

---

# AVIS

## Avant-projet d'ordonnance modifiant certaines dispositions du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

---

Demandeur	Secrétaire d'Etat Ans Persoons
Demande reçue le	4 mars 2024
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis émis par le Conseil d'Administration du	8 avril 2024
Avis ratifié par l'Assemblée plénière du	18 avril 2024

*Brupartners est composé de 7 membres effectifs et 7 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs (BECI), de 6 membres effectifs et 6 membres suppléants représentant les organisations représentatives des classes moyennes, de 2 membres effectifs et 2 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs du non-marchand (BRUXEO) et de 15 membres effectifs et 15 membres suppléants représentant les organisations représentatives des travailleurs (6 FGTB, 6 CSC, 3 CGSLB).*

## Préambule

Le Code bruxellois d'Aménagement du Territoire, appelé plus communément CoBAT, fixe le fondement légal de toutes les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire applicables sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

L'avant-projet d'ordonnance soumis à Brupartners prévoit d'apporter des modifications au CoBAT. Les changements proposés touchent à différents volets du CoBAT. Il est ainsi prévu :

- La suppression du principe suivant lequel la moitié au moins du délai prescrit d'enquête publique doit se situer en dehors des vacances scolaires et des vacances de Pâques. Il est néanmoins prévu que le principe demeure pour les vacances d'été et de Noël ceci en arrêtant explicitement les dates de début et de fin de ces périodes (NDLR : entre le 8 juillet et le 22 août et entre le 24 décembre et le 7 janvier) ;
- La modification du moment de la désignation des membres de la Commission régionale de développement afin de le faire correspondre au moment du renouvellement du Gouvernement ;
- Plusieurs modifications afin de garantir le bon fonctionnement de la Commission Royale des Monuments et Sites lors de la période d'été ;
- L'habilitation au Gouvernement de déterminer l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Plusieurs modifications concernant les dispenses de permis en cas de dérogation obtenue pour la réalisation d'actes et travaux d'isolation contribuant à la performance énergétique des bâtiments ;
- L'ajout d'un nouveau délai de délivrance de 30 jours pour certains actes et travaux participant à la promotion de l'énergie produite à partir de sources renouvelables ;
- La prolongation du délai de délivrance en cas de modification de la demande de permis (NDLR : + 15 jours à courir à la date de la levée de suspension) ;
- L'exclusion de la procédure de demande de régularisation simplifiée (prévue à l'article 330, §3 du CoBAT) d'une « transformation d'une zone de recul en espace de stationnement et sa recouverture en matériaux imperméables, accomplie avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sans permis d'urbanisme et lorsque celle-ci n'était pas explicitement interdite selon la réglementation applicable au moment de la transformation » ;
- L'introduction d'un nouveau critère d'évaluation des demandes de permis (application du principe « Agent of Change ») afin d'imposer au demandeur prévoyant un projet de logement à proximité d'une activité ou d'un établissement source de nuisances sonores de démontrer que son projet est conçu de manière à assurer le confort sonore des nouveaux résidents ;
- Des modifications sont prévues concernant l'expropriation en vue de préserver les activités exercées dans un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou reconnues comme patrimoine culturel immatériel ;
- Différentes modifications concernant les infractions urbanistiques ;
  1. La fourchette des amendes administratives est augmentée (NDLR : de « entre 250 euros et 100.000 euros » à « entre 500 euros et 400.000 euros »).  
Par ailleurs, le principe selon lequel le fonctionnaire sanctionnateur peut prendre en considération la nature professionnelle du contrevenant lors de la détermination de

l'amende est ancré juridiquement (NDLR : ce principe n'était inscrit que dans l'exposé des motifs).

2. Les actes et travaux suivants sont ajoutés à la liste des infractions urbanistiques :
  - La non-réalisation des charges d'urbanisme ;
  - Le fait de ne pas procéder à l'affichage d'une décision ;
  - L'absence de suivi de l'exécution d'un permis par un architecte.
3. La procédure de conciliation précédant la procédure de poursuite administrative proprement dite est supprimée.

