



AVIS

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis des administrations ou instances requis en application du CoBAT, des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte

11 juillet 2019

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	13 juin 2019
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	11 juillet 2019

Préambule

Suite à la réforme du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), l'actuel 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 Commissions royale des monuments et sites, de la Commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte devait être revu. Ce projet d'arrêté (projet d'arrêté « dispenses ») l'abroge et élargit le champ d'application.

Les objectifs généraux visés par la réforme sont notamment de :

- favoriser la simplification administrative tant pour les Administrations que les citoyens et les acteurs concernés ;
- favoriser la subsidiarité et élargir les dispenses sur base du critère de pertinence ;
- assurer la cohérence entre le nouvel arrêté relatif au Règlement régional d'urbanisme (RRU) et ce nouvel arrêté « dispenses » ;
- permettre le développement de nouveaux projets émergents (exemple : occupation temporaire).

Le projet d'arrêté se divise en quatre parties :

1. Les généralités
2. Les dispositions applicables aux biens ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection
3. Les dispositions applicables aux biens faisant l'objet d'une mesure de protection
4. Les dispositions finales

Avis

1. Considérations générales

1.1 Simplification administrative

Le Conseil souligne positivement la simplification administrative apportée par ce projet d'arrêté « dispenses » en permettant la réalisation d'un plus grand nombre d'actes et de travaux non soumis à un permis d'urbanisme ou soumis à une procédure moins lourde.

Le Conseil demande de pouvoir objectiver l'impact en termes de simplification administrative qui résulte de ce nouvel arrêté « dispenses » en évaluant, par exemple, le nombre de dossiers qui dorénavant ne devront plus faire l'objet d'un traitement par les instances communales et régionales compétentes, le temps gagné, ...

Pour **le Conseil**, cet 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, mesures particulières de publicité, ... Un double gain doit se faire ressentir.

1.2 Outil pédagogique – tableau

Le Conseil estime que le travail réalisé au travers du tableau qui accompagne la demande d'avis est à valoriser. En effet, ce tableau est un bon outil de synthèse pédagogique. Il permet une approche plus lisible et plus accessible du projet d'arrêté « dispenses ».

Le Conseil estime dès lors qu'une version web (site Internet d'urban.brussels + site Internet des communes bruxelloises) dynamique (avec des liens hypertextes, ...) de ce tableau doit être rendue disponible et accessible à tous.

1.3 Occupation temporaire

Concernant les termes « occupation temporaire à finalité sociale », **le Conseil** considère qu'ils peuvent être réducteurs et qu'ils peuvent porter à confusion. En effet, des projets présentant un caractère innovant peuvent également être visés. Afin de mieux cadrer avec le contenu de la définition qui est proposée, **le Conseil** demande que la dénomination « occupation temporaire à finalité sociale » soit revue. Les notions de « sociétal » ou « d'intérêt général » semblent plus cohérentes et plus englobantes par rapport à la portée de la définition.

À cet égard, **le Conseil** renvoie aux travaux menés dans le cadre du Groupe de travail Circular Regulation Deal (CIREDE) qui ont abouti à la remise d'un rapport final au Gouvernement. Ainsi la première action relative aux occupations temporaires dans ce rapport stipule qu'il faut « *intégrer aux arrêtés d'exécution de la réforme du CoBAT le développement d'un cadre réglementaire en matière d'urbanisme adapté aux réalités de terrain de l'occupation temporaire tout en garantissant la souplesse nécessaire à l'innovation sociale, économique, environnementale et sociétale qui la caractérise* ».

Pour **le Conseil**, il importe de reprendre l'esprit de cette recommandation. Ainsi les activités présentant un caractère davantage économique devraient être prises en considération dès lors qu'elles présentent un intérêt sociétal..

Dans les lisérés commerciaux, **le Conseil** considère qu'en présence d'un bail commercial de courte durée, l'occupation temporaire doit être possible pour une activité économique d'un indépendant, d'un artisan, d'une start-up, d'une PME, ... Ce type d'activités doit être encouragé car cela permet de tester un concept avant son lancement définitif et également d'éviter le vide locatif qui est nuisible pour les activités économiques et autres qui sont situées à proximité.

La réglementation relative au bail commercial de courte durée a permis de combler un vide juridique et d'offrir une sécurité équilibrée entre les parties prenantes du bail de courte durée. Il importe donc que ce projet d'arrêté soit cohérent avec les dispositions relatives au bail commercial à courte durée et qu'elles aillent dans le même sens en vue d'encourager ces pratiques.

