procédure de délivrance des permis d'urbanisme se prépare.*

En 2021, Michael Goetyncck, Directeur de l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles, indiquait qu'il n'était pas possible pour son administration de traiter les demandes plus rapidement au vu des effectifs à disposition et du **nombre de demandes** :

*« Nous sommes vraiment débordés. Pour le moment, j'ai deux agents en burn out, une personne en congé de maternité et trois agents à remplacer pour lesquels nous n'avons pas de candidat. La principale raison à cela est le gap salarial trop important entre le public et le privé et entre la commune et la région. On nous annonce une revalorisation des barèmes salariaux pour les niveaux A et B mais en attendant c'est difficile. L'autre problème est que malgré les conditions salariales peu attractives, je recrute encore facilement pour la planification mais les postes pour l'instruction des demandes de permis ou les renseignements urbanistiques n'attirent pas. Il s'agit en effet de tâches soumises à des délais dans lesquelles les agents sont constamment sous pression. Et il n'y a pas grand monde qui a envie de travailler de cette façon. En fait le covid nous a donné une respiration car il y a eu une suspension des délais mais depuis avril 2021 on a repris normalement et l'on va rapidement se rendre compte qu'il faut allonger les délais de rigueur » (De Hemptinne, 2021, p.3).*

Toutefois, d'après Michael Goetyncck, les délais de rigueur ont été respectés à 99% :

*« A la Ville de Bruxelles, nous traitons environ 1.000 demandes de permis par an. Environ 20% de ces dossiers sont des dossiers transmis par la Région et les autres (80%) sont des dossiers de compétence communale. Depuis l'entrée en vigueur des délais de rigueur, seulement 1 % des dossiers de demandes de permis d'urbanisme instruits par la Ville ont fait l'objet d'une saisine automatique. » (De Hemptinne, 2021, p.3)*

#### **4.4.2.3. Les répercussions du mécanisme de saisine sur les délais réels**

Bety Waknine, directrice générale d'Urban.Brussels, rapporte que ce mécanisme de saisine automatique a eu des conséquences très lourdes sur son administration : *« Les saisines (environ 500 dossiers), représentent aujourd'hui plus de 35 % de l'ensemble des dossiers que nous traitons annuellement. Ceci a évidemment accru considérablement notre charge de travail ! Mais il faut rappeler que ce mécanisme a été pensé pour permettre au demandeur d'avoir un délai certain dans lequel il aurait une réponse sur sa demande. Aujourd'hui, nous constatons deux types de situation : des dossiers qui arrivent en saisine mais pour lesquels il n'a manqué que quelques jours pour finaliser l'instruction au niveau communal et des dossiers qui n'ont pas été ouverts ou n'ont pas reçu d'accusés de réception et pour lesquels notre analyse dans les délais est impossible » (De Hemptinne, 2022, p.2-3).*

**L'introduction du mécanisme de saisine lors de la dernière réforme du CoBAT a créé des effets pervers dans certaines communes qui ont utilisés différents mécanismes afin de contourner la réglementation. Une solution utilisée par les communes pour gagner du temps et éviter le transfert du dossier à la Région est de considérer le dossier de demande comme incomplet, même s'il ne l'est pas.**

Selon Philippe Coenraets, avocat spécialiste de l'urbanisme, « *les changements opérés dans le CoBAT (dont les fameux délais de rigueur de 75 jours et 160 jours selon le type de demandes) ... ont l'effet inverse à celui escompté. [...] On a créé des délais de rigueur pour l'instruction du dossier mais le point de départ de cette instruction est continuellement retardé. [...] Depuis la réforme, l'autorité a 45 jours (avant c'était 30 jours) pour déclarer le dossier complet ou incomplet. Mais l'autorité est obligée de respecter ce délai qui est de rigueur. Or, depuis la réforme, de plus en plus souvent, pour gagner du temps, les autorités délivrantes déclarent les dossiers incomplets ! [...] En fait on cherche un « truc » pour éviter que le délai d'instruction du dossier qui est lui aussi dorénavant de rigueur ne commence à courir. Il faut alors du temps pour préparer les documents manquants et déposer ceux-ci. Parfois on a même la surprise d'avoir, de nouveau, un avis de dossier incomplet pour d'autres raisons que celles invoquées à l'origine. [...] Aujourd'hui la délivrance d'un permis c'est un peu comme une compagnie aérienne qui dirait à ses passagers « Je vais vous dire combien de temps durera le vol mais je suis incapable de vous dire quand l'avion va décoller ». [...] Les 45 jours pour que le dossier soit déclaré complet deviennent souvent 90 jours et « l'avion n'a toujours pas décollé... » (De Hemptinne, 2021, p.2).*

Pour Pascal Hanique, « *les problèmes commencent dès qu'il s'agit de déclarer le dossier complet. Il y a en effet des administrations qui déclarent le dossier incomplet pour des détails. Il y a même des communes qui examinent déjà le dossier sur le fond et pas seulement sur la complétude. En soi, ce n'est pas une mauvaise chose, mais ce n'est pas prévu.* » (De Hemptinne, 2021, p.2).

Cependant, Michael Goetyneck, directeur de l'Urbanisme de la ville de Bruxelles, contredit ces affirmations : « *Il est vrai que nous sommes obligés de délivrer de nombreux avis de dossiers incomplets, non pas pour gagner du temps mais parce que nous sommes confrontés à des dossiers souvent traités par des architectes moins aguerris qui nous livrent de dossiers très mal ficelés. Nous déplorons de devoir délivrer autant d'avis de dossier incomplet. Mais il faut voir ce que l'on nous dépose. C'est parfois catastrophique* » (De Hemptinne, 2021, p.3).

**Un autre effet pervers de la réforme a été d'entraîner une démultiplication des EP, des CC et des avis du FD. Dès lors, des procédures plus longues et plus lourde sont enclenchées, engageant du**

temps de **travail supplémentaire pour de nombreuses personnes sur des dossiers de rénovation de petite ampleur.**

« Dans certains cas, il y a la tentation de mettre tous les dossiers dans la procédure la plus longue avec une CC, qui dure 160 jours même si en fait ce dossier ne le justifie pas. Mais ça permet d'avoir plus de temps pour le traiter. Les communes doivent trouver un petit motif d'enquête publique et donc elles ont tendance dans certains cas à mettre faussement certains dossiers à l'enquête publique en disant, par exemple, que le projet a un impact sur un intérieur d'îlot. Lorsque les travaux ont une incidence sur l'intérieur d'îlot, c'est-à-dire quand il y a une atteinte à l'intérieur d'îlot, alors c'est soumis à des MPP. [...] Ça a été très dur au démarrage, ça va un peu mieux maintenant, mais ça continue à dysfonctionner. En tout cas, ce n'est pas très efficace dans une série de cas parce qu'on envoie les dossiers avec la procédure la plus longue, mais c'est aussi la procédure la plus lourde, donc ça veut dire que ça mobilise du temps de travail de plein de gens sur des tout petits dossiers. Normalement, la commune doit pouvoir traiter toute seule certaines petites demandes qui ne doivent pas faire l'objet d'un avis du FD ou de MPP. » (AC)

Les communes ainsi que la Région ont leur part de responsabilité dans ces dysfonctionnements. D'après une des personnes interrogées, ces dysfonctionnements sont essentiellement symptomatiques d'une forme de malaise dans les communes, de mauvaise gouvernance ou de problématique de gouvernance qui sont en partie liées à une responsabilité régionale. **La région a imposé aux communes de s'adapter à un nouveau système sans leur donner les moyens suffisant pour s'y adapter.** Le système tel qu'il est aujourd'hui en place continue à dysfonctionner.

#### **4.4.2.4. Les avis défavorables du SIAMU**

**La nouvelle réforme aurait créé un autre inconvénient en ce qui concerne la demande d'avis du SIAMU. Désormais, ce n'est plus le demandeur mais l'autorité délivrante qui demande l'avis du SIAMU lors de la procédure d'instruction.** En principe, la demande d'avis du SIAMU doit être envoyée en même temps que l'envoi de l'ARC. Si l'avis du SIAMU est défavorable ou comprend des conditions nécessitant la modification du projet, la commune peut imposer des modifications à la demande de permis (Art. 191, CoBAT). A compter de la notification par la commune de la demande de modification au maître d'ouvrage, le délai pour octroyer le permis est suspendu jusqu'à la notification par le demandeur des plans modifiés. Si les modifications sont mineures<sup>30</sup>, le permis peut alors être

---

<sup>30</sup> C'est-à-dire que :

- les modifications ne modifient pas l'objet de la demande ;
- elles sont accessoires

délivré dès réception des plans modifiés, sans que le projet modifié ne soit soumis à de nouvelles mesures d'instruction. **Si les modifications sont substantielles, les plans modifiés doivent alors être à nouveau soumis aux actes d'instruction et un nouvel avis doit être demandé au SIAMU.**

Pascal Hanique, Conseiller juridique en urbanisme, suggère qu'il faudrait donc revenir à la situation antérieure et joindre l'avis du SIAMU au dossier déposé auprès de l'autorité délivrante (De Hemptinne, 2022, p.4).

#### **4.4.2.5. Conclusions**

Même si les délais théoriques prévus par le CoBAT sont encourageants pour les particuliers, les délais réels y correspondent rarement. **Les communes n'ont pas toujours le temps de traiter les demandes, qui sont alors transférées automatiquement à la Région.** La Région dispose ainsi d'un délai supplémentaire pour traiter la demande. Si la commune n'a manqué que de quelques jours pour traiter la demande, il est généralement possible pour la région de traiter la demande dans les temps. Cependant, si la commune ne traite pas du tout certains dossiers et laisse passer le délai, la demande sera très difficilement traitée à temps. Dans ce cas, la demande peut être réintroduite auprès de la commune ou un recours contre ce refus dit tacite peut être introduit auprès du Gouvernement bruxellois. Dans l'un ou l'autre cas, l'obtention d'une réponse à sa demande de permis est fortement retardée.

**D'après les entretiens réalisés, la capacité des communes à respecter les délais de rigueur dépendrait de l'exigence par rapport à certains aspects urbanistique, de la polyvalence des employés, de la taille de la population des communes et de l'effectif du service d'urbanisme.**

En outre, **la dernière réforme du CoBAT ayant introduit des délais de rigueur, le mécanisme de saisine ainsi qu'une modification de l'introduction de la demande d'avis du SIAMU, a créé certains dysfonctionnements.** Premièrement, les communes jouent sur le caractère complet du dossier afin de s'accorder des délais supplémentaires de 45 jours. Deuxièmement, dans le but de disposer de délais de rigueur plus longs, des agents communaux peuvent être tentés de trouver des motifs quelconques afin de justifier l'application de MPP à un dossier qui n'en nécessite pas. Troisièmement, les demandes doivent parfois être modifiées en cours d'instruction puisque l'avis du SIAMU n'est plus demandé par le maître d'ouvrage lors de la constitution de son dossier de demande mais par la commune au tout début de la procédure d'instruction. Par ailleurs, en cas d'avis défavorable du SIAMU impliquant

- 
- et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer les dérogations aux plans et règlements qu'impliquent le projet initial.

des modifications substantielles de la demande initiale, les étapes de la procédure d'instruction doivent de nouveau être appliquées.

### 4.4.3. Complétude des dossiers

Il est rare que les demandes de PU soient acceptées lors de la 1<sup>ère</sup> introduction du dossier de demande et ce, pour différentes raisons. Or, recevoir un ARI prolonge considérablement le délai pour obtenir une réponse puisque chaque notification de dossier incomplet accorde un délai supplémentaire de 45 jours à la commune pour se prononcer. Comme nous l'avons expliqué dans la section précédente, les communes notifient parfois des dossiers comme étant incomplet simplement pour retarder le décompte des délais de rigueur qui leur sont imposés.

En outre, d'une commune à l'autre, les services d'urbanisme peuvent être plus ou moins exigeants sur la complétude du dossier. **La façon dont il faut remplir certains documents peut varier selon les communes et selon la personne qui traite le dossier.** Ainsi, en plus de la réglementation urbanistique qui peut être sujette à des divergences d'interprétation, le caractère complet du formulaire de demande peut être évalué différemment.

*« Certains permis mettent parfois plus d'un an à être délivrés<sup>31</sup>. C'est en partie dû au fait que les communes ou Urban peuvent toujours jouer sur l'incomplétude du dossier et parce que ça peut aussi prendre du temps du côté du demandeur pour trouver les infos nécessaires. » (IR)*

*« Certaines communes sont très strictes, certains agents sont très exigeants par rapport au dossier. Souvent, pour tout ce qui est RE, les demandeurs ont tendance à faire ça sans architecte et ils essayent de constituer le dossier par eux-mêmes sur base des plans d'architectes. Certaines administrations peuvent être très strictes par rapport à ça, par rapport au détail des plans, entraînant ainsi une augmentation des délais. » (FC)*

*« Les communes trouvent toujours des dossiers incomplets sur des choses que personne ne peut savoir. Le délai de 45 jours pour que la commune notifie le caractère complet du dossier atteint presque toujours les 3 mois (c'est-à-dire 2 fois 45 jours) et c'est déjà arrivé que ça prenne plus de 9 mois avant d'obtenir un ARC. » (ES)*

**Dans chaque commune, les documents constituant le dossier de demande de permis sont identiques.** Il n'y a que le nombre d'exemplaires qui peut varier d'une commune à l'autre pour les versions papiers. Néanmoins, **selon le type de travaux à réaliser, la composition des dossiers varie.**

<sup>31</sup> NB : Le délai court à partir du moment où le dossier est considéré comme complet.

A cet égard, la commune de Schaerbeek a réalisé un tableau reprenant tous les documents nécessaires, le nombre d'exemplaire ainsi que les frais d'inscription selon le type de travaux concerné par la demande de PU<sup>32</sup>. Malheureusement, toutes les communes ne disposent pas d'un tel document et **certaines parties prenantes de la RE n'ont pas connaissance de toutes les informations nécessaires pour constituer leur dossier.**

*« Ce qui est compliqué, c'est que l'on ne sait pas précisément comment les administrations interprètent les règlements. Il n'a pas été possible d'obtenir une liste des documents qu'il faut soumettre. Ce qui est dommage, c'est qu'on n'a pas de document référent à partir duquel on peut se baser pour savoir quels documents sont nécessaires pour quels types de projets. Il y a un flou à ce niveau-là. » (NVB)*

Lorsque le projet de rénovation n'est pas soumis à l'intervention d'un architecte, compléter un dossier de demande de permis peut s'avérer être une tâche difficile pour les personnes non-initiées. Les services communaux d'urbanisme ainsi que différentes entités d'accompagnement sont à disposition des particuliers pour les aider à réaliser leur dossier. Une liste des différents organismes pouvant accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs travaux est disponible sur le site de BE<sup>33</sup>.

**Un des éléments administratifs qui pose le plus souvent problème parmi les composantes du dossier de demande est l'obtention du titre de propriété.**

*« Obtenir un titre de propriété provenant du Bureau de l'Enregistrement (maintenant Bureau Juridique) prend toujours du temps (approximativement entre 30 et 45 jours). Si la personne ne l'a pas obtenu lors de son premier dépôt et qu'elle l'apprend au moment de la notification du caractère incomplet, ça peut de nouveau rallonger le délai. » (FC)*

*« A Molenbeek, le titre de propriété est un des documents qui est souvent manquant alors qu'il est possible de le demander par internet. » (ER)*

**Anderlecht constitue un cas particulier puisqu'il existe un incomplet considéré comme fictif.** La preuve de paiement des frais de dossier doit être incluse dans le dossier. Or, les frais administratifs dont le demandeur doit s'acquitter ne sont connus qu'après l'introduction de la demande. Lorsque les demandes se font en ligne, l'ARC peut être envoyé immédiatement après la réception de la preuve de paiement.

<sup>32</sup> [https://www.1030.be/sites/default/files/files/Cadre-vie-Environnement/06-2022\\_compo\\_a3\\_pu.pdf](https://www.1030.be/sites/default/files/files/Cadre-vie-Environnement/06-2022_compo_a3_pu.pdf)

<sup>33</sup> <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/beneficiez-de-conseils-personnalisés>.

« Il faut généralement entre une semaine et un mois pour qu'un dossier soit renvoyé et accepté après un ARI. A Anderlecht, les dossiers sont souvent incomplets à cause de la preuve de paiement. Le montant à payer est calculé sur base du dossier donc c'est techniquement impossible de fournir la preuve de paiement dans le dossier de demande. C'est un incomplet fictif dans le sens où, s'il y a une incomplétude pour la preuve de paiement, et puisque maintenant la grande majorité des notifications sont réalisées par mail, il est possible d'envoyer la preuve de paiement et de recevoir la notification du caractère complet du dossier le même jour. C'est souvent d'autres éléments administratifs qui posent problèmes. » (FC)

#### 4.4.4. Infractions & régularisations

##### 4.4.4.1. Les infractions urbanistiques à Bruxelles

**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 et au fonctionnaire sanctionnateur régional qui peut entamer des poursuites pénales. Le tribunal peut alors imposer la remise en état des lieux, la réalisation de travaux d'aménagement, et le paiement de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction<sup>34</sup>. Si le Parquet ne poursuit pas l'auteur de l'infraction (pouvant entraîner une peine d'emprisonnement et/ou une amende pénale) et si la commune ou le FD décide de ne pas aller en conciliation, le fonctionnaire sanctionnateur régional peut agir et infliger des amendes administratives ou imposer des mesures de mise en conformité visant à mettre fin aux infractions (Urban.brussels, 2021).

**Environ 800 constats d'infraction sont dressés chaque année par les 19 communes et la Région.** Les principales infractions consistent en : des changements d'affectation ou d'utilisation, des travaux d'extension d'immeuble, la division d'un bien en plusieurs unités de logement et l'aménagement de zones de recul en parking<sup>35</sup>.

« A Bruxelles, la majorité de l'immobilier est déjà construit (près de 90%). Presque tout le monde est en infraction, même sans le savoir. **Dans certaines communes, les demandes de permis concernent en majorité des régularisations.** » (FC)

« Ça se fait beaucoup de faire des travaux sans permis. Il n'y a pas beaucoup de personnes qui veulent faire des travaux et quand je leur présente les délais réels pour obtenir un permis, ça arrive souvent que je n'entende plus parler d'eux. Je suppose qu'ils commencent très certainement leurs

<sup>34</sup> <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/infractions-urbanistiques>

<sup>35</sup> Ibid.

*travaux dans les mois qui suivent en infraction, sans permis. Puisqu'il n'y a pas souvent de contrôle, les gens s'en foutent un peu. Il y a des communes qui sont plus disciplinées que d'autres. » (ES)*

#### **4.4.4.2. Un frein à la rénovation énergétique de logements**

**Un bien en infraction urbanistique et le fait de devoir régulariser ce bien constitue un frein à la réalisation de travaux de RE.**

Pour commencer, **une infraction urbanistique peut entraîner des amendes administratives** allant de 250 à 100.000 euros, selon la gravité et le nombre d'infractions, **en plus de l'obligation de mettre fin à l'infraction**<sup>36</sup>. Par ailleurs, les **frais de dossier** pour une demande de régularisation sont supérieurs à ceux d'une demande « classique ». Comme indiqué dans la sous-section 4.3.2., les frais administratifs varient entre 50 et 300€ selon les communes tandis que pour les permis de régularisation d'infractions, ces frais peuvent atteindre jusqu'à 1.000€.

*« Recevoir une amende administrative, ce n'est pas très grave. Si les gens sont de bonne foi, que les gens essayent de se mettre en règle, l'amende va disparaître. L'objectif avec ces amendes, c'est que les travaux soient faits. Si les gens ont tout d'un coup une amende de 1.000€, ils préfèrent que cet argent soit utilisé pour effectuer des travaux de rénovation. Il y a plutôt une logique de résolution des problèmes. Cependant, il y a aussi des gens qui reçoivent une amende administrative et qui s'assoient dessus parce qu'ils n'ont pas d'argent, ne veulent pas s'en préoccuper, ou ont d'autres choses à faire, etc. Ces amendes administratives, elles courent tant qu'elles ne sont pas payées. Si on n'y répond pas, les gens peuvent se retrouver 20 ans plus tard avec une amende de 15.000€. » (CM)*

*« A Watermael-Boitsfort, on est une commune qui fonctionne par l'échange. Par exemple, on ne va pas directement dresser un PV s'il y a une infraction. On essaie d'avoir un contact, un dialogue avec la personne en infraction pour expliquer la situation, ce qu'il faudrait régulariser afin que la personne puisse introduire une demande de PU. On essaie d'être plutôt préventif.*

---

<sup>36</sup> Lorsqu'un procès-verbal d'infraction est dressé, il est envoyé au parquet et au fonctionnaire sanctionnateur régional. Le parquet peut alors décider de poursuivre l'auteur présumé des faits ou se désister. Le Juge peut infliger une peine d'emprisonnement et/ou une amende pénale et ordonner la remise en état des lieux ou l'exécution de travaux. S'il se désiste, un délai de 30 jours est donné à la commune ou la Région (FD), afin qu'elle décide de tenter une conciliation (visant à faire cesser l'infraction) avec les contrevenants ou non. Si la commune ou le FD décide de ne pas aller en conciliation ou si le délai de 30 jours est dépassé, le fonctionnaire sanctionnateur de la Région peut se saisir du dossier. Il peut alors infliger une amende (de 250 à 100.000 euros, selon la gravité et le nombre d'infractions) et imposer des mesures pour mettre fin à l'infraction. <https://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/infractions-urbanistiques>

*De cette manière-là, on arrive plus ou moins à bien gérer les infractions. » (Service communal d'urbanisme de Watermael-Boitsfort)*

Deuxièmement, la **présence d'infraction urbanistiques à régulariser peut retarder le début des nouveaux travaux de RE envisagés**. Dans certains cas, les travaux de régularisation entraînent des étapes supplémentaires à la procédure d'instruction.

*« A Anderlecht, le problème le plus récurrent lors d'introduction de demande de PU pour des travaux de RE est la présence d'infractions. Ces infractions peuvent transformer une demande qui était a priori simple en une demande plus compliquée. » (FC)*

Par exemple, considérons une personne souhaitant isoler la toiture d'un bâtiment non couvert par un PPAS ou un permis de lotir, n'impliquant aucune dérogation à un règlement urbanistique, ni la résolution de problème de stabilité, mais qui est soumis à PU. Soit parce que les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux ne sont pas maintenus, soit parce qu'il y a une diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit. Dans ce cas, le délai théorique de cette demande est de 75 jours. S'il y a, par exemple, une lucarne qui a été construite sans PU et qui déroge à la réglementation urbanistique, une demande de PU impliquant des MPP et l'intervention d'un architecte sera requise. Finalement, le délai de rigueur passe à 90 jours, ou 160 jours si l'avis du FD est requis.

Toutefois, **pour les travaux réalisés avant l'an 2000 sans PU, le CoBAT prévoit une procédure simplifiée de régularisation moyennant certaines conditions** (Art. 330, CoBAT). Principalement, les travaux doivent être conforme soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le CBE statue dans le cadre de l'article 330 du CoBAT.

*« Pour régulariser une situation en infraction, soit on arrive à prouver que les travaux ont été fait avant l'an 2000 et on doit suivre une procédure simplifiée, soit on suit une procédure classique et un PU standard est demandé. La seule différence entre une demande de PU « normale » et une demande de PU de régularisation est qu'il faut dessiner des plans de la situation avant l'infraction à la place des plans de la situation existante. » (VB).*

*« Pour les travaux réalisés avant 2000, si on respecte la réglementation en vigueur à l'époque, la procédure est relativement rapide. Cependant, les travaux réalisés sans permis sont généralement réalisés sans connaissances de la réglementation et sont souvent en dérogations. La plupart doivent alors suivre une procédure impliquant des MPP. » (FC)*

Pour finir, **lorsque les travaux ne sont pas régularisables sans mener de nouveaux travaux, c'est-à-dire que les travaux initiaux réalisés sans PU auraient été refusé si une demande avait été introduite**, les choses se compliquent. Dans ce cas, la seule solution est de déconstruire ou de rentrer un nouveau projet avec des modifications jugées acceptables. Cela rajoute évidemment du temps aux démarches nécessaires à l'obtention du permis ainsi que des coûts supplémentaires. Dans notre exemple ci-dessus, la demande de régularisation pourrait impliquer une modification de la taille de la lucarne ou sa suppression.

#### **4.4.4.3. Facteurs expliquant le nombre d'infractions élevées**

Les entretiens réalisés ont permis d'identifier différents facteurs expliquant en partie le nombre élevé de permis de régularisation recensés en RBC.

Premièrement, un **manque de connaissances, une mauvaise maîtrise du français, et/ou faire partie d'un public éloigné des institutions** peut mener à des travaux de RE en infraction sans que cette infraction soit forcément connue du maître d'ouvrage. Certaines personnes réalisent leurs travaux comme ils peuvent et comme ils le souhaitent, qu'ils connaissent ou pas le règlement.

Deuxièmement, **lorsqu'il y a un motif impérieux, les complications liées à l'obtention d'un permis peuvent être contournées**. Les travaux de rénovation sont alors menés par l'architecte ou le maître d'ouvrage sans permis, et les procédures de régularisation sont ensuite exécutées.

Troisièmement, suite à un **arbitrage entre les inconvénients de devoir introduire une demande de PU** (différentes démarches à suivre, délai de x mois avant de recevoir une réponse, éventuellement payer les honoraires d'un architecte, etc.) **et le risque que la commune ait connaissance de l'infraction**, certains citoyens décident de réaliser leurs travaux sans PU.

*« Quelqu'un peut effectivement penser qu'il va perdre 9 mois en demandant un PU, c'est-à-dire 9 mois d'utilisation de son bien (la personne doit peut-être déménager, relancer un loyer, vendre son ancien bien, etc.). En plus du délai, il y a dans certains cas des frais d'architectes supplémentaire. Par conséquent, les gens décident parfois de quand même lancer leurs travaux de leur côté. Ils peuvent se dire qu'ils ont peu de choses à risquer, être influencés par des connaissances qui l'ont fait et qui n'ont pas eu de problèmes. Ils peuvent se dire que si leur infraction est remarquée, ils introduiront une régularisation et ils paieront l'architecte comme s'ils avaient introduit une demande de PU dès le départ. » (ES)*

Similairement, **les gens essaient parfois d'éviter d'introduire un PU pour éviter que les travaux soient refusés.** Ils réalisent ainsi des travaux en infraction en connaissance de cause. Ils préfèrent effectuer les travaux sans permis et se dire que ce sera peut-être plus simple de régulariser par la suite.

Finalement, pour les personnes ayant connaissance des infractions urbanistiques ou des doutes quant à la régularité de leur bien, rentrer dans une dynamique de rénovation énergétique peut les mettre en porte-à-faux vis-à-vis des administrations. Il se peut que certaines personnes réalisent leurs travaux de RE en infraction (voire ne mènent pas de travaux du tout) afin d'éviter d'entrer dans une procédure de régularisation. En effet, **l'introduction d'une demande de PU peut permettre aux administrations de mettre le doigt sur des problèmes qui sont connus (ou pas)** et qui peuvent entraîner un dossier plus lourd. Cela engendre de la **frilosité de la part des citoyens à introduire une demande de permis pour des travaux de RE parce qu'ils entraîneront des procédures de régularisation.** Lorsque des travaux de RE nécessitant un PU obligerait les propriétaires à introduire une demande de régularisation, les propriétaires seraient de nouveau tentés de réaliser leurs travaux en infraction voire de ne pas faire de travaux du tout.

*« Par exemple, suite d'une demande de PU pour une isolation d'une toiture en sarking, l'habitant pourrait se retrouver obligé de régulariser sa porte d'entrée peinte en vert alors qu'elle devrait être peinte en blanc ou encore un châssis qui n'est pas coupé à certains endroits. Ce genre de détails-là doivent être régulariser avant de pouvoir obtenir un PU pour une isolation de toiture. Pour les citoyens, cela représente des frais en plus, des démarches en plus et des travaux plus larges auxquels ils ne s'attendaient pas forcément. » (LV)*

Considérons une demande de PU visant l'isolation d'une toiture. Ces travaux entraînent une réhausse dans une maison unifamiliale qui est en fait devenue une maison subdivisée en plusieurs logements. Le propriétaire occupant a décidé de diviser la maison pour percevoir des loyers mais de façon irrégulière, c'est-à-dire sans PU. Afin d'isoler la toiture, le propriétaire va devoir rentrer un PU pour la toiture ainsi qu'un PU de régularisation pour la division de toute la maison. Pour régulariser un tel bien, il faut toute une série de documents administratifs (plan d'implantation, de situation, etc.) qui prennent du temps et de l'argent à obtenir. Il est également possible que la commune impose de réduire le nombre de logements dans le bâtiment. Finalement, afin d'éviter de s'adresser aux services communaux et de s'y exposer, certaines personnes réalisent leurs travaux sans permis et les risques que les travaux soient non conformes sont élevés.

#### 4.4.4.4. Conclusions

En résumé, bien que ce soit nécessaire, **la condition de devoir régulariser son bien avant de mener des travaux de rénovation représente un frein pour différentes raisons**. Les procédures de régularisation entraînent des démarches supplémentaires qui peuvent être chronophages, alourdir les délais pour obtenir un PU et impliquer des frais supplémentaires. Ces obstacles sont d'autant plus grands lorsque les travaux effectués sans permis auraient été refusés en l'état et que la régularisation implique la réalisation de travaux additionnels.