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1 Conseil d'Etat

**Brupartners** insiste sur le fait que pour préserver la sécurité juridique il est nécessaire que tout avant-projet d'ordonnance soit soumis à l'avis du Conseil d'Etat.

#### 1.2 Délai de délivrance en cas de modification d'une demande de permis

**Brupartners** constate qu'il est prévu la possibilité de prolonger le délai de délivrance de 15 jours à compter de la date de la levée de suspension en cas de modification d'une demande de permis.

Rappelant que la durée d'instruction des demandes de permis est aujourd'hui déjà longue, **Brupartners** demande de veiller à ce que ce délai supplémentaire soit concrètement et effectivement mis à profit par les communes pour examiner les demandes dans le respect des délais prescrits et ainsi éviter les refus tacites.

Plus globalement, **Brupartners** rappelle sa demande de veiller à éviter d'augmenter inutilement la durée d'instruction des demandes de permis d'urbanisme notamment eu égard à l'impact négatif induit par l'insécurité juridique générée par cette durée d'instruction.

#### 1.3 Principe « Agent of Change »

**Brupartners** prend acte de l'introduction d'un nouveau critère d'évaluation des demandes de permis afin d'imposer aux demandeurs de permis prévoyant un projet de logements à proximité d'une activité ou d'un établissement source de nuisances sonores de démontrer que leur projet est conçu de manière à assurer le confort sonore des nouveaux résidents.

**Brupartners** soutient cette disposition et rappelle ses considérations suivantes (émises le 20 septembre 2023 dans son [avis relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain](#)) :

*« S'il est convaincu de la nécessité de la mixité des fonctions de la ville, **Brupartners** tient néanmoins à rappeler qu'il est important d'assurer un équilibre entre les affectations (activités économiques productives, logements, équipements collectifs...). À cet égard, il insiste pour que des zones consacrées aux activités industrielles et aux activités productives de biens matériels soient maintenues, voire étendues. Ceci afin que la Région de Bruxelles-Capitale puisse continuer d'accueillir*

*des activités économiques incompatibles avec le logement (notamment eu égard à leurs nuisances auditives). Il souligne en effet que de nombreuses activités productives pouvant générer des nuisances auditives sont néanmoins essentielles au fonctionnement et au développement de la Région (centrales à béton, usines de recyclage...).*

*À cet égard, **Brupartners** rappelle l'importance de l'élaboration d'une vision précise des aspects logistiques et de mobilité préalablement à la conception de nouveaux quartiers et plus particulièrement dans les zones mixtes et les zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). Il estime, en effet, primordial de développer cette réflexion en amont des projets. Ceci afin de permettre la mise en œuvre de solutions structurelles de réduction du bruit plus efficaces que si elles n'étaient envisagées qu'une fois ces quartiers créés. ».*

Néanmoins, **Brupartners** attire l'attention sur le fait qu'une évaluation sérieuse des nuisances sonores est complexe (notamment en raison de la diversité des sources de bruit, en raison des caractéristiques physiques du son (par exemple, le phénomène de bruit « solidien »<sup>1</sup>), en raison de la subjectivité de la perception du bruit, en raison des possibles interactions avec l'environnement (phénomène de réflexion, impact de la topographie ou de la végétation...)).

En outre, les nuisances sonores générées par des acteurs économiques peuvent varier en fonction de multiples facteurs (par exemple en fonction de la période de l'année ou de la météo pour les activités HORECA ou en raison d'une baisse de l'intensivité économique (comme cela a été le cas pendant la période du COVID) pour des activités productives).

Dès lors, **Brupartners** estime que l'évaluation des nuisances sonores doit être scrupuleuse, dépasser la question de l'urbanisme en induisant une approche multidisciplinaire et reposer sur l'utilisation d'outils et de techniques d'analyse sophistiqués. Ceci afin de garantir la pertinence des exigences qui seront imposées aux demandeurs afin d'assurer le confort sonore des résidents.

Enfin, bien que dépassant le cadre de la présente proposition d'introduction d'un nouveau critère d'évaluation des demandes de permis, **Brupartners** suggère de communiquer davantage à propos des outils à disposition des candidats acquéreurs afin de connaître les potentielles nuisances (notamment sonores) existantes autour de biens.

