

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 CODE
BRUXELLOIS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DES MESURES PARTICULIÈRES DE
PUBLICITÉ OU DE L'INTERVENTION D'UN ARCHITECTE

&

ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX
PERMIS D'URBANISME À DURÉE LIMITÉE

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

28 mai 2020

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels
www.crd-goc.brussels

[ici](#)
[ici](#)

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu la demande d'avis sollicitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Après avoir entendu le représentant du Cabinet du Ministre Pascal SMET,

La Commission émet à l'unanimité l'avis suivant :

1. CONTEXTE DE LA SAISINE

1.1 Objet de la réforme

Le projet vise à abroger et adopter un nouveau texte pour élargir le champ d'application de 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 Commission royale des monuments et sites, de la Commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte.

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).*

1.2 Le Projet de révision du RRU

Le présent avis doit être lu en lien avec l'avis remis en parallèle sur la procédure de modification du RRU.

1.3. Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée.

La Commission a été saisie ultérieurement de la demande d'avis pour ce projet d'arrêté, lequel est étroitement lié à l'arrêté dispenses. La Commission a dès lors décidé d'intégrer son avis sur ce projet connexe dans le présent avis.

1.4 La constitution de la nouvelle Commission Régionale de Développement

Conformément au CoBAT, la nouvelle Commission régionale de développement a été désignée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 décembre 2019, publié au Moniteur belge le 8 janvier 2020.

La nouvelle Commission, à peine constituée, a ainsi été immédiatement chargée de remettre un avis sur le projet de RRU, approuvé en première lecture par le Gouvernement précédent, ainsi que sur le résultat de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 mars au 13 avril 2019. Parallèlement, la Commission a également été saisie d'une demande d'avis relatif au projet d'arrêté dispenses qui est étroitement lié au RRU.

Dans ce contexte, la Commission a dû concentrer son analyse sur les points/thèmes qui lui semblaient les plus importants, au regard des avis des instances et des réclamations émises durant l'enquête publique.

La nouvelle Commission n'a évidemment pu être consultée préalablement par le Gouvernement, mais elle relaye la demande formulée à plusieurs reprises par les précédentes Commissions d'être informée le plus en amont possible des projets (pour la révision du PRAS notamment).

1.5 La Crise sanitaire liée au Covid-19

Le délai de remise de l'avis, à savoir le 30 mars 2020, n'a pu être respecté en raison de l'impossibilité d'organiser des réunions physiques à la suite du confinement opéré au niveau national dès la mi-mars.

Le GRBC a lui-même adopté un arrêté du 2 avril 2020, publié au Moniteur Belge le 9 avril 2020 suspendant les délais du CoBAT depuis le 16 mars, pour un mois renouvelable. Cela étant, la Commission a tout mis en œuvre, avec l'assistance technique de Perspective, pour tenir une réunion virtuelle, ce qui a permis de délivrer le présent avis malgré le confinement et la suspension des délais.

2. PREAMBULE

Eu égard à l'importance pratique considérable des dispositions envisagées, la Commission est d'avis que l'adoption de l'arrêté gagnerait à être accompagnée d'un rapport au Gouvernement (inspiré de la présentation power point d'Urban par exemple) afin d'éclairer la portée de ses dispositions et les objectifs poursuivis.

La Commission rappelle que la raison même de l'exigence d'un permis d'urbanisme est de vérifier que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, lequel doit s'inscrire dans la vision du PRDD. L'exigence d'un permis est donc prévue pour que les opérateurs particuliers (privés ou publics) puissent être encadrés par l'intérêt public et la vision urbanistique transversale. Il s'agit donc d'un outil de négociation pour socialiser les initiatives particulières. La réglementation ne doit pas être vue comme déterminant les règles de l'art, mais bien comme une base minimale pour un bon urbanisme. La qualité ne peut être garantie par le plan et le projet même.