Différents facteurs expliquant le nombre élevé de PU de régularisation ont été identifiés lors des entretiens. Premièrement, certaines personnes réalisent des travaux non-conformes parce qu'elles sont mal ou pas conseillées, et manquent d'informations ou de connaissances. Ensuite, lorsqu'il y a un motif impérieux, les complications liées à l'obtention d'un permis peuvent être contournées en réalisant des travaux sans passer par la commune. D'autres préfèrent prendre le risque de mener des travaux de RE sans PU car ils considèrent les gains financiers et de temps relativement plus élevés que les inconvénients de devoir mener une procédure de régularisation. Aussi, les maîtres d'ouvrages peuvent éviter d'introduire une demande de PU de peur que les travaux soient refusés. Finalement, les personnes vivant dans un logement en infraction ou n'étant pas certaines de sa conformité peuvent être d'autant plus tenté de mener de nouveaux travaux en infractions, voire de reporter les travaux de rénovation envisagés. Par conséquent, **la présence d'infractions**, en plus de constituer un frein à la rénovation, **peut inciter à réaliser de nouveau des travaux sans permis**.

#### 4.4.5. **Accompagnement & digitalisation des demandes**

**Avec la digitalisation progressive des services communaux, il est désormais plus difficile pour une certaine partie de la population bruxelloise d'obtenir les infos nécessaires à l'introduction d'une demande de PU**. Aujourd'hui, la digitalisation de différentes procédures administratives peut d'autant plus mettre en difficulté une partie des bruxellois qui souhaitent réaliser des travaux de RE. Dans les communes où de nombreuses personnes sont en fracture numérique, la nouvelle plateforme Mypermit permettant d'introduire des demandes de permis en ligne sera potentiellement peu efficace.

*« La numérisation des procédures représente un frein énorme pour des personnes lambda qui n'ont pas forcément un gros bagage éducatif, qui ne savent peut-être pas bien utiliser un smartphone, un scanner, etc. Cette politique "élististe" est plutôt régionale. S'orienter vers le numérique a aussi ses limites : ça exclu toute une partie de la population qui n'est pas éduquée, qui n'a pas d'intérêt pour ça ou qui ne savent pas y avoir accès. Un guichet avec un être humain reste indispensable pour tout service public. » (NVB).*

« Pour se connecter au guichet en ligne, il faut une carte d'identité, pouvoir l'identifier en ligne, etc. Pour les personnes en fracture numérique, qui maîtrisent mal le français ou qui sont peu familières avec ce type de système, c'est d'autant plus compliqué d'obtenir un rendez-vous à l'urbanisme. En particulier, lorsqu'une irrégularité urbanistique est identifiée, un courrier est envoyé par l'urbanisme. Soit les destinataires l'ouvrent et essaient de comprendre par eux-mêmes le jargon urbanistique (qui n'est pas toujours facile à comprendre), soit ils peuvent se connecter au guichet en ligne Irisbox pour trouver des informations ou prendre rendez-vous. Une fois au service de l'urbanisme, ils vont tenter de répondre à leurs questions mais s'il y a besoin de plus de suivis, si les personnes sont un peu perdues, ils vont les rediriger vers le Réseau Habitat ou à Molenbeek, vers l'ASBL La Rue. » (CM).

**Lors de la crise du Covid-19, plusieurs guichets de commune ont été contraints de fermer et dans certaines communes, n'ont pas rouvert.** Avant cette crise sanitaire, il était possible de se rendre directement au guichet du service de l'urbanisme communal afin d'obtenir les informations concernant le PU.

« La lenteur, la lourdeur administrative a été renforcée avec la crise covid et l'inaccessibilité des bureaux, la difficulté de prendre rendez-vous avec les services d'urbanisme. Dans certaines communes comme Forêt, une boîte aux lettres a été installée mais dans certaines communes, il n'y avait plus personne. » (SRC)

« Ne pas avoir de guichet ouvert auprès duquel une personne lambda peut venir se renseigner, poser ses questions et obtenir des réponses claires, c'est vraiment compliqué. D'autant plus quand des lois sont soumises à interprétation. Le guichet de l'administration commune de Bruxelles-Ville est toujours fermé depuis le début de la crise Covid. Potentiellement, les usagers qui veulent déposer un PU doivent contacter un architecte et il arrive souvent que les demandes soient incomplètes. Les délais s'en retrouvent alourdi parce que l'on supprime un "échange". Ça irait beaucoup plus vite de pouvoir consulter directement quelqu'un à la commune afin de connaître les documents/démarches à suivre pour introduire une demande de PU conforme. » (NVB)

Différents organismes sont à la disposition des citoyens pour les accompagner dans leurs travaux de RE, les aider à la conception des travaux et éventuellement pour l'introduction d'une demande de PU.

Une liste des différents organismes pouvant accompagner les maîtres d'ouvrage dans leurs travaux est disponible sur le site de BE<sup>37</sup>.

Toutefois, une des personnes interrogées a pointé du doigt le manque de communication entre son organisation exerçant un rôle de conseil en rénovation et l'administration communale. L'absence d'information de la part de cette commune limiterait l'efficacité de la mission d'accompagnement de cette organisation.

*« Il y a de moins en moins de possibilités d'entrer en contact avec des personnes de la commune qui peuvent prendre le temps d'expliquer les choses, de répondre aux questions. Ce qui est extrêmement problématique dans la commune de Bruxelles-Ville, c'est qu'en tant que conseiller en rénovation, on est là pour aider et accompagner les usagers. Sauf que, en tant que conseiller rénovation, on n'a même pas de contacts privilégiés avec l'administration communale qui nous permettrait de pouvoir informer les usagers correctement. On ne peut même pas reprendre une des missions de l'urbanisme qui est de savoir informer, ne fût-ce que sur la loi et les réglementations auxquelles les usagers sont soumis puisqu'ils ne savent pas nous fournir les informations. » (NVB)*

#### 4.4.6. La rénovation énergétique en copropriété

D'après un sondage réalisé auprès de propriétaires bruxellois par BE (2020), les travaux de RE ont été plus nombreux dans les maisons unifamiliales lors des 15 dernières années (avec relativement plus d'isolation de toiture et de plafond de cave, d'installation de nouveaux châssis, de chaudières et de panneaux photovoltaïques) tandis qu'ils sont le plus faibles dans les immeubles de 6 appartements et plus.

En effet, **la RE en copropriété rencontre différents obstacles**. Tout d'abord, les copropriétaires doivent être d'accord sur la nécessité de réaliser des travaux de RE. A partir de là, ils doivent parfois s'accorder sur la nécessité d'engager un architecte si les travaux peuvent être dispensés de son intervention, et sur différents aspects des travaux (type d'isolation, choix de l'entrepreneur, des matériaux, etc.) lorsqu'ils décident de ne pas y faire appel. Deuxièmement, les copropriétaires disposent généralement de différentes capacités budgétaires. Ils ne sont généralement pas tous dans la même réalité financière et il faut pouvoir rassembler les fonds nécessaires afin de pouvoir mener les travaux souhaités. Pour finir, les copropriétaires doivent trouver un accord lors de l'assemblée générale (AG)

<sup>37</sup> <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/beneficiez-de-conseils-personnalisés>.

annuelle ou provoquer des AG extraordinaires dédiées à ces choix. Avant d'introduire une demande de PU, le projet doit être présenté à l'AG annuelle et les copropriétaires votent ou donnent leurs conditions.

En résumé, **la nécessité d'obtenir une certaine enveloppe financière, d'obtenir une concordance des besoins et de la volonté des co-proprétaires concernant les travaux à effectuer, et le fait que les décisions doivent se prendre en AG ralentissent voire empêchent la RE en copropriétés.** Par ailleurs, la complexité de la prise de décision en copropriété, couplé aux délais réels pour obtenir un PU peut décourager certains copropriétaires à se lancer dans un projet de rénovation.

*« Si nous considérons un petit immeuble de 10 logements, ce n'est pas évident que les 10 copropriétaires soient simultanément d'accord pour mener des travaux de rénovation. En général, il y a un appel de fond, quelqu'un évalue le budget et l'enveloppe financière pour pouvoir effectuer ces travaux se constitue au fil des ans. Ensuite, le jour où cette enveloppe financière est suffisante, le syndic ou le représentant des copropriétaires fait appel à un entrepreneur, réalise la demande de permis, etc. J'ai eu l'occasion de faire plusieurs permis pour des copropriétés. Ça prend en général 4-5 ans avant de pouvoir commencer les travaux. Ce n'est pas grave mais il faut se préparer. » (ES)*

**Du fait de ces obstacles propres aux copropriétés, certaines contraintes urbanistiques à la rénovation énergétique peuvent être plus compliquées à surmonter dans ce type d'habitation.**

Dans certaines situations, 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. Or, ces conditions devront potentiellement de nouveau être discutées en AG et potentiellement faire l'objet d'une augmentation du budget.

Bien que les travaux de rénovation soient relativement plus compliqués à organiser en copropriété, il existe des **organismes facilitateurs pouvant aider les copropriétaires à rénover leurs biens** (Homegrade, Réseau Habitat, etc.). En particulier, BE a lancé en 2021 un nouveau service à destination exclusive des copropriétés : le « Facilitateur Copropriétés », dont le but est d'accompagner (sur les aspects techniques principalement) les copropriétés dans la réalisation de travaux énergétiques (conseil et soutien depuis l'analyse du dossier, audit énergétique sommaire, participation à l'AG et accompagnement jusqu'à la réalisation des travaux)<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> <https://environnement.brussels/news/facilitateur-coproprietes>

## 4.5. La protection du patrimoine architectural

L'ensemble des biens immobiliers considérés comme « patrimoine protégé » sont des biens :

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

**Les demandes de permis concernant des travaux de RE sur des biens faisant partie du patrimoine protégé sont instruites et délivrées par le FD au patrimoine** et sont, en principe, soumises à l'avis de la CRMS (qui est conforme pour les parties protégées du bien concerné) (Urban.brussels, 2021). **Dans le cadre de cette étude, ce type de demande n'est pas considérée.**

**Le patrimoine non classé relève de la compétence communale bien que l'avis du FD soit nécessaire.** En outre, la CRMS, commission régionale d'experts chargée des questions relatives à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine immobilier, peut dans certains cas remettre des avis sur les demandes de PU concernant ces biens.

**Le patrimoine « non protégé » dispose tout de même de certaines protections pouvant prendre différentes formes :** les **zones de protection (ZP)** autour de biens classés, **l'Inventaire du patrimoine architectural (IPA)** et les **Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE)**.

Pour commencer, le Gouvernement bruxellois peut délimiter des **zones de protection autour de biens classés**. Une zone de protection est définie par le CoBAT comme étant une « *une zone établie autour d'un monument, d'un ensemble, d'un site ou d'un site archéologique dont le périmètre est fixé en fonction des exigences de la protection des abords du patrimoine immobilier* » (Art. 206). Dans ces zones de protection, tous les actes et travaux de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci sont soumis à l'avis de la CRMS et à l'avis de la CC (Art. 238, CoBAT).

Ensuite, le Gouvernement dresse, tient à jour et publie un inventaire du patrimoine immobilier de la Région. **L'Inventaire du Patrimoine architectural** est consultable en ligne<sup>39</sup> et contient environ 40.000 biens<sup>40</sup>. Toute demande de permis se rapportant à un bien inscrit à l'Inventaire du patrimoine immobilier est soumise à l'avis de la CC et la CRMS peut être consultée à la demande de la CC (Art. 207 § 3). **Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une**

<sup>39</sup> <https://monument.heritage.brussels/index.php?lg=fr>

<sup>40</sup> Tous les biens classés ou repris sur la liste de sauvegarde sont systématiquement repris dans cet inventaire.

**construction antérieure au 1er janvier 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office dans l'Inventaire du patrimoine immobilier de la Région<sup>41</sup> (Art. 333, CoBAT).**

*« Tous les bâtiments construits avant 1932 sont inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural bruxellois, même s'ils ne présentent aucune qualité architecturale. Tous ces bâtiments sont dans une période de transition le temps que les autorités compétentes estiment quel bien, quelle façade il est nécessaire de conserver. Les communes sont donc plus strictes par rapport à tous ces biens. Comme il n'y a toujours pas vraiment eu de publication d'un inventaire pour tous ces bâtiments, ils sont considérés à titre transitoire comme inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural. Toutefois, s'il s'agit d'un bâtiment sans intérêt particulier avec, par exemple, de l'enduit sur toute la façade, la commune pourrait très bien accepter des travaux de RE même si le logement a été bâti avant 1932. » (FC)*

Troisièmement, **le PRAS détermine les zones ZICHEE qui sont destinées à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti<sup>42</sup>.** Dans ces zones, il faut tendre à respecter l'historique de la façade avant, c'est-à-dire la conservation des menuiseries en bois, des façades en briques, etc. Si les travaux de RE modifient les gabarits ou l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public d'un bien situé en ZICHEE, la demande de permis est soumise à l'avis de CC (Urban.brussels, 2021).

Bien qu'il soit légalement possible de réaliser des travaux de RE sur des bâtiments présentant un certain intérêt patrimonial, **il est relativement rare que les demandes de permis soient acceptées par les communes sur ce type de bien.**

*« Dans les ZICHEE, l'isolation des façades avant est presque impossible. » (FC)*

*« Pour n'importe quelle maison construite avant 1914 (à Saint gilles, Ixelles), les communes n'acceptent (presque) jamais des travaux de rénovation en façade avant. Il y a une vraie prudence des communes sur la préservation du patrimoine. » (VB)*

Or, à **Saint-Gilles par exemple, les bâtiments construits avant 1914 représentent près de 88% de la totalité des bâtiments, et si nous considérons l'ensemble des bâtiments construits avant 1945,**

---

<sup>41</sup> Ces biens sont inscrit à titre transitoire jusqu'à la publication de cet inventaire. Chaque publication de l'inventaire d'une commune ou d'une partie de commune remplace l'inventaire transitoire pour cette commune ou cette partie de commune.

<sup>42</sup> <https://perspective.brussels/fr/plans-reglements/plans-reglementaires/plan-regional-daffectation-du-sol-pras/la-carte-des-affectations>

cette part s'élève à près de 94%<sup>43</sup>. Pour les communes de Schaerbeek, Saint-Josse, Ixelles, Bruxelles-Ville, Molenbeek, Saint-Josse, Forest et Anderlecht, la part des bâtiments construits avant 1945 représente également plus de 70% du parc de bâtiments de la commune.

Si le projet de RE conserve l'aspect architectural du bâtiment, la demande de PU pourrait éventuellement être acceptée. Cependant, **effectuer des travaux de RE visant à conserver l'aspect architectural d'une façade ou de châssis implique des coûts plus élevés.**

*« Financièrement, si l'on doit recréer des façades de 1900 sur de l'isolation d'aujourd'hui, il n'y a personne qui va pouvoir payer ça. » (ES)*

*« D'un point de vue financier et en termes de style, l'enjeu du patrimoine prend le dessus sur les objectifs de consommation d'énergie. » (VB)*

Bien que ce soit obligatoire pour les demandes concernant les biens classés/protégés ou en ZP, l'intervention de la CRMS n'est pas obligatoire pour les logement repris à l'IPA et en ZICHEE. L'enjeu pour les biens classés est prioritairement patrimonial et relève de la compétence Régionale tandis que l'enjeu pour le patrimoine non-classé est de trouver un équilibre entre la dimension patrimoniale et les autres paramètres comme la performance énergétique et le confort intérieur (Heymans, 2022). **Lors de la rénovation de bâtiments, le patrimoine fait face à deux défis majeurs : la préservation de la matérialité et l'adaptation aux niveaux de confort.** Dans le cadre de la stratégie Renolution, **l'amélioration des performances énergétiques du bâti ancien devra trouver un équilibre entre ces deux paramètres** (Heymans, 2022). Afin d'atteindre l'objectif de consommation d'énergie primaire de 100kWh/an/m<sup>2</sup>, un arbitrage devra être fait entre les objectifs de Renolution et la valeur patrimoniale.

Pour résumer, l'enjeu patrimonial est aussi communal. Les demandes de permis concernant des travaux sur un bien classé ou repris à la liste de sauvegarde relèvent de la compétence de la Région tandis que les permis portant sur des biens situés en ZP autour de biens classés, en ZICHEE ou repris à l'IPA relèvent de la compétence des communes. Ces classifications représentent une certaine protection du patrimoine, certes moins forte que les biens classés ou repris sur la liste de sauvegarde. Pour ce type de bien, c'est relativement compliqué de mener des travaux de RE car il y a une volonté de la part des communes et de la Région de maintenir l'aspect architectural du bâtiment et de ses abords. Il est assez rare que les demandes de permis soient acceptées par les communes sur ce type de bien. Si le projet de RE conserve l'aspect architectural du bâtiment, la demande de PU pourrait être acceptée. Cependant,

---

<sup>43</sup> IBSA : <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-batiments-residentiels-et-non-residentiels>

effectuer des travaux de RE visant à conserver l'aspect architectural d'une façade ou de châssis anciens est relativement plus cher. Pour atteindre les objectifs de PE pour 2050, un arbitrage sera à faire entre la conservation du patrimoine et l'atteinte de ces objectifs.

## 4.6. La rénovation collective de logements

### 4.6.1. Le permis d'urbanisme groupé

**Lorsque des habitations visées par des travaux de RE présentent les mêmes caractéristiques et sont contiguës, un permis d'urbanisme groupé peut être demandé.** Ce permis seul donne à l'ensemble des demandeurs la possibilité de commencer les travaux de rénovation. Les demandes de permis groupées peuvent être mues par des Asbl telles que Réseau Habitat, des contrats de quartiers, ou simplement par quelques habitants. L'introduction d'une demande de permis groupé est similaire à une demande portant sur un seul bien. La seule différence est qu'il faut envoyer par recommandé un formulaire d'avertissement aux autres propriétaires des bâtiments concernés par les travaux<sup>44</sup>.

*« Généralement, ce type de demande est utilisée pour les façades (ou toiture). Ça m'est déjà arrivé de travailler sur une demande de permis collectif sur deux pâtés de maisons, avec environ une cinquantaine de maisons. L'idée était de rentrer un PU pour repeindre toutes les façades en bleu. Nous avons dû envoyer un recommandé aux 60 proprios. On a dû faire du porte-à-porte, impliquer les habitants ou les informer qu'ils avaient la possibilité de profiter de ce PU pour nettoyer leur façade, la repeindre, etc. La composition du dossier de demande en soi n'est pas plus ou moins compliquée qu'une demande de permis classique, il faut juste envoyer des formulaires en plus avec des recommandés et connaître les propriétaires. » (VB)*

Dans sa « Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050 », le Gouvernement bruxellois (2019) a notamment prévu le développement d'un Service Project Collectifs pour accompagner l'organisation de rénovations groupées par îlots ou quartiers dans le but de réduire les coûts d'accompagnement et de maîtrise d'ouvrage.

Ce type de demande possède un caractère paradoxal dans le sens où, d'une part, il peut être plus facile d'obtenir un « oui » de la part des administrations communales (pour des projets relativement petit) et ce type de demande permet de réaliser des économies d'échelles. D'autre part, il est rare que les projets

<sup>44</sup> Avertissement au(x) (co)propriétaire(s) d'un bien de l'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme : [https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ag-composition-pu\\_annexe-ii](https://urbanisme.irisnet.be/pdf/ag-composition-pu_annexe-ii)

de rénovation énergétique groupée soient mis en place parce qu'il faut trouver d'autres propriétaires ayant un budget et des besoins similaires.

## 4.6.2. Avantages & inconvénients

Le fait que la RE groupée permette de réaliser des économies d'échelle pour les travaux et le matériel constitue un de ses avantages principaux. Réaliser des travaux de rénovations sur des habitations voisines permet éventuellement d'obtenir de meilleurs prix pour les matériaux utilisés, limiter leurs déplacements, de n'utiliser qu'un seul échafaudage pour tous les travaux, etc. Autrement dit, la rénovation collective offre la possibilité de réaliser des économies significatives sur une offre grâce au nombre de demandeurs et à un ensemble de travaux plus conséquents.

*« Dans certaines communes comme Molenbeek ou Ixelles, il y a eu des projets de demandes groupées pour des ravalement de façades ou des choses comme ça. L'idée ici, c'était de créer des économies d'échelle en engageant un seul entrepreneur pour des échafaudages par exemple. Ça permet donc de faire plus de chantiers à moindre frais. Ça a été soutenu dans le cadre de contrats de quartier, de programmes de revitalisation urbaine bien spécifiques, dans un cadre spécifique pour lesquels la commune était partenaire. » (SRC)*

**Dans certains cas, demander un PU pour plusieurs habitations en même temps est plus facilement accepté par les administrations pour des raisons de cohérence esthétique et de respect d'alignement ou de gabarit.** En effet, il est plus simple de respecter la cohérence architecturale des habitations voisines ou par exemple, l'alignement des toitures si plusieurs bâtiments voisins sont impliqués.

*« Quand il y a un seul projet avec des espaces communs biens définis, c'est plus simple que de demander des permis un à un. Lorsque l'on fait des travaux chacun de son côté, on a chacun son morceau de projet et il faut voir si ça colle bien avec le reste. Quand on fait ce genre de PU en une fois, ça permet par exemple de vérifier toutes les gaines techniques communes pour être sûr qu'elles prennent le moins de place possible. On ne se retrouve pas avec des problèmes de décharges qui passent par des endroits qui ne sont pas les bons. » (LV)*

C'est par exemple le cas pour les travaux d'isolation de toiture qui doivent respecter les dispositions du titre I du RRU « Caractéristiques des constructions et de leurs abords » concernant l'implantation et le gabarit des constructions en mitoyenneté. D'après l'article 6 du titre I du RRU, la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut. Par exemple, si une maison mitoyenne, à la même

hauteur que ses habitations voisines, a sa toiture rehaussée suite à la pose d'une nouvelle isolation, les travaux dérogeront au RRU et la procédure d'instruction impliquera des MPP.

*« J'ai proposé une demande de permis groupé à plusieurs de mes clients parce que, pour l'isolation d'une toiture d'une maison unifamiliale, il était beaucoup plus intéressant d'isoler par l'extérieur et par conséquent de réhausser la toiture. C'était embêtant parce qu'il y avait des maisons jumelles totalement alignées. D'après moi, l'arrêté de dispense n'a pas été assez loin pour ça. » (ES)*

Néanmoins, ce type de demande est relativement compliqué à mettre en œuvre car un groupe d'au moins deux personnes doivent se mettre d'accord sur les travaux à réaliser.

*« A Molenbeek par exemple, ça a déjà été conseillé par le service d'urbanisme de réaliser des demandes de permis groupés dans les cités ouvrières ou les cités jardins mais la difficulté est qu'il faut que tous les propriétaires se mettent d'accord. » (ER)*

*« Pour des travaux d'isolation de toiture par exemple, si vous le faites avec votre(vos) voisin(s), ce serait plus facile de mener à bien ces rénovations. Les permis collectifs, c'est quelque chose que la RBC veut développer pour essayer de réduire le nombre de permis. Pour le moment, je trouve que ces demandes de permis groupés sont encore très rares. Ne fusse que dans des bâtiments voisins, des maisons jumelles, j'ai pu proposer des demandes groupées pour les toitures ou les façades. Mais à chaque fois, ça a capoté car ce n'était pas le bon timing. Il faut que les différents propriétaires aient envie d'effectuer les travaux en même temps et de payer les travaux en même temps. » (ES)*

Pour les projets de rénovation groupée de plus grande ampleur, d'autres avantages et freins peuvent apparaître. Afin d'illustrer ces aspects de la rénovation groupée et d'autres freins liés à la RE de logement, le cas du projet de rénovation de la cité-jardin La Roue à Anderlecht est présenté dans la sous-section suivante.

### **4.6.3. Le cas de la cité-jardin La Roue**

Les informations rapportées ici proviennent des documents de travail que le collectif La Roue nous a aimablement partagé.

#### **4.6.3.1. Contexte**

Le projet Rénov-Roue-Rad est une initiative citoyenne qui vise à promouvoir et faciliter la rénovation énergétique groupée dans la cité jardin de La Roue à Anderlecht. Le porteur du projet, le Collectif de La Roue, assume le rôle de coach de rénovation pour les ménages participants. Il s'agit d'un projet de 2 ans (commencé début 2022), qui vise à encadrer deux vagues de rénovation de 20 - 30 ménages chacune, avec l'objectif de créer des outils pour répliquer la dynamique.

**L'atout de la cité jardin de La Roue est l'uniformité des maisons.** La cité est constituée d'environ 1.000 foyers, dont la plupart vit dans des maisons unifamiliales, qui correspondent à 5-10 modèles standardisés. Il est donc possible d'élaborer des modules type (façade type A, B, C, toit type I, II, III...) et répliquer le même concept sur 10, 50 ou 100 maisons<sup>45</sup>.

#### **4.6.3.2. Avantages de ce projet de rénovation collective**

Dans le cadre de ce projet, le PU collectif offre plusieurs avantages. Premièrement, **la rénovation reviendrait moins cher grâce aux économies d'échelles pour la réalisation des travaux et le matériel**, rendues possibles par des solutions modulaires dont chaque ménage pourrait choisir ceux qui conviennent le mieux à sa maison. Deuxièmement, avec un projet de plus grosse taille, il est potentiellement plus accessible de **coopérer avec des organismes de financement pour pouvoir offrir des solutions innovantes de financement ou des crédits sans intérêt ou à intérêt très bas, et à très long terme**. Troisièmement, **les permis seraient plus simples à obtenir grâce à une coopération possible avec la commune pour obtenir un permis type, qui serait applicable à chaque chantier du même type, ou un permis groupé**. Finalement, avec un projet de plus grosse taille, **des entreprises de qualité, qui n'auraient peut-être pas montré d'intérêt pour un chantier individuel, pourraient être engagées**.

#### **4.6.3.3. Obstacles rencontrés**

Malgré l'appui et la bonne volonté de coopération des autorités qui encadrent le projet, l'initiative se heurte à des freins qui menacent de ralentir significativement l'avancée du projet et de décourager les participants. Le cas de la cité-jardin La Roue à Anderlecht cristallise certains freins à la rénovation. Il s'agit de freins systémiques qui ralentissent voire entravent la rénovation énergétique d'autres logements et quartiers bruxellois.

**La gestion des infractions urbanistiques est un des freins à la RE de cette cité-jardin.** Dans le quartier de La Roue, après la vente successive des maisons à des propriétaires privés depuis les années

<sup>45</sup> <https://renov-roue-rad.brussels/pourquoi-le-faire-ensemble/>

1979, les infractions urbanistiques ont proliféré. Les propriétaires actuels se retrouvent très souvent avec des annexes, des portes, volets ou châssis non conformes, installés par le propriétaire précédent ou encore avant celui-ci. Certaines maisons du district ont donc été accusées de délits de construction, impliquant souvent l'augmentation de la surface bâtie, le pavage des zones de jardin, la suppression des haies caractéristiques, l'adaptation des façades et la modification des menuiseries. En conséquence, **lors du dépôt d'une demande de permis de RE, l'administration communale souhaite que le propriétaire rénovateur y joigne une demande de régularisation des infractions constatées et qu'il effectue des travaux pour remettre en état son bien si nécessaire** (c'est-à-dire un retour à la situation juridique initiale). Ces propriétaires qui souhaitent rénover leur maison conformément aux attentes de la Région et aux procédures urbanistiques sont d'abord confrontés aux infractions dont ils ne connaissent ni la nature ni l'envergure, et doivent aussi assumer les retards et les coûts engendrés par leur régularisation ou leur remise en état. Cette situation est similaire de nombreux autres propriétaires bruxellois.

En ce qui concerne la division et les matériaux des châssis en infraction, une certaine flexibilité est admise par la Commune. Si le châssis existant n'est pas arrivé en fin de cycle de vie, le propriétaire peut les mettre en conformité ultérieurement (par exemple, dans une dizaine d'années lorsqu'il sera nécessaire de les changer). Au niveau des toitures, une série de propriétaires ont procédé à l'isolation par l'extérieur, amenant à un dépassement de 5 à 10 cm. Suite à la mise à jour de l'arrêté MI et de la révision en cours du RRU, le dépassement de toiture peut désormais être régularisé sous certaines conditions. Toutefois, **la gestion des annexes risque d'être un écueil dans la majorité des quartiers de maisons unifamiliales de type ouvrier**. Si le dépassement d'une annexe par rapport aux voisins est en infraction et que la commune refuse d'accorder une dérogation, la seule solution sera de déconstruire ou du moins, rapetisser l'annexe.

Dans la cadre de leur projet, le collectif La Roue propose de dissocier la poursuite des infractions de la rénovation énergétique car ils considèrent que la RE ne doit pas être freinée par l'imposition de devoir mettre en conformité l'une ou l'autre infraction urbanistique.

En plus des contextes urbanistiques, spatial et socio-économique, le projet est tributaire d'une autre réalité contextuelle : le contexte patrimonial. La cité jardin de La Roue présente des valeurs patrimoniales importantes et est donc répertoriée dans **l'Inventaire du patrimoine architectural**. La cité jardin est également protégé en tant que **ZICHEE**. **Le projet a donc dû rechercher des solutions qui conservent les géométries et matériaux d'origine, et tenter de respecter une cohérence au niveau des gabarits et des jonctions entre bâtisses**. La commune d'Anderlecht et Urban ont souligné l'importance d'une **approche holistique de la question énergétique**. Il ne s'agirait pas de se concentrer

exclusivement sur l'isolation des façades, mais d'évaluer toutes les interventions possibles (isolation de la toiture, menuiseries, isolation des cavités, isolation de la façade arrière, isolation des fondations, ventilation, réseaux de chaleur, panneaux solaires, ...) et leur valeur ajoutée énergétique. De cette façon, une combinaison d'interventions qui respectent les valeurs patrimoniales et améliorent efficacement la performance énergétique des bâtiments pourrait être trouvée. Aussi bien pour le quartier de La Roue que pour les autres logements bruxellois, une conciliation entre la protection du patrimoine et des ambitions de rénovation énergétique circulaire, réversible et de basse empreinte carbone devra être trouvée.

