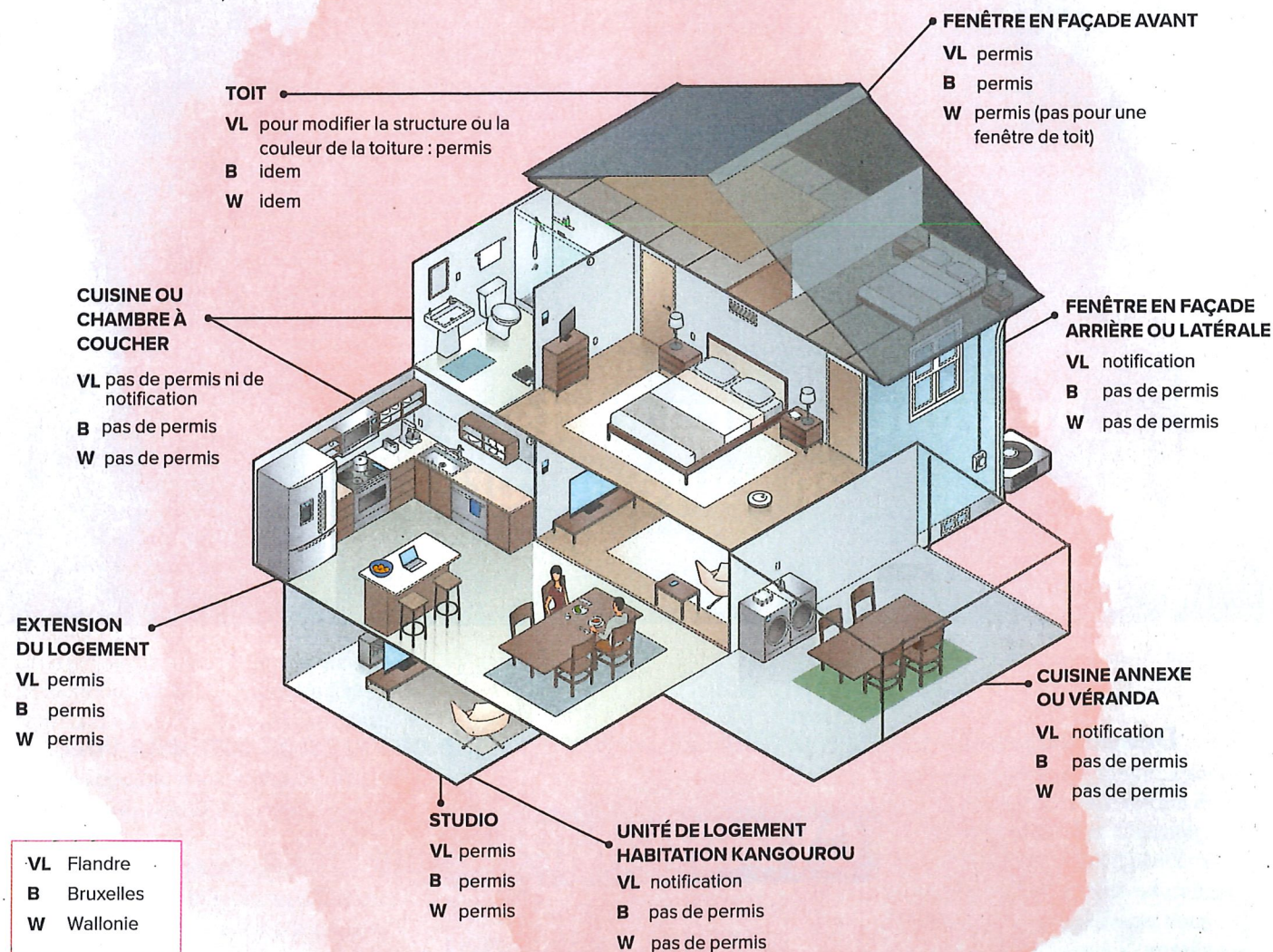


Quand faut-il un permis ?

Pour quels travaux un permis de bâtir est-il nécessaire ? Les prescriptions et les exceptions sont légion. Et à multiplier par trois, car chaque Région a ses règles.

Geert Coene et Ben van Gils



Vous ne pouvez pas faire tout ce que vous voulez dans votre propre maison. En d'autres termes : lors d'une rénovation, vous ne pouvez pas abattre un mur sans autre forme de procès. Les autorités locales entendent bien garder un œil sur les travaux qui impliquent un risque possible de sécurité, qu'il s'agisse de la vôtre ou de celle des futurs occupants des lieux.

Et pas question non plus de faire ce que vous voulez à l'extérieur de la maison. En effet, en cas de transformations, l'aspect de la maison vue de la rue ne doit pas être trop modifié. La commune s'efforce d'éviter des ruptures de style.

