

*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*

*17 JUIN 2021*

---

Vu les deux demandes d'avis sollicitées par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, reçues le 25 mai par voie informatique et le 31 mai 2021 par courrier officiel, respectivement sur :

- Le 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 la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte, ainsi que sur
- Le projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée.

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

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

La Commission s'est réunie par Teams les 3, 10 et 17 juin 2021.

Après avoir entendu la représentante du Cabinet du Secrétaire d'Etat Pascal Smet ;

Vu la connexité entre les deux projets d'arrêté, la Commission a décidé de les traiter conjointement dans le même présent avis ;

La Commission émet en date du 17 juin 2021, l'avis unanime suivant :

## 1. PREAMBULE

---

*La Commission s'étonne du fait que ses remarques émises dans son avis précédent n'ont pas été intégrées au sein de ces projets d'arrêtés, alors que plus d'un an s'est écoulé depuis la remise de son avis.*

*Elle estime regrettable aussi que le Règlement régional d'urbanisme (RRU) n'ait pas encore été révisé à ce jour, alors que cela aurait permis de simplifier bon nombre d'interrogations qui restent encore en attente et qui auraient pu y être intégrées, rendant une lecture plus facile de la réglementation en vigueur.*

*Par ailleurs, la Commission aurait aimé pouvoir prendre connaissance du bilan du « retour de l'expérience » tel que mentionné dans l'exposé des motifs et avoir confirmation qu'un monitoring a été ou sera mis en place, comme demandé précédemment.*

## 2. CONTEXTE ET OBJECTIFS

### AG DISPENSE

#### 1. Contexte

Au vu de l'importance de la réforme de l'arrêté du 13 novembre 2008 dit de « minime importance », le gouvernement a sollicité l'avis d'experts et des différentes administrations, ensuite de quoi un projet d'arrêté « dispenses » a été adopté en première lecture le 16 mai 2019. Après une séance d'information des Communes, le projet a été soumis à la consultation des administrations et instances concernées. La Commission régionale de développement (CRD) a remis son avis le 28 mai 2020.

Ne pouvant attendre l'adoption finale du RRU (que le gouvernement a décidé de post poser en 2024), il a été décidé de scinder l'adoption de l'arrêté Dispense en deux temps :

- Dans un premier temps, l'adoption d'un arrêté modifiant l'arrêté du 13 novembre 2008 en y insérant de nouvelles dispenses dont l'adoption doit se faire immédiatement ou peut se faire indépendamment du futur RRU, soit parce que les actes et travaux concernés ne sont pas visés par ledit RRU, soit parce que le RRU actuel suffit à permettre l'octroi de telles dispenses ;
- Dans un second temps, l'adoption de l'AG dispenses dans son intégralité, abrogeant et remplaçant l'arrêté du 13 novembre 2008. Cette réforme se fera en parallèle de celle du RRU, dans le cadre d'une analyse globale et approfondie.

Le présent arrêté sur lequel la Commission se prononce reprend donc une partie de l'arrêté dispenses tel qu'adopté en première lecture le 16 mai 2019, mais aussi les nouvelles propositions suivantes :

- Une refonte des propositions de dispenses quant à la thématique de l'« occupation temporaire » ;
- de nouvelles propositions de dispenses liées à l'implémentation de la 5G pour transposer la Directive 2018/1972 du 11 décembre 2018<sup>1</sup> ;
- un nouveau chapitre relatif aux énergies renouvelables, visant à transposer la Directive 2018/2001 du 11 décembre 2018<sup>2</sup>.

En outre, le nouveau CoBAT<sup>3</sup> prévoit les modifications suivantes :

- les dispenses de permis, d'avis des administrations et instances concernées et des mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7 du CoBAT sont justifiées non seulement en raison de la minime importance des actes et travaux projetés, mais également « de l'absence de pertinence de tout ou partie de ces mesures pour les actes et travaux considérés » (art. 98, § 2 et § 2/1 du CoBAT)<sup>4</sup> ;

<sup>1</sup> La directive établissant le code des communications électroniques européen et son Règlement d'exécution 2020/1070 de la Commission du 20 juillet 2020 précisant les caractéristiques des points d'accès sans fil à portée limitée en application de l'article 57, paragraphe 2, de la directive (UE) 2018/1972 du Parlement européen et du Conseil établissant le code des communications électroniques européen, lequel n'existait pas lors de l'adoption en première lecture de l'arrêté Dispense

<sup>2</sup> La directive relative à la promotion de l'utilisation de l'énergie produite à partir de sources renouvelables.