A cet effet, la Commission constate qu'il y a des progrès à faire dans notre Région. Elle estime qu'il serait préférable de négocier des projets de qualité dans le cadre d'une vision partagée, laquelle doit être accompagnée de plans de qualité paysagère, plutôt que de valider le principe d'une « architecture réglementaire » banale. En ce sens, le permis ne doit pas, par principe, être évité à tout prix. Cette « formalité » est cependant lourde pour les opérateurs. Pour que le permis d'urbanisme ne devienne pas une entrave à l'entreprise et l'activité, deux conditions doivent être garanties par le service public :

- 1) Les procédures doivent être rapides, ne pas artificiellement prolonger les délais, être transparentes et peu coûteuses.*

2) Le service public doit appliquer les règles de façon à améliorer le plus possible le projet. A ce niveau, il y a lieu d'améliorer fortement les pratiques courantes, surtout si on veut insérer l'octroi de permis dans une politique de transition plus générale préconisée par le PRDD.

A cet égard, la Commission attire l'attention du Gouvernement sur la nécessité de faire connaître largement le PRDD, afin que les acteurs publics et privés se l'approprient au quotidien et conçoivent d'emblée leurs projets dans le cadre de cette vision, plutôt que de se référer quasi- exclusivement aux normes réglementaires lors de l'élaboration ou de l'examen des projets.

La Commission estime dès lors que, en général, les dispenses doivent rester exceptionnelles et bien argumentées. Elles ne peuvent être légitimes que si l'octroi et la procédure du permis entrave un meilleur projet. C'est pourquoi, il est rationnel de ne pas demander de permis pour des travaux de routine, de petite envergure et de faible impact et aussi de les assouplir ou de les soumettre à une autre réglementation, s'il s'agit d'innovations, de nouvelles situations, d'expérimentations, d'occupations temporaires, etc. Par contre, les dispenses ne peuvent engendrer des effets pervers comme d'instaurer un laisser-aller, ou une autonomie démesurée à certains opérateurs, ou comme installer un rejet encore plus général des permis en recherchant surtout l'exception de la dispense.

La Commission se rallie par ailleurs aux remarques générales de la CRMS.

Objectif de simplification administrative

L'arrêté dispenses doit être le plus limité et transparent possible, doit être lisible et argumenté, et ne doit en aucun cas contredire ou rendre impossible les projets transversaux qui nécessitent la collaboration de différents opérateurs dans un projet de ville.

La difficulté de lecture est à lier avec la nécessité d'une absolue clarté du texte pour les particuliers, dès lors qu'exécuter des travaux sans le permis requis constitue une infraction. Il est difficilement admissible qu'une situation infractionnelle puisse résulter d'un défaut de lisibilité/de compréhension d'un texte réglementaire. Ainsi, les dispenses ne sont en principe acceptées que pour autant que les travaux soient conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. A cet égard, l'ambiguïté du projet de texte sur la possibilité de déroger à un PAD est interpellant, puisque non prévue par le CoBAT.

L'articulation de l'article 1 « Définitions » est symptomatique de la complexité de lecture. Le §1er indique : « Pour l'application du présent arrêté, les termes sont compris dans le même sens que dans le PRAS ou, subsidiairement, dans le RRU. » Il faut ensuite se reporter au §2, 18° pour apprendre que le PRAS est le Plan régional d'affectation du sol et au 23° que le RRU est le Règlement régional d'urbanisme. Pourquoi ne pas l'avoir indiqué d'emblée dans le § 1^{er} ?

Par ailleurs, ces définitions sont l'occasion de préciser : « tel qu'en vigueur au moment de l'exécution des actes et travaux visés par le présent arrêté ou lors de l'introduction de la demande permis d'urbanisme considérée ». Cette précision dans le texte réglementaire, sans contextualisation, est de nature à jeter la confusion. Il conviendrait plutôt d'expliquer le contexte (en l'occurrence des règles applicables en cas de régularisation de travaux effectués en infraction) dans une note explicative annexe.

La Commission constate que cet article 1er n'est pas rédigé comme dans l'arrêté sur les permis à durée limitée qui prévoit simplement : « **§1. Pour l'application du présent arrêté, les termes sont compris dans le même sens que dans le Plan Régional d'Affectation du Sol ou, subsidiairement, dans le Règlement Régional d'Urbanisme.** » La Commission suggère une plus grande cohérence entre les deux textes.

Autre exemple de complexité de compréhension : la Commission ne perçoit pas clairement à la lecture du texte la différence entre l'article 54, 1, h et l'article 56 1° b (travaux dispensés de permis) en ce qui concerne le placement et le déplacement des dispositifs concernés.