#### **4.6.3.4. Conclusions**

La rénovation de la cité-jardin La Roue à travers un PU collectif offre des **avantages** supplémentaires par rapport à la rénovation groupée de quelques bâtiments voisins. Premièrement, l'accès au crédit peut être plus aisé (meilleur taux, durée plus longue, etc.). Ensuite, une coopération avec la commune peut faciliter l'octroi de ce permis. Finalement, des entreprises de qualité, qui n'auraient peut-être pas montré d'intérêt pour un chantier individuel, pourraient être engagées.

Toutefois, la rénovation de la cité-jardin La Roue se heurtent à des **obstacles** rencontrés par de nombreux maîtres d'ouvrage souhaitant rénover leur logement : la nécessité de régulariser son bien avant de mener de nouveaux travaux et la protection du patrimoine architectural. Pour contourner ce premier obstacle, le collectif La Roue a suggéré de pouvoir réaliser des travaux de RE avant de devoir effectuer la régularisation. Pour le second, il ne s'agirait pas de se concentrer exclusivement sur l'isolation des façades avant (sur lesquelles portent généralement la volonté de conservation du patrimoine), mais d'évaluer toutes les interventions possibles (isolation de la toiture, menuiseries, isolation des cavités, isolation de la façade arrière, isolation des fondations, ventilation, réseaux de chaleur, panneaux solaires, ...). Autrement dit, il conviendrait d'adopter une approche holistique de la question énergétique.

## **4.7. Focus sur les travaux de rénovation énergétique courants en Région bruxelloise**

Bien que des procédures simplifiées aient été mises en place via l'arrêté minime importance, certains types de travaux présentent des freins techniques et urbanistiques qui leur sont propres. Dans cette section, nous allons considérer les freins techniques et urbanistiques de différents types de travaux de rénovation relativement courant en RBC : la rénovation de fenêtres, la ventilation des logements, le remplacement de chaudières, l'isolation de toitures et de façades.

Les audits énergétiques montrent que la première source de déperdition thermique d'un bâtiment est la toiture, suivi des murs et, enfin, les châssis de fenêtre (Bertrand, 2019a ; Bertrand, 2019b). D'après un sondage réalisé auprès de propriétaire bruxellois par BE (2020), l'installation de châssis double ou triple vitrage et d'une chaudière à faible consommation sont les deux travaux de rénovation énergétique les plus courant. Viennent ensuite l'isolation de toitures et de façades.

### **4.7.1. La rénovation énergétique de fenêtres**

Par leurs formes, leurs divisions et par les qualités particulières de leurs vitrages (verre soufflé, glace biseauté, verre coloré, vitrail...), les fenêtres participent au dessin de la façade (Bertrand, 2019b). Une palette de solutions techniques permet de conserver les châssis tout en renforçant leurs performances thermiques : le resserrage du joint extérieur, le réglage des crémones (fenêtre en bois) ou des quincailleries (fenêtre en acier), la pose de joints d'étanchéité, le survitrage, la double fenêtre, le double vitrage dans le châssis existant, et le simple vitrage peu émissif (Bertrand, 2019a ; Bertrand, 2019b). Si la performance des fenêtres existantes ne peut être améliorée via ces techniques, le remplacement est alors la solution envisagée dans le cadre de travaux de rénovation énergétique.

Les châssis ne sont que la troisième source de déperdition thermique, après la toiture et les murs. De plus, le calcul des temps de retour sur investissement montre que le remplacement des châssis est peu rentable financièrement sur base des économies d'énergie attendues (Bertrand, 2019a ; Bertrand, 2019b). Toutefois, un sondage réalisé auprès de propriétaires bruxellois par BE en 2020 montre que l'installation de châssis double ou triple vitrage représente le type de travaux de RE le plus courant à Bruxelles.

#### **4.7.1.1. Dispenses procédurales et de permis d'urbanisme**

D'après l'article 21 de l'arrêté MI, le remplacement des châssis et vitrages est dispensé PU pour autant que :

- 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 ;
- ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir.

D'après ce même article, la création, la suppression ou la modification de baies et châssis sont dispensés de PU pour autant que :

- la façade concernée ne soit pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement ;
- ces baies ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
- les travaux n'impliquent pas de travaux de stabilité ;
- ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir.

Même lorsqu'un PU est nécessaire pour le remplacement de châssis et de vitrages<sup>46</sup>, la procédure d'instruction est dispensée de l'avis du FD, des MPP et de l'avis de la CRMS (lorsqu'il est requis pour un bien en zone de protection) pour autant que les travaux n'impliquent aucune dérogation au RRU, à un RCU, à un PPAS ou à un permis de lotir (Art. 21/3, arrêté MI). Par conséquent, s'il n'y a aucune dérogation, le délai de rigueur pour obtenir une réponse de la commune est de 75 jours pour ce type de travaux. En outre, la modification des baies ou châssis est dispensée de l'intervention d'un architecte si elle n'implique aucun travail structurel (comme une modification de linteau ou un élargissement de baie par exemple).

Avant l'entrée en vigueur de l'Arrêté Gouvernemental de la Région Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 17 mars 2022 modifiant l'arrêté MI, l'article 21, reprenant différents travaux dispensés de PU, précisait que pour ne pas modifier l'aspect architectural du bâtiment, il ne devait pas y avoir de changement de formes, de divisions, de couleur, de matériaux, d'épaisseur. Depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté modificatif, les matériaux des châssis ne sont plus explicitement mentionnés. C'est alors aux services communaux de juger si la modification de matériau est acceptable ou non.

*« Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de modification de l'arrêté de dispense, le remplacement de châssis est dispensé d'un PU lorsque l'on respecte la situation d'origine et le matériau n'est plus imposé. Ainsi, le remplacement de menuiseries en simple vitrage par des nouvelles avec double vitrage, tout en conservant les formes, les cintrages, les divisions, etc. d'origine, est dispensé de PU. » (FC)*

*« Par exemple, s'il y a des châssis en bois ou en aluminium, et qu'ils sont remplacés par du PVC, mais que les mêmes formes et les mêmes couleurs sont respectées, la demande peut être dispensée de PU selon la commune en charge du dossier (pour autant que l'on ne déroge pas aux PRAS, RRU, RC, etc.). Néanmoins, pour certains bâtiments, même le matériau ne peut être*

---

<sup>46</sup> C'est-à-dire, lorsque les formes initiales, en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes ne sont pas maintenues ; l'aspect architectural du bâtiment est modifié ; la façade concernée est située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement ; les baies sont visibles depuis l'espace public ; les travaux n'impliquent pas de travaux de stabilité.

*modifié. C'est le cas des ZICHEE, où l'on doit respecter les matériaux d'origine. A Bruxelles, c'est souvent le bois et on ne peut donc pas mettre autre chose que du bois. » (FC)*

Pour les fenêtres en façade arrière, un PU n'est pas demandé pour son remplacement, à condition qu'il n'implique pas de changements structurels. Pour les biens classés, le remplacement, même à l'identique, doit toujours faire l'objet d'une demande de permis (Bertrand, 2019a ; Bertrand, 2019b). Certains artisans d'aujourd'hui sont capables de réaliser des copies de châssis anciens (assemblages traditionnels, fermeture à gueule de loup...). Lorsque leur état le permet, les ferrures et les vitrages d'origine peuvent être reposés dans la copie du châssis (Bertrand, 2019b).

#### **4.7.1.2. Freins à la rénovation**

**Le principal frein à la rénovation de fenêtre, et qui est commun à d'autres types de travaux de RE, est la volonté de conserver un certain esthétisme qui correspond aux autres bâtiments environnants et de conserver l'historique du patrimoine architectural.**

*« Par exemple, considérons un immeuble des années 60 à caractère plutôt moderniste qui est protégé/classé. Il y a des châssis anciens avec un arrondi en aluminium et du simple vitrage. Il n'y a pas de coupure thermique et ces châssis sont des passoires énergétiques. Pour le propriétaire, changer ces châssis est une priorité. Si le bâtiment est protégé/classé, il est obligatoire de rénover « à l'identique ». Or, la réplique de châssis ancien est très coûteuse et par conséquent, le rapport coût-gain de ce type de rénovation énergétique peut devenir disproportionné à cause des contraintes liées à l'urbanisme parce qu'il leur est demandé de respecter les divisions, l'épaisseur des châssis (très fin à l'époque), etc. » (SRC)*

Même pour les bâtiments non protégés/classés mais présentant tout de même des qualités architecturales intéressantes, les services d'urbanisme communaux n'accordent pas toujours de PU si les travaux de rénovation ne se font pas quasiment à l'identique ou s'ils estiment que l'esthétique ne convient pas, en particulier pour les biens en ZICHEE, en ZP ou repris à l'IPA.

Pour le remplacement de châssis en bois, il est possible d'opter pour des châssis de conception actuelle mais dont l'aspect extérieur est adapté au style de l'immeuble (Bertrand, 2019b). Si le demandeur opte pour des nouveaux châssis en bois, il est possible de respecter les largeurs des profilés d'origine et des pièces moulurées peuvent être appliquées du côté extérieur afin de restituer le relief particulier des châssis anciens (Bertrand, 2019b). Lorsque le dessin de la fenêtre est très élaboré, seule une copie permettra de le reproduire avec finesse (Bertrand, 2019b). **La réalisation de copies des châssis existants est souvent la solution la plus adéquate pour les travaux sur des immeubles à caractère patrimonial, protégés ou non (Bertrand, 2019b). Toutefois, remplacer des châssis en bois par de**

**nouveaux quasi-identiques voire des copies, représente un coût qui n'est pas soutenable pour tout le monde.**

*« A Saint-Gilles par exemple, il y a beaucoup de châssis en bois. Les gens préféreraient mettre du PVC car ça coûte moins cher mais ce n'est pas toujours permis Il y a des endroits dans cette commune où le PVC est clairement interdit. Lorsque des bâtiments ont des châssis en bois, c'est très difficile de les changer par des châssis en aluminium ou en PVC. » (LV)*

**Afin d'obtenir un remplacement quasi à l'identique de fenêtres en acier, les châssis en acier à coupure thermique sont la meilleure alternative mais leur prix est élevé** (Bertrand, 2019a). Etant donné leur épaisseur excessive, le bois, le PVC et les profilés courants en aluminium sont à exclure selon Homegrade (Bertrand, 2019a). De plus, le remplacement des châssis en acier par d'autres matériaux entraîne toujours un alourdissement des profilés. Cependant, il existe des châssis en aluminium avec des profilés relativement minces au relief particulier qui peuvent parfois offrir un compromis acceptable.

*« Si l'on souhaite passer en double ou triple vitrage sur des châssis anciens en acier (généralement très fin), il faut des montants/profilés plus large. L'aspect architectural de la fenêtre est alors modifié et un PU sera alors demandé. Le fait de devoir remplacer ses châssis par d'autres presque identiques qui respectent l'esthétisme de la façade, ne correspond pas souvent à l'option la moins chère. » (SRC)*

**Bien que le PVC soit une des options les moins onéreuses, il peut être systématiquement interdit dans certaines communes car son impact environnemental est considéré comme trop élevé et son aspect esthétique peu apprécié par les communes.**

*« Globalement, pour les châssis, c'est relativement facile de placer du double vitrage et de respecter les contraintes urbanistiques. Le gros enjeu, ce sont les châssis en PVC qui n'est pas un matériau durable. De plus, il y a une perte de qualité architecturale comparé au bois. » (VB)*

**Afin de rénover des anciens châssis (mais aussi les façades) et de contourner le frein financier à la conservation de l'esthétique de châssis ancien, différentes primes peuvent être accordées aux rénovateurs.** En plus des primes Renolution<sup>47</sup>, la prime « petit patrimoine », par exemple, est accordée par la RBC afin de restaurer le petit patrimoine non classé visible depuis l'espace public, le conserver

---

<sup>47</sup> Depuis le 1er janvier 2022, les primes énergie, rénovation et embellissement des façades ont été fusionnées pour former un système unique : les primes Renolution. <https://www.facaderenovation.be/prime-renovation-facade#bruxelles>

et le valoriser<sup>48</sup>. Il existe également une prime « à l'embellissement de façade », qui peut se combiner avec les primes Renolution et « petit patrimoine ».

*« Les citoyens sont rarement au courant de ces aides et il est tout aussi rare que les entrepreneurs qui viennent poser des châssis prennent le temps de leur communiquer ces informations. » (FC)*

Enfin, **le remplacement de châssis ou le renforcement de la performance de châssis existants doit s'accompagner d'une réflexion sur la ventilation et l'isolation du bâtiment**, sous peine d'accroître le risque d'apparition de condensation sur les maçonneries et d'une mauvaise qualité de l'air (Bertrand, 2019a ; Bertrand, 2019b). Cette problématique est abordée au point 4.7.2.

*« En renforçant l'isolation de châssis, certaines parois vont se réchauffer tandis que d'autres restent froides. Il y a donc plus de possibilités de condensation dans ces endroits froids et des ponts thermiques sont parfois créés à certains endroits. Les châssis anciens en simple vitrage laissent passer l'air sans aucun problème et il y a donc souvent de la condensation. Mais de petites rigoles sont prévues pour que l'eau tombe dedans et soit ensuite jetée à l'extérieur. Aujourd'hui, avec les châssis à haute performance énergétique (double-triple vitrage), il n'y a plus de condensation sur ces vitrages. Ça veut dire que cette humidité relative va finir par condenser ailleurs que sur le vitrage. Comme les nouveaux châssis sont beaucoup plus étanches à l'air, ça ne respire plus donc il faut trouver d'autres systèmes pour apporter de l'air à l'intérieur et l'évacuer. Il est nécessaire de trouver des moyens de ventilation performant, ce que les gens ne font pas forcément : ils isolent mais pensent rarement à la ventilation. » (LV)*

### **4.7.1.3. Conclusions**

Le remplacement de châssis et vitrages est dispensé de PU pour autant que les formes initiales de la fenêtre et l'aspect architectural du bâtiment (changement de formes, de divisions, de couleur, de matériaux, d'épaisseur, etc.) soient maintenus, et s'il n'implique pas de dérogation à la réglementation. Si les formes initiales et/ou l'aspect architectural du bâtiment est modifié, la modification de baies et châssis ne sera dispensée de PU que si la façade concernée ne se trouve pas dans une zone de protection, s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et s'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité. Ainsi, lorsque des fenêtres anciennes visible depuis l'espace public ne peuvent pas être rénovées sans modifier leurs formes initiales et/ou l'aspect architectural (remplacement ou modification des châssis et du vitrage), la rénovation de la fenêtre sera soumise à un PU.

<sup>48</sup> <http://patrimoine.brussels/agir/aide-financiere/restauration-du-petit-patrimoine>

Lorsque les conditions pour être dispensé de PU dans le cadre de ce type de travaux ne sont pas respectées, il est possible de bénéficier d'une dispense de l'avis du FD, de MPP et de l'avis de la CRMS si les travaux n'impliquent pas de dérogations à la réglementation. En général, le remplacement de châssis n'implique pas de travaux de stabilité et est donc également dispensé de l'intervention d'un architecte.

Le principal frein à la rénovation de fenêtres est la volonté de conserver un certain esthétisme qui correspond aux autres bâtiments environnants et de conserver l'historique du patrimoine architectural. Si les nouveaux châssis ne respectent pas un certain esthétisme ou s'ils ne sont pas reproduits presque à l'identique, il se peut que la demande de PU ne soit pas acceptée. Or, reproduire des châssis anciens constitue un coût plus élevé que l'achat de châssis « modernes ».

Finalement, comme nous allons le voir dans le point suivant, le remplacement des châssis ou le renforcement de la performance des châssis existants doit toujours s'accompagner d'une réflexion sur la ventilation du bâtiment.

## **4.7.2. La ventilation du logement**

### **4.7.2.1. Importance de la ventilation des logements**

Les travaux de rénovation sont souvent réalisés en plusieurs phases étalées dans le temps et ne semblent pas toujours concerner la ventilation. Il est pourtant important d'étudier la ventilation de l'ensemble du logement avant le début des travaux car elle se conçoit globalement (Coweze, Daumerie & Dubois, 2020). En raison de son coût et de ses contraintes de mise en œuvre, la ventilation est considérée à tort comme une option et est souvent négligée en rénovation (Coweze, Daumerie & Dubois, 2020). Pourtant, elle est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du bâtiment : elle apporte oxygène et air neuf, évacue l'air humide, les polluants et les odeurs (Coweze, Daumerie & Dubois, 2020). L'établissement d'un diagnostic de ce type nécessite des compétences techniques et une vision globale qui sont du ressort de l'architecte spécialisé en travaux de rénovation (Bertrand, 2019a ; Bertrand, 2019b).

### **4.7.2.2. Exigences réglementaires**

**La ventilation n'est imposée par les réglementations (PEB, RRU, Code du Logement) que dans certains cas : à l'occasion de la demande d'un permis d'urbanisme ou de la mise en location** (Coweze, Daumerie & Dubois, 2020). Lorsqu'une demande de PU est introduite et que l'on touche à la surface de déperdition thermique, il y a des exigences en termes de ventilation à respecter pour les locaux concernés par les travaux faisant l'objet de la demande de PU. Le maître d'ouvrage est contraint

de respecter des débits qui varient selon la nature des travaux PEB<sup>49</sup> (BE, 2021a). Dès lors, lorsque des travaux de RE implique un PU, la ventilation du logement doit obligatoirement être prise en compte<sup>50</sup>.

Pour la pose d'une isolation sur un mur mitoyen ou une façade non visible depuis l'espace public, l'isolation de toiture, ou le remplacement de châssis et vitrages à haute PE dispensés de PU par l'arrêté MI, la réglementation PEB ne s'applique pas. Par conséquent, pour ces travaux dispensés de permis, les maîtres d'ouvrages sont moins susceptibles d'être au courant de la nécessité de penser la ventilation de leur logement.

*« Lors de rénovations énergétiques qui ne nécessitent pas de PU, la question de la ventilation ne se pose pas car sans permis, les gens ne font généralement pas recours à un architecte et la PEB ne s'applique pas. Par ailleurs, les ouvriers qui réalisent ce type de travaux ne jouent pas non plus le rôle de conseiller. Les personnes qui placent des châssis dans les nouvelles habitations ne poussent pas les gens à penser à la ventilation ou n'en parlent pas. Une fois que les châssis sont placés par exemple, c'est très compliqué d'y intégrer une grille de ventilation qui s'installe au-dessus du dormant. » (LV)*

**L'installation seule d'un système de ventilation peut nécessiter l'introduction d'une demande de PU.** C'est le cas si les travaux engendrent une modification (même légère) visible depuis l'espace public (par exemple, la pose de grilles dans les châssis ou dans les murs de la façade à rue ou la pose d'un appareil de ventilation visible en façade à rue...) (Coweze, Daumerie & Dubois, 2020).

#### **4.7.2.3. Contraintes liées au bâti existant**

La mise en place d'un système de ventilation dans un logement présente des contraintes liées au bâti existant : espace disponible, présence d'éléments à caractère patrimonial, permis d'urbanisme, ... (Coweze, Daumerie & Dubois, 2020).

Les systèmes de ventilation de logement sont classés en 4 catégories :

- Type A : amenée d'air et évacuation d'air naturelle ;
- Type B : amenée d'air mécanique et évacuation naturelle ;
- Type C : amenée d'air naturelle et évacuation mécanique ;

---

<sup>49</sup> La nature des travaux PEB dépend de l'ampleur des travaux touchant à la surface de déperdition thermique et du remplacement ou non des installations techniques du logement. Cette notion est expliquée en détail dans la section 5.1.

<sup>50</sup> La proposition PEB ne peut servir de base à un refus d'octroi de PU.

- Type D : alimentation mécanique et évacuation mécanique (le type de système le plus performant et qui peut en plus être mis en place avec un système de récupération de chaleur).

En particulier, **l'installation d'évacuation/d'amenée d'air mécanique requière une sortie/ouverture par le toit ou en façade, ce qui peut être confronté à différents obstacles pour les personnes vivant en appartement, dans des immeubles ne disposant pas de façade arrière ou n'ayant pas de façades non visibles depuis l'espace public.** Premièrement, il n'y a pas toujours la place pour installer un groupe de ventilation dans les maisons subdivisées en appartement. Dans ce type d'habitation, il faut donc passer avec des gaines techniques chez les voisins et deux freins apparaissent : obtenir l'accord des voisins et avoir de la place pour l'installation du système. Deuxièmement, si le bâtiment à rénover ne dispose pas de façade non visible depuis l'espace public ou ne dispose pas de façade arrière et qu'il n'est pas possible d'installer une sortie par le toit, la sortie de la ventilation mécanisée ne pourra se faire qu'en façade avant ou visible depuis l'espace public. L'installation d'une sortie ou d'amenée d'air mécanique nécessitera alors un PU, avec dérogation si c'est une sortie en façade avant. En effet, d'après l'article 6 du Titre Ier du RRU, les évacuations 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. La demande de PU avec dérogation est alors en plus soumise à des MPP.

Lorsque la mise en place d'une ventilation mécanique n'est pas possible, les propriétaires ont la possibilité d'installer une ventilation de type naturelle. Pour une **ventilation « naturelle »**, il est possible d'installer des **grilles de ventilation sur un des murs extérieurs du logement**. Si cela ne peut se faire qu'en façade avant, une demande de PU doit être introduite. Au niveau urbanistique, ce type de ventilation naturelle peut être refusée pour deux raisons. Soit, la commune estime que cette grille de ventilation ne respecte pas l'article 6 du Titre Ier du RRU cité ci-dessus. Soit, la demande peut être refusée par soucis d'esthétisme et une volonté de ne pas dénaturer une façade qui possède un intérêt architectural.

**Lorsque la ventilation continue n'est pas assurée par un système indépendant des fenêtres** (grilles dans les murs extérieurs, ventilation double-flux...), **des ouvertures d'amenée d'air doivent être prévues dans les châssis** (Bertrand & Dubois, 2022). Pour le remplacement de châssis, Homegrade conseille des dispositifs de ventilation discrets à poser au-dessus de la traverse supérieure du châssis. D'autres modèles d'ouvertures d'amenée d'air se posent dans le cadre du châssis moyennant une réduction de la taille du vitrage mais leur impact visuel est important et ils affaiblissent davantage les performances thermiques et acoustiques.

Considérons une **rénovation énergétique de fenêtres impliquant un remplacement des châssis**. Nous avons déjà vu dans la section précédente les conditions dans lesquelles le remplacement de châssis est dispensé de PU et quels étaient les freins au remplacement de châssis. Pour que le remplacement, en façade visible depuis l'espace public soit dispensé de PU, il faut que les formes initiales du châssis (cintrages, divisions apparentes, parties ouvrantes et dormantes) ainsi que l'aspect architectural du bâtiment (changement de formes, de division, d'épaisseur, couleur, etc.) soient maintenues. La présence du dispositif de ventilation sur les nouveaux châssis doit donc respecter ces conditions pour que les travaux soient dispensés de PU. En outre, **sur un bâtiment ayant un intérêt patrimonial, les demandes de PU pour le remplacement de châssis peuvent être refusées si les nouveaux châssis disposant d'ouvertures d'amenée d'air naturelles ne sont pas assez proches de l'aspect architectural de ceux en place et s'ils ne s'intègrent pas suffisamment par rapport aux constructions**. Or, **pour le remplacement de châssis anciens ayant un certain intérêt patrimonial, il peut être relativement complexe techniquement d'obtenir des châssis plus performants, disposant de grilles de ventilation et qui respecteraient les formes initiales et l'aspect architectural des anciens châssis**. Pour finir, il revient aux différents services communaux d'urbanisme de juger si la visibilité d'une fine grille de ventilation sur des châssis viole ces conditions et s'il est nécessaire que ces grilles ne soient pas visibles depuis l'espace public. D'après les entretiens réalisés, il est préférable que ces grilles ne soient pas ou presque pas visibles depuis l'espace public afin que les travaux soient autorisés et les technologies actuelles peuvent le permettre dans certains cas.

*« Les grilles dans les châssis est la solution la plus souvent utilisée pour mettre en place des amenées d'air et respecter les exigences de la PEB. Ces grilles ne sont pas très visibles. Les grilles de ventilations dans les châssis sont autorisées mais il faut qu'elle ne soit pas visible depuis la voie publique. » (Service communal d'urbanisme de Saint-Josse-Ten-Noode)*

*« En façade avant, ce n'est pas toujours évident d'accompagner la pose de nouveaux châssis performants d'une ventilation adaptée, en particulier dans certaines communes telles que Saint-Gilles où il y a très peu de solutions proposées. A Saint-Gilles, il n'est généralement pas accepté de percer les façades avant. S'il y a une imposte cintrée par exemple, l'inclusion d'une grille de ventilation dans le châssis ne sera pas réalisable. Ça a un lien avec l'urbanisme parce que pour des raisons d'esthétique, on peut difficilement mettre des grilles de ventilation dans les vitrages, dans les châssis, etc. (en tout cas à Saint-Gilles). Si on est en façade avant, il est probable que la commune acceptera le remplacement de châssis équipé de grille de ventilation pour autant que cette dernière ne soit pas visible. » (LV)*

Lors de **rénovations énergétiques de fenêtres qui n'impliquent pas le remplacement de châssis**<sup>51</sup> **en façade visible depuis l'espace public**, trois cas de figure peuvent se présenter si le rénovateur souhaite installer des grilles de ventilation aux châssis. Si c'est techniquement possible d'inclure des grilles de ventilation qui ne sont pas visible depuis l'espace public, cette installation ne sera pas concernée par l'obtention d'un PU. Si c'est techniquement possible d'inclure une grille de ventilation mais qui sera visible depuis l'espace public, un PU sera nécessaire. Or, si la commune estime qu'il est nécessaire conserver l'aspect architectural du châssis et que cette grille de ventilation ne correspond pas aux caractéristiques du bâtiment, ni de ses voisins, le PU peut être refusé. Certaines communes peuvent tout de même accepter l'installation de grille de ventilation visible depuis l'espace public car il est considéré que ces grilles restent malgré tout peu visible. Finalement, pour certains types de châssis anciens, il n'est pas possible d'y inclure de grille de ventilation. Dans ce cas, il pourrait être envisagé de les remplacer par de nouveaux pouvant accueillir une grille de ventilation et nous nous retrouvons de nouveau dans la problématique du remplacement de châssis ancien.

Pour finir, lorsqu'il n'est pas possible de respecter les exigences de ventilations pour des contraintes urbanistiques, patrimoniales ou techniques, il est possible d'obtenir de la part de la commune une dérogation partielle (pour la façade avant par exemple) à ces exigences.

#### **4.7.2.4. Conclusions**

Bien qu'elle soit essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du bâtiment, la ventilation est considérée à tort comme une option et est souvent négligée en rénovation en raison de son coût et de ses contraintes de mise en œuvre.

Lors de travaux de RE, la ventilation est imposée par les réglementations PEB uniquement si un PU doit être demandé. Si les travaux de RE sont dispensés de PU, la réglementation PEB ne s'applique pas et les maîtres d'ouvrages ont moins de chance d'être au courant de la nécessité de penser la ventilation du logement.

La mise en place d'un système de ventilation dans un logement présente des contraintes liées au bâti existant (espace disponible, présence d'éléments à caractère patrimonial, permis d'urbanisme...). Tout d'abord, l'installation d'une ventilation mécanisée requiert une sortie et une amenée d'air par le toit ou en façade, ce qui est plus compliqué au niveau technique et/ou urbanistique pour les personnes vivant en appartement, dans des immeubles ne disposant pas de façade arrière ou n'ayant pas de façades non

---

<sup>51</sup> Par exemple : resserrage du joint extérieur, réglage des crémones (fenêtre en bois) ou des quincailleries (fenêtre en acier), pose de joints d'étanchéité, survitrage, double fenêtre, double vitrage dans le châssis existant, simple vitrage peu émissif

visibles depuis l'espace public (manque de place, nécessité d'obtenir un PU et évacuation de système de ventilation interdite en façade avant par le RRU). L'alternative est d'opter pour une ventilation naturelle grâce à une grille de ventilation installée dans mur ou dans un châssis de fenêtre. Lorsque ces grilles de ventilation sont visibles depuis l'espace public, une demande de permis doit être introduite et peut être refusée par soucis d'esthétisme, de conservation du patrimoine architectural ou d'intégration urbaine. Or, il est parfois relativement plus compliqué voire techniquement impossible d'inclure des grilles de ventilation non visibles dans des châssis anciens et de conserver leur aspect architectural, ou de remplacer d'anciens châssis par de nouveaux plus performants, dotés d'une amenée d'air naturelle et qui respectent également l'aspect architectural des anciens.

### **4.7.3. Le remplacement de chaudières et les pompes à chaleur**

Le gouvernement bruxellois (2019) a mis en place un **plan de sortie des chaudières à mazout et charbon**. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2021, il est interdit de placer des appareils de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire alimentés au charbon. Dès le 1<sup>er</sup> juin 2025, l'installation de chaudières au mazout, neuves ou non, sera interdite à Bruxelles. **Leur usage sera interdit dès 2030 dans le secteur public et dès 2035 dans tous les autres secteurs**<sup>52</sup>. Pour pallier cette interdiction, une première solution est de remplacer ce type de chaudières par des chaudières à gaz atmosphérique ou à condensation. Une autre alternative est l'installation d'une pompe à chaleur (PAC). Néanmoins, ces deux opportunités rencontrent parfois des contraintes urbanistiques et/ou techniques.