<sup>3</sup> Tel que réformé par l'ordonnance du 30 novembre 2017, entrée en vigueur le 1er septembre 2019.

<sup>4</sup> A cet égard, l'exposé des motifs de l'ordonnance du 30 novembre 2017 prévoit que (A-451/1 – 2016/2017, p. 62): « l'ajout exprès, aux côtés de l'hypothèse des actes et travaux de minime importance, de l'hypothèse où l'exigence d'un permis ne présente pas de pertinence en raison de la nature des actes et travaux considérés n'a pas pour but d'élargir le champ d'application de l'arrêté « dispenses » du 13 novembre 2008, mais vise uniquement à définir avec plus de précision le fondement ordonnantiel de celui-ci en répondant à une remarque formulée par la section de législation du Conseil d'Etat dans ses avis rendus à propos de cet arrêté. »

- Les articles 126, § 4 et 177, § 4 du CoBAT prévoient une habilitation générale du Gouvernement d'arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du Code ou de ses arrêtés d'application ;
- Les articles 126, § 5 et 177, § 5 du CoBAT prévoient une habilitation du Gouvernement d'arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés des mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7, à savoir « l'enquête publique et l'avis de la commission de concertation ou, dans les hypothèses dispensées de l'une ou de l'autre de ces formalités par le Gouvernement en application du présent Code, l'enquête publique ou l'avis de la commission de concertation ».

## 2. Objectifs annoncés par le gouvernement :

- Favoriser la simplification administrative non seulement en permettant aux citoyens de réaliser un plus grand nombre d'actes et travaux sans permis d'urbanisme ou moyennant une procédure d'instruction moins « lourde », mais aussi en soulageant les administrations et instances concernées de nombreux dossiers pour lesquels leurs avis ne sont pas nécessaires ;
- En dispensant certains actes et travaux de l'avis du fonctionnaire délégué, étendre la subsidiarité au niveau de la Région en permettant aux communes de s'occuper davantage des dossiers locaux. La Région doit rester la garante de l'équité et s'assurer une ligne de conduite claire.
- Veiller à la conformité du nouvel arrêté au Règlement Régional d'Urbanisme, mais aussi à l'arrêté relatif aux permis à durée limitée afin d'assurer une cohérence entre ces trois outils ;
- Intégrer, dans la mesure du possible, les recommandations faites par les communes, les instances et les citoyens sur base des problèmes rencontrés lors de l'application de l'arrêté actuel ;
- Permettre le développement de nouveaux projets émergents tels que l'occupation temporaire.

## AG PERMIS A DUREE LIMITEE

### Contexte

Compte tenu de l'évolution du projet d'arrêté, ci-dessus, le gouvernement soumet à la même procédure d'adoption l'arrêté abrogeant et remplaçant l'arrêté du 29 janvier 2004 relatif aux permis à durée limitée.

L'arrêté est à lire en parallèle au chapitre relatif aux actes et travaux temporaires de l'arrêté modifiant l'arrêté du 13 novembre 2008 précité : si des projets ne bénéficient pas d'une dispense de permis d'urbanisme sur base de ce dernier arrêté, un permis d'urbanisme à durée limitée devra être en principe sollicité et ce, même si des dispenses procédurales peuvent s'appliquer.

### Les objectifs annoncés par le gouvernement

- Assurer sa cohérence avec les autres arrêtés d'exécution du CoBAT ;
- Réorganiser de manière plus claire ses différentes sections ;
- Permettre le développement de permis d'urbanisme destinés à rencontrer des événements temporaires et des projets émergents, tels que l'occupation temporaire, les nouveaux modes d'habitat, les constructions modulaires, etc.

### 3. AVIS

---

#### 1. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

La Commission rappelle son avis du 28 mai 2020 sur les projets d'AG relatifs aux actes et travaux dispensés de permis, ainsi qu'aux permis à durée limitée, de même que celui sur la modification du RRU. Ceux-ci devant être lus en parallèle.

Elle apprécie que sa demande d'accompagner ce nouveau projet d'arrêté dispense, d'un rapport au Gouvernement afin d'éclairer la portée de ses dispositions et des objectifs poursuivis ait été suivie; par contre, elle constate avec regret que sa demande de se référer explicitement à la vision du PRDD fasse toujours défaut. Elle estime ainsi que serait opportun un renvoi spécifique aux cartes spécialisées 07 et 09 du PRDD qui font notamment référence aux zones patrimoniales ainsi qu'à leurs propositions d'extension et aux réseaux d'axes structurants.