L'examen des réclamations du RRU a montré par ailleurs qu'il existe de nombreuses interrogations sur l'opportunité de placer telle règle dans telle réglementation. Au lieu de se trouver face à un arrêté d'une centaine de pages, avec de nombreuses redites mais parfois un peu différentes, il serait opportun de regrouper en un arrêté spécifique tout ce qui concerne les actes et travaux temporaires (en particulier pour l'occupation temporaire et en y intégrant l'arrêté sur les permis à durée limitée, mais aussi les publicités et enseignes, les chantiers et sols pollués) et de faire deux arrêtés distincts sur les biens « classiques » et un arrêté sur les biens protégés.

A titre d'exemple, les logements modulaires font l'objet de « petits » permis (art 7 du projet), dont la durée est de 15 à 20 ans selon l'amortissement (selon l'arrêté sur les permis à durée limitée).

C'est donc avec une grande réticence que la Commission a entamé l'examen de ce projet dans un jargon juridique opaque, avec une liste interminable de dispenses, sans clarification des motifs poursuivis et avec le danger de multiples opérateurs de projets importants, sans insertion dans une vision transversale.

Absence de monitoring

La Commission s'interroge également sur le fait que l'administration ne dispose pas de données permettant une évaluation de la situation actuelle, telles des statistiques des petits PU/ de PU en dérogations mineures/infractions, en sorte qu'il est difficile d'estimer l'impact de la réforme en pratique, tant en terme de gestion pour les pouvoirs publics que de simplification pour les particuliers.

Risque de fragmentation des demandes

La CRMS signale qu'elle est déjà confrontée à cette tendance, laquelle risque d'augmenter avec le nouveau projet.

Espace public

Comme le souligne la CRMS, l'encombrement de l'espace public par des dispositifs de toute sorte (panneaux de signalisation, conteneurs, cabines, bornes, abris, dispositifs de contrôle et d'information, dispositifs de stationnement vélos, etc.) constitue une problématique qui mérite l'attention et que le nouvel arrêté ne prend pas en compte.

La Commission estime qu'il ne faut pas dispenser de permis les opérateurs publics qui interviennent sur l'espace public (STIB, communes, etc), vu la nécessité d'assurer une cohérence de l'espace public et d'éviter l'encombrement par des dispositifs multiples et hétéroclites. De manière générale, la publicité des projets serait requise.

Mesures relatives aux biens protégés

De manière générale, la Commission est réservée sur le principe d'une dispense de permis d'urbanisme pour certains travaux sur les biens protégés, même sur les parties non classées du bien.

3. OCCUPATION TEMPORAIRE

3.1 La Commission est favorable à la volonté du Gouvernement de soutenir les occupations temporaires. Si elle comprend l'opportunité de favoriser de telles occupations à finalité sociale, elle n'aperçoit pas la raison

de ne pas ouvrir le champ d'application à toute occupation temporaire, culturelle ou événementielle (à tout le moins d'étendre la notion de finalité sociale aux projets de transition vers une économie circulaire), en fonction de la situation locale.

La Commission estime qu'il serait plus opportun de donner la possibilité de négocier une dérogation plutôt que de lister les dérogations autorisées. Elle estime important la création d'un dispositif d'encadrement des occupations temporaires notamment par la création d'une chambre de qualité.

3.2 Il y a par ailleurs, dans les conditions prévues, une contradiction : imposer des conditions de mise en œuvre (dont la remise en état dans un certain délai après les travaux) n'est pas compatible avec le fait de savoir, avant d'entamer les actes et travaux, si on aura besoin d'un permis ou non dès lors qu'il s'agit d'une infraction de réaliser des actes et travaux sans le permis requis.

De plus, cela n'a pas nécessairement de sens d'obliger à remettre en état, alors que le bien a été amélioré et que cela peut convenir au propriétaire. Dans le cadre d'une saine gestion des ressources et d'une limitation de la production des déchets, la remise en état devrait se concevoir de manière flexible.

Sur les biens classés ou sauvegardés, comme l'indique la CRMS, il est important d'avoir un suivi effectif de la remise en état.

La question de l'obligation de remettre en état initial et de l'ampleur de celle-ci se pose tant pour l'arrêté dispenses que pour l'arrêté sur les permis à durée limitée.

