

COMPOSITION DE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Par soucis d'économie, notre service d'urbanisme s'est organisé avec différentes instances pour accepter moins d'exemplaires que le nombre imposé par l'arrêté de composition de dossier. Il n'est plus nécessaire, par exemple, d'avoir une série supplémentaire pour le SIAMU. Attention, la dernière version électronique doit absolument correspondre à la dernière version papier déposée, sans quoi l'étude du dossier serait mise à mal.

Documents demandés

Pour tout type de demande	Base	C.C./EP	C.R.M.S
Formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe 1) signée.	4	+1	+2
Note explicative détaillant les principales options du projet.	4	+1	+2
Photos significatives en couleur (min. 4 photos) sur A4 avec indication des prises de vues	4	+1	+2
Titre de propriété ou si l'acte date de moins de 6 mois avant l'introduction de la demande, une attestation du notaire ayant établi cet acte.	2	-	-
Plans de localisation permettant de situer le bien dans le tissu urbain environnant	4	+1	+2
Plans d'implantation faisant apparaître clairement la situation existante de droit, de fait (si différente de celle de droit) et projetée.	4	+1	+2
Plans de réalisation , ils doivent faire apparaître clairement la situation de droit, de fait (si différente de celle de droit) et projetée, à l'échelle de 1/50. Attention, doivent apparaître notamment en plan ; - la profondeur des constructions voisines attenantes ; - les différents endroits de coupes transversales et longitudinales visées ci-après. Lorsque les actes et travaux portent sur des logements , les plans précisent, pour chaque local habitable : <u>la superficie de plancher nette, la superficie éclairante nette et la hauteur sous plafond</u> . En coupes transversales et longitudinales, cotées, doivent notamment apparaître : - le profil mitoyen des bâtiments et celui des murs œillères des constructions voisines attenantes ; - les cotes des rehaussements et/ou prolongements des murs mitoyens. En élévation , doivent notamment apparaître : - la nature et la couleur des matériaux apparents de chacune des façades ; - une amorce significative des façades voisines.	4	+1	+2
Plans de synthèse , sont dressés au format DIN A3. LEUR PRESENTATION DOIT ETRE ETUDIEE POUR PERMETTRE LEUR MEILLEURE LISIBILITE.	4	+1	+2
Une version électronique du dossier déposée sur la plate-forme MyPermit (instructions communiquées en même temps que l'attestation de dépôt du dossier papier)	1		
Documents spécifiques			
Axonométrie , lorsqu'elle est requise en vertu de l'article 6, 6° du CoBAT.	2	-	-
Formulaire statistique INS Le modèle I est à remplir si 50% au moins de la totalité de l'immeuble est affecté à de l'habitation. Sinon c'est le modèle II qui est à remplir.	3	-	-
Avertissement au propriétaire (annexe 2) avec récépissé de l'envoi recommandé au propriétaire, lorsque le demandeur n'est pas le propriétaire du bien	2	-	-
Avertissement au(x) copropriétaire(s) (annexe 2) avec récépissé de l'envoi recommandé, lorsque les actes ou travaux portent sur les parties communes d'une copropriété	2	-	-
Mandat , lorsque la demande est introduite par un mandataire	2	-	-
Le formulaire et la fiche descriptive du SIAMU	1		
Lorsque la demande de permis se base sur l'article 330 du COBAT, l'avis du SIAMU accompagnée d'un jeu de plans complet cacheté.	1	-	-
Proposition PEB (modifications de l'enveloppe de déperdition soumises à permis)	1	-	+2
Déclaration de conformité d'une reconnaissance de l'état du sol (RES) OU Engagement de produire cette reconnaissance avant la délivrance du permis d'urbanisme sollicité, lorsque la demande porte sur un bien inscrit en catégorie 0 (Ordonnance Sol)	2	-	-

Cas particuliers récurrents

Bâche de chantier avec enseigne/publicité : documents supplémentaires ; montage photo couleur (4x), des pièces justifiant l'existence du chantier (2x), visuel de la publicité (4x).
Enseigne ou publicité associée à l'enseigne : documents supplémentaires ; montage photo couleur (4x).
Abattage d'arbre à haute tige : pas de plans de réalisation. Les plans d'implantation de la <u>situation existante et projetée</u> (zone de recul ou zone de cours et jardins, échelle 1/500, 1/200 ou 1/100) doivent notamment indiquer l'emplacement des arbres à haute tige, préciser leur essence, la circonférence du tronc mesurée à 1,50 m de hauteur, la projection au sol de leur couronne, les distances par rapport aux limites mitoyennes, l'emplacement des autres plantations existantes (arbustes) et les mesures de réaménagement et/ou de replantation.