##### Harmonisation des textes législatifs

La Commission souligne que la simplification administrative que visent entre autres ces nouveaux projets d'arrêtés ne peut faire l'impasse sur la nécessité de respecter et d'harmoniser les différentes législations afin de garantir une cohérence entre les textes, que ce soit pour le RRU, le CoBAT, le PRAS ou autres règlements et arrêtés.

Elle relève ainsi ce qui suit :

##### 1. Adoption du RRU

La Commission souligne l'urgence de mener à bien les modifications du RRU, vu la multitude des chantiers en cours.

Elle souligne aussi que certaines des dispositions ne devraient pas se trouver dans un arrêté mais dans bien le RRU. Cela impliquerait, dès lors, que ces actes soient obligatoirement soumis à une procédure d'enquête publique, des avis d'instances, ce qui n'est pas le cas de l'arrêté dispenses qui lui n'est pas soumis à toute cette procédure (par ex. pour les dispenses de marquages sur des voiries non importantes se pose la question de l'étendue de ces marquages). Selon la Commission, certaines des dispositions présentes dans ce projet d'arrêté posent donc le problème de régularité.

Elle rappelle la nécessité d'une harmonisation dans les textes législatifs ou de se référer à un même texte législatif comme par ex. l'ordonnance chantiers pour ce qui concerne les voiries en Région de Bruxelles-Capitale.

##### 2. Cohérence des textes et respect du champ d'application de chacun d'eux

La Commission s'interroge, par exemple, à l'art. 13 qui concerne la dispense pour les changements de destination, sur la raison de soumettre à un permis spécifique un logement accessoire qui fait partie de la fonction principale.<sup>5</sup> Elle souligne ainsi que le gouvernement, dans ce projet d'arrêté Minime importance, modifie la notion d'accessoire du glossaire du PRAS. En effet, alors que le PRAS définit ce qui est accessoire sans donner un pourcentage, le texte du présent projet d'arrêté, adapté pour intégrer une dispense pour l'installation de bureau, en réalité dans ce cas-ci, une conciergerie (point 3°), détermine un pourcentage de

---

<sup>5</sup> Pour rappel, le glossaire du PRAS détermine que les affectations accessoires ou complémentaires d'une affectation principale sont toujours considérées comme affectations principales.

20%. Et comme mentionné dans le point RRU ci-dessus, la Commission souligne que cette modification de l'arrêté pourrait poser problème, n'étant pas soumise aux mêmes procédures que le PRAS.

### **Exigence d'un permis d'urbanisme versus vision urbanistique partagée**

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.

Selon la Commission, 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.

La Commission souligne qu'un règlement ne garantit pas la qualité et qu'il y a tout un travail parallèle à faire. L'exemple frappant du remplacement des châssis en bois par du PVC montre que ce n'est pas seulement une question de règlement ou pas, il y a aussi une question de sensibilisation de la population et d'accompagnement des gens lors de leurs travaux.

La Commission plaide évidemment pour une simplification administrative pour offrir la possibilité d'un délai d'exécution rapide de travaux. Cependant, ceci n'exclut pas que les projets doivent respecter la qualité architecturale et une harmonie de développement au niveau du quartier qui se fonde également au niveau régional.

La Commission rappelle, par ailleurs, la Déclaration de Davos de 2018, charte de qualité à laquelle la Belgique a adhéré et vers laquelle il faut tendre<sup>6</sup>. Elle stipule notamment qu'« Il est urgent d'aborder l'environnement bâti d'une façon holistique et centrée sur la culture, et d'adopter une vision humaniste de la manière dont nous façonnons collectivement les lieux où nous vivons et l'héritage que nous laissons derrière nous » ("There is an urgent need for a holistic, culture-centred approach to the built environment and for a humanistic view of the way we collectively shape the places we live in and the legacy we leave behind"). La Commission est d'avis que rendre une ville vivable se fait tant par la qualité des espaces que par la qualité visuelle.

La Commission rappelle ainsi que la simplification administrative est indispensable, mais qu'un problème structurel administratif subsiste au niveau de l'organisation, de la qualité et de la temporalité pour ce qui est des autorisations. Il n'est pas rare qu'une administration déclare un dossier incomplet pour « gagner » un délai supplémentaire d'un mois.