3.3 Compte tenu de l'investissement pour faire des travaux, le délai d'occupation de 6 mois maximum ne semble pas réaliste, ni le délai de remise en état, qui semble interférer avec l'occupation elle-même : à l'exception « éventuellement » (sic) des travaux entrepris par mesure de sécurité, le bien retrouve son état initial 30 jours maximum après la fin de l'occupation et, en tout état de cause, avant la fin du délai de six mois.

Il conviendrait plutôt de prévoir que, dans tous les cas, si l'intention est d'occuper les lieux plus de « x » mois (que ce soit dans le cadre d'un projet définitif ou non – à l'instar de l'article 6), un permis (le cas échéant à durée limitée) doit être demandé, mais que l'occupation peut débuter durant l'instruction de la demande moyennant un accord préalable de la commune sur les modalités d'occupation, lequel pourrait être donné avec la déclaration de dossier complet.

Si l'occupation temporaire est récurrente (ex : 6 mois par an), un « accord cadre » pluriannuel, ou un permis à durée limitée « intermittent » devrait être possible.

3.4 Si un permis est refusé, il est prévu la fin de l'occupation et une remise en état. Il est à noter que, vu les délais de rigueur prévus dans la dernière réforme du CoBAT, la décision de refus peut être tacite (le terme « notification » à l'article 6,2°, b n'est donc pas adéquat et peut porter à confusion) et qu'un recours est toujours possible devant le Gouvernement, lequel n'a pas de délai de rigueur à respecter. Vu les délais de recours actuels, on peut se demander si l'occupation temporaire ne pourrait dès lors être, de fait, de longue durée.

3.5 L'exigence d'un contrat avec le propriétaire ne doit pas être la raison de l'exonération d'un permis. Du point de vue civil, on ne peut évidemment jamais exécuter des travaux, avec ou sans permis, sans l'accord du propriétaire.

En outre, le fait d'imposer un contrat n'offre aucune garantie pour le locataire précaire. On n'a donc pas à exiger de contrat pour dispenser de permis, sauf à déterminer un modèle de contrat obligatoire assurant des garanties suffisantes pour l'occupant.

La SLRB dispose ainsi d'un contrat-type, dont le Gouvernement pourrait s'inspirer. Cela pourrait également être un bail de rénovation type, l'occupant étant en charge de mettre les lieux en conformité, par exemple avec les normes du Code du logement, ce qui pourrait faciliter l'obtention d'un permis de changement de destination en logement.

3.6 La déclaration urbanistique pourrait être une formule plus souple et plus sûre que l'articulation « dispense pour courte durée/ petit permis pour plus longue durée /délais de recours administratifs ».

La déclaration urbanistique, telle qu'elle a été abrogée lors de la dernière réforme du CoBAT, ne concernait que les commerces. Il s'agirait dès lors d'un autre champ d'application.

La déclaration urbanistique légitimerait l'obligation de notification préalable, de documents annexes (avis pompiers, éventuel contrat type d'occupation) et donnerait l'occasion à l'administration, informée des projets, de réagir en imposant, le cas échéant, des mesures de mise en œuvre durant la période envisagée (éventuellement révisables si l'occupation se prolonge dans les faits) ou de signaler qu'un permis d'urbanisme est requis. Une chambre de qualité pourrait aider l'administration à établir ces mesures de mise en œuvre.

3.7 Cette déclaration urbanistique pourrait également encadrer les dispenses prévues aux réseaux viaires et au réseau de transport en commun, qui permettrait ainsi une information préalable et un suivi, souple, de la part de l'urbanisme régional. Cela permettrait également de mieux encadrer les éventuelles dérogations aux actes dispensés de permis.

La Commission suggère au Gouvernement d'envisager l'insertion d'une procédure de déclaration urbanistique dans le CoBAT.