#### **4.7.3.1. Contraintes liées au remplacement d'une chaudière atmosphérique par une chaudière à condensation**

En général, le passage d'une chaudière à mazout à une chaudière au gaz ne rencontre pas d'obstacles. Lorsque la transition se fait d'une chaudière atmosphérique à une chaudière à condensation, ce n'est pas tout à fait le cas : **le remplacement de chaudières atmosphériques**<sup>53</sup> (à gaz ou au mazout) **par des chaudières à condensation peut rencontrer des contraintes urbanistiques et techniques, en particulier dans les copropriétés équipées de chaudières individuelles par logement.**

<sup>52</sup> En 2022, 10 à 14% des logements de la capitale étaient chauffés par une chaudière au mazout.  
<https://environnement.brussels/reglementation/obligations-et-autorisations/interdiction-dinstallations-non-durables-dans-le-cadre>

<sup>53</sup> Les chaudières à gaz atmosphériques sont des chaudières dont le brûleur ne possède pas de ventilateur. L'aspiration de l'air ambiant par le brûleur se fait naturellement par le gaz et les flammes. Contrairement aux chaudières à condensation, les fumées et la vapeur d'eau résultant de la combustion du gaz naturel sont rejetées dans l'atmosphère sans être exploitées pour la production d'énergie.

Dans ce type de logement, le plus simple serait de pouvoir remplacer l'ensemble des chaudières par des chaudières à condensation mais il est peu probable que tous les copropriétaires aient l'envie et/ou le budget pour effectuer ces travaux simultanément. Des **solutions existent pour que les chaudières individuelles atmosphériques coexistent aux côtés des chaudières à condensation**. Cela nécessite soit l'installation de conduits d'évacuation distincts, soit l'adaptation du conduit d'évacuation existant.

Contrairement aux chaudières atmosphériques, une chaudière à condensation nécessite une cheminée particulière composée de deux conduits, l'un servant à amener de l'air frais et l'autre à évacuer les fumées. Si une chaudière à condensation est reliée à une conduite ne respectant pas ces exigences, la chaudière ne fonctionnera pas correctement et son rendement sera moins élevé. Par ailleurs, les conduits d'origine des cheminées peuvent être inadaptés lorsqu'ils sont composés d'éléments maçonnés non étanches. La basse température des fumées des chaudières à condensation est alors susceptible de se condenser dans ces vieux conduits mal isolés, entraînant ainsi différents risques à l'intérieur des conduits (fuites, dégâts des eaux, etc.). De plus, il est interdit de raccorder des chaudières de différents régimes sur un seul et unique conduit collectif car des fuites de produits de combustion risqueraient de polluer l'air intérieur des logements par refoulement (Coussement, 2021).

**Lorsque les conduits d'évacuations en place ne sont pas compatibles avec une chaudière à condensation et qu'il n'est pas possible de les adapter correctement, l'installation de nouveaux conduits (distincts) est nécessaire.** Or, d'autres obstacles techniques et urbanistiques peuvent apparaître dans ce cas de figure. Tout d'abord, le règlement urbanistique interdit toute évacuation de gaz brûlés en façades visibles depuis l'espace public (Art. 6 Titre Ier du RRU). Si un nouveau tubage doit être mis en place, la sortie doit se faire en façade non visible depuis l'espace public ou par le toit<sup>54</sup>. Si ces travaux sont réalisables, un PU n'est pas demandé. Cependant, **pour les logements où il n'y a pas de façades non visibles depuis l'espace public ou dans les communes où même les évacuations de gaz brûlés sont interdites en façade arrière, la seule option est la sortie par le toit.** Or, si nous nous trouvons dans un immeuble équipé de chaudières individuelles, des complications techniques peuvent apparaître puisque les conduits d'évacuations doivent potentiellement passer par les appartements voisins. **Si c'est impossible, la seule alternative est alors d'introduire une demande de PU avec dérogation** (pour une évacuation de gaz en façade visible depuis la voie publique) mais cette demande aurait peu de chance d'obtenir une réponse positive.

---

<sup>54</sup> Article 6 du Titre I « *Caractéristiques des constructions de et de leurs abords* » du RRU : 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.

« A Saint-Gilles par exemple, les chaudières à condensation doivent d'office sortir par le toit. Parfois, il faut donc passer par des communs ou par des habitations parce qu'on ne peut pas sortir en façade arrière. Ce problème est récurrent et pas toujours facile car pour bien faire, il faut refaire des plans, redire où sont les gaines, passer au bon endroit, etc. Par ailleurs, ce n'est pas toujours possible de faire ce genre de travaux car ce n'est pas toujours possible de passer par les cheminées. Parfois, il faut même détruire la cheminée, et puisque ça fait partie de la structure, il faut finalement un PU. » (LV)

« A Saint-Gilles, les sorties ventouses horizontales sont interdites même en façade arrière. Ce qui peut poser des contraintes techniques pour le passage d'une chaudière à gaz à une autre chaudière à gaz. C'est un vieux règlement du début du XXème siècle qui est toujours appliqué à la lettre et personne ne sait pourquoi. Si c'est interdit en façade arrière également, il faut alors un conduit vers le toit mais ce n'est pas toujours faisable dans les anciennes maisons. » (NV)

« A Bruxelles, énormément de logements sont encore équipé d'une chaudière atmosphérique<sup>55</sup>. Ce type de chaudière ne s'installe pas avec un accès à l'extérieur qui est tubé. L'évacuation se fait via une cheminée (collective lorsqu'on se trouve dans des appartements). [...] Lorsque l'on souhaite les remplacer, ça se fait généralement par des chaudières à condensation, qui sont devenues la norme car elles sont plus rentables et ont un meilleur rapport qualité/prix. Or, ces chaudières à condensation nécessitent l'installation d'un tubage à double paroi qui sert à aspirer l'air frais et à évacuer le gaz de combustion. » (IR)

Ainsi, le passage d'une chaudière atmosphérique à une chaudière à condensation dans une copropriété équipée de système individuel peut se heurter à des obstacles techniques liés à l'adaptation du conduit d'évacuation existant. Si le maître d'ouvrage souhaite ou est obligé d'installer un nouveau tubage, il peut se retrouver face à d'autres contraintes liées aux exigences urbanistiques : puisque les évacuations de gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis la voie publique, la sortie doit se faire obligatoirement par le toit ou en façade arrière (si c'est possible). Pour les maisons unifamiliales et les copropriétés disposant d'une chaudière commune, ces contraintes techniques et urbanistiques liées à l'adaptation des conduits d'évacuations existants ou l'installation d'un nouveau tubage sont moindres.

---

<sup>55</sup> C'est-à-dire une chaudière au gaz qui tire l'air nécessaire à la combustion pour produire l'énergie. Elle tire l'air du local dans lequel elle se trouve. Les chaudières à gaz atmosphériques sont des chaudières dont le brûleur ne possède pas de ventilateur et l'aspiration d'air par le brûleur se fait naturellement par le gaz et les flammes.

### **4.7.3.2. Obstacles à l'installation de pompes à chaleur**

Les pompes à chaleur (PAC) constituent une alternative aux chaudières à gaz et au mazout. D'après le Gouvernement bruxellois (2019), les PAC souffrent d'un déficit de reconnaissance par rapport à d'autres systèmes de chauffage et à d'autres technologies renouvelables telles que le photovoltaïque alors qu'elles représentent une solution intéressante pour les bâtiments bien isolés. C'est pour ces raisons que le gouvernement de la RBC (2019) prévoit dans sa « *Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en aux horizons 2030-2050* » le renforcement de l'accompagnement relatif aux PAC. En particulier, dans ce rapport, **le gouvernement bruxellois considère que les PAC air-air<sup>56</sup> représentent un potentiel intéressant dans le contexte urbain** pour trois raisons. Premièrement, elles s'installent facilement, même dans un appartement. Deuxièmement, elles présentent un meilleur rendement en ville (dû aux températures plus élevées en milieu urbain), et troisièmement, elles peuvent s'installer facilement en toiture ou en façade.

**L'arrêté MI prévoit des dispenses de PU pour le placement d'une PAC au sol moyennant trois conditions.** Tout d'abord, l'installation ne doit pas déroger à la réglementation urbanistique en vigueur. Ensuite, le volume capable de la PAC ne doit pas dépasser 1m<sup>3</sup>. Finalement, elle doit être située à une distance de minimum trois mètres par rapport aux limites mitoyennes et non visible depuis l'espace public (Art. 33/2, CoBAT). Si ces conditions ne sont pas respectées, il revient à l'autorité délivrante, la commune, de juger le bon aménagement des lieux

**Pour ce type de système, des contraintes urbanistiques apparaissent en ville : le bruit et l'aspect visuel, esthétique.**

*« Si l'on prend un building avec 50 appartements, c'est difficilement imaginable de placer 50 unités extérieures de PAC. Les PAC, c'est très bien pour le neuf, et les rénovations lourdes mais dans la majorité des cas ce n'est techniquement pas possible [...] A Bruxelles, ce n'est pas près d'être accepté. En façade avant, ça paraît assez inenvisageable et même en façade arrière, rien qu'au niveau du bruit, c'est compliqué. » (NV)*

**L'aspect urbanistique est un détail par rapport aux contraintes techniques de l'installation de PAC.** Pour commencer, tout type de PAC nécessite un logement très bien isolé. Ensuite, pour les PAC air-eau, géothermique et hydrothermique, un chauffage par le sol est requis si l'on veut éviter un mauvais rendement saisonnier. De plus, pour les PAC géothermique (ou sol-eau), d'autres contraintes apparaissent. Pour puiser l'énergie dans le sol, un système de captation souterrain doit être installé. S'il

<sup>56</sup> PAC qui vont puiser de l'énergie dans l'air extérieur ou intérieur, le réchauffer et l'injecter directement dans la pièce à chauffer. Elles ne permettent pas de chauffer l'eau des sanitaires, contrairement aux PAC air-eau, géothermique et hydrothermique.

est horizontal, une surface importante sera nécessaire (ce qui concerne relativement peu de logement) et s'il est vertical, un permis d'environnement est requis. En ce qui concerne les PAC hydrothermiques (ou eau-eau), un permis d'environnement est également requis pour le forage de puits.

#### **4.7.3.3. Conclusions**

En conclusion, le remplacement de chaudières atmosphériques (à gaz ou au mazout) par des chaudières à condensation peut rencontrer des contraintes urbanistiques et techniques, en particulier dans les copropriétés équipées de chaudières individuelles. Des solutions existent pour que les chaudières individuelles atmosphériques coexistent aux côtés des chaudières à condensation. Cependant, elles nécessitent soit l'installation de nouveaux conduits d'évacuation distincts, soit l'adaptation du conduit d'évacuation existant. En ce qui concerne le premier cas de figure, la sortie doit se faire en façade non visible depuis l'espace public ou par le toit car le RRU interdit toute évacuation de gaz brûlés en façade visible depuis l'espace public. Si ces travaux sont réalisables, un PU n'est pas demandé bien qu'ils puissent rencontrer des obstacles techniques. Pour les logements où il n'y a pas de façades non visibles depuis l'espace public et où même les évacuations de gaz brûlés sont interdites en façade arrière, la seule option est la sortie par le toit. Or, si nous nous trouvons dans un immeuble équipé de chaudières individuelles, les conduits d'évacuations doivent potentiellement passer par les appartements voisins. Si c'est impossible, une demande de PU avec dérogation devra être introduite mais cette demande aurait peu de chance d'obtenir une réponse positive.

Les pompes à chaleur (PAC) sont une alternative aux chaudières à gaz et au mazout. Leur installation au sol peut être dispensée de PU si, entre autres, elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et se situent à une certaine distance des limites mitoyennes. Si ces conditions ne sont pas respectées ou si l'unité extérieure est située sur la façade, une demande de PU doit être introduite. La commune concernée doit alors juger si les seuils de bruit fixés par la législation sont respectés et, lorsque l'unité extérieure est visible depuis l'espace public, si le projet est acceptable d'un point de vue esthétique. Outre les contraintes urbanistiques relatives au bruit et à l'aspect esthétique des unités extérieures de PAC, ce type de système présente principalement des contraintes techniques et convient mieux aux constructions neuves ou aux rénovations lourdes.

#### **4.7.4. L'isolation de toitures**

Isoler sa toiture est une priorité pour les maisons non isolées car ces travaux font partie des gros postes en termes d'économie d'énergie. Les économies d'énergie d'une habitation peuvent se faire principalement en passant par l'isolation du toit car la majeure partie de la chaleur s'y échappe. Nous

considérons ici deux types d'isolation de toiture : l'isolation des versants par l'extérieur dite « en sarking » et l'isolation dite « toiture chaude » pour les toitures plates.

#### **4.7.4.1. Toitures inclinées**

Le principe de l'isolation des versants par l'extérieur (toiture sarking) consiste à placer le pare-vapeur et ensuite l'isolant (composé de panneaux rigides) sur la structure portante<sup>57</sup> (Daumerie, Mersch & Herregods, 2020). Ce type d'isolation présente différents avantages : elle permet la conservation de la finition intérieure, ne cause pas de perte de volume intérieur, ni de pont thermique et tous les travaux sont réalisés par l'extérieur.

La technique de l'isolation en sarking implique la réfection totale de la toiture et son aspect architectural s'en retrouve modifié (rehausse de la toiture, hauteur et/ou profondeur des corniches peut être modifiée, etc.). **Avant l'entrée en vigueur de l'AGRBC du 17 mars 2022 modifiant l'arrêté MI, l'isolation de toiture inclinée n'était pas explicitement mentionnée.** Un PU était généralement requis pour cette méthode d'isolation car il était considéré qu'elle modifiait l'aspect architectural du bâtiment.

*« Le CoBAT ne prévoyait pas vraiment l'isolation par l'extérieure dite en sarking. Par conséquent, de nombreuses communes ont décidé d'imposer un PU pour ces travaux voire de les interdire car elles considéraient que ces travaux avaient un impact sur l'aspect extérieur en modifiant le volume de la toiture. Par ailleurs, si on a deux maisons avec des toitures alignées par exemple, ce type d'isolation crée un décrochement. C'est assez récent que les communes se prononcent dessus car cette technique est assez récente et s'est fortement développée ces dernières années. » (LV)*

*« Dans le CoBAT, il est stipulé que les travaux impliquant une modification de volume sont soumis à l'obtention d'un PU mais il y a une mauvaise interprétation de la modification de volume. Selon moi, si une tuile bouge de 2 cm, ce n'est pas une augmentation de volume. C'est une mauvaise interprétation utilisée par les communes pour imposer un permis : il y a un peu une crispation des communes sur ce point-là. Quand on sait que l'isolation de la toiture est l'investissement prioritaire à faire si l'on veut réduire les consommations de chauffage, il y a clairement un problème. » (VB)*

**Depuis la modification de l'arrêté MI, l'isolation de toiture inclinée est explicitement mentionnée. D'après l'article 21 de cet arrêté, la pose en toiture inclinée d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires sont dispensés de PU pour autant que :**

---

<sup>57</sup> Un schéma détaillé est présenté dans l'annexe C.2.

- ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir ;
- les actes et travaux 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.

#### 4.7.4.2. Toitures plates<sup>58</sup>

L'isolation dite « toiture chaude » est la méthode la plus sûre pour isoler les toitures plates en rénovation (Mersch, 2019). L'isolation se trouve au-dessus du plancher de toiture et sous la membrane d'étanchéité à la pluie. En rénovation, l'isolant est placé au-dessus de la membrane d'étanchéité de toiture existante, si elle est en bon état et une nouvelle membrane d'étanchéité à la pluie est placée au-dessus des panneaux d'isolation. Un des inconvénients de cette technique est que le niveau fini de la toiture est rehaussé, ce qui nécessite parfois des adaptations des coupoles, des seuils de porte et des acrotères.

Une autre technique d'isolation qui peut modifier l'aspect architectural du bâtiment est celle de la « toiture inversée » (Mersch, 2019). Ici, l'isolation se trouve au-dessus du plancher de toiture et de la membrane d'étanchéité. Cette méthode n'est utilisée que sur des structures lourdes, capables de supporter un surpoids et suffisamment plane pour éviter la stagnation d'eau sous les panneaux d'isolation. Une couche de lestage (graviers, dalles de béton...) maintient les panneaux d'isolation en place et les protège des rayons UV. A l'instar de l'isolation « toiture chaude », le niveau fini de la toiture est rehaussé, ce qui nécessite des adaptations des coupoles, des seuils de porte et des acrotères.

Les **toitures végétalisées** participent également à l'isolation des bâtiments. Elles contribuent à limiter les risques d'inondations, à réduire la surchauffe urbaine et sont bénéfiques au développement de la biodiversité (El Asli & Morlot, 2019). Toutefois, une toiture végétalisée n'apporte qu'une faible augmentation de l'isolation thermique et ne dispense aucunement de la pose d'un isolant (El Asli & Morlot, 2019). De plus, une fois que la toiture végétalisée est posée, il est impossible de modifier la toiture par après. Il est donc conseillé de bien isoler sa toiture au préalable, en particulier avec la technique de la « toiture chaude ». Finalement, les murs acrotères et/ou les murs mitoyens doivent aussi très souvent être rehaussés afin d'accueillir le complexe de toiture verte et ce rehaussement peut être soumis à une demande de PU (El Asli & Morlot, 2019).

---

<sup>58</sup> Toute toiture dont l'inclinaison est inférieure à 15°.

**Avant la modification de l'arrêté MI**, un PU était systématiquement demandé pour isoler une toiture plate car sa réhausse était considérée comme une modification de l'aspect architectural du bâtiment. Désormais, **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 est dispensée de PU sous certaines conditions** (Art. 21/1, CoBAT). Pour bénéficier de cette dispense, les travaux ne doivent pas impliquer la solution de problème de stabilité ni de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un permis de lotir. Néanmoins, lorsque le niveau fini de la toiture est rehaussé, des adaptations des coupoles, des seuils de porte et des acrotères sont parfois nécessaires. L'arrêté MI ne mentionne pas si l'adaptation de murs acrotères, seuils et coupoles sont également dispensés de PU. En conséquence, la commune peut décider si un PU est exigé par les ou non, même si les conditions ci-dessus sont respectées.

Depuis la modification de l'arrêté MI, l'isolation de toitures inclinées et de toitures plates est désormais dispensée de l'intervention d'un architecte si les travaux n'impliquent pas la solution de problème de stabilité (Art. 23, arrêté MI). L'intervention d'un architecte pour ce type de travaux pouvait constituer un frein à la RE pour les maîtres d'ouvrages privés avant ce changement de réglementation.

*« Quand on voit que pour isoler un toit par l'extérieur, à la commune de Forêt, il faut obligatoirement passer par un architecte, c'est un frein énorme. Les gens vont alors préférer isoler par l'intérieur sans modification de la structure du toit. Mais alors, il faut avoir la hauteur suffisante sous plafond. Parfois ce n'est pas la solution idéale, il faut que toutes les conditions techniques soient réunies, une bonne sous-toiture, une bonne étanchéité à l'eau. Bref, il y a aussi des contraintes techniques qui peuvent venir interférer avec la nécessité ou non de faire recours à un architecte et d'avoir un permis. » (SRC)*

#### **4.7.4.3. Hauteur relative des toitures**

Dans le cadre de travaux d'isolation de toiture, la condition de dispense selon laquelle la demande ne doit pas déroger à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL est la plus importante. **Les bâtiments doivent respecter certaines mesures et limites d'implantations et de gabarits fixés par le RRU.** D'après l'article 6 du Titre I « *caractéristiques des constructions et de leurs abords* » du RRU, la façade avant et la toiture ne doivent pas dépasser de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas et ne pas dépasser le profil mitoyen le plus haut pour être considéré comme conforme.

Bien que ces dispositions doivent toujours être respectées (à défaut d'obtenir une dérogation), **la modification de l'arrêté MI a tout de même permis de simplifier l'isolation de toitures.** Depuis la modification de l'arrêté MI, l'isolation de toitures plates et inclinées est dispensée de PU sous certaines

conditions. Cependant, **les travaux ne sont pas dispensés du respect de la réglementation urbanistique en vigueur, et en particulier du respect des dispositions du RRU concernant l'implantation et le gabarit des constructions.**

Cela implique, par exemple, que **la rénovation d'une toiture entraînant sa réhausse est dispensée de PU à condition qu'elle ne dépasse pas de celle du voisin.** Autrement dit, si une maison mitoyenne à la même hauteur que ses habitations voisines, a sa toiture rehaussée suite à la pose d'une nouvelle isolation, les travaux dérogeront au RRU, un PU sera nécessaire et la procédure d'instruction impliquera des MPP. Encore faudra-t-il que la dérogation soit acceptée par la commune, le FD et la CC.

*« Une dérogation concernant un dépassement de la toiture voisine du fait de travaux d'isolation pourrait être accordé si c'est une dérogation légère et que la demande est bien motivée. Même si c'est 10 cm de plus, au niveau de la loi, officiellement ça déroge donc ça doit passer par la CC. Si c'est de l'isolation qui dépasse de quelques centimètres, ça pourrait être accepté. Pour chaque dérogation, il faut que ce soit motivé. Les dérogations peuvent être économiques (ça coûte trop cher de respecter les règlements) ou technique (par exemple, pour améliorer la résistance technique du bâtiment). » (Service communal d'urbanisme de Saint-Josse-Ten-Noode)*

Actuellement, le RRU est en cours de réforme et des discussions ont eu lieu entre les communes et le Gouvernement bruxellois. Cette réforme est motivée par une volonté d'encourager la rénovation énergétique des bâtiments en limitant les procédures liées à l'obtention de permis. **Avec la réforme du RRU, les dispositions relatives au dépassement de sa toiture par rapport aux voisins va être modifié afin de limiter les procédures de permis, et éviter que les demandes soient accompagnées de dérogations.** Dans la plupart des cas, les particuliers ne rencontreront plus cette difficulté de devoir introduire un permis avec dérogation pour l'isolation de leur toiture.

*« Ce que va changer la nouvelle règle du RRU, c'est que même si on est à la même profondeur que son voisin ou à la même hauteur que le voisin, on pourra dépasser avec l'isolation et ce sont ces cas-là qui bloquent pour le moment et qui nécessitent des dérogations au RRU. » (AC)*

*« A partir de 2026, tous les bâtiments devront avoir le certificat PEB. Le certificat PEB va fournir des recommandations sur comment améliorer sa PE parce qu'il faudra atteindre certains objectifs à un moment. La priorité serait les façades arrière et les toitures. C'est une chose que le gouvernement bruxellois a déjà anticipé en faisant en sorte de dispenser d'un PU tous ces travaux sous certaines conditions. Même si actuellement, la rénovation d'une toiture peut être soumise à un PU lorsque les travaux dérogent à un règlement urbanistique (par*

*exemple, en cas de dépassement de la toiture du voisin le plus haut), il ne faudra plus suivre les procédures d'enquête publique et de commission de concertation. Pour tous les projets de rénovation, on sera dispensé de toute cette procédure MPP lorsque le toit dépasse par exemple. Les permis pour ces travaux resteront une procédure « Collège », qui est une procédure plus rapide. [...] Dans le prochain RRU, tout ce qui est rénovation énergétique quand on isole par l'extérieur, lorsque le profil ou la toiture dépasse, etc. ne sera plus d'application. Il n'y aura plus de dérogation au RRU lorsque les travaux d'isolation entraîneront un dépassement de toiture. En gros, l'idée est que ce soit dispensé de PU, que tout ce qui est façade arrière, toiture, mitoyen, et tout le reste soient dispensés d'un PU sur le long terme. » (FC)*

#### **4.7.4.4. Conclusions**

Avant la modification de l'arrêté MI en 2022, un PU était généralement requis pour l'isolation de toitures par l'extérieure. Désormais, sous certaines conditions, la pose en toiture d'une isolation par l'extérieur, ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires sont dispensés de PU. Toutefois, lorsque le niveau fini de la toiture est rehaussé, des adaptations des coupoles, des seuils de porte et des acrotères sont parfois nécessaires et un PU peut alors être exigé par les communes.

Ces dispenses sont toujours soumises au respect de la réglementation urbanistique. Or, selon l'article 6 du Titre I du RRU qui concerne les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les toitures doivent respecter certaines normes de dépassement par rapport à leur construction voisines. Par conséquent, lorsque la réhausse d'une toiture suite à une nouvelle isolation entraîne un non-respect de ces mesures, cela est considéré la plupart du temps comme une dérogation au RRU et un PU, impliquant des MPP, est d'application. L'acceptation ou non de la dérogation dépendra alors de la commune dans laquelle la demande est traitée, du FD en charge du dossier et/ou de la CC. L'obstacle urbanistique principal à l'isolation de toitures se présente donc à travers le respect de la hauteur relative des toitures. Même lorsqu'un PU est requis, le nouvel arrêté de MI prévoit tout de même une dispense de l'intervention d'un architecte si les travaux n'engendrent pas de changement structurel.

Finalement, bien que la modification de l'arrêté MI ait simplifié l'isolation de toitures, il convient de se demander si ce changement a été assez loin pour deux raisons. D'une part, parce que les nouvelles toitures réhaussées doivent respecter certaines exigences de gabarit et d'implantation sous peine de devoir introduire un PU avec dérogation. D'autre part, parce que les communes ont toujours la possibilité d'estimer si un PU est nécessaire lorsque les coupoles, seuils de porte et/ou des acrotères doivent être adaptés. Néanmoins, la révision du RRU en cours pourrait introduire un régime

administratif plus léger pour les dérogations mineures qui respectent les objectifs de qualité et qui permettrait un faible dépassement.

## 4.7.5. L'isolation de façades

Les murs sont responsables de près d'un quart des pertes de chaleur dans les maisons et les isoler permet de diminuer sa consommation d'énergie tout en augmentant (ou du moins en maintenant) son confort (Bindels & Daumerie, 2020). L'isolation par l'extérieur est une technique qui présente différents avantages (Bindels & Daumerie, 2020). Premièrement, elle permet d'assurer la continuité de l'isolant, limitant ainsi les ponts thermiques et les risques de condensation. Ensuite, elle permet de conserver l'inertie thermique des murs, de protéger la structure portante de l'influence du climat et de ne pas réduire la surface intérieure existante. Néanmoins, ce type d'isolation implique des coûts annexes pour la pose d'un échafaudage et d'un nouveau parement extérieur, ainsi que pour l'adaptation des seuils de fenêtres, des corniches et des descentes d'eau pluviale (Bindels & Daumerie, 2020).

### 4.7.5.1. Dispenses procédurales et de permis d'urbanisme

En principe, isoler une façade par l'extérieur nécessite un PU car cela entraîne une 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) (Art. 98, §1, CoBAT ), et du volume du bâtiment.

**Un PU est toujours nécessaire pour l'isolation de façades avant.** En outre, du côté de la voie publique, la façade du bâtiment doit être implantée à l'alignement<sup>59</sup> ou, le cas échéant, au front de bâtisse<sup>60</sup> (Art. 3, Titre Ier RRU). Des MPP doivent être organisées si cette disposition n'est pas respectée.

*« Il est très rare que des façades avant soient isolées et lorsque l'on accepte d'isoler en façade avant, le rez-de-chaussée est rarement autorisé. L'isolation est permise à partir du premier étage de sorte que la façade avant ne dépasse pas de celle des voisins et que l'alignement des façades ne soit pas rompu. De plus, il est très rare qu'un dossier passe sans conditions. » (ER)*

En revanche, **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 est dispensée de PU sous certaines conditions.** Avant la modification de l'arrêté MI, l'isolation des murs pignons mitoyens rentraient dans le CoBAT comme étant un acte soumis à l'obtention d'un PU.

<sup>59</sup>Alignement : limite entre la voie publique et les propriétés riveraines

<sup>60</sup>Front de bâtisse : plan principal formé par l'ensemble des façades avant des constructions, qui peut être dressé en recul par rapport à l'alignement

Comme pour la plupart des dispenses procédurales ou de PU, ces travaux ne doivent pas déroger à la réglementation en vigueur. **Même en façade arrière, la rénovation énergétique de façades doit respecter certains gabarits au niveau de l'implantation du bâti prévus dans le RRU.** Par exemple, au niveau du rez-de-chaussée et des étages en façade arrière, la profondeur maximale hors-sol de la construction ne doit pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée (hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain) (Art. 4, § 2, Titre Ier RRU). Ou encore, lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde, ni dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (Art. 4, § 2, Titre Ier RRU).

*« L'urbanisme va toujours vérifier que le bâtiment ne dépasse pas de x mètres par rapport au voisin en hauteur ainsi qu'en profondeur (notamment pour ne pas apporter de l'ombrage aux voisins). Si la limite de profondeur est déjà atteinte, des travaux d'isolation par l'extérieur, qui augmenteront l'épaisseur de la façade de quelques centimètres, pourront être refusés. » (IR)*

Si cette première condition est respectée, si les travaux n'imposent pas de changement structurel et qu'ils ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé, l'isolation de murs mitoyens ou de murs non visible depuis l'espace public est dispensée de PU.

**Pour les façades arrière, des divergences d'interprétation de l'arrêté MI peuvent apparaître concernant l'application du RRU.** Dans l'exemple ci-dessous, l'article de l'arrêté MI est interprété de façon à favoriser la RE.

*« Certaines communes demandent un PU pour l'isolation de murs pignons. Avant, certaines communes demandaient également un PU pour isoler la façade arrière parce que pour eux, il y avait une augmentation du gabarit et ça dépassait. Selon le service d'urbanisme de Molenbeek, c'est clair dans l'arrêté MI que l'isolation en façade arrière est dispensée de PU. Selon la législation, ce type de travaux est dispensé de PU pour autant qu'il n'y a pas de dérogation à un RU. A Molenbeek, on considère que même si ça dépasse en façade arrière, il ne faut pas de permis ! Ce n'est pas parce que la façade arrière dépasse de quelques centimètres de la façade voisine que cela pose un problème. » (ER)*

**Depuis la modification de l'arrêté MI, il est possible de bénéficier de dispenses procédurales lorsqu'un PU est requis pour isoler une façade ou un mur mitoyen.** Ainsi, la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public peuvent être dispensés de l'avis du FD, des MPP, de l'avis de la CRMS<sup>61</sup> et de

<sup>61</sup> Lorsqu'il est requis parce que le bien concerné se trouve dans une zone de protection

l'avis de BE (Art. 21/2, arrêté MI). Et ce, même si les travaux dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur. Pour les façades avant à rue, il est nécessaire que le dépassement de la façade après travaux soit inférieur ou égal à 0,14 m. Deuxièmement, le dépassement de la façade après travaux ne doit pas excéder 0,30 m du côté des limites latérales du terrain. Finalement, la dispense sera effective si les travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé.