#### 1.4 Modifications concernant les infractions urbanistiques

Estimant que les règles en matière d'urbanisme et de patrimoine doivent être correctement appliquées et respectées, **Brupartners** estime légitime la détermination de sanctions dissuasives. Par ailleurs, il soutient le système des amendes administratives devant permettre au Parquet de se concentrer sur les infractions les plus graves susceptibles de sanctions pénales.

**Brupartners** insiste toutefois sur l'importance de la détermination d'une réglementation urbanistique claire, pertinente et adéquate. Il estime également essentiel que les amendes administratives restent proportionnées aux infractions commises.

---

<sup>1</sup> Bruit émis par rayonnement acoustique des parois de bâtiments soumises à une vibration mécanique.

En outre, estimant qu'une bonne connaissance de ses responsabilités constitue le premier levier afin d'éviter les infractions, **Brupartners** demande de veiller à la bonne information des acteurs concernés (notamment via la réalisation de campagnes d'information claires et visant le plus grand nombre).

Enfin, **Brupartners** constate qu'il est prévu d'ajouter la non-réalisation des charges d'urbanisme à la liste des infractions urbanistiques ceci alors qu'un processus de révision du dispositif des charges d'urbanisme est en cours. Rappelant s'être prononcé à propos de ce projet de réforme des charges d'urbanisme<sup>2</sup>, **Brupartners** s'interroge quant à l'opportunité d'ajouter la non-réalisation des charges d'urbanisme parallèlement à la modification de ce dispositif.

## 1.5 Performance énergétique des bâtiments

**Brupartners** salue les modifications prévues en matière d'actes et travaux d'isolation contribuant à la performance énergétique des bâtiments.

## 1.6 Entrée en vigueur

**Brupartners** constate qu'il est prévu que les dispositions de cet avant-projet d'ordonnance s'appliquent aux demandes introduites à partir de la date d'entrée en vigueur de ce texte. Il souligne que cette date n'est actuellement pas inscrite dans l'avant-projet d'ordonnance.

**Brupartners** demande de préciser et de communiquer rapidement cette date d'entrée en vigueur. Par ailleurs, il estime nécessaire qu'une période transitoire raisonnable soit prévue afin de permettre aux acteurs concernés d'adapter leur(s) demande(s) de permis le cas échéant.

## 1.7 Occupations temporaires

**Brupartners** informe que dans le cadre de l'action 16 du plan d'actions 2023-2024 de la plateforme AGILE<sup>3</sup> traitant de la thématique des permis d'urbanisme en lien avec l'occupation temporaire et l'arrêté « minime importance », plusieurs modifications du CoBAT jugées opportunes dans le cadre des occupations temporaires ont été mises en évidence. Il s'agit des éléments suivants :

- Prévoir une modification de l'habilitation au Gouvernement prévue à l'article 98, § 2, du CoBAT en vue de viser (i) une dispense de permis et/ou d'actes procéduraux pour les actes et travaux relatifs aux projets expérimentaux et aux occupations temporaires (et pas seulement « de minime importance ») et (ii) permettre l'application de ces dispenses y compris en cas de dérogation à un permis de lotir, un plan d'affectation du sol ou à un règlement d'urbanisme ;
- Envisager de réintroduire une procédure de déclaration urbanistique pour les occupations temporaires (en lieu et place d'un permis d'urbanisme) ;
- Envisager la possibilité, pour les occupations temporaires, dans l'attente d'une décision sur une demande de permis d'urbanisme, de permettre aux projets d'occuper déjà des lieux sous réserve d'un accord préalable de la commune sur les modalités de l'occupation (par exemple délivré en même temps qu'un accusé de réception de dossier complet).

\*  
\*      \*

<sup>2</sup> [A-2024-017-BRUPARTNERS](#).

<sup>3</sup> AGILE est une plateforme regroupant un large panel d'acteurs afin de proposer des pistes de simplification juridico-administrative de nature à encourager l'économie en transition (notamment l'économie circulaire), la R&D et l'innovation sur le territoire bruxellois.