4. RECLAMATIONS FORMULEES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU RRU

Le présent projet n'a pas été soumis à enquête et n'a donc pas recueilli les observations du public. Cependant, l'enquête publique sur le RRU a été l'occasion d'observations ayant un impact sur l'arrêté dispenses, que la Commission relaye à l'occasion du présent avis ;

- *Demande d'exonérer de permis l'isolation des façades. Ce n'est pas opportun pour les façades visibles depuis l'espace public.*
- *WSL : Titre I, art 4 : on détermine une dérogation lors de la déclaration de dossier complet, sans examen du bon aménagement des lieux (v ; condition : si les conditions locales le permettent). On déduit de la nécessité de l'examen des conditions locales que, dans ce cas, un permis est nécessairement requis.*
- *Forest : Titre I (vp29 réclamations Titre I) : dans bon nombre de cas, seul le principe de bon aménagement des lieux devra être porté par la commune pour préserver le cadre bâti respectueux du contexte existant. L'importante augmentation des seuils de hauteur réduit le processus consultatif de l'enquête publique, ainsi de nombreux projets tomberont sous l'application de l'arrêté de dispense, malgré l'impact considérable qu'ils engendreront dans certains cas*

- Forest : art 6§3 toiture : la règle implique de modifier l'arrêté dispense qui prévoit l'isolation possible uniquement si la hauteur de faîte ou de rive n'est pas modifiée
- St-Gilles demande de rappeler que l'aménagement de serres en toiture (Titre I art 6, §5, 7°) sont soumis à l'obtention préalable d'un PU ; BE demande même des MPP pour toitures de plus de 60m2

5. CONCORDANCE AVEC DES LEGISLATIONS LIEES

Mise à jour des renvois :

- La référence à l'article 175 CoBAT, abrogé lors de la dernière réforme, doit être adaptée dans l'ensemble du texte.
- La référence à l'ordonnance de 1995 sur la conservation de la nature doit être remplacée par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature.

Standstill

La CRMS, renvoyant à l'avis 59.771/4 du 21 septembre 2016 du Conseil d'Etat concernant la suppression envisagée de son avis conforme, s'interroge sur une éventuelle méconnaissance de l'article 23 de la Constitution. Elle rappelle que, en ce qui concerne la protection de l'environnement, une obligation de standstill s'oppose à ce qu'une norme nouvelle réduise sensiblement le niveau de protection offert par la législation applicable sans qu'il existe pour ce faire des motifs liés à l'intérêt général.

Compatibilité avec le PRAS

La modification proposée à l'article 18, 2°, autorisant sans permis la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale jusqu'à 100 m2 (au lieu de 75 m2 actuellement), entre en contradiction avec les normes du PRAS relatives à la CASBA. Il convient donc de garder la limite actuelle, et de l'adapter lors de la prochaine modification du PRAS.

Par ailleurs, certaines dispenses sont conditionnées par un zonage particulier au PRAS ou déclinées en fonction des affectations de celui-ci. Qu'en est-il en ce cas dans le périmètre de PAD qui prévoient des zonages propres et dérogeant au PRAS?

Sécurité incendie

Dispenser de permis d'urbanisme et/ou supprimer l'intervention de l'architecte lors de travaux d'isolation sans prendre en considération la hauteur du bâtiment, et par conséquent les risques d'incendies, serait contraire au nouvel AGRBC du 18/10/2018 relatif à l'avis préalable du SIAMU et à la directive PEB 2018/844 modifiant la directive 2010/2.31/EU qui impose aux Etats membres de prendre en considération les questions liées à la sécurité incendie lors de la rénovation des bâtiments.

Politique d'adaptation aux changements climatiques

La Commission estime, avec Bruxelles Environnement, que certaines dispenses favorisent des actes et travaux contraires à la politique d'adaptation aux changements climatiques et demande la suppression des dispenses relatives aux :

- Piscines ouvertes de 50m2 (art 34, 1° et 119,1°) en raison de risque de pénurie d'eau en été.
- Annexes isolées de 30m2 en zone de cours et jardin, qu'il convient de préserver notamment pour lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Sols pollués

La Commission rappelle qu'il existe un mécanisme d'équivalence dans l'ordonnance du 5 mars 2009 (relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués): les mesures de gestion des risques et d'assainissement déclarées conformes tiennent déjà lieu de permis, notamment d'urbanisme, requis (voy. Articles 36, 44 et 49, par. 1er, dernier al. de l'ordonnance).

La Commission se demande dès lors si d'autres actes et travaux seraient visés le cas échéant ou s'il s'agit d'une simple absence de coordination des deux textes.

6. COMMENTAIRES DES ARTICLES :

La Commission renvoie à l'annexe pour le commentaire des éléments principaux relevés dans les articles. D'une manière générale, la Commission attire l'attention sur la nécessité d'une rédaction précise pour éviter toutes interprétations. Elle considère que les dispenses doivent être inconditionnelles et ne peuvent s'accorder avec des formulations de type « éventuellement » (ex : art 5 1) ou atteinte « significative ».