#### **4.7.5.2. Freins à la rénovation**

**Souvent, il n'est pas possible d'isoler les murs par l'extérieur pour des contraintes urbanistiques ou esthétiques (Bindels & Daumerie, 2020) : respect de l'implantation des bâtiments, volonté de conserver le patrimoine protégé ou non, respect de l'intégration dans le cadre urbain, etc.**

*« Isoler les façades avant par l'extérieur est très souvent refusé. Le tissu urbain bruxellois est connu pour ses façades. Il y a de très belles façades en briques. Avec tous les éléments en saillie qu'il y a dessus, on ne peut pas autoriser d'isolation. De manière générale, ce n'est pas autorisé par les communes. Il est très rare que ce soit accepté mais cela peut arriver lorsqu'une façade ne présente aucun intérêt particulier ou qu'elle n'est pas dans une zone spécifique. » (FC)*

Pour commencer, comme nous l'avons expliqué ci-dessus, les **façades avant doivent respecter un certain alignement avec la limite entre la voie publique et les propriétés riveraines**. Si l'isolation de la façade avant entraîne une augmentation du volume telle que cette disposition du RRU n'est plus respectée, une demande de dérogation devra être incluse au permis. Néanmoins, cette règle sur les façades avant va changer lors de la réforme du RRU. Dans le respect de certaines conditions, des dépassements de quelques centimètres seront autorisés par le RRU et ne seront donc plus considérés comme une dérogation.

*« Pour, le moment ce n'est pas permis de déborder de la façade avant en débord de l'alignement. Avec le nouveau RRU, pour les constructions existantes, on pourra isoler sur la façade avant, mais quand même avec plein de précautions sur le patrimoine, le respect de la qualité de la façade et une attention sur les raccords aux voisins. En façade avant, c'est objectivement sensible, mais on inverse un peu l'optique de la règle qui pour le moment interdit tout dépassement et donc il faut demander une dérogation RRU si on veut le faire. Ce sera maintenant autorisable mais il faudra respecter des conditions relatives à l'intégration architectural avec les bâtiments situés aux abords et le respect du patrimoine. Si on motive qu'on respecte ça, on peut octroyer un dossier en disant qu'il est conforme au RRU et pas de MPP. Dans ces cas-là, ce sera plus facile. » (AC)*

Deuxièmement, **certains biens peuvent bénéficier d'une certaine protection en étant repris à l'Inventaire du patrimoine architectural, lorsqu'ils sont situés en ZICHEE ou en zone de protection**, bien que cette protection soit moins « forte » que celles des biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde. Pour rappel, toute demande de permis d'isolation de façades se rapportant à un bien inscrit à l'IPA, à un bien situé en ZP ou en ZICHEE est soumise à l'avis de la CC (Art. 207, § 3, & Art. 238, CoBAT). De plus, la CRMS peut (ou doit pour les biens en ZP) être consultée à la demande de la CC.

Troisièmement, **certaines prescriptions du PRAS abordent les « modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ».** Les communes peuvent faire appel à ces dispositions lorsqu'elles estiment que le projet de rénovation de la façade ne s'intègre pas dans le cadre urbain. Autrement dit, lorsqu'elles estiment que le rendu final du projet de rénovation de la façade ne correspondra pas aux caractéristiques des constructions voisines. Il s'agit des prescriptions 1.5 2° (Zones d'habitation à prédominance Résidentielle), 2.5 2° (zone d'habitation), 3.5 1° (Zones mixtes), 4.5 1 (Zones de forte mixité) : « *Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité* ».

De plus, **des RCU voire des PPAS ou des permis de lotir peuvent également contenir des prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords**, précisant certains critères à cette intégration.

A Anderlecht, par exemple, l'élément qui est utilisé pour justifier le refus de demandes de PU pour isoler par l'extérieur les façades avant est l'article 8 du RCU de 2016 concernant l'intégration des façades dans le cadre urbain. D'après cet article, tous les traitements de façades doivent s'intégrer dans le contexte urbain :

*« §1. La composition, le parement, la couleur et la teinte des façades visibles depuis l'espace public et de tous les éléments qui les composent (châssis, menuiseries, etc.) s'harmonisent entre eux et avec ceux du voisinage, sauf lorsque ces derniers nuisent à la beauté du site. Les façades visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique.*

*§2. Les façades des grands immeubles isolés, qu'elles soient ou non visibles depuis l'espace public sont traitées de manière à garantir leur qualité esthétique. Le recours à des façades végétales est autorisé. »*

Prenons l'exemple d'un bâtiment qui n'est pas repris à l'IPA et qui n'est pas en ZICHEE, mais qui dispose d'une façade en brique avec des jeux de pierres, des éléments en saillie qui ressortent, des

arcades, etc. Tous ces éléments font que la commune peut être amenée à décider qu'il ne faut pas y toucher, qu'il ne faut pas la dénaturer car elle présente un certain intérêt architectural.

*« Cet article permet à la commune d'Anderlecht de protéger toutes les "belles façades". C'est une carte qu'elle peut sortir lorsqu'elle le souhaite et puisque c'est un règlement communal, la commune peut directement refuser. » (FC)*

A Saint-Josse-Ten-Noode aussi, l'article 2 du RCU précise les matériaux acceptés pour les façades visibles depuis la voie publique :

*« Les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades visibles depuis la voie publique doivent par leur nature être en concordance avec les constructions traditionnelles présentes sur le territoire de la Commune. Les matériaux non conformes sont interdits en tant que composants principaux du revêtement de façades [...] Les façades en briques destinées à être apparentes seront laissées en l'état. »*

Dans cette commune, le caractère non-conforme dépend de l'endroit où l'on se trouve.

*« Saint-Josse est une commune assez petite et les bâtiments se ressemblent beaucoup. Dans les dossiers que l'on a traités, c'est principalement de la brique et les parties en pierre bleues qu'il faut en général toujours conserver. Depuis que je suis à l'administration communale de Saint-Josse, il n'y a jamais eu de cas de façades isolées par l'extérieur sauf dans les constructions neuves. » (Service communal d'urbanisme de Saint-Josse-Ten-Noode)*

A Anderlecht aussi,

*« Il y a une volonté de conserver les anciennes façades en briques assez bien décorées car c'est ce qui fait Bruxelles. » (FC).*

**L'esthétisme des bâtiments rejoint la question des PU car, en fonction du type de solution d'isolation, les demandeurs obtiendront des réponses très différentes sur un permis.** Il y a donc un enjeu par rapport au choix de la technique d'isolation par l'extérieur car elle a un impact architectural et influence la possibilité d'obtenir un PU.

*« Aujourd'hui, BE recommande, entres autres, d'isoler les façades par l'extérieur en utilisant des bardages comme finition (isolant thermique sur le mur - couche d'étanchéité à la pluie et au vent – Lames d'air/lattes – bardage), ou une finition en briquettes ou en pierre. Du point de vue esthétique, il y a une grande différence entre une maison isolée par l'extérieur avec un*

*enduit ( finition solidaire) sur de l'isolant rigide (méthode "ETICS") et des façades avec des finitions en panneaux en bois, des ardoises ou du bardage en zinc. Par ailleurs, ce n'est pas du tout l'architecture qu'on connaît à Bruxelles. » (VB)*

#### **4.7.5.3. L'isolation par l'intérieur**

Lorsque l'isolation par l'extérieur de façades rencontre des obstacles difficilement surmontables, **une alternative est d'isoler par l'intérieur.**

**Cependant, l'isolation par l'intérieur possède aussi ses inconvénients** : cette technique réduit le volume intérieur, abîme ou demande de modifier éventuellement les éléments architecturaux intérieurs (par exemple, les moulures de plafond), et rend les pièces potentiellement inutilisables durant les travaux.

*« Quand on isole par l'avant avec du crépi sur isolant, par exemple, on ne s'intègre pas dans un quartier qui est entièrement en brique. Dans ce cas, une autre solution proposée est d'isoler par l'intérieur mais c'est moins attractif car cette technique diminue le volume intérieur. » (FC)*

*« Au niveau de l'isolation par l'intérieur, lorsque l'on est face à des petites maisons ouvrières, où l'espace intérieur est de petite taille, l'empiètement de l'isolation dans l'espace de vie fait qu'on réduit cette surface nette et il est possible qu'on ne réponde plus aux tailles minimales imposées par les règlements urbanistiques. » (IR)*

*« C'est possible d'isoler par l'intérieur mais c'est plus coûteux pour le demandeur, les pièces peuvent être inutilisable durant les travaux et il y a une perte de place à l'intérieur. » (ER)*

#### **4.7.5.4. Conclusions**

En conclusion, l'isolation de façades arrière est généralement exemptée de permis et le nouvel arrêté MI dispense désormais l'isolation de murs mitoyens de PU moyennant certaines conditions. La modification de cet arrêté a également inclus de nouvelles dispenses procédurales pour l'isolation de murs mitoyens et de façades visibles depuis l'espace public, valable même en cas de dérogation. Cependant, l'isolation par l'extérieur de façades visibles depuis l'espace public rencontre des contraintes urbanistiques et/ou esthétiques.

En ce qui concerne les contraintes urbanistiques liées au respect de l'alignement des façades, ces dernières pourraient disparaître, sous certaines conditions, suite à la réforme du RRU. Quant à l'esthétisme des bâtiments, il rejoint la question des PU car, en fonction du type de solution d'isolation,

des réponses très différentes peuvent être octroyées. Il y a un enjeu entre le choix de la technique de l'isolation par l'extérieur et l'impact architectural.

Afin d'exiger ou de refuser un PU, les communes ont la possibilité d'invoquer différents règlements relatifs à l'intégration urbaine de la façade ou aux caractéristiques des constructions et de leurs abords (RCU, PRAS, PPAS et permis de lotir). Bien que cette réglementation soit applicable également aux fenêtres et aux toitures, il semblerait, d'après les entretiens réalisés, que les communes soient beaucoup plus regardantes et exigeantes lorsque cela concerne l'isolation de façades. En pratique, il est rare de pouvoir isoler par l'extérieur une façade avant, en particulier pour les biens repris à l'IPA, en ZICHEE ou en ZP. En ce qui concerne l'isolation de façades arrière et de murs mitoyens, la principale contrainte urbanistique est le respect de l'implantation.

Pour finir, une alternative à l'isolation par l'extérieure est l'isolation par l'intérieur. Cependant, cette dernière peut également poser des problèmes urbanistiques dans les petits logements dont l'espace intérieur est à la limite des normes d'habitabilité des logements.

## 4.8. Résumé des freins identifiés

Bien que les permis d'urbanisme soient nécessaires pour s'assurer que les travaux de rénovation énergétique envisagés soient conformes à la réglementation, il peut constituer **un frein en soi**. Dans certains cas, le fait de devoir obtenir un PU ralentit juste les maîtres d'ouvrages dans leur projet, mais cela peut également empêcher certaines personnes de se lancer dans des travaux de rénovation énergétique voire de les pousser à réaliser les travaux en infraction.

Premièrement, les démarches à réaliser pour introduire une demande de PU ainsi que les **délais réels** pour obtenir un PU freinent les travaux de rénovation énergétique. En effet, introduire une demande de PU est une démarche relativement lourde à suivre. De plus, selon le type de demande, différentes procédures d'instruction plus ou moins complexes sont mises en place et ses étapes, pouvant impliquer différents acteurs, demandent du temps.

Deuxièmement, l'obtention d'un permis entraîne des **frais financiers** de différentes nature : des frais administratifs qui varient en fonction du type de demande, des honoraires d'architecte, une taxe communale unique, des surcoûts liés aux délais et des frais supplémentaires de régularisation.

A ces freins s'ajoutent d'autres facteurs qui complexifient l'introduction d'une demande de PU et allongent les délais d'obtention. Pour commencer, nous avons identifié l'hétérogénéité des décisions liée à la marge d'interprétation laissée aux services communaux d'urbanisme comme étant un obstacle

à la rénovation. Deuxièmement, des délais réels nettement plus longs que ceux prévus en théorie sont constatés. Ensuite, une certaine complexité dans l'introduction d'une demande de permis, des procédures et des frais connexes en cas de régularisation urbanistique peuvent freiner la rénovation. Nous avons également constaté une fracture numérique accrue dans certaines communes après la crise du Covid-19. Par ailleurs, l'enjeu patrimonial, la rénovation en copropriété et la rénovation groupée rajoutent de la complexité aux projets de rénovations énergétique. Pour finir, des freins spécifiques apparaissent selon le type de travaux de rénovation énergétique envisagés.

#### **4.8.1. Une hétérogénéité des décisions liée à la marge d'interprétation laissée aux acteurs**

Pour commencer, **l'instruction et le traitement des demandes de PU manquent aujourd'hui d'uniformité et de continuité.** Il existe de nombreux textes règlementaires à différentes échelles. **La réglementation urbanistique peut changer selon le quartier dans lequel le bien concerné se situe.** De plus, **les communes disposent d'une certaine marge de manœuvre pour interpréter toutes ces dispositions.** Même à l'échelle d'une administration, il y peut y avoir des divergences d'interprétation de la réglementation urbanistique et de décision d'octroi ou de refus de permis en fonction des fonctionnaires qui traitent le dossier. Toutefois, 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 ». Cette notion influence aussi l'interprétation de la réglementation en vigueur qui sera utilisée afin de justifier la décision de la commune.

Les divergences d'interprétation et de décision d'octroi peuvent allonger les procédures voir mener à un refus de la demande, et freiner le rôle d'accompagnement de différentes organisations présentes sur le territoire bruxellois. Dans le cadre de travaux de RE, elles apparaissent **en particulier lorsqu'il s'agit de juger l'esthétique des constructions et leur intégration dans leurs abords.** D'après les entretiens réalisés, les divergences d'interprétation de la réglementation et de la notion du bon aménagement des lieux dépendraient des caractéristiques du territoire, du bâti local, de caractéristiques démographiques, de la culture d'une commune et de sa politique.

Par ailleurs, il existe une certaine **complexité dans l'application du texte du CoBAT et sa dernière réforme, n'ayant pas été accompagnée de formations et d'un accompagnement des agents communaux,** aurait renforcé les divergences de traitement pour des dossier similaires. Le fait que les fonctionnaires régionaux et communaux ne soient pas mis en réseau renforce également les différences de traitement. C'est pour ces différentes raisons que l'entrée en vigueur de la réforme du RRU devrait

être accompagnée par la création d'une culture commune d'instruction des permis, notamment via un programme de formation destiné au personnel des communes.

#### **4.8.2. Des délais réels nettement plus longs que ceux prévus en théorie**

Même si les délais théoriques prévus par le CoBAT sont encourageants pour les particuliers, les **délais réels** y correspondent rarement. Les communes n'ont pas toujours le temps de traiter toutes les demandes de permis, qui sont alors transférées automatiquement à la Région. Cette dernière dispose alors d'un délai supplémentaire pour traiter la demande. Si la commune n'a manqué que de quelques jours pour traiter la demande, il est généralement possible pour la Région de la traiter dans le délai imparti. Cependant, si le service communal d'urbanisme n'a pas du tout l'opportunité de traiter un dossier durant le délai de rigueur qui lui est imposé, la demande sera très difficilement traitée à temps par la Région. Et si la Région est également dans l'incapacité de traiter cette demande, elle devra de nouveau être introduite auprès de la commune ou un recours contre ce refus dit tacite pourra être déposé auprès du Gouvernement bruxellois. Dans l'un ou l'autre cas, le délai pour obtenir une réponse est fortement retardé. D'après les entretiens réalisés, la capacité des communes à respecter les délais de rigueur dépendrait de leur exigence par rapport à certains aspects urbanistiques et de l'interprétation de la réglementation, de la polyvalence des employés, de la taille de la population des communes et de l'effectif du service d'urbanisme.

En outre, la dernière réforme du CoBAT ayant introduit les délais de rigueur, le mécanisme de saisine ainsi qu'une modification des modalités de demande d'avis du SIAMU, a créé certains dysfonctionnements. Premièrement, certains fonctionnaires communaux jouent sur le caractère complet du dossier afin de s'accorder des délais supplémentaires de 45 jours. Deuxièmement, dans le but de disposer de délais de rigueur plus longs, des agents communaux peuvent être tentés de trouver des motifs quelconques afin de justifier l'application de MPP à un dossier qui n'en nécessite pas. Finalement, les demandes sont parfois modifiées en cours d'instruction puisque l'avis du SIAMU n'est plus demandé par le maître d'ouvrage lors de la constitution de son dossier de demande mais par la commune au tout début de la procédure d'instruction. Par ailleurs, en cas d'avis défavorable du SIAMU impliquant des modifications substantielles de la demande initiale, les étapes de la procédure d'instruction doivent de nouveau être appliquées.

### 4.8.3. Complexité de l'introduction d'une demande de permis

La complétion des formulaires de demande de permis peut être sujette à différentes interprétations. Les communes sont souvent très exigeantes sur la complétude du dossier et il est rare que les demandes de PU soient acceptées du premier coup. Or, recevoir un accusé de réception incomplet prolonge considérablement le délai pour obtenir une réponse puisque chaque notification de dossier incomplet accorde un délai supplémentaire de 45 jours à la commune pour se prononcer. Par ailleurs, bien que les dossiers constituant la demande de PU soient identiques d'une commune à l'autre, le nombre de copies de chaque document peut varier d'une commune à l'autre et le contenu du dossier varie selon le type de demande, ce qui peut complexifier la constitution d'un dossier. Pour finir, un des éléments administratifs qui pose le plus souvent problème parmi les composants du dossier de demande est l'obtention du titre de propriété.

### 4.8.4. Des procédures et des frais connexes inattendus

**La condition de devoir régulariser son bien avant de mener des travaux de rénovation représente un frein pour différentes raisons.** Les procédures de régularisation entraînent des démarches supplémentaires qui peuvent être chronophages, alourdir les délais pour obtenir un PU et impliquer des frais supplémentaires. Ces obstacles sont d'autant plus grands lorsque les travaux effectués sans permis auraient été refusés en l'état et que la régularisation implique la réalisation de nouveaux travaux.

**Différents facteurs expliquant le nombre élevé de PU de régularisation ont été identifiés lors des entretiens.** Premièrement, certaines personnes réalisent des travaux non-conformes parce qu'elles sont mal ou pas conseillées, et manquent d'informations ou de connaissances. Ensuite, lorsqu'il y a un motif impérieux, les complications liées à l'obtention d'un permis peuvent être contournées en réalisant des travaux sans passer par la commune. D'autres préfèrent prendre le risque de mener des travaux de RE sans PU car ils considèrent les gains financiers et de temps relativement plus élevés que les inconvénients de devoir mener une procédure de régularisation. Aussi, les maîtres d'ouvrages peuvent éviter d'introduire une demande de PU de peur que les travaux soient refusés. Finalement, les personnes vivant dans un logement en infraction ou n'étant pas certaines de sa conformité peuvent être d'autant plus tenté de mener de nouveaux travaux en infractions, voire de reporter les travaux de rénovation envisagés. Par conséquent, la présence d'infractions, en plus de constituer un frein à la rénovation, peuvent inciter à réaliser de nouveaux travaux sans permis.

#### 4.8.5. Une fracture numérique accrue après le Covid-19

Avec la digitalisation progressive des services communaux, il est désormais plus difficile pour une certaine partie de la population bruxelloise d'obtenir les informations nécessaires à l'introduction d'une demande de PU. Aujourd'hui, la numérisation/digitalisation de différentes procédures administratives peut d'autant plus mettre en difficulté des citoyens qui souhaitent réaliser des travaux de RE. Pour cette population, l'accompagnement est indispensable pour les aider à mener des travaux de RE. Dans les communes où un guichet de l'urbanisme n'aurait pas rouvert après la crise sanitaire, différents organismes sont à la disposition des citoyens pour les accompagner dans leurs travaux de RE, les aider à la conception des travaux et éventuellement pour l'introduction d'une demande de PU. Toutefois, un manque de communication entre ces organisations et les services d'urbanisme communaux peut entraver leur rôle d'accompagnement.

#### 4.8.6. Des facteurs qui rajoutent de la complexité

Tout d'abord, il peut s'avérer plus compliqué de surmonter les différents obstacles urbanistiques de la RE dans les **copropriétés** que dans les logements détenus par un seul propriétaire. La nécessité de concordance de budget et des besoins, de la volonté des co-propriétaires et le fait que les décisions doivent se prendre en AG ralentissent voire empêchent la RE. **Du fait de ces obstacles propres aux copropriétés, certaines contraintes urbanistiques liées à des travaux de RE peuvent être plus compliquées à surmonter en copropriété.** Dans certaines situations, 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. Or, ces conditions devront potentiellement de nouveau être discutée en AG et/ou faire l'objet d'une augmentation de budget.

Ensuite, **l'enjeu patrimonial a aussi une composante communale.** Les demandes de permis concernant des travaux sur un bien classé ou repris à la liste de sauvegarde relèvent de la compétence de la Région tandis que les permis portant sur des biens situés en zones de protection autour de biens classés, en ZICHEE ou repris à l'IPA relèvent de la compétence des communes. Ces classifications représentent une certaine protection du patrimoine immobilier bruxellois, étant certes moins forte que les biens classés ou repris sur la liste de sauvegarde puisque ces biens sont soumis à l'avis de CC et/ou à l'avis de la CRMS. Pour ce type de bien, c'est relativement compliqué de mener des travaux de RE car il y a une volonté de la part des communes et de la Région de maintenir l'aspect architectural du bâtiment et de ses abords. Il est assez rare que les demandes de permis soient acceptées par les communes sur ce type de bien. Si le projet de RE conserve l'aspect architectural du bâtiment, la demande de PU pourrait être acceptée. Cependant, effectuer des travaux de RE visant à conserver

l'aspect architectural d'une façade ou de châssis anciens est relativement plus cher. Pour atteindre les objectifs de PE pour 2050, un arbitrage sera à faire entre la conservation du patrimoine et l'atteinte de ces objectifs.

Pour finir, la RBC souhaiterait développer les **permis collectifs** afin de limiter le nombre de dossier de demande de PU. Les demandes collectives présentent l'avantage de faciliter l'obtention de PU auprès des administrations communales et de réaliser des économies d'échelles. Demander un PU pour plusieurs habitations en même temps peut dans certains cas être accepté plus facilement par les administrations pour des raisons de cohérence esthétique et de respect d'alignement ou de gabarit. En effet, il est plus simple de respecter la cohérence architecturale d'habitations voisines ou par exemple, l'alignement de toiture lorsque plusieurs bâtiments voisins sont impliqués dans un projet de rénovation. De plus, la rénovation collective offre la possibilité de réaliser des économies d'échelles. Néanmoins, il est rare que ce type de demande soit mise en place parce qu'il faut trouver d'autres propriétaires ayant un budget et des besoins similaires. Pour les projets de rénovation groupée de plus grande ampleur, d'autres avantages peuvent apparaître (accès au crédit plus facile, coordination avec la commune facilite l'octroi de permis, attrait d'entreprises de qualité) et sont illustrés à travers le projet de rénovation de la cité-jardin La Roue à Anderlecht.

#### **4.8.7. Des freins spécifiques selon les types de travaux envisagés**

Les travaux de rénovation énergétique les plus courants ont été étudiés et discutés lors des entretiens afin d'en identifier les freins spécifiques.

Tout d'abord, le remplacement des **châssis et vitrages** est dispensé de PU pour autant que les formes initiales et l'aspect architectural soient maintenus, et si les travaux n'impliquent pas de dérogation à la réglementation. Si les formes initiales et/ou l'aspect architectural est modifié, la modification de baies et châssis ne sera dispensée que si la façade concernée ne se trouve pas dans une zone de protection, s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique et s'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité. Même lorsque ces conditions ne sont pas respectées, ce type de demande de permis est dispensé de l'avis du FD, de MPP, de l'avis de la CRMS si les travaux n'impliquent pas de dérogations à la réglementation. Ainsi, si des fenêtres anciennes ne peuvent pas être rénovées sans remplacement de châssis, ni remplacées à l'identique, la rénovation de la fenêtre entraînera forcément une modification de l'aspect architectural (changement de formes, de divisions, de couleur, de matériaux, d'épaisseur, etc.) et sera donc soumise à un PU. Si les nouveaux châssis ne respectent pas un certain esthétisme ou s'ils ne sont

pas reproduits presque à l'identique, il se peut que la demande de PU ne soit pas acceptée. Or, reproduire des châssis anciens constitue un coût plus élevé que l'achat de châssis actuels. Le principal frein à la rénovation de fenêtres, et qui est commun à d'autres types de travaux de RE, est la volonté de conserver un certain esthétisme qui s'intègre dans son environnement et de conserver l'historique du patrimoine architectural.

Bien qu'elle soit essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du bâtiment, la **ventilation** est souvent considérée à tort comme une option et négligée en rénovation en raison de son coût et de ses contraintes de mise en œuvre. Lors de travaux de RE, des exigences de ventilation du logement sont imposées par la réglementation PEB, c'est-à-dire lorsqu'un PU est requis. Si les travaux de RE sont dispensés de PU, la réglementation PEB ne s'applique pas et les maîtres d'ouvrages seront moins susceptibles d'être au courant de la nécessité de penser la ventilation du logement.

La mise en place d'un système de ventilation dans un logement présente des contraintes liées au bâti existant (espace disponible, présence d'éléments à caractère patrimonial, permis d'urbanisme, ...). Tout d'abord, l'installation d'une ventilation mécanisée requiert une sortie et une amenée d'air par le toit ou en façade, ce qui est plus compliqué au niveau technique et/ou urbanistique pour les personnes vivant en appartement, dans des immeubles ne disposant pas de façade arrière ou n'ayant pas de façades non visibles depuis l'espace public (manque de place, nécessité d'obtenir un PU et évacuation de système de ventilation interdite en façade avant par le RRU). L'alternative est d'opter pour une ventilation naturelle grâce à une grille de ventilation installée dans un mur ou dans un châssis de fenêtre. Lorsque ces grilles de ventilation sont visibles depuis l'espace public, une demande de permis doit être introduite et peut être refusée par soucis d'esthétisme, de conservation du patrimoine architectural ou d'intégration urbaine. Or, il est parfois relativement plus compliqué voire techniquement impossible d'inclure des grilles de ventilation non visibles dans des châssis anciens et de conserver leur aspect architectural, ou de remplacer d'anciens châssis par de nouveaux plus performants, dotés d'une amenée d'air naturelle et qui respectent également l'aspect architectural des anciens.

Le **remplacement de chaudières** atmosphériques (à gaz ou au mazout) par des chaudières à condensation peut rencontrer des contraintes urbanistiques et techniques, en particulier dans les copropriétés équipées de chaudières individuelles. Des solutions existent pour que les chaudières individuelles atmosphériques coexistent aux côtés des chaudières à condensation. Cependant, elles nécessitent soit l'installation de nouveaux conduits d'évacuation distincts, soit l'adaptation du conduit d'évacuation existant. En ce qui concerne le premier cas de figure, la sortie doit se faire en façade non visible depuis l'espace public ou par le toit car le RRU interdit toute évacuation de gaz brûlés en façade visible depuis l'espace public. Si ces travaux sont réalisables, un PU n'est pas demandé bien

qu'ils puissent rencontrer des obstacles techniques. Pour les logements où il n'y a pas de façades non visibles depuis l'espace public et où même les évacuations de gaz brûlés sont interdites en façade arrière, la seule option est la sortie par le toit. Or, si nous nous trouvons dans un immeuble équipé de chaudières individuelles, les conduits d'évacuations doivent potentiellement passer par les appartements voisins. Si c'est impossible, une demande de PU avec dérogation devra être introduite mais cette demande aurait peu de chance d'obtenir une réponse positive.

Les **pompes à chaleur** (PAC) sont une alternative aux chaudières à gaz et au mazout. Leur installation au sol peut être dispensée de PU si, entre autres, elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et se situent à une certaine distance des limites mitoyennes. Si ces conditions ne sont pas respectées ou si l'unité extérieure est située sur la façade, une demande de PU doit être introduite. La commune concernée doit alors juger si les seuils de bruit fixés par la législation sont respectés et, lorsque l'unité extérieure est visible depuis l'espace public, si le projet est acceptable d'un point de vue esthétique. Outre les contraintes urbanistiques relatives au bruit et à l'aspect esthétique des unités extérieures de PAC, ce type de système présente principalement des contraintes techniques et convient mieux aux constructions neuves ou aux rénovations lourdes.

En ce qui concerne **l'isolation de toitures** par l'extérieur, un PU était généralement requis avant la modification de l'arrêté MI en 2022. Désormais, sous certaines conditions, la pose en toiture d'une isolation par l'extérieur, ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires sont dispensés de PU. Toutefois, lorsque le niveau fini de la toiture est rehaussé, des adaptations des coupoles, des seuils de porte et des acrotères sont parfois nécessaires et un PU peut alors être exigé par les communes. De plus, ces dispenses sont toujours soumises au respect de la réglementation urbanistique. Or, selon l'article 6 du Titre I du RRU qui concerne les caractéristiques des constructions et de leurs abords, les toitures doivent respecter certaines normes de dépassement par rapport aux constructions voisines. Par conséquent, lorsque la réhausse d'une toiture suite à une nouvelle isolation entraîne un non-respect de ces mesures, cela est la plupart du temps considéré comme une dérogation au RRU. Dès lors, un PU impliquant des MPP est d'application. L'acceptation ou non de la dérogation dépendra de la commune dans laquelle la demande est traitée, du FD en charge du dossier et/ou de la CC. L'obstacle urbanistique principal à l'isolation de toiture se présente donc à travers le respect de la hauteur relative des toitures. Même lorsqu'un PU est requis, le nouvel arrêté de MI prévoit tout de même une dispense de l'intervention d'un architecte si les travaux n'engendrent pas de changement structurel. Finalement, bien que la modification de l'arrêté MI ait simplifié l'isolation de toitures, il convient de se demander si ce changement a été assez loin pour deux raisons. D'une part, parce que les nouvelles toitures réhaussées doivent respecter certaines exigences de gabarit et d'implantation sous peine de devoir

introduire un PU avec dérogation. D'autre part, parce que les communes ont toujours la possibilité d'estimer si un PU est nécessaire lorsque les coupoles, seuils de porte et/ou des acrotères doivent être adaptés. Néanmoins, la révision du RRU en cours pourrait introduire un régime administratif plus léger pour les dérogations mineures qui respectent les objectifs de qualité et qui permettrait un faible dépassement.