Le risque est soit l'abandon des projets d'amélioration du bâti, soit l'exécution de travaux sans permis, le cas échéant, avec une demande de régularisation ultérieure.

<sup>6</sup> Déclaration de Davos 2018 – Conférence des Ministres de la culture 20-22 janvier 2018 - parmi les signataires pour la Belgique figuraient entre autres : Fadila Laanan, Secrétaire d'état à la Région de Bruxelles-Capitale, Ministre-Présidente du Collège de la Commission communautaire française en charge de la culture - Sven Gatz, Ministre flamand de la Culture - Pascal Smet, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, Membre du Collège de la Commission communautaire flamande, en charge de la Culture.

## Déclaration

*Dans certains cas<sup>7</sup>, la Commission suggère que la demande de permis soit remplacée par une simple déclaration à la Commune des travaux à exécuter (sur base d'un formulaire à remplir électroniquement et éventuellement d'un croquis). Ceci permettra d'alléger la procédure tout en tenant informée l'autorité, afin qu'elle puisse tenir à jour son monitoring des travaux sur son territoire et ainsi gérer également la transition environnementale.*

*La mise en place d'un guide de référence pour l'administration (sous forme de circulaire, par exemple) pourrait permettre ensuite de déterminer les cas où le permis ne serait pas nécessaire tout en précisant des conditions.*

*Ainsi, pour les travaux en toiture plate, comme l'établissement d'une serre, d'un potager, par exemple, le guide y préciserait la nécessité du respect des vues, de la garantie de stabilité, ...*

*L'introduction de la déclaration « ouvre » la discussion avec l'administration qui, dans un délai à fixer, doit confirmer qu'un permis est nécessaire. Elle devra cependant motiver sa décision, avec l'aide de ce guide. On peut cependant constater que des administrations communales exigent un permis alors même qu'il n'est pas requis ou encore demandent de compléter le dossier de manière intempestive, ce qui pose question sur la formation des agents ou la volonté politique du Collège.*

*Le fait de maintenir l'introduction d'une demande de permis ou d'une simple notification permet également à l'administration d'avoir un suivi sur l'état des demandes sur son territoire (ex. : le nombre de demandes d'installation de serres en toiture, celles acceptées ou non et quelles furent les motivations ?, ..... ) et rejoint la demande de la Commission, dans son avis précédent, d'avoir un monitoring pour objectiver, les éventuels ajustements pour éviter les procédures inutiles ou, à l'inverse, rétablir une formalité lorsque des dérives sont constatées.*

*Elle rappelle que les dispenses doivent rester exceptionnelles et bien argumentées, elles ne peuvent être légitimes que si l'octroi et la procédure du permis entravent 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 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.*

## Monitoring

*La Commission a pris note que les améliorations proposées sont le fruit d'un « retour d'expérience » mais regrette de ne pas disposer de notes plus explicites à cet égard et estime nécessaire la tenue d'un monitoring permettant d'avoir une vue claire sur les améliorations et défauts sensibles révélés par la pratique.*

*La Commission demande d'encourager les demandes de permis électroniques, ainsi que les notifications de travaux. Une gestion électronique adéquate de ceux-ci permettrait d'alimenter un monitoring qui donnerait une vision rapide de la situation actuelle, telles que des statistiques sur les petits PU/ les PU en dérogations mineures/infractions, etc. Ce monitoring serait également une aide à la décision ou à la motivation de l'administration quant à la délivrance ou non de permis temporaires par exemple.*

<sup>7</sup> Notamment lorsqu'il s'agit d'actes extérieurs sur des biens non classés ou non-inscrits dans la liste des biens protégés ou qu'ils ne font pas partie d'un ensemble architectural de valeur patrimoniale, ou qui n'entrent pas dans le périmètre de protection de biens protégés, ou sur des biens situés à plus de 20 m d'un bien protégé et qu'il s'agit d'actes non visibles depuis l'espace public.

### Objectif de simplification administrative

Comme elle l'a fait dans son avis du 28 mai 2020, la Commission estime que cet objectif n'est pas atteint au niveau légistique et 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 ;
- 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 ;
- Qu'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 ;
- 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 ;
- 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 de certains actes et travaux sans ou avec petits permis.

### Risque de fragmentation des demandes

La Commission constate que la remarque de la CRMS (qui avait été relayée lors de l'avis précédent) sur la question du risque d'augmentation de fragmentation des demandes de permis est toujours d'actualité.