7. CONCLUSION

La Commission salue la volonté du Gouvernement d'alléger la charge administrative, tant pour les pouvoirs publics que les particuliers. Pour un suivi efficace de ces mesures, un monitoring devrait être mis en place pour objectiver, à l'avenir, les éventuels ajustements pour éviter les procédures inutiles ou, à l'inverse, rétablir une formalité lorsque des dérives sont constatées.

Elle estime que le permis d'urbanisme ne doit pas être perçu, en soi, comme une charge injustifiée, pour peu que les services d'urbanisme soient en capacité de les traiter dans des délais raisonnables et dans la perspective d'un bon aménagement des lieux dans le droit fil du PRDD.

La Commission suggère vivement au Gouvernement de rendre le texte plus lisible et beaucoup plus maniable, le cas échéant en ayant recours à l'assistance de l'agence de simplification administrative, Easybrussels.

La Commission suggère de regrouper en un arrêté spécifique tout ce qui concerne les actes et travaux temporaires (en particulier pour l'occupation temporaire et en y intégrant l'arrêté sur les permis à durée limitée, mais aussi les publicités et enseignes, les chantiers et sols pollués) et de faire deux arrêtés distincts sur les biens « classiques » et un arrêté sur les biens protégés.

Il y aurait intérêt, à tout le moins, à fusionner l'arrêté sur les permis à durée limitée avec les dispositions sur les occupations temporaires, pour donner un tout plus cohérent.

Par ailleurs, il serait sans doute opportun d'envisager d'insérer dans le CoBAT une déclaration urbanistique, laquelle permettrait une gestion plus souple des occupations temporaires et des certains actes et travaux sans ou avec petits permis.

ANNEXE : COMMENTAIRES DES ARTICLES

Champ d'application : Article 2

La Commission s'interroge sur le sort des actes soumis à permis en vertu d'autres instruments plus anciens que le CoBAT.

Définitions

Alors que l'on définit la ZICHEE (ce qui ne semble pas nécessaire, vu le renvoi au PRAS à l'article 1), certaines notions du texte ne sont pas définies :

- Abords d'école : jusqu'où s'étend l'abord d'école ? A l'art.54, 1°, e, pour quelle raison les abords d'école sont-ils exclus ?
- Installations (art 5,5°). Qu'est-ce qui, à l'intérieur d'un musée, serait soumis à permis pour une durée excédant 1 an, d'autant qu'il n'y a pas d'autre dispense dans ce cas (pas repris à l'art.6)?
- Espaces verts publics de fait (Art 30, 2° notamment) : A la connaissance de la Commission, cette notion n'est définie nulle part.
- Road blocker : pas de définition (Art.54, 1°, h - par ailleurs, les armoires d'alimentation pour l'électricité domestique ne sont pas prises en compte).

Certaines définitions sont discutables, comme la « situation historique indiscutable ». La CRMS estime que la première discussion porte toujours sur la pertinence de revenir, ou non, à une situation qui n'existe plus, qu'elle soit parfaitement documentée ou non.

Pour les logements modulaires (art 1 13°), la Commission s'interroge sur l'obligation de matériaux légers dès lors qu'ils doivent être déplaçables et temporaires. Elle suggère de supprimer cette exigence.

Par ailleurs, la Commission relève que, pour les occupations temporaires, il est fait référence aux « occupants » (art 5, 2 a), ce qui semble exclure le propriétaire du bien lui-même. La Commission suggère d'élargir le concept en parlant du « porteur du projet ».

Arbres

Art.42. 1°c et article 43, d : pourquoi l'abattage d'arbres est dispensé de permis alors que l'abattage d'un arbre mort, quelle que soit sa taille est soumis à permis (alors qu'il en est dispensé actuellement) ?

Bruxelles Environnement suggère d'exempter de permis l'abattage d'arbres morts/dépérissants sauf en ZHVB et zones vertes au PRAS (dédiées à la nature, où la conservation d'arbres morts sur pied se justifie davantage).

Par ailleurs qui, et sur quelle base, va juger de l'atteinte « significative » aux qualités esthétiques et biologiques des lieux ? Bruxelles Environnement craint un risque de voir s'accroître le nombre d'abattages.

