

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT LE PROJET D'ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX CHANGEMENTS D'UTILISATION SOU MIS À PERMIS D'URBANISME

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 16 février 2024 et le 15 mars 2024, à la suite de la demande d'avis du 06 février 2024 de la Secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine relative au texte : *«projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme»*.

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme
- L'avis rendu par Brupartners
- L'avis rendu par Brulocalis
- L'avis rendu par la CRD
- L'avis rendu par l'HORECA
- L'avis rendu par hub.brussels

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Les membres du Conseil n'émettent pas de commentaire particulier sur ce projet d'arrêté.

Seul les SNPC/VE s'opposent à ce texte parce qu'ils estiment que le projet lie le comportement du locataire à la délivrance d'un permis d'urbanisme. Ils trouvent également choquant de vouloir cadrer de la sorte le comportement des gens et estiment que le texte confond les questions d'urbanisme et de police. Actuellement, il faut un permis d'urbanisme pour les changements d'utilisation lorsqu'on change la nature d'un commerce comme par exemple la transformation d'un magasin de vente au détail vers un restaurant ou un établissement de nuit. Ici, le projet prévoit de gendarmiser le comportement des personnes humaines dès lors que nous restons dans la fonction "logement". Pour les SNPC/VE, c'est inacceptable.

Analyse article par article

art. 1, 2°

Si l'on s'en tient à la définition qui est donnée du « commerce de nuit » dans cet article, un commerce ouvert d'une heure du matin à 6 heures du matin n'est pas un commerce de nuit. Il serait à notre avis utile d'ajouter les termes « et avant ... heures du matin ».

art.1, 3°

La notion de centre touristique n'est pas définie dans le présent projet d'arrêté. Si l'on vise une notion déjà définie dans un autre arrêté ou dans une ordonnance, il nous paraît plus clair de reprendre la référence de cet arrêté ou de cette ordonnance.

art.2

Nous relevons une discordance entre le texte français et le texte néerlandais. Le texte français cite deux faits générant l'obligation de demander un permis : établir ou supprimer un logement. Le texte néerlandais ne mentionne que la création d'un logement du type visé.

art.4, 1°

Le rédacteur de l'arrêté utilise ici des notions extrêmement subjectives qui ne nous semblent pas pouvoir assurer une sécurité juridique au citoyen qui voudrait rendre son utilisation conforme aux prescriptions de l'arrêté. Nous reconnaissons que la notion d' « accessoire » a déjà malheureusement été largement utilisée dans d'autres textes législatifs. Cette notion est cependant sujette à interprétation. De même, la notion de « taille relativement faible » nous paraît nouvelle. Cette notion est indéfinissable. Quand un commerce est-il de « taille relativement faible » ? Une telle notion n'a, à notre estime, pas sa place dans un texte législatif.

art.8

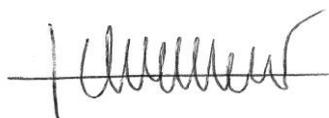
L'arrêté s'applique aux demandes de permis d'urbanisme introduites à partir de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté. Quid s'il n'y a pas de demande de permis d'urbanisme ? L'arrêté ne s'applique-t-il pas ?

Nous suggérons plutôt la disposition transitoire suivante : « Il s'applique aux changements d'utilisation nécessitant un permis d'urbanisme à partir de cette date ».

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsque le Conseil relate dans son avis un point de vue soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 16 février 2024,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président