

## **ARRETE DISPENSES**

### **Observations et propositions concrètes de la Chambre bruxelloise des architectes**

#### **PREAMBULE**

La révision de l'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 ou de l'intervention d'un architecte – qualifié « arrêté dispenses » - s'inscrit dans le cadre de la réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ainsi que dans celle du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les objectifs poursuivis par les adaptations de « l'arrêté dispenses » ont été identifiés comme suit par la Direction de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale :

- faciliter sa compréhension et sa lisibilité pour les demandeurs et les instances ;
- rendre les dispenses plus rationnelles et adaptées à chaque situation différente ;
- éviter des consultations redondantes et à faible valeur ajoutée, en appliquant notamment le principe de subsidiarité et de simplification administrative ;
- attribuer la responsabilité d'une action publique à l'entité compétente la plus proche de ceux qui sont directement concernés par cette action ;
- permettre à chaque instance de se concentrer sur tout ce qui requiert son expertise ;
- simplifier les procédures afin de permettre un traitement plus efficace des demandes ;
- élargir les dispenses, en fonction des objectifs ci-dessus.

#### **PRINCIPE GENERAL**

Il est essentiel de rappeler que l'article 4 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte réserve à ce dernier l'exclusivité de certains actes (actes de conception et de contrôle de l'exécution des travaux).

L'existence de cette exclusivité est justifiée par le fait que le législateur a estimé que l'architecte avait une mission d'intérêt général lui imposant de veiller au respect des normes garantissant notamment la sécurité publique et la salubrité.

Ainsi, l'architecte agit dans l'intérêt individuel de son client et dans l'intérêt collectif de la société.

L'alinéa 3 de l'article 4 de la loi du 20 février 1939 prévoit qu' « un arrêté royal indiquera les travaux pour lesquels le concours d'un architecte ne sera pas obligatoire ».

La dispense de l'intervention d'un architecte pour certains travaux doit rester exceptionnelle sous peine de vider l'article 4 al. 1 (et le principe qu'il contient) de sa substance.

## LES CATEGORIES

En vue d'une plus grande lisibilité et d'une plus grande clarté de l' « arrêté dispenses », les travaux repris dans celui-ci devraient être classés en 4 catégories bien distinctes :

- 1°) les travaux exonérés du permis d'urbanisme ;
- 2°) les travaux qui requièrent un permis mais pas l'intervention d'un architecte (travaux d'impact limité) ;
- 3°) les travaux qui requièrent un permis simplifié et l'intervention d'un architecte ;
- 4°) les travaux qui requièrent un permis classique et l'intervention d'un architecte.

La composition des dossiers constitutifs de la demande de permis d'urbanisme variera suivant que les travaux concernés seront repris aux points 2°, 3°) et 4°).

## LES TRAVAUX VISES DANS LES CATEGORIES

1°) Les travaux exonérés du permis d'urbanisme :

Il doit s'agir de travaux de minime importance qui n'ont pas d'impact sur la sécurité ou la salubrité publiques ou qui ne modifient pas sensiblement le cadre de vie des citoyens.

**Exemples :** travaux de voirie, travaux d'aménagement intérieur sans atteinte à la stabilité et sans modification du nombre ou de la répartition de logements, modification de la destination d'une partie d'un immeuble de logements en professions libérales, création de petites mares et étangs, création de piscines d'une surface inférieure à XXXXXX, clôture de séparation d'une hauteur maximale de XXXXXXX;

2°) les travaux qui requièrent un permis mais pas l'intervention d'un architecte (travaux d'impact limité) :

Il s'agit de travaux sans travail de conception et pour lesquels un contrôle de l'exécution est peu efficace.

**Exemples :** Nettoyage et rénovation de la (seule) façade, rénovation de la (seule) toiture, démolition ou enlèvement d'une annexe, clôture de séparation d'une hauteur supérieure à XXXXX, création d'une piscine d'une superficie supérieure à XXXXX, le placement de capteur solaires ou photovoltaïques, le placement d'antennes paraboliques, le mobilier urbain, les cabines techniques,.....