### Espace public

La Commission maintient son avis précédent, à savoir qu'il ne faut pas dispenser de permis les opérateurs publics qui interviennent sur l'espace public (STIB, communes, Bruxelles-Mobilité etc.), même pour des travaux considérés par eux comme de minime importance (signalisation, bornes de recharge, dispositifs vélos, marquages au sol à la peinture, oreilles, potelets...), vu la nécessité d'assurer une cohérence de l'espace public et d'éviter l'encombrement visuel, esthétique et sémantique (sur-stimuli d'informations) par des dispositifs multiples et hétéroclites. Elle estime qu'il faut veiller au respect de la qualité de l'espace public, de même qu'à son harmonisation sur l'ensemble du territoire.

De manière générale, la publicité des projets serait requise. Elle soutient ainsi les remarques que la CRMS avait déjà formulées dans son avis de 2020 qui ajoute qu'une grande prudence s'impose en ce qui concerne la gestion de ces dispositifs. Elle demande au minimum d'introduire, comme c'est le cas ailleurs, si les actes et travaux « ne nuisent pas à l'intérêt patrimonial et paysager de l'espace public et/ou de la voirie concernée ».

Pour ce qui concerne l'art 12 d) relatif à la dispense de permis d'urbanisme qui est valable pour un maximum de 2 ans et qui ne peut être prolongée que d'un an et cela, seulement s'il y a une demande de permis en cours, la Commission souligne que dans de nombreux cas, il est déjà difficile d'obtenir une demande de permis endéans les deux ans qui suivent le début d'une phase d'essai (ce qui doit également être évalué). Et même si c'était le cas, il peut s'écouler beaucoup de temps avant que le permis soit obtenu et que les travaux puissent commencer. Il lui semble donc qu'il serait plus réaliste de prolonger la période renouvelable (ex. : délai d'obtention des autorisations pour les pistes cyclables « Corona »). La Commission souligne la difficulté lorsque les délais ont expiré et qu'un développement provisoire réussi, à faible coût, ne dispose pas d'un permis d'évaluation à l'état final ou que les budgets ne sont pas disponibles et qui oblige, dès lors, à un

retour à la situation antérieure, alors que la solution provisoire peu coûteuse pourrait s'avérer suffisante, à elle seule, à moyen terme.

La Commission estime que même pour des travaux relatifs à des aménagements temporaires, il est important de garantir une qualité suffisante pour que l'espace public reste agréable (par exemple, ne pas se contenter de poser de simples profils en béton).

Pour ce qui est des autres points, la Commission demande de clarifier certains termes : 12 g) "voirie importante" se référer à GoodMove ? - Que signifie le mot "impact" ? –

Elle recommande de supprimer la zone tampon de 20 cm sur les pistes cyclables balisées. Dans trop de cas cela s'avère irréalisable. (Il existe par ailleurs déjà une marge dans les normes nécessaires, qui sont définies dans d'autres documents).

Au point 12 h) la Commission souligne que les petits travaux pour améliorer ou sécuriser les espaces dédiés aux utilisateurs de fauteuils roulants notamment, sont souvent réalisés sans permis. L'accessibilité aux trams (nombre de marches) pourrait éventuellement être prise en compte dans cette réforme.

La Commission est d'avis également qu'il ne devrait pas être exigé de permis pour remplacer le revêtement des parkings afin d'en améliorer la perméabilité, ou pour installer un parking pour vélos (sans devoir attendre la réforme du RRU). Aux conditions bien sûr que ces actes s'inscrivent dans une vision cohérente et qu'un contrôle de qualité soit exercé d'une manière ou d'une autre.

### **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.

Elle prend note et soutient ainsi la nécessité d'un permis pour l'isolation, du moins pour les façades visibles depuis l'espace public, tout en appréciant l'instauration de dispenses procédurales. De trop lourdes procédures ne font qu'alourdir les démarches des demandeurs et la charge pour l'administration.

### **Biens ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection.**

Art 2/1 §1

« Lorsqu'une dispense de permis d'urbanisme est prévue moyennant le respect d'un certain délai, l'auteur des actes ne peut bénéficier de la dispense qu'à la condition d'avertir, par lettre recommandée ou par courrier électronique à l'adresse prévue à cet effet et renseignée sur les sites internet des administrations concernées et dûment réceptionné, l'administration communale concernée et l'administration en charge de l'urbanisme et/ou des Monuments et Sites, de la date du commencement des actes et travaux dispensés de permis ».

