

---

# AVIS

**Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale  
relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme**

---

<b>Demandeur</b>	Secrétaire d'Etat Pascal Smet
<b>Demande reçue le</b>	16 février 2023
<b>Demande traitée par</b>	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
<b>Avis adopté par l'Assemblée plénière du</b>	16 mars 2023

## Préambule

Le présent projet d'arrêté poursuit les deux objectifs suivants :

1. Concrétiser l'habilitation conférée au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale par l'article 98, §1er, 5°, b) du CoBAT à déterminer les cas dans lesquels un changement d'utilisation est soumis à permis d'urbanisme ;
2. Actualiser et clarifier les cas dans lesquels un changement d'utilisation est soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

En outre, le projet d'arrêté prévoit quelques nouvelles dispositions :

- La création de plusieurs rubriques de commerce ;
- Le regroupement des « commerces » où l'on peut consommer sur place boissons et/ou nourriture au sein d'une même rubrique (NDLR : une exception est prévue pour les commerces qui offrent ce service à titre accessoire et dont les horaires de fermeture ne dépassent pas 18h) ;
- La création d'une rubrique spécifique visant les établissements exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre ;
- La possibilité de cumuler plusieurs utilisations relevant de plusieurs rubriques.

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1 Co-construction

**Brupartners** prend acte du fait que ce projet d'arrêté ait fait l'objet d'une première consultation d'acteurs socio-économiques, notamment la fédération Horeca Bruxelles. Il soutient cette volonté de « co-construction ». Il invite à également s'inscrire dans cette démarche dans le cadre de l'élaboration de la circulaire devant préciser et clarifier certaines questions d'interprétation relatives à ce projet d'arrêté.

#### 1.2 Mixité des fonctions

Convaincu de la nécessité de la mixité des fonctions de la ville, **Brupartners** estime que le cadre législatif doit permettre de préserver tant le bien-être des habitants que l'activité économique et assurer la cohésion entre les affectations (activités économiques productives, logements, équipements collectifs...). À ce titre, il prend acte de la volonté de rechercher un équilibre entre les différentes fonctions de la ville.

Dès lors, s'il soutient l'implantation d'activités compatibles avec le logement dans certaines zones, **Brupartners** considère également essentiel le maintien de zones où la vocation économique reste prédominante. Or, il souligne que certaines activités économiques sont peu ou pas compatibles avec le logement. Néanmoins, la compatibilité entre les potentielles nuisances induites par une activité économique et la fonction de logement s'appréciant au travers du permis d'environnement et ne

relevant donc pas de l'urbanisme à proprement parler, **Brupartners** invite l'administration compétente à veiller à l'alignement des appréciations entre l'urbanisme et l'environnement.

### 1.3 Impact sur les demandes de permis

**Brupartners** s'interroge quant à l'impact de ces nouvelles dispositions sur la durée d'examen des demandes de permis d'urbanisme.

**Brupartners** souligne que la durée d'instruction de ces demandes est aujourd'hui déjà longue. Or, **Brupartners** souligne que ce délai, ainsi que la complexité de certaines démarches administratives, conduisent de nombreux acteurs à hésiter à créer une entreprise en Région de Bruxelles-Capitale lorsque leur projet requiert l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Par ailleurs, **Brupartners** constate qu'un certain nombre de communes ne respectent pas les délais prescrits. Ce qui induit un rallongement anormal de la procédure officielle.

De plus, **Brupartners** s'interroge sur l'opportunité et la pertinence de certaines procédures imposées dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme (par exemple l'obligation de l'intervention d'un architecte lors de travaux pour lesquels cette intervention n'est pas techniquement nécessaire). Il s'interroge précisément quant à l'opportunité d'exiger un permis d'urbanisme pour un changement d'usage.

Si **Brupartners** reconnaît des améliorations (notamment dans le cadre de la réforme du COBAT) et constate un certain volontarisme à cet égard, il estime qu'il ne s'agit que de solutions de dernier recours. En effet, **Brupartners** considère la situation comme le résultat d'un manque de ressources humaines pour traiter les demandes de permis.

A tout le moins, **Brupartners** demande donc de veiller à éviter toute augmentation de la durée d'instruction des demandes de permis d'urbanisme. En outre, eu égard à l'impact négatif induit par l'insécurité juridique générée par cette durée d'instruction des demandes de permis d'urbanisme, il insiste pour que des procédures permettant de diminuer la durée de traitement de ces demandes soient mises en place.

A cet égard, **Brupartners** suggère, à l'instar de la procédure de notification existante pour les permis d'environnement de classe 3, de permettre aux acteurs concernés de faire modifier leur permis simplement via la notification d'un changement d'usage ne nécessitant pas de modifications par rapport aux plans existants.

### 1.4 Dossier complet

**Brupartners** estime trop long le délai de 45 jours pour vérifier si un dossier de changement d'utilisation est complet. Il recommande de :

- Diviser par deux le délai pour déclarer un dossier « complet » singulièrement pour les simples demandes de changement d'usage ;
- Définir plus précisément ce que l'administration entend par une « demande complète » ;
- Normaliser la vérification de la complétude des demandes au niveau régional ;
- Mettre en place une formation régionale pour les agents concernés ;
- Mettre en place une base d'analyse commune pour l'interprétation de l'urbanisme (à l'instar de l'Autonet développé par Bruxelles Environnement pour les permis d'environnement).

Plus globalement, **Brupartners** rappelle que la dernière réforme du COBAT a introduit des délais contraignants pour la délivrance des permis d'urbanisme. Or, **Brupartners** souligne que dans la pratique, les entrepreneurs ont le sentiment qu'aucun progrès réel n'a été réalisé en matière de durée de délivrance des permis d'urbanisme. **Brupartners** insiste pour que les délais légaux soient scrupuleusement respectés et que tout demandeur soit informé dans les meilleurs délais que son dossier est considéré comme complet ou incomplet.

### 1.5 Numérisation

**Brupartners** salue la numérisation des administrations notamment car cela les rend plus efficaces. Néanmoins, tout en plaidant pour une généralisation de ce processus, **Brupartners** demande également de rester attentif aux personnes en situation de fracture numérique qui doivent garder la possibilité de soumettre une version papier de leur demande de permis.

Par ailleurs, **Brupartners** estime que la plateforme numérique de demande de permis d'urbanisme (« Mypermit ») devrait, à terme, être rendue accessible à tous les demandeurs afin de résoudre le problème du nombre de copies, de clarifier les délais de procédure et de permettre un échange plus rapide entre le demandeur et l'autorité émettrice.

\*  
\*       \*