Les règles d'octroi d'un permis de bâtir diffèrent selon les Régions. Les plans de votre rénovation doivent être approuvés par la commune, qui octroie le permis.

Mais tous les travaux ne nécessitent pas un permis.

Permis obligatoire

Bien que les permis de bâtir soient une matière régionalisée, il y a pas mal de concordances dans les projets de construction pour lesquels un permis de bâtir est requis à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre.

En principe, il faut un permis quand on apporte des modifications structurelles susceptibles d'influencer la stabilité du bâtiment. C'est par exemple le cas d'une rénovation complète du toit (y compris les poutres porteuses) ou quand on abat une partie d'un mur extérieur pour agrandir l'habitation.

La division de l'immeuble en espaces de vie indépendants plus petits, comme des chambres d'étudiants ou des studios,



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

DEMANDES DE PERMIS

On trouve le formulaire d'introduction d'une demande de permis de bâtir sur www.urbanisme.irisnet.be/permis (cliquez sur "La demande de permis", puis sur "Contenu du dossier ?"). Vous pouvez l'introduire en personne à la maison communale (service urbanisme) ou l'adresser par courrier recommandé au collègue des bourgmestre et échevins.

Si le dossier est complet, vous recevez un accusé de réception. S'il y manque quelque chose, vous en êtes informé.

Normalement, le permis est octroyé dans les 45 jours suivant l'arrivée de l'accusé de réception. Celui-ci précise si des avis ou enquêtes complémentaires ont été demandés, auquel cas l'octroi du permis peut être retardé de quatre à six semaines. Si le permis est refusé, vous disposez de trente jours pour interjeter appel.

RÉNOVATIONS SANS AUTORISATION

Pour une rénovation intérieure relativement simple, n'exigeant pas de travaux de stabilité et ne modifiant pas le volume de construction, un permis n'est pas requis. Une autorisation n'est donc généralement pas nécessaire



Wallonie

DEMANDES DE PERMIS

Le formulaire pour l'introduction d'une demande de permis est disponible sur lampspw.wallonie.be/dgo4 (cliquez sur "Aménagement du territoire", "Juridique", puis "CoDT"). Vous pouvez l'introduire en personne à la maison communale (service urbanisme) ou l'adresser par courrier recommandé au collègue des bourgmestre et échevins. Si le dossier est complet, un accusé de réception vous est envoyé dans les trente jours. Sinon, un message vous signale les pièces manquantes. Pour une demande ordinaire, le permis est accordé dans les trente jours suivant l'arrivée de l'accusé de réception. Il arrive toutefois que la commune réclame une enquête ou un avis complémentaire, ce qui peut prolonger le délai jusqu'à 75 jours, voire, dans la pire des hypothèses, jusqu'à 115 jours.

Les travaux peuvent être entamés trente jours après l'obtention du permis. Si celui-ci est refusé, vous pouvez interjeter appel.

RÉNOVATIONS SANS AUTORISATION

Tout comme en Flandre et à Bruxelles, un permis n'est pas nécessaire en Wallonie si des travaux de stabilité ne s'imposent pas et si le volume du bâtiment n'est pas modifié. On peut donc aménager sans permis un atelier ou un débarras, ou une unité de logement indépendante (habitation kangourou), pour autant que cela s'intègre dans le volume de construction existant. Mais, dans nombre de cas, on peut également construire sans permis des annexes comme un garage, une véranda ou un carport. Ces annexes ne peuvent excéder 40 m². Des travaux d'entretien comme de la peinture ou du plafonnage sont également exempts de permis. On peut remplacer la toiture sans permis, pour autant qu'on ne modifie ni sa structure, ni sa couleur. Un permis n'est pas nécessaire non plus pour une fenêtre de toit côté rue.



DEMANDES DE PERMIS

Le permis d'environnement doit être demandé à la commune où se situe le logement. La demande peut être faite en personne, ou être introduite par l'architecte. Le formulaire de demande est disponible en ligne (www.omgevingsloketvlaanderen.be, cliquez sur "Project aanvragen"). Pour nombre de travaux de moindre ampleur, effectués sans architecte, on peut utiliser le guichet d'introduction rapide sur le même site. Un formulaire papier est également admis pour ce type de demandes.

Une fois la demande de permis introduite, elle est vérifiée par le fonctionnaire de l'environnement. Dans les trente jours, vous recevez un courriel vous renvoyant au guichet de l'environnement. Vous y trouverez un message vous annonçant que votre demande est complète ou non. Si elle n'est pas complète, votre procédure de permis s'arrête là.