La Commission estime qu'il serait plus simple de prévoir que l'auteur des actes informe la commune de tous actes et travaux, sous certaines conditions (voir plus haut dans point « Exigence d'un permis d'urbanisme versus vision urbanistique partagée »).

La Commission se réfère à la Déclaration de Davos de 2018, qui prône la culture du bâti<sup>8</sup> .

<sup>8</sup> Déclaration de Davos de 2018 : « L'ensemble de l'environnement bâti doit être envisagé comme un tout indissociable qui englobe l'intégralité du bâti existant et des aménagements qui sont ancrés dans l'environnement naturel et qui lui sont liés. La culture du bâti comprend le bâti existant, lequel inclut les monuments et d'autres éléments du patrimoine culturel, la création contemporaine, les infrastructures, l'espace public ainsi que les paysages ». ("The whole built environment, including every designed and built asset that is embedded in and relates to the natural environment, is to be understood as a single entity. Baukultur encompasses existing buildings, including monuments and other elements of cultural heritage, as well as the design and construction of contemporary buildings, infrastructure, public spaces and landscapes.")

### Travaux urgents

*La Commission plaide pour que dans certains cas, l'on puisse évoquer l'urgence et pouvoir réaliser certains travaux, (par ex. lorsque ceux-ci concernent la mobilité, le climat, la qualité de l'air, ...) sans être bloqué par une série d'entraves administratives parfois lourdes de conséquences.*

## 2. OCCUPATION TEMPORAIRE

### Clarification du texte

*La Commission demande de clarifier le titre de la section 2 du Titre I, chapitre I qui porte à confusion car à la première lecture, on pense qu'il est applicable à toutes les dispositions, alors que lors de l'audition, la représentante du gouvernement a confirmé que cela ne concerne que les occupations temporaires.*

### Exonération pour les hébergements touristiques

*Pour les 4° et 5° : la Commission constate qu'en ce qui concerne l'exonération pour les hébergements touristiques, à partir du moment où il s'agit de chambres d'hôtes et qu'elles sont accessoires au logement, il n'y a pas changement d'affectation. Or l'arrêté changement d'utilisation ne détermine pas une modification d'utilisation à l'intérieur d'un logement, ces articles n'ont donc pas de raison d'être puisqu'ils précisent quelque chose qui devrait se trouver dans l'AG changement d'utilisation.*

*Même si cela ne vise que le changement de destination et la volonté de déterminer ce qui doit être considéré comme accessoire, la Commission estime que l'on en revient à la même chose, soit on contrevient à la disposition sur l'AG changement d'utilisation, soit on vient cadrer le glossaire du PRAS quand il parle de notion d'accessoire.*

### Colocation

*La Commission constate que la thématique de la colocation n'est pas prise en compte dans ce projet d'arrêté, alors que cela pose pas mal de problèmes pour les communes qui sont de plus en plus confrontées à ce phénomène. Cette question soulève nombre d'interrogations dont principalement celle de savoir s'il faut ou non un permis – la maison qui abrite des colocations est-elle toujours considérée comme maison unifamiliale ? Certaines communes n'ont d'ailleurs pas attendu pour rédiger des recommandations et ainsi préciser un cadre. La colocation (logement collectif ou partagé?) concerne plusieurs arrêtés dont celui du SIAMU qui d'ailleurs a pris une directive interne obligeant à soumettre à son avis tout bâtiment comprenant plus de 4 chambres.*

*La Commission soulève ainsi l'attention du gouvernement sur le caractère urgent de régler ces questions, d'autant qu'il y a un vide juridique en cette matière et qu'il est donc important d'offrir un cadre à ces nouvelles formes d'habiter qui ne cessent d'augmenter. Elle recommande donc que l'arrêté de minime importance, de changement d'utilisation, le SIAMU et le futur RRU apportent réponse à ces nouvelles formes d'habiter et aux questions que cela soulève (ex. les nuisances liées à cette colocation, le risque d'incendies, revoir les définitions des notions de ménage, de AirB&B, d'appart-hôtel, de même que la notion d'itinéraire résidentiel selon le parcours de vie, avec aussi le co-living qui est au cœur de nombreux projets, etc...).*

### Délais de 6 mois

*La Commission constate que le délai de 6 mois a été maintenu. Compte tenu de l'investissement pour faire des travaux, la Commission estime que 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.*

Elle souligne le fait qu'il n'est pas tenu compte dans ce délai, du traitement de la demande, ni d'un éventuel recours. Elle demande ainsi de prendre en compte ces délais.