Pour ces travaux, le dossier constitutif du permis d'urbanisme doit être limité au strict minimum et doit pouvoir être aisément réalisé par le demandeur de permis

3°) les travaux qui requièrent un permis simplifié et l'intervention d'un architecte.

Il s'agit de travaux nécessitant des prestations de conception et de contrôle de leur exécution étant précisé que les dits travaux n'ont pas un impact réel sur la ville et le voisinage.

Exemples : travaux portant sur l'enveloppe globale du bâtiment (façades et toitures, élévations d'une hauteur maximum de XXXXX), transformation intérieure d'un bâtiment touchant à la stabilité, transformation d'un bâtiment avec la création d'un ou plusieurs logements,..... et tous les travaux pour lesquels la réglementation PEB est applicable.

Ces travaux nécessiteront le dépôt d'une demande de permis laquelle sera composée de documents minimum et strictement nécessaires à la bonne appréciation de la demande.

4°) les travaux qui requièrent un permis classiques et l'intervention d'un architecte.

En réalité, ce sont tous les autres travaux que ceux visés aux points 1°), 2°) et 3°) c'est-à-dire les travaux qui nécessitent des prestations de conception et de contrôle de l'exécution et qui ont un impact réel sur la ville et le voisinage.

Exemples : construction nouvelles, extension d'un bâtiment existant, élévation d'une hauteur supérieure à XXXXXXXX,

## **LES PROCEDURES.**

- A. Les travaux visés aux points 2°) et 3°) devraient faire l'objet d'une procédure de délivrance de permis d'urbanisme simplifiée et rapide.

Il y va évidemment de l'intérêt des demandeurs mais également des acteurs économiques concernés par ces demandes.

**B. Les plans à déposer pour les demandes de permis doivent être des plans reflétant la situation existante (et non la situation dite « de droit »).**

L'architecte n'est pas toujours en mesure de définir la situation de droit d'un bâtiment : les autorités délivrantes sont d'ailleurs souvent mieux placées pour préciser cette situation. Et compte tenu de la possibilité de réaliser des travaux qui ne requièrent pas de permis, il est tout à fait logique que ce soit la situation existante au moment de l'introduction du permis qui doit être présentée.

Il est également utile de rappeler qu'en Région de Bruxelles-Capitale, de nombreux permis de régularisation sont introduits : ces permis ont précisément pour objectif de faire correspondre la situation existante à la situation de droit.

**C. Les travaux de rénovation et les permis modificatifs.**

Il faut également tenir compte du fait qu'en Région de Bruxelles-Capitale, la majeure partie des travaux sont des travaux de rénovation et il arrive très régulièrement qu'en cours de chantiers, apparaissent des éléments qui imposent une adaptation des travaux en cours (et autorisés). Ces adaptations, si elles sont mineures, ne devraient pas imposer l'introduction d'une demande de permis modificatif. L'établissement d'un plan as build en fin de chantier devrait suffire.

Il convient évidemment de définir ce qui est entendu par « adaptation mineure » et d'établir une liste de ces adaptations.

Pourraient être considérées comme adaptations mineures :

- déplacement d'une baie sur mur porteur de moins de 150 cm ;
- déplacement d'une gaine technique ;
- réalisation de poutres supplémentaires ;
- modification d'épaisseur d'isolant de moins de 4 cm ;
- modification de percements en façade de moins de 20 cm ;
- modification de hauteur sous plafonds ;
- modification des ouvertures en toiture ;
- ....

La liste établie pourrait être complétée au cours de la 1<sup>ère</sup> année de l'entrée en vigueur de l'« arrêté dispense ».

## **CONCLUSION**

La portée de l'« arrêté dispense » devrait avoir une influence majeure sur les procédures de délivrance de permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale.

Une attention toute particulière doit donc être portée sur le contenu de cet arrêté lequel doit être rédigé concomitamment avec les adaptations qui seront apportées au COBAT et au RRU.

Les propositions formulées par la Chambre bruxelloise des architectes se veulent pratiques et concrètes et elles sont le résultat d'une expérience sur le terrain.