Vous retrouverez des informations complémentaires concernant ces documents sur le site de la Région Bruxelloise :
<http://urbanisme.irisnet.be/lepermisdurbanisme/la-demande-de-permis/contenu-du-dossier>

FRAIS ET TAXES (année 2025)

Frais de dossier :

Permis et certificats d'urbanisme, permis de lotir :

Frais de base pour la constitution d'un dossier de :

- Démolitions, changements d'affectations et de destination sans modification de volume, permis dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, modification façade portant sur tout changement de grandeur ou de proportion des vides et des pleins, habillage, peinture et cimentage des façades, clôtures, ... : **€99,78**
- Travaux de transformation d'immeubles autres que ceux mentionnés ci-avant : **€176,08**
- Construction d'immeubles quelle que soit leur taille ou leur destination : **€293,48**
- Placement d'enseignes et panneaux publicitaires : **€293,48**
- Abattage d'arbre : **€52,13**

Frais supplémentaires pour les dossiers soumis à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) : **50,00 €**

En cas d'abandon du dossier par le demandeur, les frais de dossier sont dus en tenant compte des actes d'instruction déjà réalisés.

Taxes de bâtisse :

Sont soumis à la taxe :

- Les travaux de **constructions, reconstructions et transformations** (quelle que soit leur nature ou leur destination) ainsi que de **changements d'affectations et de destination** ;
Le montant de la taxe est calculé en fonction de la superficie de plancher construite ou modifiée (tout ou partie d'un bâtiment), avec un minimum de €200,00 ;
 - pour les 200 premiers m² : **€5,00/m²**,
 - de 201 m² à 400 m² : **€7,50/m²**,
 - de 401 m² à 800 m² : **€10,00/m²**,
 - au-delà de 800 m² : **€12,50/m²**,Le montant est réduit de 50 % ;
 - pour les immeubles ou parties d'immeubles destinés exclusivement à l'habitation ;
 - pour les changements d'affectation ou d'utilisation s'ils visent la création de logements.
- Les **modifications de façade** portant sur tout changement de grandeur ou de proportion des vides et des pleins et toute adjonction d'éléments contre les façades (enseignes, auvents, ...) à l'exception des habillages, peintures, cimentages et travaux d'entretien qui ne sont pas soumis à la taxe ;
Le montant de la taxe est fonction de la surface globale modifiée et de la hauteur du bâtiment, avec un min. de €100 :
 - pour les immeubles de maximum 4 niveaux : **€20,00/m²** ;
 - pour les immeubles de plus de 4 niveaux : **€30,00/m²**,
- Les travaux de **démolition** ;
Le montant de la taxe est fonction de la superficie plancher de la démolition. **€1,25/m²** avec un min. de €100,00.
- Les abattages d'arbres ;
Le montant de la taxe est fixé à **€150,00/arbre**.
- La clôture des parcelles liée à toute nouvelle construction, qu'il s'agisse de la séparation avec les parcelles contiguës (pour autant qu'elle n'ait pas précédemment fait l'objet d'une imposition à charge du propriétaire voisin) quelle qu'en soit la nature ou de la clôture d'alignement à front de voirie lorsqu'une zone de recul est imposée, y compris si aucune clôture effective n'est prévue.
Le montant de la taxe est fonction de la longueur des clôtures. **€2,50/m** avec un minimum de €75,00.

Tous les montants ci-dessus sont valables pour l'année 2025 et seront indexés le 1^{er} janvier de chaque année au taux de 3%.

Pour de plus amples informations sur les taxes : recherchez sur notre site internet berchem.brussels/Publications/Taxes, primes & redevances / Taxes communales / « Taxe sur l'aménagement de biens bâtis ou non bâtis ».

AIDE A LA CONSTITUTION DE DOSSIER

Des organismes régionaux gratuits vous aident dans la constitution de votre dossier de permis d'urbanisme :

- Si vous êtes une **entreprise**, vous pouvez faire appel à **hub.brussels** au 02/422.00.20.
- Si vous êtes un **particulier**, vous pouvez faire appel à **homegrade.brussels** au 02/219.40.60.