Elle estime ainsi qu'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.

#### **Occupation temporaire de plus longue durée (permis à durée limitée)**

La Commission rappelle son avis précédent dans lequel elle soulevait une question sur l'occupation plus longue. La question se pose d'autant plus qu'il va y avoir de l'ordre de 2 à 3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux à reconvertir et on connaît la réticence des propriétaires d'abandonner l'affectation bureaux. Si l'on pouvait négocier des occupations temporaires plus longues, cela permettrait plus facilement la reconversion des bureaux.

Elle estime que l'AG sur les permis à durée limitée devrait offrir une temporalité plus longue d'occupation temporaire pour éviter à avoir à réintroduire une nouvelle demande de permis.

#### **Conditions : répondre à un besoin exceptionnel**

La Commission s'interroge sur la condition énoncée : que ces projets d'occupation temporaire répondent à un besoin exceptionnel.

Si elle comprend l'opportunité de favoriser les occupations temporaires 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 (voir aussi ci-dessus « objectif de simplification administrative »).

Elle estime qu'il conviendrait, dans ce cas, de prévoir une évaluation pour, le cas échéant, définir des conditions plus strictes pour le régime d'occupation temporaire.

Elle est également soucieuse qu'une solution soit trouvée pour l'accueil des gens du voyage.

#### **Télécommunication**

Si la Commission ne se positionne pas sur l'opportunité du développement de la 5 G sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, la nouvelle proposition de texte semble plus restrictive que la version actuelle. La Commission craint les répercussions que cela occasionnerait sur la maintenance et le déploiement des réseaux de télécommunications en Région de Bruxelles-Capitale.

La Commission rappelle qu'un des objectifs de cette nouvelle proposition d'arrêté est notamment de réduire la charge de travail pour l'Administration. Elle attire ainsi l'attention du gouvernement sur le fait que la disparition des exemptions, précédemment négociées, aurait pour conséquence directe, la réintroduction massive auprès de l'administration, de milliers de demandes de permis d'urbanisme, ce qui n'est pas souhaitable pour l'administration déjà saturée. Ces milliers de demandes de permis concerneraient non seulement les équipements actuels mais, également, les futurs équipements pour la 5G qui devrait être déployée l'année prochaine.

*Les équipements actuels devront être remplacés pour la mise en conformité avec les directives européennes (boîte à outils UE). Du fait de la suppression des exemptions, la Commission craint que cette nouvelle proposition d'arrêté ne mette la Région bruxelloise et les opérateurs en porte-à-faux vis-à-vis des exigences des institutions européennes. Elle s'interroge, alors, sur le raisonnement qui a conduit à de telles modifications.*

*La Commission constate, par ailleurs, que le nouveau texte ne concerne que des petites installations en dessous des 30L. Elle se demande, dès lors, ce qu'il en est des antennes standard de télécommunication non reprises au sein de ce projet d'arrêté ?*

*La Commission note, de plus, que le texte comporte des exigences techniques qu'aucun équipement et fournisseur ne peuvent satisfaire à ce stade. Elle recommande au gouvernement de s'assurer que de telles modifications sont bien réalisables, en s'entourant de la collaboration et de l'expertise du secteur, notamment sur la question des exemptions mais aussi sur les aspects plus techniques (par ex. les dimensions des futures antennes).*

### **Politique d'adaptation aux changements climatiques**

#### ***Les dispositifs de gestion des eaux***

*La Commission apprécie la simplification apportée à l'arrêté en ce qu'une dispense de permis d'urbanisme (et des dispenses procédurales pour les parties non protégées d'un bien protégé) soit prévue pour le placement de dispositifs de gestion des eaux n'entraînant aucune imperméabilisation du sol et permettant le stockage temporaire des eaux, la perméabilité des sols en priorité de manière végétalisée ou, à défaut, de manière minérale. Cela permet, par exemple, la mise en place de dispositifs tels que les noues.*

### **3. CONCLUSION**

*La Commission estime qu'il appartient à l'autorité d'encadrer les initiatives qui ont un impact en termes de sécurité, d'intégration dans le paysage urbain, de nuisances, etc...*

