

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Rudi VERVOORT
Ministre-Président
Rue Ducale, 7-9
1000 Bruxelles

Contact : Olivier Evrard (tél. 02 238 51 45)
Annexes : 2

Bruxelles, le 6 novembre 2017

Concerne : Mise en œuvre de la réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte

Monsieur le Ministre-Président,

Le 27 septembre 2017, le Gouvernement a présenté ses priorités pour les années 2017-2018 dans le cadre de la stratégie 2025 pour Bruxelles. Dans l'objectif 8, intitulé « *Développement du commerce de demain intégré dans la ville* », figure un allègement des contraintes urbanistiques qui doit se traduire par l'adoption d'un arrêté concernant les changements d'utilisation et d'un arrêté relatif aux travaux de minime importance dispensés de permis, d'enquête publique ou d'avis préalable.

Notre association a rassemblé et synthétisé les observations techniques des services de l'urbanisme au sujet de ces deux arrêtés, dont vous trouverez le détail en annexes.

Nous insistons pour que les objectifs de simplification administrative ne soient en aucun cas poursuivis au détriment de la qualité de l'aménagement du territoire et de la protection de fonctions faibles telles que le logement.

Nous souhaitons tout particulièrement attirer l'attention du Gouvernement sur la problématique des changements d'utilisation commerciale soumis à permis d'urbanisme.

Un éventuel regroupement en une seule catégorie d'utilisation des commerces de type horeca irait à l'encontre des politiques de revitalisation urbaine menées par les communes.

Une telle évolution apparaît en totale contradiction avec l'un des objectifs poursuivis par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme. L'exposé des motifs de cet arrêté relève notamment qu'un contrôle s'impose à l'égard des changements d'utilisation de commerce en commerce dont la nature est peu compatible avec les fonctions faibles (logement, espace vert,...) défendues au plan régional d'affectation du sol. Par ailleurs, ce contrôle permet d'assurer une certaine mixité commerciale.

Précisément, cet arrêté énumère six catégories distinctes au sein du secteur horeca. Chacune de ces catégories nécessite un permis d'urbanisme, de même que le passage de l'une à l'autre. La jurisprudence confirme à cet égard le fait que « *La mention de « tout autre commerce où il y a possibilité de consommer sur place, boissons ou nourriture » n'a pas pour fonction de réduire la portée du texte qui précède [...] mais de permettre d'ajouter à la liste des commerces visés tous les commerces où il y a possibilité de consommer sur place des boissons ou de la nourriture, peu importe leur dénomination exacte.* »¹ : Le fonctionnaire délégué du Gouvernement a également confirmé cette interprétation.

Le passage d'une catégorie horeca à une autre (avec des produits à consommer sur place ou à emporter) mérite selon nous une analyse prudente et consciencieuse afin d'assurer une intégration harmonieuse de ces commerces dans leur environnement immédiat et leur compatibilité avec l'habitat. En effet, si certains commerces, en fonction de leur nature et de leur situation géographique, sont susceptibles de générer des nuisances pour les riverains, il en va tout particulièrement ainsi des établissements de type horeca. Cela est d'autant plus vrai que l'exploitation de nombreux établissements ne nécessite pas de permis d'environnement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de notre parfaite considération.



Corinne FRANÇOIS
Directrice



Marc COOLS
Voorzitter

¹ Bruxelles, 21 avril 2016, n° F-20160421-11 (2015-kr-33).

Brusselse Hoofdstedelijke Regering
De heer Rudi VERVOORT
Minister-President
Hertogstraat 7-9
1000 Brussel

EVO/LVK

Contact: Olivier Evrard (tel. 02 238 51 45)
Bijlagen: 2

Brussel, 6 november 2017

Betreft: Hervorming van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening (BWRO) - Besluit van de Brusselse Regering van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik - Besluit van 13 november 2008 van de Brusselse Regering tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning, van het advies van de gemachtigde ambtenaar, van de gemeente of van de koninklijke commissie voor monumenten en landschappen of van de medewerking van een architect

Geachte heer,

Op 27 september presenteerde de regering haar prioriteiten voor 2017-2018 in het kader van de Strategie 2025 voor Brussel. In doelstelling 8 "Ontwikkeling van de handel van morgen geïntegreerd in de stad" wordt een verlichting van de stedenbouwkundige verplichtingen beschreven, aan de hand van de goedkeuring van een besluit betreffende de wijzigingen van gebruik en een besluit betreffende werkzaamheden van ondergeschikt belang die vrijgesteld zijn van vergunning, openbaar onderzoek of voorafgaande kennisgeving.

Onze Vereniging heeft de technische opmerkingen van de diensten stedenbouw over deze twee besluiten gebundeld en gesynthetiseerd (zie bijlagen).

Wij wijzen erop dat de kwaliteit van de ruimtelijke ordening en de bescherming van zwakke functies, zoals huisvesting, niet opgeofferd mag worden enkel en alleen met het oog op administratieve vereenvoudiging.

Daarom vestigen wij de aandacht van de Regering in het bijzonder op de problematiek van de wijzigingen van commercieel gebruik die onderworpen zijn aan een stedenbouwkundige vergunning.

Het onderbrengen van horecazaken in één gebruikscategorie druist in tegen het stadsvernieuwingsbeleid van de gemeenten.

Een dergelijke evolutie lijkt volledig in tegenspraak met een van de doelstellingen van het besluit van 12 december 2002 betreffende de aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen wijzigingen van gebruik. De memorie van toelichting bij dat besluit stelt onder meer dat het noodzakelijk is toezicht te houden op veranderingen in gebruik van handelszaken waarvan de aard weinig verenigbaar is met de zwakke functies (huisvesting, groene ruimte, ...) die in het gewestelijk bestemmingsplan worden verdedigd. Dat toezicht kan overigens ook een zekere commerciële mix helpen waarborgen.

In het besluit worden 6 verschillende categorieën onderscheiden in de horeca. Voor elk van de categorieën is een stedenbouwkundige vergunning vereist, evenals voor de overgang van de ene naar de andere categorie. De recente jurisprudentie bevestigt dat de vermelding "*elke andere zaak waar de mogelijkheid bestaat om ter plaatse eten of drinken te verbruiken*" niet bedoeld is om de reikwijdte van de voorgaande tekst te beperken, maar aan de lijst van de beoogde handelszaken alle handelszaken toe te voegen waar ter plaatse drank of voedsel verbruikt kan worden, ongeacht hun precieze benaming.¹ De afgevaardigde ambtenaar van de Regering heeft die interpretatie ook bevestigd.

De overgang van de ene horeca-categorie naar de andere (met producten ter plaatse te verbruiken of mee te nemen) vergt volgens ons dan ook een zorgvuldige analyse, om een harmonieuze integratie van de handelszaken in hun onmiddellijke omgeving en hun verenigbaarheid met de woonfunctie te waarborgen. Terwijl sommige bedrijven, afhankelijk van hun aard en geografische ligging, overlast kunnen veroorzaken voor omwonenden, geldt dat immers in het bijzonder voor horeca-inrichtingen, temeer daar er voor de exploitatie van veel inrichtingen geen milieuvergunning vereist is.

Wij danken u bij voorbaat voor de aandacht die u hieraan schenkt. Hoogachtend,



Corinne FRANÇOIS
Directrice



Marc COOLS
Voorzitter

¹ Brussel, 21 april 2016, nr F-20160421-11 (2015-kr-33).