
AVIS

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 13 novembre 2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la Commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte

Demandeur	Secrétaire d'Etat Ans Persoons
Demande reçue le	14 janvier 2026
Demande traitée par	Commission Environnement
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	11 février 2026

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

Ce projet d'arrêté vise une simplification des procédures d'autorisations pour les actes et travaux tendant à améliorer la performance énergétique des bâtiments et l'aménagement paysager afin d'inscrire davantage l'arrêté du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme dans le cadre des objectifs de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de climat et de durabilité.

Concrètement, le projet d'arrêté entend :

- Appliquer les dispenses procédurales actuellement applicables aux seules façades visibles depuis l'espace public également aux façades non-visibles depuis l'espace public ;
- Dispenser les travaux d'aménagement d'espaces ouverts publics et privés de l'intervention d'un architecte relevant de l'Ordre des architectes (à condition que ces travaux n'impliquent pas de travaux de stabilité et en accordant une attention particulière à la qualité des espaces publics et privés) ;
- Dispenser le placement de câbles et boîtes de raccordement liés à un réseau de communication électronique ou numérique de l'intervention d'un architecte ;
- Dispenser l'installation d'une terrasse Horeca toute l'année de permis d'urbanisme (sous certaines conditions) ;
- Prévoir un régime différencié applicable aux pompes à chaleur suivant qu'elles soient situées en intérieur ou en extérieur.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Simplification administrative

Brupartners rappelle avoir souligné positivement la simplification administrative apportée par l'arrêté 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, de Bruxelles Mobilité, de Bruxelles Environnement, de la Commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte.

Brupartners rappelle que, selon lui, l'allègement de la charge administrative tant auprès des citoyens que des administrations régionales et communales doit également avoir pour effet un traitement plus rapide et plus efficace des dossiers qui restent soumis à permis d'urbanisme, aux mesures particulières de publicité, etc. Un double gain doit se faire ressentir.

Brupartners souligne que, dans sa forme actuelle, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 est déjà très peu opérant. En effet, bien qu'existant depuis de nombreuses années, les dispositions actuellement en vigueur ne sont que rarement utilisées par les demandeurs en raison d'interprétations rigides de certaines autorités administratives.

Dès lors, bien que saluant les bonnes intentions ayant conduit à la rédaction de ce projet d'arrêté, **Brupartners** exprime toutefois des réserves concernant les effets de dispositions dépendantes de la pleine coopération des autorités devant délivrer les permis.

Enfin, **Brupartners** constate les efforts visant à simplifier le cadre réglementaire en matière climatique, notamment via des régimes d'exception ou dérogatoires. Il estime que la transition énergétique nécessite un cadre réglementaire clair, lisible et cohérent. **Brupartners** invite dès lors à déterminer un cadre réglementaire global, concerté avec les partenaires sociaux afin d'accompagner la transition énergétique (notamment en élaborant un « PRAS climatique »).

1.2 Terrasses Horeca

Brupartners accueille positivement la mesure visant à dispenser l'installation des terrasses Horeca d'un permis d'urbanisme tout au long de l'année. En effet, en simplifiant les démarches administratives, en offrant davantage de prévisibilité et en contribuant à renforcer le dynamisme urbain ainsi que la vitalité des quartiers (en particulier dans les zones où l'animation commerciale est plus limitée), la suppression du caractère strictement saisonnier constitue une avancée importante pour le secteur Horeca.

En outre, le caractère saisonnier des terrasses représente actuellement une difficulté opérationnelle en raison des obligations répétées de montage et de démontage. Dès lors, en rendant possible une installation à l'année, **Brupartners** estime que cette mesure encouragera les exploitants à investir dans des aménagements de qualité, plus durables et mieux intégrés à l'espace public, notamment en tenant compte d'enjeux essentiels tels que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Rappelant que cette disposition était initialement temporaire (dans le contexte post-Covid afin de soutenir le secteur) avant de devenir saisonnière et de prendre aujourd'hui un caractère structurel, **Brupartners** insiste également pour maintenir une vigilance particulière en matière de mixité des usages et de qualité des espaces publics. Des préoccupations subsistent en matière de nuisances, notamment sonores, ainsi que de respect de l'espace public et de qualité de vie des riverains. À cet égard, il est important de souligner que les terrasses demeurent pleinement soumises aux règlements de police, notamment en matière de tapage nocturne.

À cet égard, **Brupartners** souligne que les impacts des terrasses varient fortement selon la localisation. La situation n'est pas comparable entre les centres urbains très denses, déjà marqués par une forte concentration d'activités Horeca, et les quartiers de deuxième couronne. Les enjeux, les tensions potentielles et les équilibres à trouver pour l'accessibilité de tout type de public (consommateurs, jeunes, personnes sans domicile, passants...) diffèrent donc selon le contexte local, ce qui plaide pour une approche nuancée et territorialisée.