*Et donc, sauf cas d'un urbanisme tactique à encadrer, il n'y a pas lieu de dispenser de permis les opérateurs publics qui interviennent sur l'espace public, pour veiller au respect de la qualité de l'espace public, de même qu'à son harmonisation sur l'ensemble du territoire.*

*Il en est de même pour les travaux sur les biens protégés, même sur les parties non classées du bien.*

*Les dispenses doivent répondre à un souci d'efficacité lorsqu'un contrôle est inutile ou n'apporte aucune plus-value, sans pour autant remettre en cause ce nécessaire encadrement dans les autres cas. La Commission estime qu'il ne faut pas renoncer aux contrôles sous prétexte de lenteur administrative : dans ce cas, c'est un renfort en personnel bien formé et une meilleure gestion informatique des dossiers (permis et notification électronique, permettant aussi l'alimentation automatique d'un monitoring pour une vision rapide de la situation du territoire et aide à la délivrance de permis) qui doivent constituer la réponse.*

*Il est vrai que le règlement ne garantit pas la qualité et qu'il faut, dans la mesure du possible, miser sur une simplification avec plus de souplesse mais tout en gardant un certain contrôle pour veiller au respect de la qualité architecturale et à l'harmonie de développement tant au niveau du quartier qu'au niveau régional. Afin d'éviter les dérives du manque de qualité architecturale et d'harmonisation du développement, la Commission est favorable au maintien d'un contrôle pour encadrer les projets selon des modalités à définir, mais, à condition évidemment, que le service soit de qualité, que le projet soit amélioré, que l'on travaille de façon continue avec les architectes et non de façon bureaucratique.*

*La Commission insiste pour assurer une cohérence des textes et respecter le champ d'application de chacun d'eux. Elle plaide pour une adoption urgente d'un nouveau RRU.*

*Il y a un besoin urgent de régler les questions soulevées par la thématique de la colocation, d'autant qu'il y a un vide juridique en cette matière et qu'il est donc important d'offrir un cadre à ces nouvelles formes d'habiter qui ne cessent d'augmenter. Elle recommande donc que l'arrêté de minime importance, de changement d'utilisation, le SIAMU et le futur RRU y apportent une réponse.*

*La Commission regrette que le projet ne vise pas une simplification en termes légistiques et 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 ;*
- *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 ;*
- *Intérêt à fusionner l'arrêté sur les permis à durée limitée avec les dispositions sur les occupations temporaires, pour donner un tout plus cohérent ;*
- *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 ;*
- *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.*

*En ce qui concerne l'occupation temporaire, la Commission estime que le délai de 6 mois n'est pas réaliste et devrait être prolongé pour prendre en compte le traitement de la demande de permis et un éventuel recours.*

*La Commission se réfère à son avis du 28 mai 2020 dans lequel elle soulevait une question sur l'occupation plus longue, d'autant plus qu'il va y avoir de l'ordre de 2 à 3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux à reconvertir. Une négociation des occupations temporaires plus longues permettrait plus facilement la reconversion des bureaux.*

*La Commission plaide pour :*

- *L'ouverture du champ d'application à toute occupation temporaire, culturelle, récréative ou événementielle (cf. son avis du 28 mai 2020).*
- *Donner la possibilité de négocier une dérogation plutôt que de lister les dérogations autorisées ;*
- *Créer un dispositif d'encadrement des occupations temporaires notamment par la création d'une chambre de qualité (voir aussi ci-dessus).*

*La Commission ne prend pas position sur l'opportunité du développement de la 5 G. Elle constate :*

- *Que le texte semble plus restrictif que la version actuelle.*
- *Qu'il y a un risque de répercussions sur la maintenance et le déploiement des réseaux de télécommunications en Région de Bruxelles-Capitale.*

- *Que la disparition des exemptions, précédemment négociées, vont générer la réintroduction massive auprès de l'administration, de milliers de demandes de permis d'urbanisme, pour le remplacement et la mise en conformité des équipements actuels (Directive européenne).*

*La Commission estime qu'il est grand temps de passer d'un régime de contrôle bureaucratique et procédural à une gouvernance coproductive et collaborative. Il est indispensable de rechercher avant tout la qualité et d'aligner les vues communales et régionales sur ces objectifs. Il ne suffit pas de réglementer mais il faut aussi encadrer la mise en œuvre des règles pour éviter la disparité de l'administration.*

*Elle plaide pour une meilleure collaboration une entre les différents acteurs : les autorités publiques, les professionnels, les maîtres d'ouvrage et la société civile.*