L'isolation d'une **façade arrière** est généralement exemptée de permis et le nouvel arrêté MI dispense désormais de permis l'isolation de murs mitoyens moyennant certaines conditions. La modification de cet arrêté a également inclus de nouvelles dispenses procédurales pour l'isolation de murs mitoyens et de façades visibles depuis l'espace public, valable même en cas de dérogation. Néanmoins, l'isolation par l'extérieur de **façades visibles depuis l'espace public** rencontre des contraintes urbanistiques et/ou esthétiques. En pratique, il est rare de pouvoir isoler par l'extérieur une façade avant, en particulier pour les biens repris à l'IPA, en ZICHEE ou en ZP. En ce qui concerne l'isolation d'une façade arrière et de murs mitoyens, la principale contrainte urbanistique est le respect de l'implantation. Avec la réforme du RRU, cette contrainte liée au respect de l'alignement des façades devrait toutefois être atténuée. Quant à l'esthétisme des bâtiments, il rejoint la question des PU car, en fonction du type de solution d'isolation, des réponses très différentes peuvent être octroyées. Il y a un enjeu entre le choix de la technique de l'isolation par l'extérieur et l'impact architectural. Les communes ont la possibilité d'invoquer différents règlements relatifs à l'intégration urbaine de la façade ou aux caractéristiques des constructions et de leurs abords afin d'exiger ou de refuser un PU (RCU, PRAS, PPAS, permis de lotir). Bien que cette réglementation soit applicable également aux fenêtres et aux toitures, les communes seraient beaucoup plus regardantes et exigeantes lorsque cela concerne l'isolation de façade avant. **Isoler sa façade par l'intérieur** peut également être envisagée mais cette méthode peut poser des problèmes urbanistiques dans les petits logements dont l'espace intérieur est à la limite des normes d'habitabilité des logements.

## 5. La PEB et l'urbanisme

Dans cette section, nous considérons les liens entre l'urbanisme et la PEB dans le cadre de travaux de rénovation énergétique nécessitant l'obtention d'un PU dont l'autorité délivrante est la commune. Dès qu'une telle demande de permis est introduite, le projet se retrouve soumis à la réglementation PEB. L'entrée dans cette réglementation comporte plusieurs implications pour les maîtres d'ouvrages ainsi que pour les services communaux d'urbanisme.

### 5.1. La réglementation PEB

Ce que l'on appelle communément la « PEB » est un cadre légal environnemental visant à diminuer la consommation d'énergie des bâtiments tout en améliorant leur climat intérieur. Lors d'une rénovation soumise à un PU, le bien concerné doit respecter des exigences PEB ayant pour objectif d'atteindre une haute performance énergétique (PE) ainsi qu'un climat intérieur sain (BE, 2021b).

Afin de déterminer les exigences devant être respectée, il est nécessaire d'identifier la nature des travaux (ou du type de bâtiment PEB). Lorsque l'unité PEB<sup>62</sup> fait l'objet de travaux dont au moins une partie est soumise à un PU, il existe quatre natures de travaux au sens de la réglementation Travaux PEB (BE, 2021a). Dans le cadre cette étude, trois types d'unité PEB nous intéressent (BE, 2021a) :

- **L'unité PEB assimilée à du neuf** est une unité PEB :
  - dont les travaux de construction et/ou de démolition-reconstruction influencent la PE à au moins 75% de sa surface de déperdition thermique (tous les travaux repris dans la demande de permis d'urbanisme étant pris en compte) ;
  - et avec le placement et/ou le remplacement de toutes ses installations techniques PEB<sup>63</sup> ;
  - Elle concerne les travaux qui nécessitent une démolition préalable (ex : remplacement d'une façade, remplacement des châssis).
- Une **unité PEB rénovée lourdement** est une unité PEB :

<sup>62</sup> L'unité PEB définie dans le CoBrACE est « un ensemble de locaux dans un même volume protégé, conçu ou modifié pour être utilisé séparément et qui répond à la définition d'une affectation PEB ».

<sup>63</sup> Toutes les installations techniques de l'unité PEB, c'est-à-dire tous les systèmes, telles que définies dans le CoBrACE. Par système on entend l'ensemble des composantes nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du dit système. Les installations techniques PEB comprennent : les systèmes de ventilation, les systèmes de climatisation, les systèmes de chauffage, les systèmes d'éclairage, les systèmes fixes permettant de transporter des personnes ou des charges d'un étage à l'autre du bâtiment, les systèmes de production et de stockage d'électricité, une combinaison de ces systèmes.

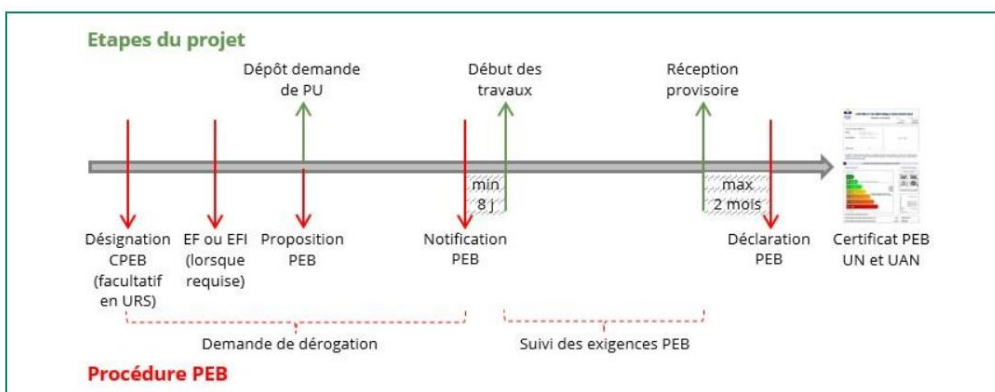
- dont les travaux influencent la PE à au moins 50% de sa surface de déperdition thermique (tous les travaux repris dans la demande de permis d'urbanisme étant pris en compte) ;
  - et avec le placement et/ou le remplacement de toutes ses installations techniques PEB.
- Une **unité PEB renouvelée simplement** est une unité PEB :
- dont les travaux influencent la PE à sa surface de déperdition thermique (tous les travaux repris dans la demande de permis d'urbanisme étant pris en compte) ;
  - et dont les travaux (à la surface de déperdition thermique et aux installations techniques PEB) n'entrent pas dans les critères du qualificatif renouvelé lourdement ou assimilé à du neuf.

## 5.2. Liens avec le permis d'urbanisme

**La procédure d'instruction des permis d'urbanisme est une des portes d'entrée pour l'application de la PEB** (Urban.brussels, 2021). Les maîtres d'ouvrage sont concernés par la réglementation travaux PEB si : (1) ils réalisent des travaux nécessitant l'introduction d'une demande de PU, et (2) ces travaux concernent l'enveloppe et influencent la PE de leur bien (BE, 2021b).

Lorsqu'une demande de PU est introduite et que l'on touche à la surface de déperdition thermique, il faut joindre à la demande le formulaire « proposition PEB » qui informe de la nature des travaux et des exigences PEB auxquelles le projet sera soumis. Ce formulaire permet aux acteurs concernés de prendre conscience des efforts à entreprendre pour respecter les exigences PEB. Ensuite, la notification PEB informe du début des travaux et de la disponibilité des calculs réalisés en vue du respect des exigences PEB. Finalement, la déclaration PEB atteste par calcul que les exigences PEB sont respectées (ou non) à la réception du bien construit ou renouvelé.

Illustration 8. Etapes de la procédure PEB.



Source : <https://www.guidibatimentdurable.brussels/vademecum-reglementation-travaux-peb-partir-juillet-2017/exigences-peb>

Via les exigences PEB, les logements qui prévoient des travaux soumis à PU doivent répondre à certaines exigences techniques qui permettent d'améliorer la PE et le climat intérieur du bâtiment (autrement dit, qui permettent de diminuer la consommation d'énergie primaire et les émissions de CO<sub>2</sub> du bâtiment tout en augmentant son confort)<sup>64</sup>. Pour toutes les natures de travaux PEB, le maître d'ouvrage est tenu de veiller au respect de deux exigences PEB : (1) Isoler les parois de l'enveloppe concernées par les travaux en respectant des valeurs  $U_{max}$ <sup>65</sup> ; (2) Ventiler les locaux concernés par les travaux en respectant certains débits (BE, 2021a).

### 5.3. Le respect des exigences PEB

En fonction de la nature des travaux (Rénovation Simple, Lourde ou Assimilée à du Neuf), ces exigences sont plus ou moins élevées. De plus, pour les unités rénovées lourdement et assimilées à du neuf qui impliquent le placement et/ou le remplacement de toutes les installations techniques PEB, il faut également respecter des exigences relatives à ces installations (besoin net de chauffage, consommation d'énergie primaire, etc.). Or, **lors de l'introduction d'un PU, il ne faut pas indiquer s'il y a un remplacement des installations techniques. Par conséquent, les maîtres d'ouvrages peuvent simplement ne pas le mentionner dans leur proposition PEB et être confrontés aux exigences des unités PEB Rénovation Simple à la place des exigences pour une unité Rénovation Lourde par exemple.**

*« La classification des travaux dans le cadre de la PEB implique l'ampleur des travaux au niveau de la surface de déperdition mais dépend aussi du remplacement des installations techniques. Or, le remplacement des installations techniques n'est pas quelque chose qui doit à priori être spécifié dans le cadre d'une demande de PU. C'est alors très facile d'indiquer qu'il n'y a pas de remplacement de ces installations et on se retrouve alors dans la plus petite nature des travaux avec les exigences les plus basses. » (IR)*

Dans certains cas, il peut être conseillé aux maîtres d'ouvrage de n'indiquer dans leur permis que les travaux pour lesquels un permis est nécessaire. Toutefois, **pour les gros projets qui visent la RE d'immeubles à appartement, il est rare que les maîtres d'ouvrages jouent sur ça afin d'éviter les**

<sup>64</sup> <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/obligations/la-performance-energetique-des-batiments-peb/travaux--13>

<sup>65</sup> La **valeur U** d'une paroi (exprimée en W/m<sup>2</sup>K) est l'inverse de sa valeur R. Elle représente la quantité de chaleur traversant une paroi en régime permanent, par unité de temps, par unité de surface et par unité de différence de température entre les ambiances de part et d'autre de la paroi. Elle dépend de la composition de la paroi et de son environnement. Plus sa valeur est faible, plus la paroi est bien isolée (BE, 2021b).

**exigences PEB les plus strictes.** Cela concerne principalement les RE de logements individuels privés où la procédure PEB n'est pas toujours entièrement contrôlée.

*« Ce qui doit être indiqué sur la demande de permis, c'est uniquement ce qui est soumis à permis. Si, en plus d'autres travaux de rénovation soumis à permis, je change de chaudière, je peux ne pas le mettre dans mon permis. Si c'est indiqué, je risque d'avoir des contraintes supplémentaires par rapport aux exigences PEB. Autre exemple typique, lorsque j'isole par l'intérieur, je n'ai pas besoin de permis. Par contre, dans le cadre d'une rénovation, les architectes vont parfois l'indiquer dans le plan et des exigences doivent donc être respectée pour le mur concerné. Et isoler par l'intérieur et respecter les exigences reviendraient à perdre environ 15cm de surface intérieure. » (NV)*

Pour le moment, les exigences PEB ne concernent que les surfaces de déperdition thermique visées par les travaux soumis à PU. **A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, il y aura également des exigences sur l'ensemble du bâtiment à respecter en cas de rénovation lourde ou de rénovation assimilée à du neuf.**

*« Dans ce cas, si les gens souhaitent limiter les contraintes liées à ces exigences, ils n'auront pas intérêt à indiquer dans leur permis qu'ils changent leur chaudière par exemple. Si les gens veulent le faire, c'est bien car c'est dans l'esprit de la loi mais lorsque les budgets ne sont pas illimités, c'est déjà bien qu'ils fassent ce qu'ils peuvent, sans avoir des contraintes insurmontables ou des amendes parce qu'ils n'ont pas respecté les exigences PEB. Si l'on respecte les exigences de chaque paroi prises individuellement et de ventilation, la somme de tout n'est pas suffisante pour respecter les exigences globales. Ça représente alors des contraintes supplémentaires. Soit les architectes vont s'arranger pour qu'il y ait moins de Rénovations Lourdes, soit ça va être beaucoup plus cher de mener ce type de travaux car il faudra vraiment travailler la ventilation et l'étanchéité à l'air. En théorie il devrait y avoir beaucoup de Rénovations Lourdes, mais en pratique il n'y en a pas beaucoup. » (NV)*

**Pour les rénovations simples, c'est la commune qui est responsable du contrôle du respect de la réglementation PEB.** D'une commune à l'autre, la fréquence et la rigueur des contrôles peuvent varier.

*« Certaines communes envoient parfois des agents pour vérifier. Ils viennent vérifier si les normes urbanistiques sont respectées mais pas forcément les exigences PEB. Ils ne vérifient pas toujours le dernier document, la déclaration PEB. Si elle n'existe pas, ce n'est généralement pas grave. Les communes sont principalement intéressées dans le fait de vérifier s'il y a une infraction urbanistique mais elle n'est pas toujours très motivée pour savoir si la déclaration a*

*bien été signée. Elle n'ira pas casser le mur pour voir l'épaisseur de l'isolant. Ixelles est la commune où ils sont le plus rigoureux par rapport à ça et où ils vérifient que tous les documents administratifs soient faits, qu'il y ait bien la déclaration PEB, etc. Au niveau de la Rénovation Simple, sur 30 dossiers de procédure PEB engagées, il y a en moyenne deux cas où une notification de début de chantier et une déclaration finale ont été envoyées. Dans les vingt-huit autres, il n'y a généralement pas de contrôle derrière au niveau de la PEB. » (NV)*

**Pour les rénovations lourdes et assimilées à du neuf, c'est BE qui est l'autorité responsable du contrôle du respect de la PEB.** D'après une des personnes interrogées, il existerait un **flou quant au choix des projets de rénovation qui sont contrôlés**. De plus, il n'existerait **pas de coordination régulière et systématique entre les communes et BE** afin d'échanger des informations sur les PU en cours relatif à des travaux de RE.

*« Qui contrôle et qui ne contrôle pas ? C'est assez flou. Parfois, il y a des amendes ou des menaces d'amendes parce que la procédure PEB n'a pas été respectée. Dans d'autres cas, presque rien n'est respecté au niveau de la réglementation PEB et les personnes n'ont rien. Avant le début de travaux soumis à permis, une notification PEB doit être envoyée. Mais les communes ne transmettent pas d'informations à BE. Il n'y a pas de croisement systématique de base de données. Parfois, les communes, de façon aléatoire peuvent transmettre les informations concernant une demande de permis pour des travaux de RE à BE, de sorte qu'ils puissent ensuite envoyer un agent sur chantier pour voir si les travaux ont commencé. Ça arrive parfois, mais pas systématiquement. » (NV)*

**Lorsque le respect total ou partiel de ces exigences est techniquement, fonctionnellement ou économiquement irréalisable, des dérogations aux exigences PEB peuvent être accordées.** Les requêtes pour ce type de dérogation doivent être introduites avant la notification PEB par le déclarant PEB auprès de la commune lorsqu'il s'agit de Rénovations Simples, et auprès de BE pour les autres types de rénovations. **Les dérogations aux exigences doivent avoir une justification technique, financière ou économique.** L'article 8 de l'arrêté « dérogation<sup>66</sup> » détermine les critères d'octroi de dérogation. Il peut s'agir de motifs techniques lorsque, par exemple, les travaux posent des problèmes relatifs à la stabilité, à la résistance au feu, à l'étanchéité à l'air ou à l'eau de la paroi ou du bâtiment, ou s'il n'existe aucun matériau ou produit permettant de satisfaire à l'exigence. **Les motifs fonctionnels concernent** la mise en péril de l'utilisation du bâtiment, **l'atteinte à l'architecture** ou **le non-respect de contraintes urbanistiques**. Finalement, un motif économique est jugé acceptable si le coût des

<sup>66</sup> [https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit\\_n2008031341.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2008031341.html)

travaux effectués afin de respecter les exigences est trois fois supérieur au coût de travaux de même nature dans un autre bâtiment.

D'après différents entretiens réalisés, **il semblerait que les dérogations aux exigences PEB soient privilégiées aux dérogations à la réglementation urbanistique pour les projets de Rénovation Simple.**

« Pour les châssis cintrés (en courbe), c'est compliqué de mettre des grilles de ventilation car il faut suivre le cintrage du châssis. Mais il est possible de demander des dérogations à la PEB que la commune doit accepter. Lorsque le bâtiment a une certaine valeur patrimoniale, ou certaines caractéristiques avec ses châssis cintrés, on ne peut pas dénaturer la façade. Si la personne est de bonne volonté, soit elle place des grilles de ventilation là où il n'y a pas de châssis cintrés ou en façade arrière, soit on peut accorder une demande de dérogation partielle aux exigences PEB (c'est-à-dire uniquement pour la façade avant). Similairement, lorsqu'on a une entrée en porche, il faut également isoler autour de la porte pour éviter les ponts thermiques. Mais si on met de l'isolation partout, cela peut réduire l'espace pour l'entrée. On peut accorder une dérogation aux exigences PEB pour placer une plus petite isolation qui ne répond pas vraiment aux exigences mais ça permet d'avoir une certaine continuité de l'isolation et de respecter la taille de l'entrée. » (Service communal d'urbanisme de Watermael-Boitsfort)

« Une demande de dérogations à la PEB peut être faite pour n'importe quelle exigence, que ce soit celle de consommation d'énergie primaire ou par rapport à la valeur U d'une paroi qui est modifiée au niveau de la ventilation. Les dérogations sont davantage présentes pour les valeurs U et la ventilation. Les valeurs U imposées par la réglementation pour de nouvelles parois, ce n'est pas grand-chose. Même pour une paroi sur laquelle on vient rajouter de l'isolant, ce n'est pas une exigence très sévère. Malgré tout, il y a des demandes de dérogation pour ces valeurs. Lors d'une rénovation d'une partie de l'enveloppe du bâtiment, c'est-à-dire une Rénovation Simple qui nécessite un PU, le rénovateur entre dans la réglementation PEB. Il est alors tenu de veiller au respect de deux exigences PEB, dont isoler les parois de l'enveloppe concernées par les travaux en respectant des valeurs  $U_{max}/R_{min}$  performantes. Or, ce n'est pas toujours aisé ou accepté d'isoler par l'extérieur, surtout pour la façade avant. » (IR)

## 5.4. L'obligation du certificat PEB en 2026

D'ici 2026, le certificat PEB sera obligatoire pour tous les logements indépendamment de toute transaction immobilière et à partir de 2030, tous les propriétaires bruxellois devront, tous les 5 ans,

effectuer au minimum une transformation (mesure au choix) afin que leur logement atteigne l'objectif PEB pour 2050. A l'heure actuelle, seuls les logements mis en vente ou en location doivent être certifiés. **Théoriquement, il ne sera plus possible que les communes ne soient pas au courant de la réalisation de travaux sans PU lorsque l'obligation d'obtenir un certificat PEB entrera en vigueur en 2026, puisque les certificats seront publics.**

*« Après cette date [2026], il faudra faire certifier ses travaux, c'est-à-dire montrer à un certificateur PEB ce que l'on a fait comme travaux, ce que l'on a mis comme isolant, etc. afin de déterminer la performance PEB du logement. Les certificats PEB seront public lorsque des travaux seront réalisés. Par conséquent, les communes pourront facilement identifier les logements aillant réalisés des travaux de RE. » (ES)*

## 5.5. Conclusions

Le **PU est une des portes d'entrée pour l'application de réglementation PEB** puisque les maitres d'ouvrage sont concernés par la réglementation travaux PEB s'ils réalisent des travaux nécessitant l'introduction d'une demande de PU, et si ces travaux concernent l'enveloppe et influencent la PE de leur bâtiment. Lorsque des travaux touchent à une surface de déperdition thermique et qu'ils nécessitent un PU, certaines **exigences techniques permettant d'améliorer la PE et le climat intérieur du bâtiment** doivent être respectées. Ces exigences PEB visent le respect d'une certaine valeur U pour l'isolation des parois de l'enveloppe concernées par les travaux et de certains débits de ventilation pour les locaux concernés.

En fonction de la nature des travaux, ces exigences sont plus ou moins élevées. De plus, pour les unités rénovées lourdement et assimilées à du neuf, il faut également respecter des exigences relatives aux installations techniques PEB. Or, il est possible pour les maitres d'ouvrage de **contourner les exigences PEB les plus strictes associées aux natures de travaux PEB les plus lourdes**. Il leur suffit de ne pas mentionner dans leur proposition PEB le remplacement d'installations techniques (puisque cela ne doit pas être indiqué dans la demande de PU) et donc de se retrouver avec les plus petites exigences PEB (celles associées à la Rénovation Simple). Pour les relativement gros projets qui visent la RE d'immeubles à appartement, il est rare que les maitres d'ouvrages jouent sur cet élément afin d'éviter les exigences PEB les plus strictes. Bien que le fait de pouvoir éviter les exigences limite la PEB des bâtiments en rénovation, cela ne représente pas forcément un frein à la rénovation. Au contraire, des exigences plus strictes peuvent dans certains cas freiner la RE puisqu'elles pourraient impliquer un

budget plus élevé pour la réalisation des travaux et/ou des contraintes urbanistiques et techniques supplémentaires.

Pour les Rénovations Simples, la commune est responsable du contrôle du respect de la réglementation PEB tandis que BE est l'autorité responsable pour les autres types de travaux PEB. En ce qui concerne les contrôles effectués par les communes, la fréquence et la rigueur de ces contrôles varient d'une commune à l'autre. Selon les entretiens effectués, **les communes sont plus attentives au respect des exigences urbanistiques qu'au respect des exigences PEB**. Pour les projets de rénovation plus conséquents, il existe un flou quant au choix des projets de rénovation qui sont contrôlés par BE. Par ailleurs, entre les communes et BE, il n'y a pas de coordination régulière et systématique à propos des permis relatif à des travaux de RE.

Pour finir, **lorsque l'obligation d'obtenir un certificat PEB entrera en vigueur en 2026, il ne sera théoriquement plus possible pour les communes de pas être courant de la réalisation de travaux sans PU**. Les certificats PEB seront public lorsque des travaux seront réalisés et il sera dès lors aisé de voir quel logement améliorera son score PEB.

## 6. La stratégie Renolution

Pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, tout en améliorant le confort de vie et en réduisant les dépenses d'énergie des Bruxellois et des Bruxelloises, **BE et les autres administrations régionales se sont réunies avec le secteur de la construction, les acteurs financiers, les architectes et les associations au sein de l'Alliance Renolution**. Cette stratégie a pour ambition de révolutionner la rénovation du bâti à Bruxelles en rénovant mieux, plus vite et beaucoup plus de bâtiment à travers trois volets : l'accompagnement, le financement et l'innovation. Dans cette section, nous présentons quelques points d'attention liant l'urbanisme et la stratégie Renolution soulevés par les personnes ayant participé aux entretiens.

### 6.1. Des objectifs ambitieux

Cette stratégie de rénovation a pour **objectif d'atteindre un niveau moyen de performance énergétique de 100kWh/m<sup>2</sup>/an** (d'énergie primaire) **pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050**, soit une consommation moyenne divisée par 3 par rapport à la situation actuelle<sup>67</sup>. Cet objectif correspond à un niveau moyen de performance énergétique des bâtiments (PEB) du bâti résidentiel bruxellois qui se situe à C+, alors que les logements bruxellois se situent aujourd'hui plutôt à un niveau entre G et D de PEB<sup>68</sup>.

**Les personnes interrogées ont émis des doutes quant à l'atteinte de ces objectifs pour 2050.** Vu la situation actuelle concernant les services d'urbanisme et le traitement des demandes de permis, comment vont faire les administrations pour faire face à l'augmentation des demandes ? Est-ce que les administrations seront capables de traiter un nombre de demande de permis multipliée par trois ? Est-ce que les propriétaires seront forcés d'effectuer des travaux sans permis ?

*« Actuellement, il y a 1.000 à 2.000 demandes de PU/an liés à la transformation. Pour atteindre les objectifs de la stratégie Renolution, il en faudrait 6.000/an. Selon moi, il y a 2 solutions : soit on allège les procédures de PU (moins d'étapes ou de raisons d'en avoir), soit il faut mener des travaux sans PU. Aujourd'hui, il y a approximativement 2000 permis par an qui sont accordés, c'est loin des 6.000. Il est fort probable que les permis ne suivent pas et qu'il faille*

<sup>67</sup><https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/bilan-energetique-et-action-de-la-region/renolution-une-strategie-pour-renover-le-bati-bruxellois>

<sup>68</sup><https://renolution.brussels/fr/lalliance-renolution>

*passer par "pas de permis" [...] Pour atteindre les objectifs de Renolution, ce ne sera pas possible de ne jouer que sur l'enveloppe. » (ES)*

*« Le bâti bruxellois va plafonner aux contraintes techniques. A part détruire et reconstruire, on ne saura pas atteindre les performances visées par les politiques. » (VB)*

*« Le ministre de l'Environnement Alain Marron a mis en place un nouveau plan, Renolution, qui vise à tripler les travaux de rénovation pour que les logements arrivent à un label C+ (sachant qu'on est vraiment très éloigné de ça). Ça demandera beaucoup d'efforts. On est interrogatif au Réseau Habitat parce que chaque typologie de bâtiment n'est pas une autre et donc c'est compliqué, surtout pour les ménages qui n'ont pas les moyens d'arriver à ça. A partir d'un moment, le certificat PEB va devenir obligatoire. Pour le moment c'est encouragé via les primes, etc. Il faut de l'argent pour financer tout ça et il y a notamment des prêts (EcoReno). Mais ce ne sera pas toujours suffisant. » (CM)*

## 6.2. Les primes Renolution

Aujourd'hui, **les deux administrations qui traitent les demandes de primes Renolution travaillent de manière indépendante et ont historiquement une logique différente.** Les primes Renolution peuvent désormais être demandées via une plateforme en ligne, Irisbox. En fonction des types de travaux, les demandeurs sont envoyés soit vers Urban, soit vers BE, deux organisations qui ont des approches historiques différentes. D'un côté, il y a **Urban** qui s'occupait de la **prime à la rénovation** et qui avait l'assurance que cette prime était donnée dans le respect de la réglementation urbanistique parce qu'il fallait passer au service de l'urbanisme **avant travaux**. D'un autre côté, il y a **BE** qui suit la logique de la **prime énergie** et qui accorde moins d'importance à l'urbanisme, puisque l'administration s'occupait d'une prime qui était **demandée après travaux**.

*« Désormais, il n'y a plus besoin de passer par l'urbanisme pour les primes Renolution. Par conséquent, l'urbanisme ne représente plus un frein. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, un propriétaire qui voulait bénéficier de la prime à la rénovation, devait obligatoirement passer par le service de l'urbanisme [communal] et montrer son devis. En fonction de ça, il recevait un cachet qui permettait à son dossier d'être déposé auprès de l'administration régionale. Cette prime à la rénovation a fusionné avec la prime énergie qui, elle, se demandait après. Les autorités bruxelloises ont décidé que toutes les demandes se feraient après les travaux et il n'y a donc plus d'obligations de passer par le service de l'urbanisme. » (VB)*

*« Puisque les primes Renolution ne se demande qu'à la fin des travaux sur base de la facture finale, il ne faut plus demander au service de l'urbanisme si l'on est en règle, et obtenir un cachet communal pour obtenir la prime. Ça constituait un frein car, avant d'avoir le cachet de la commune, il fallait montrer patte blanche (c'est-à-dire régulariser son bien). » (LV)*

Même s'il n'y a plus d'obligations de passer par les services d'urbanisme avant les travaux et l'introduction de la demande de prime, il est demandé dans le formulaire de demande de prime après travaux s'il fallait un PU et s'il a été obtenu. Pour les personnes en infraction, il suffit de cocher qu'il ne fallait pas de permis. D'après les entretiens menés dans le cadre de cette étude, il y a un **flou concernant le contrôle du respect de la réglementation urbanistique lors de l'introduction d'une demande de prime Renolution**. Si la conformité urbanistique du projet n'est pas vérifiée, la réglementation urbanistique pourra être contournée et des primes pourront être octroyées en infraction. D'un autre côté, est-ce ce sera le rôle des administrations en charge du traitement de la prime ou d'un autre organisme de contrôler cet aspect et potentiellement refuser une prime pour des travaux qui ont déjà été faits ?