À ce titre, le rôle central des autorités communales est à souligner. **Brupartners** estime donc que, conformément au principe de subsidiarité, il convient de garantir aux autorités locales la possibilité d'identifier les situations potentiellement problématiques, d'évaluer si la capacité maximale de 50 m² est adéquate selon les lieux et les contextes, et d'actionner des leviers tenant compte des spécificités territoriales (horaires plus restrictifs, exigence d'autorisations, etc.), tout en veillant à maintenir un équilibre entre l'occupation de l'espace public par des terrasses privées et un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en voirie ainsi que la préservation/création d'espaces publics accessibles à toutes et tous (bancs, plantations, etc.).

1.3 Pompes à chaleur

Brupartners constate que l'article 11 du projet d'arrêté prévoit une modification de l'article 33/2 de l'arrêté du 13 novembre 2008. Cette modification vise à reformuler les points 3 et 4 relatifs aux actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme lorsqu'ils ne dérogent ni à un plan d'affectation du sol, ni à un règlement d'urbanisme, ni à un permis de lotir. Concrètement, seraient désormais dispensés de permis :

- « Le placement, la suppression et l'enlèvement de l'unité extérieure d'une pompe à chaleur d'un volume capable maximal de deux m³, non visible depuis l'espace public, au sol ou en toiture et respectant les limites de bruit prévues par l'arrêté [...] relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées et par l'arrêté [...] relatif à la lutte contre les bruits de voisinage » ;
- « Le placement, la suppression et l'enlèvement de l'unité intérieure d'une pompe à chaleur d'un volume capable maximal de deux m³ pour autant qu'elle ne touche pas le mitoyen et qu'elle n'implique pas des ouvertures techniques côté rue ».

Ainsi, **Brupartners** prend acte que cette modification entraîne la suppression de l'obligation actuelle d'implanter une pompe à chaleur à une distance minimale de trois mètres par rapport aux limites mitoyennes pour bénéficier de la dispense de permis.

Brupartners salue cette évolution particulièrement significative au regard des objectifs de transition énergétique. En effet, simplifier l'installation de pompes à chaleur lorsqu'elles ne présentent pas d'incidence urbanistique, architecturale ou sur la qualité de vie des riverains contribuera à la politique climatique et énergétique (compte tenu de la configuration du bâti bruxellois, le maintien de la règle des trois mètres rend impossible, dans de nombreux cas, l'installation de pompes à chaleur).

Rappelant son attachement à un cadre réglementaire clair, cohérent et juridiquement sécurisé, **Brupartners** souligne la nécessité d'éviter l'introduction de freins opérationnels à l'installation de pompes à chaleur lorsqu'elles ne présentent aucune incidence urbanistique, architecturale ou sur la qualité de vie des riverains. Or, **Brupartners** estime que le projet d'arrêté comporte encore certaines dispositions susceptibles de créer de tels obstacles.

À titre d'exemple, **Brupartners** relève que l'exigence de conditions urbanistiques pour les unités intérieures (article 33/2, 4°), équipements entièrement situés à l'intérieur des bâtiments et déjà couverts par la réglementation environnementale en matière de bruit, risque de créer une insécurité juridique injustifiée. De même, l'absence de mention explicite du remplacement et de la modernisation parmi les actions dispensées de permis pourrait engendrer des incertitudes lors d'upgrades technologiques pourtant souhaitables dans le cadre de la transition énergétique.

Dès lors, **Brupartners** recommande l'organisation d'une consultation du secteur des techniques du bâtiment (en incluant des représentants des travailleurs de ce secteur), avant la deuxième lecture du projet d'arrêté, afin de garantir la cohérence et l'opérationnalité des dispositions finales.

Plus globalement, **Brupartners** invite à veiller à la cohérence de l'ensemble du cadre réglementaire applicable aux pompes à chaleur en Région de Bruxelles-Capitale. Ceci en accordant une attention particulière à la protection du patrimoine nécessitant une appréciation objective de l'impact visuel, architectural et patrimonial des équipements, notamment en ce qui concerne leur implantation et leur volumétrie, et d'assurer la cohérence avec les caractéristiques du bâti existant.

Enfin, **Brupartners** invite à communiquer de manière proactive afin d'informer tant les communes que les acteurs de terrain tels que Homegrade ou des structures d'accompagnement à la rénovation des changements réglementaires relatifs à l'installation de pompes à chaleur.

1.4 Placement de câbles et boîtes de raccordement

Brupartners constate que dans le cadre de la dispense de permis pour l'installation de bornes de recharge électrique, il est stipulé que celles-ci ne peuvent entraver le cheminement piéton. Par souci de cohérence, **Brupartners** suggère d'appliquer également cette exigence au cheminement cyclable.

Enfin, regrettant que les sous-sols urbains fassent l'objet d'interventions entraînant des ouvertures multiples et successives de la voirie par différents acteurs, **Brupartners** recommande la mise à disposition de gaines publiques afin de permettre à chaque acteur d'y faire passer ses câbles sans devoir, à chaque intervention, ouvrir à nouveau les trottoirs ou la voirie. Il estime qu'un tel dispositif contribuerait à une gestion plus rationnelle et durable du sous-sol bruxellois.