La décision sur l'octroi du permis est prise par le collège des bourgmestre et échevins. Elle doit être rendue dans les soixante jours. Si une enquête complémentaire est nécessaire, le délai est prolongé à 105 jours. Si, au bout de cette période, aucune décision n'est encore intervenue, vous pouvez considérer que le permis est refusé.

constitue également une modification structurelle, qui nécessite un permis.

La nécessité d'un permis en cas de changement de l'affectation de l'immeuble est moins évidente. Si, par exemple, on aménage le rez-de-chaussée en magasin, un permis est requis.

Les Régions ont toutefois des règles différentes pour les projets ne réclamant pas nécessairement de permis (voir les encadrés sur cette page et sur la suivante). Les procédures de demande et d'octroi du permis ne sont pas tout à fait parallèles non plus. Si vous ne savez pas s'il vous faut ou non un permis, contactez le service de l'urbanisme ou de l'environnement (Flandre). Vous pouvez vous informer sur www.urbanisme.irisnet.be/permis, sur www.lampspw.wallonie.be/dgo4 et sur www.omgevingsloketvlaanderen.be/

Après l'échéance du délai, le guichet environnement vous adresse un courriel, vous annonçant que la décision peut être consultée sur son site internet. Si le permis est accordé, la décision est affichée pendant 30 jours à un endroit visible devant votre habitation. En principe, les autres citoyens peuvent encore faire part de leurs objections jusqu'à 35 jours après cet affichage. Une fois le permis octroyé, vous disposez de deux ans pour entamer les travaux.

Vous devez informer le collège des bourgmestre et échevins du moment du début des travaux. Pour une rénovation d'une certaine importance, des cartes accompagnent le permis qui figure dans le guichet environnement. La carte "Début des travaux" doit être introduite auprès du service environnement quatorze jours avant le commencement des travaux.

Si le permis est refusé, vous avez trente jours pour faire appel de la décision.

RÉNOVATIONS SANS PERMIS

Si les travaux de rénovation ne nécessitent pas de travaux de stabilité et ne modifient pas le volume du bâtiment, un permis n'est généralement pas nécessaire. Installer une nouvelle cuisine ou une nouvelle salle de bain, ou transformer le grenier en chambre à

verbouwen.

Notification en Flandre

Contrairement à Bruxelles et à la Wallonie, la Flandre impose une obligation de notification pour trois types de rénovation ne nécessitant pas de permis d'environnement.

1. Certains travaux susceptibles d'influencer la stabilité de la construction doivent être signalés à la commune. La notification est également obligatoire pour le remplacement de poutres porteuses ou de murs extérieurs. Elle est requise aussi pour le placement de nouvelles fenêtres. Ceci ne concerne que les façades arrière ou latérales, car un permis d'environnement est requis pour les travaux à la façade avant.

2. La notification peut suffire pour certaines constructions qui exigeraient

coucher : aucun problème. Les petits travaux susceptibles d'influencer la stabilité de la construction doivent être notifiés (voir en page suivante).

Il en va de même pour les travaux extérieurs. Par exemple, un permis n'est pas nécessaire pour installer des volets roulants ou des fenêtres de toit. L'isolation de la façade ou le placement d'une bande de pierre sous le mur extérieur ne nécessite pas d'autorisation non plus. Mais un permis sera bel et bien nécessaire si ces mêmes travaux concernent la façade avant, car l'aspect du bâtiment vu de la rue peut en être modifié.

En règle générale, les travaux d'entretien ne requièrent pas de permis pour autant, une fois encore, qu'ils ne modifient pas le volume du bâtiment. Le renouvellement de plafonnage ne pose donc aucun problème. Les fenêtres et les tuiles peuvent également être remplacées sans formalités, sauf si cela modifie l'aspect de la façade avant du fait d'un changement de couleur.

Les mêmes règles vous dispensent de permis pour des travaux en sous-sol. C'est le cas pour l'installation d'une nouvelle citerne à mazout ou à eau de pluie. Mais, si vous faites des transformations dans la cave, un permis est requis.

normalement un permis : il s'agit de petits agrandissements comme une véranda ou une cuisine annexe. Mais à certaines conditions. La surface totale de toutes les annexes de la maison (y compris la nouvelle) ne peut pas excéder 40 m². La nouvelle construction ne peut pas avoir plus de 4 m de haut et doit être adossée à un bâtiment adjacent.

3. On peut transformer son immeuble en habitation kangourou (avec un logement indépendant accueillant une personne âgée) sans permis, pour autant qu'on ne modifie pas le volume de l'immeuble, et qu'on le signale à la commune. La notification doit être introduite à la commune sur www.omgevingsloketvlaanderen.be/verbouwen (cliquez sur "melding" sous "Aanvragen van omgevingsvergunningen"). ■