*« Pour les personnes en infraction, il suffit de cocher qu'il ne fallait pas de permis et ça peut passer. On peut très bien se retrouver avec un dossier où s'il n'y a que de l'isolation de façades avant par exemple, ce dossier sera traité par BE, alors que si l'on demande des travaux d'électricité ou n'importe quoi en plus, ça partira chez Urban. Et eux, ils ont cette logique de permis. Il est possible que la prime soit refusée parce qu'il fallait un PU ou ils disent qu'ils ne donnent la prime que quand la situation sera régularisée. Pour le moment, on n'a pas de retours. » (VB)*

*« On peut se dire que d'un côté, ça facilite beaucoup les choses ces nouvelles primes mais, à priori, ce seraient les administrations qui s'occupent des primes qui vérifieraient si les biens sont réguliers. Ça laisse encore un gros flou aujourd'hui. Si votre bien n'est pas régulier, vous n'aurez pas la prime, alors que les travaux sont déjà réalisés. » (LV)*

### 6.3. Conclusions

Pour conclure, la stratégie Renolution est ambitieuse et les personnes interrogées ont émis des doutes quant à ses chances de succès. Vu la situation actuelle concernant les services d'urbanisme et le traitement des demandes de permis, les personnes interrogées ont soulevé différentes questions : Comment vont faire les administrations pour faire face à l'augmentation des demandes ? ; Est-ce que

les administrations seront capables de traiter un nombre de demande de permis multiplié par trois ? ;  
Est-ce que les propriétaires seront forcés d'effectuer des travaux sans permis ?

Depuis le regroupement des primes à la rénovation et des primes énergies en prime Renolution, toutes les primes se demandent après la réalisation des travaux. Il n'y a donc plus besoin de passer par l'urbanisme pour les primes Renolution, ce qui pouvait représenter un frein à l'obtention de la prime et donc à la rénovation. Désormais, l'administration traitant les demandes de primes n'a plus l'assurance que les travaux ont été effectués dans le respect de la réglementation urbanistique. D'une part, ça constitue une étape en moins dans le parcours de rénovation du demandeur. D'autre part, puisqu'il n'y a plus de passage par les services communaux d'urbanisme, il convient de se demander si les gens vont « bien » faire les choses et respecter la réglementation. Par ailleurs, d'après les entretiens réalisés, il y a un flou concernant le contrôle du respect de la réglementation urbanistique lors de l'introduction de demande de prime Renolution. Est-ce que les administrations en charge du traitement de la demande de prime sont en mesure de contrôler cet aspect ? Est-ce qu'il y aura un organisme mis en place pour vérifier que les travaux de rénovation énergétique soient conformes et éventuellement refuser la prime si ce n'est pas le cas ?

## 7. Pistes de simplification

A travers différents documents consultés et les entretiens réalisés, plusieurs pistes permettant de surmonter les obstacles présentés ont été identifiées. Ces recommandations ont été brièvement résumées dans le tableau ci-dessous. Pour approfondir ces recommandations, nous vous invitons à consulter les documents originaux les décrivant plus précisément.

Tableau 2.

Recommandations pour favoriser la rénovation énergétique du bâti bruxellois		
Source	Propositions	Obstacles
Gouvernement RBC (2019)	<p><b>13. Mettre en place un guichet unique pour l'accompagnement des particuliers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Service d'information</b> qui traiterait des aspects réglementaires (urbanisme, logement, PEB, etc.) et Aspects techniques (« feuille de route » : niveau d'ambition et cohérence avec la politique régional, bonnes pratiques, etc.)</li> <li>- <b>Services d'accompagnement</b> (fournis par Homegrade et/ou le Réseau Habitat selon les spécificités développées par ces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitution du dossier de demande</li> <li>- Caractère complet des dossiers</li> <li>- RE en copropriété</li> <li>- RE collective</li> </ul>

	<p>acteurs) qui permettra d'obtenir un diagnostic et/ou une feuille de route par un architecte, une assistance administrative (urbanisme, primes, etc.), un accompagnement des (petites) copropriétés dans la rénovation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Service « Project collectifs »</b> pour accompagner l'organisation de « rénovations groupées » par îlots ou quartiers permettant de réduire les coûts d'accompagnement et de maîtrise d'ouvrage.</li> </ul> <p>Le prix des services d'accompagnement dépend de leur nature, mais l'accompagnement doit pouvoir être accessible aux ménages vulnérables (au travers d'architectes « pro deo », par exemple).</p>	
<p>Gouvernement RBC (2019)</p>	<p><b>20. Mettre en place un guichet unique pour l'accompagnement de professionnels</b></p> <p>Cette mesure viserait, entre autres, les gestionnaires de bâtiments destinés à des logements collectifs.</p> <p>L'objectif de cette démarche est d'offrir un service intégré de facilitation à tous les professionnels et gestionnaires de bâtiments dans leur processus d'amélioration de l'efficacité énergétique et de rénovation durable de leur patrimoine.</p>	<p>Manque d'information des maîtres d'ouvrage pour des travaux ne nécessitant pas l'intervention d'un architecte, en particulier dans les copropriétés</p>
<p>Gouvernement RBC (2019)</p>	<p><b>22. Accompagner les copropriétés</b></p> <p>→ créé en 2021</p>	<p>RE en copropriété</p>
<p>Gouvernement RBC (2019)</p>	<p><b>23. Accompagner les communes sur les questions de rénovation des bâtiments :</b></p> <p>Un réseau d'accompagnement des communes sera développé sous pilotage de BE. Cet accompagnement se déclinera en deux volets principaux, dont un volet « appui des agents communaux amenés à intervenir dans les procédures de permis d'urbanisme, pour mettre leurs compétences en concordance avec les exigences de durabilité ».</p> <p>Ce réseau permettra notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De mutualiser les informations et bonnes pratiques (procédures, méthodologies, résultats d'expériences, nouvelles technologies, clauses techniques, cahiers des charges, formations, etc...).</li> <li>- D'identifier les besoins communs en matière d'outils ou de problématiques particulières.</li> </ul>	<p>Interprétation de la réglementation urbanistique et « bon aménagement des lieux »</p>

<p>Gouvernement RBC (2019)</p>	<p><b>27. Simplifier la réglementation en matière d'efficacité énergétique des bâtiments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderniser et simplifier l'arsenal législatif et réglementaire existant</li> <li>- Mise en place d'un GT urbanistique « inter-instances » BE/BUP/Communes             <ul style="list-style-type: none"> <li>o modification Arrêté MI</li> <li>o modification RRU en cours</li> </ul> </li> <li>- Mettre en place une porte d'entrée unique             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Accès à une plateforme unique indiquant les démarches administratives à respecter</li> <li>o Plateforme unique pour introduire les documents requis (pour éviter aux citoyens de devoir fournir une information déjà connue par une autre administration, comme c'est souvent le cas avec les notifications de début de travaux)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitution du dossier de demande</li> <li>- Caractère complet des dossiers</li> <li>- interprétation de la réglementation</li> <li>- délai de traitement des dossiers</li> </ul>
<p>Commission d'Experts - RBC (2021)</p>	<p><b>Simplification : Fixer réglementairement l'objectif plutôt que le moyen d'y arriver.</b></p> <p>L'objectif est de simplifier et alléger le texte pour permettre aux autorités délivrantes de disposer d'un référentiel clair mais qui permet en même temps d'accepter les solutions proposées pour autant qu'elles atteignent les objectifs et le niveau de qualité souhaités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- délai de traitement des dossiers / complexité de l'instruction</li> <li>- interprétation réglementation</li> <li>- traitement divergent selon la commune/l'agent</li> <li>- autorisation de dérogation à la réglementation</li> </ul>
<p>Commission d'Experts - RBC (2021)</p>	<p><b>Renforcer la culture commune d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et la capacité de l'Administration à motiver en fonction des objectifs.</b></p> <p>Objectif de cette mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recentrer le travail d'instruction des demandes de PU, d'un contrôle du respect de la règle vers une évaluation transversale du bon aménagement des lieux en ce compris la prise en compte des règles.</li> <li>- Empowerment de l'Administration et développement d'une culture urbaine de qualité commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interprétation de la réglementation</li> <li>- traitement divergent selon la commune/l'agent</li> </ul>
<p>De Hemptinne, L. (2021).</p>	<p><u>Pascal Smet, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine</u>, estime que le processus de délivrance des permis est trop long à Bruxelles parce que la législation est trop compliquée. Selon lui, le CoBAT est structurellement caduc.</p> <p>Sa proposition est de <b>simplifier davantage le CoBAT</b>, comme c'est en train d'être fait pour le RRU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- complexité de l'instruction</li> <li>- délai de traitement</li> </ul>

	Le Gouvernement a approuvé une note indiquant que le CoBAT va être revu et un marché public a été lancé pour faire désigner un consultant qui va faire une proposition d'amélioration structurelle du CoBAT.	
De Hemptinne, L. (2022).	<p><u>Proposition de Michael Goetyneck Directeur de l'Urbanisme Ville de Bruxelles</u> : <b>abandonner le système de saisine et revenir au système antérieur</b> où le demandeur pouvait activer lui-même la saisine, de sorte que revoir les délais de rigueur ne serait pas nécessaire.</p> <p>Lorsqu'un dossier est en fin de procédure, il est préférable que la commune délivre le permis avec quelques jours de retard plutôt que de transférer automatiquement le dossier à la Région qui dispose alors d'un délai supplémentaire pour délivrer le permis. D'autant plus que, si l'administration régionale reçoit beaucoup de dossiers en saisine, il y a un risque qu'elle ne puisse pas suivre et des permis seraient alors refusés tacitement, obligeant les demandeurs à introduire un recours au gouvernement ou à réintroduire une nouvelle demande de permis et dans un cas comme dans l'autre cela ferait perdre de nombreux mois au demandeur</p>	- délai pour obtenir une réponse d'octroi ou de refus
De Hemptinne, L. (2022).	<p>Deux types de situations sont constatées chez Urban : des dossiers qui arrivent en saisine mais pour lesquels il n'a manqué que quelques jours pour finaliser l'instruction au niveau communal, et des dossiers qui n'ont pas été ouverts ou n'ont pas reçu d'accusés de réception et pour lesquels notre analyse dans les délais est impossible</p> <p><u>Proposition de Bety Waknine, Directrice générale de Urban.brussels</u> : <b>procéder à une évaluation du mécanisme de saisine, que ce soit dans le sens d'un allongement des délais ou d'une révision des modalités</b> de saisine.</p>	- délai pour obtenir une réponse d'octroi ou de refus
De Hemptinne, L. (2022).	<u>Proposition de Philippe Coenraets, avocat spécialiste de l'urbanisme</u> : <b>refonte complète du CoBAT</b> qui après ses nombreuses modifications, est devenu illisible. Le CoBAT présente un problème de structure ainsi que de larges trous dans la numérotation des articles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interprétation de la réglementation</li> <li>- délai de traitement des dossiers</li> <li>- simplification de l'instruction des permis</li> </ul>

Parmi les personnes interrogées, deux autres pistes de simplification ont également été avancées.

Premièrement, un **nouveau langage architectural basé sur les nouvelles technologies de rénovation énergétique** pourrait être inventé. Ces nouvelles caractéristiques architecturales présenteraient ainsi un

certain intérêt esthétique, s'accorderaient avec le bâti existant et seraient acceptées pour remplacer les caractéristiques architecturales d'anciennes façades. Permettre l'évolution et la création d'un nouveau langage architecturale de qualité fait également partie des points d'attention soulevé lors de l'atelier Renolution « Urbanisme et Patrimoines » ayant eu lieu en février 2022<sup>69</sup>.

*« Il faudrait réinventer un langage architectural. Avant, les façades étaient réalisées avec certains matériaux, il y avait des balcons en fer forgé typique, etc. Il faudrait réinventer un langage qu'on trouve beau aujourd'hui et qui est lié aux capacités techniques d'aujourd'hui. »*  
(ES)

*« Il faudrait insister auprès des entrepreneurs et des architectes pour avoir un détail architectural un peu plus recherché que de l'isolant sur crépi. »* (Service communal d'urbanisme de Watermael-Boitsfort)

Deuxièmement, **développer un tissu social, collaboratif, associatif pourrait être envisagé dans certaines communes, en réponse à un individualisme qui freinerait les projets de rénovation collective.**

*« Il y a quand même énormément d'individualisme à Bruxelles. Le côté social est à développer surtout dans les communes les plus confortables. Il y a peut-être un réseau social plus développé dans les communes plus précarisées mais pas dans les "belles" communes où c'est plutôt le chacun pour soi. Le Réseau Habitat, à travers les contrats de quartier dans les zones défavorisées, a développé un tissu social, un tissu collaboratif, associatif, qui est assez fort. A travers les maisons de quartiers, les MJ, les maisons de devoirs, des places, des petites salles communes, etc. A la place de se réunir autour d'un projet social ensemble (ce qui marche assez bien), les gens pourraient envisager de se réunir autour d'un projet énergétique ensemble, et d'accompagner et structurer les travaux. »* (ES)

---

<sup>69</sup> Les slides de cet atelier sont consultables à l'adresse suivante : <https://upa-bua-arch.be/fr/ressources/documents-lies-aux-activites>

## 8. Conclusions

Les objectifs de cette étude étaient multiples. Pour commencer, le but de ce projet était d'inventorier et modéliser les différentes procédures d'octroi de permis d'urbanisme en RBC qui ont un lien avec la rénovation énergétique profonde de logements privés. A cet égard, nous avons commencé par résumer la procédure d'octroi de permis d'urbanisme et par présenter certaines de ses étapes au regard de la rénovation énergétique. Ensuite, nous avons présenté les étapes de la procédure d'instruction pouvant être appliquées à des travaux de rénovation énergétique. Pour finir, nous avons schématisé les différentes procédures d'octroi de permis d'urbanisme en fonction des délais de rigueur qui leur sont imposés. Ces premières étapes offrent les clés de compréhension aux freins et pistes de simplifications présentés dans la suite de ce rapport.

Le second objectif était d'identifier les freins à l'obtention de permis pour des travaux de rénovation énergétique ainsi que des freins urbanistiques liés à certaines technologies. Pour ce faire, 15 entretiens semi-compréhensifs ont été réalisés entre le mois d'avril et septembre 2022 avec des acteurs de terrain et certaines administrations. Sur base de ces entretiens et de la recherche documentaire, nous avons abordé différents obstacles urbanistiques ou liés à l'urbanisme qui freinent voire empêchent des maîtres d'ouvrage privés de réaliser des projets de rénovation énergétique dans leur logement.

Premièrement, nous avons identifié le permis d'urbanisme comme étant un frein en soi. En effet, l'obtention d'un permis nécessite d'entreprendre certaines démarches plus ou moins lourdes, une procédure d'instruction plus ou moins complexe ainsi que des frais financiers de différentes natures.

Deuxièmement, nous avons discuté certains éléments exacerbant les freins inhérents au permis d'urbanisme, c'est-à-dire pouvant renforcer les délais réels pour obtenir ce permis ainsi que les frais financiers qui résultent de toutes ces procédures. Ces facteurs sont : la divergence de traitement selon l'administration en charge du dossier, le mécanisme de saisine, la difficulté de constituer un dossier de demande de permis, les infractions urbanistiques (connues ou non) et leur procédure de régularisation, la digitalisation de différentes procédures administratives couplée à un potentiel manque d'accompagnement, et pour finir, la prise de décision en copropriété.

Troisièmement, nous avons considéré le lien entre la rénovation énergétique de logements privés et la conservation du patrimoine architectural du bâti bruxellois. Il en ressort que l'enjeu patrimonial a aussi une composante communale. Les services communaux d'urbanisme traitent les demandes de permis concernant les biens situés en zones de protection, en ZICHEE ou encore ceux qui sont repris à l'Inventaire du patrimoine architectural. Il revient aux communes de juger de l'acceptabilité de certains

projets de rénovation sur des biens présentant un certain intérêt patrimonial, tout en considérant l'atteinte des objectifs de consommation énergétique fixés par la stratégie Renolution.

Quatrièmement, nous avons abordé la rénovation collective ainsi que le cas de rénovation groupée de la cité-jardin La Roue à Anderlecht. Cette section présente les avantages de ce type de projet bien qu'ils puissent être relativement plus compliqués à mettre en œuvre.

Pour finir, nous avons considéré les freins urbanistiques liés aux travaux de rénovation énergétique les plus fréquents en RBC : la rénovation de fenêtres, la considération de la ventilation des logements, le remplacement de chaudières, l'isolation de toitures plates ou inclinées et de façades visibles ou non depuis l'espace public.

Les freins à la rénovation énergétique de logement privés identifiés lors de cette étude confirment l'importance de considérer les points d'attention évoqués lors de l'atelier Renolution « Urbanisme & Patrimoines » :

- préserver les qualités architecturales existantes, conserver des éléments composants la façade, les détails architecturaux, le dessin des menuiseries, etc ;
- évaluer le changement des proportions de la façade, de l'aspect, du volume ou du gabarit (type d'intervention, matériaux, lucarnes, ... )
- tenir compte des ensembles urbains, du paysage urbain, de l'identité urbaine dans lequel s'inscrit le bâtiment ;
- attention à porter à l'agencement et à l'implantation des bâtiments ;
- trouver un équilibre pour concilier préservation, performances énergétiques, confort du logement, faisabilité économique,...

Ensuite, nous nous sommes penchés sur les liens entre l'urbanisme et la PEB, ainsi qu'avec certains aspects de la stratégie Renolution. Le PU est une des portes d'entrée pour l'application de la PEB, qui impose certaines exigences aux travaux faisant l'objet d'une demande de permis. Dans certains cas, les exigences PEB les plus strictes peuvent être contournées par les maîtres d'ouvrage et en général, le respect de la réglementation urbanistique semblerait primé sur le respect des exigences PEB. Par ailleurs, l'obligation d'obtenir un certificat PEB public devrait aider les communes à pouvoir repérer facilement les logements ayant été rénovés. En ce qui concerne la stratégie Renolution, l'atteinte de ses objectifs de consommation d'énergie dans un scénario *business-as-usual* a été discutée lors de différents entretiens, et la question du contrôle du respect des exigences urbanistiques pour ces nouvelles primes demandées après travaux a été soulevée.

Grâce aux entretiens réalisées et la recherche documentaire, des pistes de simplification et de solutions pour surmonter les différents obstacles urbanistiques à la rénovation énergétique ont été identifiées et synthétisées dans un tableau.

Finalement, une série de points d'attention pour les parties prenantes à la rénovation énergétique a été réalisée à partir de toutes les informations récoltées. Cette série de question a pour but de permettre aux maitres d'ouvrage privés ou à toute autre partie prenante à la rénovation énergétique de savoir si un permis d'urbanisme communal est nécessaire et le cas échéant, quelle sera la procédure d'instruction auquel il sera soumis. Ces points d'attention sont présentés dans l'Annexe A.

## 9. Bibliographie

Bruxelles Environnement - BE (2020). *La rénovation en Région de Bruxelles -Capitale. Sondage auprès des propriétaires de logements privés.*

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/PRES\\_2020\\_sondage\\_renovation\\_RBC.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/PRES_2020_sondage_renovation_RBC.pdf)

Bruxelles Environnement - BE (2021a). *La réglementation travaux PEB : Garantie d'une bonne performance énergétique.* <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/obligations/la-performance-energetique-des-batiments-peb-0>

Bruxelles Environnement - BE (2021b). *Vade-mecum réglementation travaux PEB.*

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/Vademecum\\_TravauxPEB\\_version2021\\_parties1a8?\\_ga=2.36406944.1285690597.1666693570-1917274361.1666693570](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Vademecum_TravauxPEB_version2021_parties1a8?_ga=2.36406944.1285690597.1666693570-1917274361.1666693570)

Bertrand, J. (2019a). *Fenêtre ancienne en acier : entretien et amélioration des performances.*

Bruxelles : Homegrade. [http://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_pat\\_FenetreAncienneAcier.pdf](http://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_pat_FenetreAncienneAcier.pdf)

Bertrand, J. (2019b). *Fenêtre ancienne en bois : entretien et amélioration des performances.*

Bruxelles : Homegrade. [http://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_pat\\_FenetreAncienneBois.pdf](http://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_pat_FenetreAncienneBois.pdf)

Bertrand, J. & Dubois, H. (2022). *Remplacer les châssis de fenêtre : critère de choix en rénovation.*

Bruxelles : Homegrade. [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_Remplacer\\_chassis.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_Remplacer_chassis.pdf)

Bindels, J. & Daumerie, E. (2020). *Isoler les façades par l'extérieur : principes et techniques.*

Bruxelles : Homegrade. [http://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_broFR\\_IsolerFacades.pdf](http://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_broFR_IsolerFacades.pdf)

Commission d'experts – Région Bruxelles-Capitale (2021). *Good Living.*

<https://urban.brussels/fr/news/good-living>

Coussement, E. (2021). *La transition des chaudières atmosphériques en copropriétés.*

<https://www.immopass.eu/blog/la-transition-des-chaudieres-atmospheriques-en-coproprietes>

Cowez, A., Daumerie, E. & Dubois, H. (2020). Ventilation d'une habitation en rénovation. Bruxelles : Homegrade. [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_broFR\\_Ventilation.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_broFR_Ventilation.pdf)

De Hemptinne, L. (2021). *La dernière réforme urbanistique bruxelloise qui visait à accélérer la délivrance des permis est-elle un succès ou un échec ?* Bruxelles : UPSI. <https://www.upsi-bvs.be/media/pages/pers/2022/bvs-in-de-media/1553738996-1644582303/table-ronde-redac-2021-12.pdf>

De Hemptinne, L. (2022). *Bruxelles : Une nouvelle réforme de la procédure de délivrance des permis d'urbanisme se prépare.* Bruxelles : UPSI. <https://upsi-bvs.be/media/pages/pers/2022/bvs-in-de-media-la-libre-essentielle-immo-bruxelles-une-nouvelle-reforme-de-la-procedure-de-delivrance-des-permis-d-urbanisme-se/2832431223-1664958217/table-ronde-redac-2022-10.pdf>

Daumerie, E., Mersch, S. & Herregods, P. (2020). *Toiture inclinée : rénovation et isolation.* Bruxelles : Homegrade. [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_broFR\\_ToitureInclinee.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_broFR_ToitureInclinee.pdf)

El Asli, A. & Morlot, S. (2019). *Toiture végétalisée : impact et installation.* Bruxelles : Homegrade. [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_broFR\\_ToitureVegetalisee.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_broFR_ToitureVegetalisee.pdf)

Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale (2019). *Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050.* [https://environnement.brussels/sites/default/files/user\\_files/strategie\\_reno\\_fr.pdf](https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/strategie_reno_fr.pdf)

Heymans, V. (2022). *Patrimoine au quotidien : L'indispensable échelon communal.* Bruxelles Environnement. [https://environnement.brussels/sites/default/files/user\\_files/sem14-220211-02-vh-fr\\_0.pdf](https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/sem14-220211-02-vh-fr_0.pdf)

Mersch, S. (2019). *Toiture plate - Rénovation et isolation.* Bruxelles : Homegrade [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/brochures/Homegrade\\_broFR\\_ToiturePlate.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/brochures/Homegrade_broFR_ToiturePlate.pdf)

Urban.brussels (2021). *Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale : Guide pratique 2020-2021.* <https://urbanisme.irisnet.be/publications/publications-1/guide-pratique-du-permis-durbanisme-en-rbc>

Urban.brussels (2022). *Les améliorations énergétiques et le permis d'urbanisme : Vade-mecum.*  
<http://urbanisme.irisnet.be/publications/publications-1/2022/vade-mecum-les-ameliorations-energetiques-et-le.pdf>

## **Textes règlementaires**

### **Arrêté Minime Importance :**

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 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. (Mise à jour au 30/03/2022).

[https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table\\_name=loi](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table_name=loi)

### **CoBAT :**

Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004. (Mise à jour au 03/05/2021).

[https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/loi\\_a1.pl?language=fr&la=F&cn=2004040935&table\\_name=loi&&caller=list&F&fromtab=loi&tri=dd+AS+RANK&rech=1&numero=1&sql=\(text+contains+\(%27%27\)\)#LNK0042](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?language=fr&la=F&cn=2004040935&table_name=loi&&caller=list&F&fromtab=loi&tri=dd+AS+RANK&rech=1&numero=1&sql=(text+contains+(%27%27))#LNK0042)

### **PRAS :**

Plan Régional d'Affectation du Sol : Dispositions relative à l'affectation du sol. Version coordonnée - Août 2017. <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras/pdf/ppras-gbp-pres-bep-1708.pdf>

### **Règlementation PEB :**

Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments. [https://environnement.brussels/sites/default/files/user\\_files/ordo\\_20070607\\_peb\\_v.coord\\_ibge\\_juin09.v.site\\_bil.pdf?\\_ga=2.265386383.1659281378.1667583000-888799268.1667583000](https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/ordo_20070607_peb_v.coord_ibge_juin09.v.site_bil.pdf?_ga=2.265386383.1659281378.1667583000-888799268.1667583000)

### **RRU :**

Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords.

[http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_1\\_FR.pdf](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_1_FR.pdf)

## Annexes

### Annexe A. Points d'attention lors de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme communal concernant des travaux de rénovation énergétique.

Pour rappel, cette étude porte essentiellement sur les travaux de RE concernant des biens non-protégés et dont la superficie est inférieure à 2.500m<sup>3</sup>. Cette série de question a pour but de permettre aux maîtres d'ouvrage (ou à toute autre partie prenante à des travaux de RE) de savoir si un permis est nécessaire et le cas échéant, quelle sera la procédure d'instruction auquel il sera soumis.

Les réponses à ces questions influencent le chemin qui mènent à la réalisation de travaux de RE et peuvent (aider à) répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les conditions pour être dispensé d'un PU ?
- Quelles sont les étapes de la procédure d'instruction ?
- Quel est le délai dans lequel je pourrai obtenir une réponse à ma demande ?
- Quels seront les frais associés à la demande de permis ?

#### 1. Un permis d'urbanisme est-il nécessaire pour réaliser mes travaux ?

Tout travaux de RE impliquant :

- la transformation d'une construction existante (à l'exception des travaux de conservation et d'entretien),
- de démolir ou reconstruire une construction,
- de modifier sensiblement le relief du sol,
- de déboiser et d'abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige,

est soumis à PU.

Toutefois, des exceptions existent et sont déterminées dans l'arrêté MI. Les travaux de RE dispensés de permis d'urbanisme sont listés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1.

Travaux de rénovation énergétique dispensés de PU		
Source	Travaux	Conditions
Art. 9	Placement ou enlèvement d'équipements intérieurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements sanitaires</li> <li>- les équipements électriques</li> <li>- les équipements de chauffage</li> <li>- les équipements d'isolation</li> <li>- les équipements de ventilation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Pas de modification de l'aspect architectural du bâtiment</li> <li>- Pas de la modification du volume construit</li> </ul>
Art. 9	Tous les actes et travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Pas de modification de l'aspect architectural du bâtiment</li> <li>- Pas de modification du volume construit</li> <li>- N'impliquent pas la solution de problème de stabilité proprement dit</li> </ul>
Art. 2	Installation de <b>citernes à eau ou à combustible, regards, canalisations, câblages et installations individuelles d'infiltration ou d'assainissement des eaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Placé sous le niveau du sol</li> <li>- Aucune modification du relief de sol supérieure à 50 cm</li> </ul>
Art. 21	Placement (ou l'enlèvement) de <b>cheminées ou conduites d'aération</b> à usage domestique, <b>tuyaux de descentes d'eau de pluie, marquises, volets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Non visibles depuis l'espace public;</li> </ul>
Art. 21	Remplacement de <b>châssis, vitrage, porte d'entrée, cochère et de garage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Les formes initiales (en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes) sont maintenues</li> <li>- L'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié</li> </ul>
Art. 21	La création, la suppression ou la modification de <b>baies et châssis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- La façade concernée n'est pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement</li> <li>- Les baies ne sont pas visibles depuis l'espace public</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> </ul>
Art. 21/1	La pose, en <b>toiture inclinée</b> , d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> <li>- Les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux sont maintenus</li> <li>- Pas de diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> </ul>
Art. 21/1	La modification du revêtement d'une <b>toiture plate</b> , 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> </ul>
Art. 21/1	La pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un <b>mur mitoyen</b> ou une <b>façade non visible depuis l'espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> <li>- Ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> </ul>
Art. 21	La <b>pose d'un cimentage</b> et la <b>modification du matériau de parement des façades non visibles depuis l'espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- façade concernée pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement</li> </ul>
Art. 33/2, 1°	Placement de <b>panneaux capteurs solaire, photovoltaïques</b> ou assimilés <u>non visibles depuis l'espace public</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne se situent pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> <li>- N'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante</li> </ul>
Art. 33/2, 2°	Placement de <b>panneaux capteurs solaire, photovoltaïques</b> ou assimilés <u>visibles depuis l'espace public</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne se situe pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> <li>- N'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante</li> <li>- Panneaux 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 et qu'ils constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres</li> </ul>
Art. 33/2, 3°	Placement, la suppression et l'enlèvement d'une <b>pompe à chaleur au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Volume capable maximal d'1 m3</li> <li>- Distance de minimum trois mètres par rapport aux limites mitoyennes</li> <li>- Non visible depuis l'espace public.</li> </ul>

Source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008

## 2. L'autorité délivrante

Lors de la rénovation d'un logement privé nécessitant un permis d'urbanisme, il convient de se poser deux questions afin de déterminer qui est l'autorité délivrante. Si la réponse à l'une de ces deux questions est positive, la Région est l'autorité délivrante. Dans le cas contraire, la demande devra être soumise à la commune concernée.

### **Est-ce que la demande porte sur un bien appartenant au patrimoine protégé (bien classé ou inscrit à la liste de sauvegarde) ?**

Cette information peut être obtenue en ligne de plusieurs manières :

- Sur le registre sous forme de liste : <http://patrimoine.brussels/liens/registre/registre-du-patrimoine-protege-en-region-de-bruxelles-capitale-liste>
- Sur la version illustrée du registre : <http://patrimoine.brussels/liens/registre/registre-du-patrimoine-protege-en-region-de-bruxelles-capitale-catalogue-illustre>
- Via le système d'information géographique BruGIS\_(en activant *Données > Monuments et Sites > Statut légal et Registre*)
- Sur l'inventaire du patrimoine architectural, les biens classés ou repris sur la liste de sauvegarde sont systématiquement signalés dans l'onglet "Statut juridique" des fiches individuelles : <https://monument.heritage.brussels/index.php?lg=fr>

### **Est-ce qu'il s'agit d'une demande soumise à évaluation préalable des incidences, c'est-à-dire nécessitant la réalisation d'un rapport ou d'une étude d'incidences ?**

Un rapport d'incidence doit être réalisé lorsque l'immeuble de logements concerné par les travaux de RE est de plus de 2 500 m<sup>2</sup>. Les études d'incidences, quant à elles, sont d'application pour les projets de plus grande taille.