Châssis

La Commission appuie la demande du Conseil économique et social 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

Cheminées

Art.21, 7° : dans certains cas, les cheminées visibles depuis l'espace public font partie de la composition de la façade, de même que la répétition de caissons à volet décoratifs.

Dispense d'architecte

Dans certains cas, la dispense de l'architecte n'est pas prévue alors qu'elle peut très bien se concevoir. Exemples :

- Art. 6 : les changements d'utilisation peuvent être réalisés sans travaux structurels
- Art.46 : on ne voit pas la raison d'imposer un architecte pour les travaux liés à l'éclairage public

Echafaudage

Art.9, 1° : dans la mesure où les échafaudages suspendus ne sont plus autorisés, la quasi-totalité des échafaudages au sol sont également ancrés dans la façade. Cette disposition n'a donc guère de sens mais en outre elle implique à contrario que les échafaudages avec ancrages nécessiteraient un permis d'urbanisme, alors que jusqu'à présent, ils sont inclus dans la dispense de permis de l'article 4 (actes et travaux temporaires nécessaires à l'exécution d'un chantier). Cela représenterait une surcharge considérable de travail pour les demandeurs et les services d'urbanisme, même s'il s'agit d'un permis simplifié.

En outre les échafaudages sont déjà soumis à autorisation de voirie, permettant donc un contrôle par l'autorité publique. Le permis d'urbanisme n'a donc guère d'utilité et la garantie de remise en état de la façade peut être assurée par l'application des dispositions existantes sur les modifications de l'aspect architectural.

La Commission 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).

Eclairage public

Art.45 : il y a une contradiction entre cet article et l'art.46, 3° puisque celui-ci s'applique sans restriction de zone. Hors voirie, l'éclairage est rarement axial ou sur console. En outre, le remplacement sans modification de typologie en voirie pour l'EP axial et console n'est pris en compte dans aucun des 2 articles alors qu'actuellement, il est dispensé de permis.

Lucarne

Art.21, 3° : il ne paraît pas raisonnable de dispenser de permis une lucarne sans autre réserve que la distance au mitoyen. En effet, le RRU permettant qu'une lucarne fasse jusque 2/3 de la façade, les travaux peuvent atteindre une ampleur qu'il n'est pas raisonnable de dispenser du concours d'un architecte (voir également art.22, 2°), ce que fait de facto la dispense de permis. Il faudrait à tout le moins en limiter la taille.

Art.22, 2° : même remarque que pour l'art.21, 3°. En outre, en l'absence d'architecte, il sera difficile d'obtenir dans le cadre de la demande de permis, des documents graphiques d'une qualité suffisante pour statuer sur la demande.

Sarking (isolation des toitures par l'extérieur)

La Commission, à l'instar du Conseil économique et social, 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), la Commission estime, avec le CES, 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.

Stationnement

Art.56, 1°, b : qu'en est-il des dispositifs de stationnement ouvert de plus de 6 m² ? Il n'y a pas de raison que les dispositifs fermés jusque 20m² bénéficient d'une procédure simplifiée et pas les dispositifs ouverts, moins prégnants.

Terrasses

Art.54, 2° et 59 : pour ce qui concerne les terrasses non couvertes constituées uniquement de mobilier posé sur le sol, et dans la mesure où elles sont déjà soumises à autorisation d'occupation temporaire de la voie publique, les critères de dispenses ne sont pas réalistes et les procédures urbanistiques peu adaptées. En effet, si rares sont celles qui dépasseront 100 m², la grande majorité ne pourra pas respecter le critère relatif à l'emprise sur la largeur du trottoir. Les permis d'urbanisme ont un caractère pérenne (même à durée limitée) peu compatible avec l'autorisation de voirie précaire et révocable en tout temps et les procédures lourdes car sans aucune dispense pour ce critère. Par ailleurs, le PV d'infraction urbanistique est beaucoup trop lourd et inadapté pour sanctionner une infraction relative à du mobilier qui par définition, se déplace aisément.

Dispositions finales

C'est l'arrêté du 13 novembre 2008 qui doit être abrogé, celui-ci ayant abrogé l'arrêté du 12 juin 2003 encore mentionné dans le projet.

Sauf à vouloir faire rétroagir le texte, il faudrait revoir la date d'entrée en vigueur.