Hors des lisérés commerciaux pour des projets présentant un certain nombre de m² (projets de plus grande ampleur - à définir) pour lesquels l'offre de m² n'est pas entièrement couverte par des activités présentant uniquement une « finalité sociale », il devrait être permis d'accueillir des activités présentant également un caractère économique. En effet, ceci permet d'une part, de créer une dynamique de réseau entre les différents porteurs de projets et d'autre part, d'assurer un certain équilibre financier pour le propriétaire. Des coûts inhérents sont liés à l'occupation temporaire (frais d'entretien, de sécurité, de gardiennage, charges communes, ...) et une activité capable de couvrir

certaines frais, est en ce sens un signal positif pour le propriétaire afin de lui permettre d'atteindre l'équilibre financier.

Enfin, **le Conseil** regrette que l'harmonisation des durées relatives à l'occupation temporaire recommandée dans le rapport final du GT CIREDE n'ait pas été suivie. La proposition est de dispenser l'occupation temporaire de permis d'urbanisme pour une durée de 6 mois et de prévoir un permis à durée limitée de 3 ans renouvelable. Cette demande de permis à durée limitée intervient au moment de la dispense de 6 mois.

1.4 Les termes « significative » et « significativement »

Le Conseil constate que tant dans le projet d'arrêté que dans le tableau, les termes de « significative » et « significativement » sont utilisés. Pour **le Conseil**, ces termes laissent une trop grande marge d'appréciation. Il existe donc un risque d'insécurité juridique alors que dans le cadre d'un projet d'arrêté lié à l'octroi de dispenses, l'interprétation devrait être la même pour tout le monde. **Le Conseil** demande donc d'explicitier ce qu'il faut entendre par ces termes ou d'utiliser des termes moins subjectifs.

2. Considérations particulières

2.1 Sarking (isolation des toitures par l'extérieur)

Le Conseil constate que pour des travaux de sarking, à savoir l'isolation des toitures par l'extérieur, certaines communes demandent des permis d'urbanisme avec l'intervention d'un architecte et qu'ils sont soumis à enquête publique.

Etant donné que ces travaux ont pour objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et qu'ils sont par ailleurs encouragés par la Région (augmentation des primes énergie en lien avec ce type de travaux), **le Conseil** estime que les travaux relatifs à l'isolation extérieure des toitures inclinées pourraient être dispensés de permis d'urbanisme dans des conditions clairement définies et qui respectent la cohérence urbanistique en vigueur.

2.2 Changement de châssis –châssis avec système d'aération

Dans le même ordre d'idée que le point précédent, **le Conseil** souhaite également s'assurer que les travaux liés à des châssis intégrant un système d'aération (à titre d'exemple- Invisivent), qui sont dans certains cas imposés par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments, et qui ne sont pas de nature à modifier de façon significative le profil des châssis puissent être dispensés d'une demande de permis d'urbanisme dans les mêmes conditions que les dispenses prévues pour les changements de châssis « classiques ».

2.3 Echafaudage

Concernant les échafaudages, **le Conseil** constate que, tant pour les biens faisant l'objet d'une mesure de protection que pour ceux ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection, il est prévu une dispense de permis d'urbanisme pour les « *travaux, acte et modifications temporaires nécessaires à l'exécution du chantier, en ce compris les échafaudages, pendant la durée nécessaire du chantier moyennant l'absence d'ancrage dans la façade* ». Une telle disposition n'était pas prévue dans le précédent arrêté relatif aux dispenses.

Etant donné qu'une majorité des chantiers nécessite un ancrage en façade, **le Conseil** estime qu'une telle disposition va à l'encontre de la simplification administrative, qu'elle risque d'allonger les délais d'exécution d'un chantier (tenant compte que la plupart des chantiers avec échafaudage sont fortement liés à la météo), qu'elle engendre un coût supplémentaire notamment au regard des taxes relatives à l'occupation de la voirie déjà en vigueur et enfin qu'il y a un double emploi avec le système d'autorisation relatif à l'occupation de la voirie (logiciel OSIRIS).

Le Conseil demande donc que la mise en place d'échafaudages avec ancrage soit dispensée de permis d'urbanisme, comme dans le précédent arrêté « dispenses » (une exception peut être prévue pour les façades classées qui nécessitent une attention particulière avec une dispense pour les chantiers de moins de 3 mois comme anciennement prévu).

*
* *