## 3. Est-ce que les travaux sont soumis à l'avis du fonctionnaire délégué ?

En particulier, si le bien est couvert par un PPAS ou un permis de lotir et que les travaux ne dérogent pas à la réglementation urbanistique, ils sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué. Le système d'information géographique BruGIS permet de voir si le bien est couvert par un PPAS ou un permis de lotir.

Le tableau ci-dessous reprend les différents travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué et les conditions pour en bénéficier.

Tableau 2.

Actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué		
Source	Travaux	Conditions
Art. 10/1	Actes et travaux de placement ou d'enlèvement d'équipements intérieurs et les actes et travaux de transformation ou d'aménagements intérieurs qui ne répondent pas aux conditions prévues aux articles 9 et 10 (càd dérogation à un règlement urbanistique)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N'impliquent pas de travaux de stabilité ;</li> <li>- N'entraînent ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment ;</li> <li>- Ne nécessitent pas l'avis de la commission de concertation et/ou une enquête publique, <u>ou</u> les nécessitent parce que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, <u>ou</u> les nécessitent parce que les prescriptions d'un RU, PAS ou plan d'aménagement directeur le prévoient</li> </ul>
Art. 10	Tous les actes et travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne nécessitent pas l'avis de la CC ni de MPP (ou CC et/ou MPP prévues par RCU ou PPAS)</li> <li>- S'il y a un accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m<sup>2</sup></li> </ul>
Art. 21/2	La pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur <b>un mur mitoyen</b> ou une <b>façade visible depuis l'espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les façades avant à rue, dépassement <math>\leq 0,14</math> m ;</li> <li>- Du côté des limites latérale du terrain, dépassement <math>\leq 0,30</math> m ;</li> <li>- Ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> </ul> <p>→ même si dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</p>
Art. 21/3	Remplacement de <b>châssis, vitrage, porte d'entrée, cochère et de garage</b>  (qui ne répond pas aux conditions de l'article 21 = qui nécessite un PU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> </ul> <p><i>ET</i></p> <p><i>Formes initiales non maintenue</i> <i>Aspect architectural du bâtiment modifié</i> <i>Façade concernée située dans une zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement</i> <i>Baies visibles depuis l'espace public</i></p> <p><i>Implique des travaux de stabilité</i></p>
Art. 22	Tous les actes et travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> </ul> <p>RU impose un permis, alors qu'il n'est pas imposé par le CoBAT</p>

Art. 22	Actes et travaux de construction, de transformation ou de modification extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne nécessitent ni l'avis de la CC ni des MPP (ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un RCU ou PPAS)</li> <li>- s'il y a accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m<sup>2</sup>;</li> </ul>
Art. 22 & Art. 33/3, 1°	Le placement de <b>panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés</b> ne répondant pas aux conditions de l'article 33/2, 1° ou 2° <sup>70</sup> et 33/3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> </ul>
Art. 33/3 1°	Placement d'installations visant la production d'énergie à partir de sources renouvelables dont la capacité électrique est inférieure à 150 kW,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Respect de l'aspect architectural existant du bien sur lequel elles s'implantent</li> <li>- qui ne remplissent pas les conditions prévues aux articles 33/2, 1° à 3°<sup>71</sup> et 33/3 1°</li> </ul>
/	Actes et travaux de construction, de transformation ou de modification extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bien se situe dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir</li> <li>- Le projet ne déroge pas à ce PPAS ou PL</li> </ul>

Source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008

## 4. Est-ce que le projet respecte la réglementation en vigueur ?

Afin de savoir si le projet respecte la réglementation en vigueur, il convient de consulter les Titre 1 (caractéristiques des constructions et de leurs abords) et 2 (hauteurs des pièces, luminosité, superficie...) du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Le titre I est relativement important pour l'isolation de toiture et de façade puisqu'il fixe des limites d'implantation et de gabarit.

Le système d'information géographique BruGIS (<https://gis.urban.brussels/>) permet de vérifier si d'autres règlement sont applicables au bien concerné par les travaux :

<sup>70</sup> - Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL

- Ne se situe pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé
- N'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante
- Panneaux 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 et qu'ils constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres

<sup>71</sup> - Volume capable maximal d'1 m<sup>3</sup>

- Distance de minimum trois mètres par rapport aux limites mitoyennes
- Non visible depuis l'espace public.

- PPAS (*Perspective.brussels* > PPAS > PPAS)
- Permis de lotir (*Bruxelles Urbanisme et patrimoine* > Urbanisme > Lotissement)
- RCU (*Bruxelles Urbanisme et patrimoine* > Urbanisme > Règlements communaux)
- Règlements communaux d'urbanisme zonés (*Bruxelles Urbanisme et patrimoine* > Urbanisme > Règlements zonés)

Les travaux de rénovations doivent également respecter les prescriptions du PRAS qui sont consultables en ligne : <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-daffectation-du-sol/le-plan-regional-daffectation-du-sol-pras/pdf/ppras-gbp-pres-bep-1708.pdf>

Les services d'urbanisme communaux sont à dispositions des citoyens qui souhaitent obtenir un avis sur la faisabilité du projet. De plus, différents organismes offrent un accompagnement gratuit et personnalisé aux bruxellois afin de répondre, entre autres, à leurs besoins techniques et administratifs.

La liste de ces entités est consultable à l'adresse suivante :

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/beneficiez-de-conseils-personnalisés>

Si le projet de rénovation ne respecte pas la réglementation en vigueur, il est possible d'obtenir, dans certains cas, des dérogations. Toutefois, la procédure d'instruction impliquera des mesures particulières de publicités.

## 5. Est-ce que les travaux sont dispensés de l'intervention d'un architecte ?

Tableau 3.

Travaux de RE dispensés de l'intervention d'un architecte		
Source	Travaux	Conditions
Art. 11	Tous les actes et travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de modification de l'aspect architectural du bâtiment</li> <li>- Pas de modification du volume construit</li> <li>- Pas de travaux de stabilité proprement dit</li> </ul>
Art. 23	La <b>modification de baies ou châssis</b>	- N'implique pas de solution de problème de stabilité
Art. 23	La pose, en <b>toiture inclinée</b> , d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires	- N'implique pas de solution de problème de stabilité
Art. 23	La modification du revêtement d'une <b>toiture plate</b> , ainsi que sa rehausse éventuelle, pour permettre l'installation d'un isolant, d'une	- N'implique pas de solution de problème de stabilité

	toiture stockant temporairement l'eau pluviale, ou d'une toiture verte extensive non accessible	
Art. 23	La pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur <b>mitoyen ou une façade non visible</b> depuis l'espace public	- N'implique pas de solution de problème de stabilité
Art. 23	L'installation d' <b>éoliennes et autres structures similaires</b> ou de <b>capteurs solaires</b>	- N'implique pas la solution de problème de stabilité

Source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008

Si les travaux ne sont pas dispensés de l'intervention d'un architecte, il est possible d'en trouver un sur les sites suivants :

- le conseil francophone et germanophone : <https://www.archionweb.be/>
- le conseil néerlandophone : <https://www.architect.be/>

Si oui, le maître d'ouvrage peut déposer un dossier sans qu'il ne soit contresigné par un architecte. Il s'agit de travaux ne posant généralement pas de problème de stabilité.

Une fiche pratique de Homegrade *Le permis d'urbanisme sans architecte : information générales et liens utiles pour préparer son dossier (biens non protégés)* est disponible en ligne pour aider les maîtres d'ouvrages à préparer leur dossier : [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/Fiches\\_info/Homegrade\\_Info\\_PU\\_sans\\_architecte\\_infos\\_liens.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/Fiches_info/Homegrade_Info_PU_sans_architecte_infos_liens.pdf)

De plus, différents organismes offrent un accompagnement gratuit et personnalisé aux bruxellois afin de répondre, entre autres, à leurs besoins techniques et administratifs :

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/beneficiez-de-conseils-personnalisés>

## 6. Est-ce que le bien concerné par les travaux est situé dans une zone de protection ?

Si c'est le cas, les travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la CRMS s'ils sont de nature à modifier les perspectives vers et à partir du bien concerné par les travaux. Le délai de rigueur accordé à la commune pour traiter le dossier sera alors de 90 jours si les travaux sont dispensés de l'avis du FD ou de 160 jours si l'avis du fonctionnaire délégué est requis.

Dans ces zones, il faut tendre à respecter l'historique de la façade avant. Par conséquent, une attention particulière doit être apportée à l'aspect architectural du bâtiment.

Le système d'information géographique BruGIS permet de voir si le bien est situé dans une zone de protection à l'adresse suivante : <https://gis.urban.brussels> (en activant *Bruxelles Urbanisme et Patrimoine > Monuments et Sites > Statut légal et Registre*).

## **7. Est-ce que le bien concerné par les travaux est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ?**

L'inventaire du patrimoine architectural bruxellois est consultable à l'adresse suivante : <https://monument.heritage.brussels/index.php?lg=fr>

Pour ce type de bien, les services d'urbanisme portent une attention particulière à l'historique de la façade avant. Par conséquent, il est important de considérer les modifications de l'aspect architectural du bâtiment.

Si c'est le cas, l'avis de la commission de concertation sera requis. Le délai de rigueur accordé à la commune pour traiter le dossier sera alors de 90 jours si les travaux sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de 160 jours si l'avis du fonctionnaire délégué est requis.

## **8. Est-ce que le bien concerné par les travaux est situé en ZICHEE ?**

Les zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement sont déterminées par le PRAS. Les demandes de PU se rapportant à des biens situés dans ces zones sont soumises à l'avis de la CC.

Dans ces zones, il faut tendre à respecter l'historique de la façade avant. Par conséquent, une attention particulière doit être apportée à l'aspect architectural du bâtiment.

Le système d'information géographique BruGIS permet de voir si le bien est situé dans une ZICHEE à l'adresse suivante <https://gis.urban.brussels> (en activant *Perspective.brussels > PRAS > Affectation du sol > Affectation détaillée > Zichée* ).

## Annexe B. Travaux dispensés de PU et dispenses procédurales

L'arrêté du 13 novembre 2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dit arrêté minime importance (arrêté MI)<sup>72</sup> détermine les actes et travaux dispensés de PU, de l'avis du FD, de la commune, de la CRMS, de Bruxelles Mobilité, de BE, de la CC ainsi que des MPP ou de l'intervention d'un architecte. Cet arrêté a été modifié par l'arrêté du 17 mars 2022 notamment en vue de simplifier les travaux de RE. Ces dispenses sont octroyées sous certaines hypothèses et moyennant le respect de certaines conditions.

En principe, les dispenses de PU et les dispenses procédurales prévues par l'arrêté MI sont applicables 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. Lorsqu'un PU est nécessaire mais que la demande peut bénéficier de dispenses procédurales, il est généralement plus simple à obtenir et la commune est susceptible de notifier sa décision plus rapidement.

Les tableaux présentés dans cette annexe listent les travaux de RE dispensés de PU ainsi que les dispenses de procédures applicables, selon trois catégories d'actes et travaux soumis à PU.

Pour rappel, le patrimoine protégé suit un régime spécifique, plus strict. Par conséquent, les exemples de dispenses mentionnés dans les tableaux suivant ne valent pas pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

---

<sup>72</sup> [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table\\_name=loi](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2008111337&table_name=loi)

# 1. Dispenses procédurales et de permis des actes et travaux de transformation et d'aménagement intérieurs

Tableau 1.

Dispenses procédurales et de permis pour les actes et travaux de transformation et d'aménagement intérieurs		
Dispenses	Travaux	Conditions
<b>Permis (Art. 9)</b>	Placement ou enlèvement d'équipements intérieurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les équipements sanitaires</li> <li>- les équipements électriques</li> <li>- les équipements de chauffage</li> <li>- les équipements d'isolation</li> <li>- les équipements de ventilation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU<sup>73</sup>, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Pas de modification de l'aspect architectural du bâtiment</li> <li>- Pas de modification du volume construit</li> </ul>
<b>Permis (Art. 9)</b>	Tous les actes et travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Pas de modification de l'aspect architectural du bâtiment</li> <li>- Pas de modification du volume construit</li> <li>- N'impliquent pas la solution de problème de stabilité proprement dit</li> </ul>
<b>Avis FD, CC (inventaire patrimoine), Architecte (Art. 10/1)</b>	Actes et travaux de placement ou d'enlèvement d'équipements intérieurs et les actes et travaux de transformation ou d'aménagements intérieurs qui ne répondent pas aux conditions prévues aux articles 9 et 10 (càd qui dérogent à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N'impliquent pas de travaux de stabilité ;</li> <li>- N'entraînent ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment ;</li> <li>- Ne nécessitent pas l'avis de la commission de concertation et/ou une enquête publique, <u>ou</u> les nécessitent parce que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, <u>ou</u> les nécessitent parce que les prescriptions d'un RU, PAS ou plan d'aménagement directeur le prévoient</li> </ul>
<b>Avis FD (Art. 10)</b>	Tous les actes et travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne nécessitent pas l'avis de la CC ni de MPP, ou CC et /ou MPP prévues par RCU ou PPAS</li> <li>- S'il y a un accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Architecte (Art. 11)</b>	Tous les actes et travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de modification de l'aspect architectural du bâtiment</li> <li>- Pas de modification du volume construit</li> <li>- Pas de travaux de stabilité proprement dit</li> </ul>

Source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008

<sup>73</sup> RRU : Règlement régional d'urbanisme

## 2. Dispenses procédurales et de permis des actes et travaux d'aménagements, de constructions, de transformations et de modifications extérieurs.

Tableau 2.

Dispenses procédurales et de permis des actes et travaux d'aménagements, de constructions, de transformations et de modifications extérieurs.		
Dispenses	Travaux	Conditions
Permis (Art. 21)	Installation de <b>citernes à eau ou à combustible, regards, canalisations, câblages et installations individuelles d'infiltration ou d'assainissement des eaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Placé sous le niveau du sol</li> <li>- Aucune modification du relief de sol supérieure à 50 cm</li> </ul>
Permis (Art. 21)	Placement (ou l'enlèvement) de <b>cheminées ou conduites d'aération</b> à usage domestique, <b>tuyaux de descentes d'eau de pluie, marquises, volets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Non visibles depuis l'espace public;</li> </ul>
Permis (Art. 21)	Remplacement de <b>châssis, vitrage, porte d'entrée, cochère et de garage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Les formes initiales (en ce compris les cintrages, divisions apparentes et parties ouvrantes et dormantes) sont maintenues</li> <li>- L'aspect architectural du bâtiment ne soit pas modifié</li> </ul>
Permis (Art. 21)	La création, la suppression ou la modification de <b>baies et châssis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- La façade concernée n'est pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement</li> <li>- Les baies ne sont pas visibles depuis l'espace public</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> </ul>
Permis (Art. 21/1)	La pose, en <b>toiture inclinée</b> , d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> <li>- Les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux sont maintenus</li> <li>- Pas de diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit</li> <li>- Ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> </ul>
Permis (Art. 21/1)	La modification du revêtement d'une <b>toiture plate</b> , ainsi que sa rehausse éventuelle, pour	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> </ul>

	permettre l'installation d'un isolant, d'une toiture stockant temporairement l'eau pluviale, ou d'une toiture verte extensive non accessible	
<b>Permis</b> (Art. 21/1)	La pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un <b>mur mitoyen</b> ou une <b>façade non visible depuis l'espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> <li>- Ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> </ul>
<b>Permis</b> (Art. 21)	la <b>pose d'un cimentage</b> et la <b>modification du matériau de parement des façades <u>non</u> visibles depuis l'espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Façade concernée pas située dans la zone de protection d'un bien classé ou en procédure de classement</li> </ul>
<b>MPP, Avis CRMS (ZP), FD, BE</b> (art. 21/2)	La pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur un <b>mur mitoyen</b> ou une <b>façade visible depuis l'espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les façades avant à rue, dépassement <math>\leq 0,14</math> m ;</li> <li>- Du côté des limites latérale du terrain, dépassement <math>\leq 0,30</math> m ;</li> <li>- Ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> </ul> <p>→ même si la dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</p>
<b>MPP, Avis CRMS (ZP), FD</b> (art. 21/3)	Remplacement de <b>châssis, vitrage, porte d'entrée, cochère et de garage</b>  (qui ne répond pas aux conditions de l'article 21 = qui nécessite un PU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> </ul>
<b>Avis FD</b> (Art. 22)	Tous les actes et travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- RU impose un permis, alors qu'il n'est pas imposé par le CoBAT</li> </ul>
<b>Avis FD</b> (Art. 22)	Actes et travaux de construction, de transformation ou de modification extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne nécessitent ni l'avis de la CC ni des MPP (ou ne les nécessitent qu'en application des prescriptions d'un RCU ou PPAS)</li> <li>- s'il y a accroissement de la superficie de plancher, celui-ci soit inférieur à 200 m<sup>2</sup>;</li> </ul>
<b>Avis FD</b>	Actes et travaux de construction, de transformation ou de modification extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le bien se situe dans le périmètre d'un PPAS ou d'un permis de lotir</li> <li>- Le projet ne déroge pas à ce PPAS ou PL</li> </ul>
<b>Architecte</b> (Art. 23)	La <b>modification des baies ou châssis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N'implique pas de solution de problème de stabilité</li> </ul>
<b>Architecte</b>	La pose, en <b>toiture inclinée</b> , d'une isolation et ses couvertures	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N'implique pas de travaux de stabilité</li> </ul>

(Art. 23)	de finition ainsi que ses raccords nécessaires	
Architecte (Art. 23)	La modification du revêtement d'une <b>toiture plate</b> , 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	- N'implique pas de travaux de stabilité
Architecte (Art. 23)	La pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur <b>mitoyen ou une façade non visible</b> depuis l'espace public	- N'implique pas de travaux de stabilité

Source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 (Arrêté MI).

### 3. Dispenses procédurales et de permis pour des actes et travaux liés à la production d'énergie renouvelables

Tableau 3.

Dispenses procédurales et de permis pour des actes et travaux liés à la production d'énergie renouvelables.		
Dispenses	Travaux	Conditions
Permis (Art. 33/2, 1°)	Placement de <b>panneaux capteurs solaire, photovoltaïques</b> ou assimilés <u>non visibles depuis l'espace public</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne se situent pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> <li>- N'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante</li> </ul>
Permis (Art. 33/2, 2°)	Placement de <b>panneaux capteurs solaire, photovoltaïques</b> ou assimilés <u>visibles depuis l'espace public</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Ne se situe pas à moins de 20 mètres d'un bien protégé</li> <li>- N'entraîne pas la suppression de la totalité ou de plus de 50 % d'une toiture verte existante</li> <li>- Panneaux 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 et qu'ils constituent une forme géométrique simple composée de panneaux jointifs, de même taille, placés parallèlement les uns aux autres</li> </ul>
Permis (Art. 33/2, 3°)	Placement, la suppression et l'enlèvement d'une <b>pompe à chaleur au sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Volume capable maximal d'1 m3</li> <li>- Distance de minimum trois mètres par rapport aux limites mitoyennes</li> <li>- Non visible depuis l'espace public.</li> </ul>
MPP, Avis CRMS, FD, CC et architecte (Art. 33/3, 1°)	Le placement de panneaux capteurs solaires, photovoltaïques ou assimilés ne répondant pas aux conditions de l'article 33/2, 1° ou 2°	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> </ul>
MPP, Avis CRMS, FD, CC et architecte (Art. 33/3 1°)	Placement d'installations visant la production d'énergie à partir de sources renouvelables dont la capacité électrique est inférieure à 150 kW,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> <li>- Respect de l'aspect architectural existant du bien sur lequel elles s'implantent</li> <li>- qui ne remplissent pas les conditions prévues aux articles 33/2, 1° à 3° et 33/3 1°</li> </ul>
Avis FD (Art. 22)	Placement de <b>panneaux capteurs solaires, photovoltaïques</b> ou assimilés non visés aux articles 33/2 et 33/3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dérogation à un PPAS, au PRAS, au RRU, à un RCU ou à un PL</li> </ul>

Architecte (Art. 23)	L'installation d'éoliennes et autres structures similaires ou de capteurs solaires	- N'implique pas la solution de problème de stabilité
-------------------------	--	---

Source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008

## Annexe C. Compléments au texte

### 1. Exemples de frais administratif pour l'introduction d'une de demande de permis d'urbanisme

Tableau 1.

Frais administratif pour l'introduction d'une de demande de permis d'urbanisme à la Ville de Bruxelles.	
Objet de la demande	A payer
Permis ou certificat avec l'intervention d'un architecte	300
Permis ou certificat sans l'intervention d'un architecte	150
→ Les frais sont doublés en cas de permis de régularisation	

Source : [https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/2020\\_calcul\\_frais\\_pu\\_cu\\_fr.pdf](https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/2020_calcul_frais_pu_cu_fr.pdf)

Illustration 1. Frais administratif pour l'introduction d'une de demande de permis d'urbanisme à Anderlecht.

#### 5. Calcul des frais

##### Permis de lotir

- 5.1. Modification d'un permis de lotir : 100,00€

##### Certificat d'urbanisme

- 5.2.a Construction inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> : 50,00€  
 5.2.b Construction supérieure à 50m<sup>2</sup> :  
 0,50€ par m<sup>2</sup> supérieur à 50m<sup>2</sup> : ( ..... m<sup>2</sup> - 50m<sup>2</sup>) x 0,50€ + 50,00€ = .....€

##### Permis d'urbanisme

- 5.3.a Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme : 100,00€  
 5.3.b Si construction supérieure à 50m<sup>2</sup> :  
 1,00€ par m<sup>2</sup> supérieur à 50m<sup>2</sup> : ( ..... m<sup>2</sup> - 50m<sup>2</sup>) x 1,00€ = .....€  
 5.3.c Si augmentation du nombre de logements dans immeuble existant (100€ / logement) :  
 n x 100,00€ = .....€

Total.....€

##### Régularisation

- 5.4 Régularisation d'une infraction constatée par procès-verbal ou mise en demeure : 750,00€

##### Autres

- 5.5.a Certificat de reconnaissance urbanistique (suite à des Renseignements Urbanistiques) : 100,00€  
 5.5.b Permis de régularisation simplifié (COBAT Art.330 §2) : 100,00€  
 5.5.c Prorogation d'un permis : 50,00€

##### Commission de concertation

- 5.6.a Commission de concertation sans enquête publique : 30,00€  
 5.6.b Commission de concertation avec enquête publique : 60,00€

Source : Administration communale d'Anderlecht (2019). Calcul des frais administratifs pour instruction des demandes de permis ou certificats d'urbanisme.  
[https://www.anderlecht.be/sites/default/files/medias/Files/urbanisme/2020/Calcul\\_frais\\_PU\\_CU\\_2020\\_Anderlecht\\_FR.pdf](https://www.anderlecht.be/sites/default/files/medias/Files/urbanisme/2020/Calcul_frais_PU_CU_2020_Anderlecht_FR.pdf)

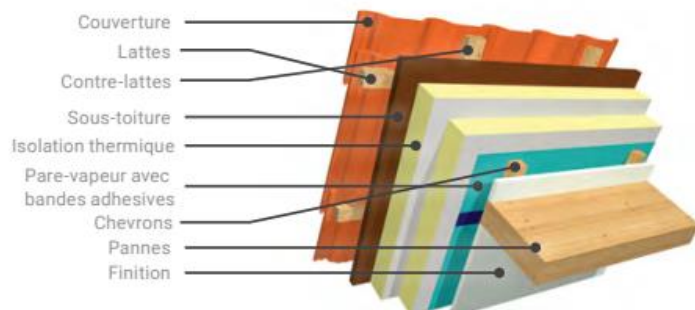
Tableau 2.

<b>Frais administratif pour l'introduction d'une de demande de permis d'urbanisme à Schaerbeek.</b>				
	Constructions et transformations structurelles AVEC ARCHITECTE	Construction et transformations non structurelles	Modification du nombre de logements au sein d'une construction existante (sans travaux)	Démolition (avec architecte selon les cas)
Droit d'inscription	250 €	250 €	250 €	60 €
Droit d'inscription supplémentaire pour les demandes visant à régulariser une infraction, constatée par procès-verbal ou mise en demeure	500 € (si mise en demeure) / 1.000 € (si p.v.)	500 € (si mise en demeure) / 1.000 € (si p.v.)	500 € (si mise en demeure) / 1.000 € (si p.v.)	500 € (si mise en demeure) / 1.000 € (si p.v.)
NB : En cas de demande concernant plusieurs catégories de travaux, le droit d'inscription (supplémentaire) à payer est celui de la catégorie dont le montant est le plus élevé.				

Source : Comme de Schaerbeek (2019). Composition des dossiers de permis d'Urbanisme.  
[https://www.1030.be/sites/default/files/files/Cadre-vie-Environnement/06-2022\\_compo\\_a3\\_pu.pdf](https://www.1030.be/sites/default/files/files/Cadre-vie-Environnement/06-2022_compo_a3_pu.pdf)

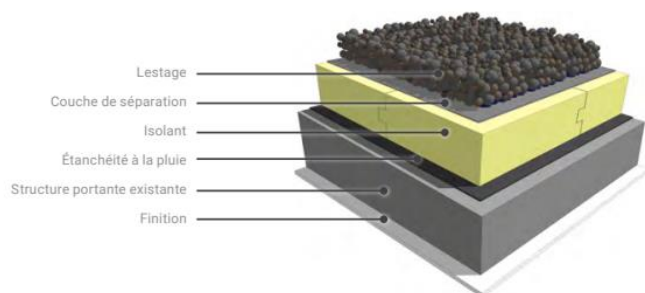
## 2. Schémas d'isolation de toiture

Illustration 1.. Isolation en sarking.



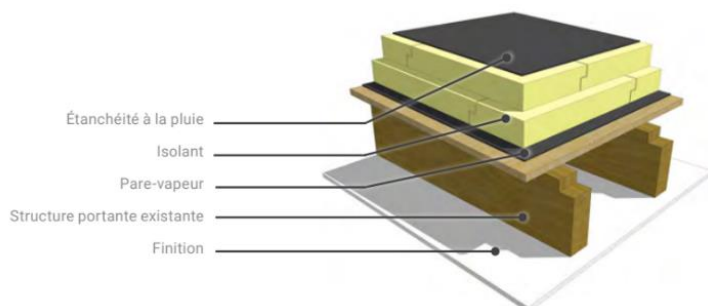
Source : Daumerie, Mersch & Herregods (2020)

Illustration 2. Isolation "toiture chaude".



Source : Mersch (2019)

Illustration 3. Isolation "toiture inversée".



Source : Mersch (2019)

## Annexe D. Liens utiles

### Brochures thématiques d'Homegrade :

- isoler une toiture inclinée,
- isoler une toiture plate,
- isoler les façades par l'extérieur,
- installer un système de ventilation,
- améliorer son système de chauffage,
- installer des panneaux solaires, installer une citerne d'eau de pluie
- etc.

<https://homegrade.brussels/documentation/publications/>

### Composition des dossiers de permis d'Urbanisme introduits à partir du 1er janvier 2022 :

[https://www.1030.be/sites/default/files/files/Cadre-vie-Environnement/06-2022\\_compo\\_a3\\_pu.pdf](https://www.1030.be/sites/default/files/files/Cadre-vie-Environnement/06-2022_compo_a3_pu.pdf)

Conseil francophone et germanophone des architectes : <https://www.archionweb.be/>

Conseil néerlandophone des architectes : <https://www.architect.be/>

### Guide pratique du permis d'urbanisme - édition 2020-2021 :

<https://urbanisme.irisnet.be/publications/publications-1/guide-pratique-du-permis-durbanisme-en-rbc>

Le permis d'urbanisme sans architecte - information générales et liens utiles pour préparer son dossier (biens non protégés): [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications\\_internes/Fiches\\_info/Homegrade\\_Info\\_PU\\_sans\\_architecte\\_infos\\_liens.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/Publications_internes/Fiches_info/Homegrade_Info_PU_sans_architecte_infos_liens.pdf)

Liste d'organisme d'accompagnement à la rénovation énergétique pour les personnes privée, les professionnels et les entreprises : <https://environnement.brussels/services-et-demandes/conseils-et-accompagnement/beneficiez-gratuitement-de-conseils-personnalisés>

### Registre du patrimoine immobilier protégé dans la Région de Bruxelles-Capitale :

<http://patrimoine.brussels/liens/registre/registre-du-patrimoine-protege-en-region-de-bruxelles-capitale-liste>

Version illustrée : <http://patrimoine.brussels/liens/registre/registre-du-patrimoine-protege-en-region-de-bruxelles-capitale-catalogue-illustre>

Système d'information géographique BruGIS : <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

**Vade-mecum - Les améliorations énergétiques et le permis d'urbanisme :**

<https://urbanisme.irisnet.be/publications/publications-1/2022/vade-mecum-les-ameliorations-energetiques-et-le.pdf>

**Vade-Mecum Règlementation travaux PEB :**

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/Vademecum\\_TravauxPEB\\_version2021\\_parties1a8?\\_ga=2.36406944.1285690597.1666693570-1917274361.1666693570](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Vademecum_TravauxPEB_version2021_parties1a8?_ga=2.36406944.1285690597.1666693570-1917274361.1666693570)