



AVIS

Avant-projet d'ordonnance réformant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes

18 février 2016

Demandeur	Ministre Rudi Vervoort
Demande reçue le	22 décembre 2015
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité, Commission Economie-Emploi- Fiscalité-Finances, Commission Logement et Commission Environnement
Demande traitée les	8, 19, 25 janvier, 1 ^{er} , 10 et 15 février 2016
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	18 février 2016

Préambule

La réforme du Code bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) est inscrite dans le dernier accord de Gouvernement 2014-2019. La volonté est de simplifier et rationaliser les procédures en matière d'aménagement du territoire. En effet, au fil des années, les multiples modifications du CoBAT ont rendu sa lecture complexe.

La réforme du CoBAT couvre de nombreux aspects dont les principaux sont cités ci-dessous.

Ainsi, au niveau de la planification, le schéma directeur (SD) est inséré dans le Code et l'outil plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est rendu plus souple.

Le règlement d'urbanisme, qu'il soit régional (RRU) ou communal (RCU), fait également l'objet de certaines adaptations. Ainsi, le RCU est supprimé mais la Région est obligée d'adopter un règlement d'urbanisme régional. Il est également explicitement prévu que les communes puissent prendre des RCU zonés (quartier) ou spécifiques (pour les problématiques non abordées dans le RRU).

Le régime des permis est réorganisé sur base de 3 types d'autorisations : le permis d'urbanisme (PU), le permis de lotir (PL) et le permis de gestion (PG). Ce dernier est un nouvel outil inspiré des plans de gestion patrimoniale.

Dorénavant, des délais de rigueur sont imposés dans la procédure de délivrance des permis.

La procédure d'instruction des demandes de permis est réorganisée et comprend 4 étapes :

- étape 1 : le dépôt de la demande et la vérification de sa complétude par l'autorité compétente ;
- étape 2 : la consultation du public et des administrations et instances compétentes ;
- étape 3 : la modification éventuelle de la demande ;
- étape 4 : la délivrance du permis.

Le Gouvernement souhaite également mieux cadrer la procédure de réalisation des études d'incidence.

D'autres matières telles que le patrimoine, les renseignements urbanistiques, les infractions, ... font également l'objet de modifications via cette réforme du CoBAT.

Parallèlement à celle-ci, l'ordonnance relative aux permis d'environnement est adaptée en vue d'une plus grande cohérence et d'un rapprochement des procédures.

Avis

1. Considérations générales

Considérations générales relatives à la mise en œuvre du CoBAT

Le Conseil souligne positivement le travail de réforme du CoBAT qui a été mené. Celui-ci était nécessaire au vu des modifications que le Code a subies et qui rendaient sa lecture et sa mise en œuvre complexes. Il regrette toutefois, en dépit de ses demandes répétées, de ne pas avoir reçu un tableau comparatif des délais (délais actuellement en vigueur comparés aux délais prévus dans cette modification du CoBAT), pourtant nécessaire à une réflexion globale.

Le Conseil considère que des améliorations en vue de la simplification et de la rationalisation du texte sont encore possibles. Celles-ci sont présentées ci-dessous.

1.1 Concertation préalable

Le Conseil regrette que le travail préparatoire en vue de réformer le CoBAT ne se soit pas accompagné d'une consultation et d'une concertation en amont des acteurs de terrain. Cette absence de consultation et de concertation préalable est d'autant plus dommageable qu'il s'agit d'un texte complexe, technique et ayant de nombreuses implications juridiques. En outre, de par ce manquement, certaines propositions, idées des acteurs de terrain, déjà discutées lors de la législature précédente n'ont pas été prises en considération (notamment en matière de procédure de délivrance de permis).

1.2 Simplification et rationalisation

Comme visé dans l'accord de Gouvernement 2014-2019, la réforme du CoBAT est basée sur deux principes transversaux : la simplification et la rationalisation.

Le Conseil manifeste sa satisfaction à propos de la volonté de simplification administrative tant pour les opérateurs économiques que pour l'administration. Il rappelle son soutien à toute mesure de simplification administrative ne se confondant pas avec une dérégulation.

Le Conseil craint toutefois que cette volonté ne se traduise pas entièrement dans les faits.

Afin que la simplification administrative s'opère réellement sur le terrain, **le Conseil** tient à relayer une proposition concrète par rapport à la procédure de demande de permis d'urbanisme. Il s'agit d'une réorganisation de la procédure en deux temps. Avec un premier temps où viendrait se greffer le débat public (Commission de concertation) portant sur les éléments essentiels du dossier en amont dans la procédure. Cette étape serait suivie du deuxième temps avec la transmission à l'administration du dossier dit technique (« permis de construire »). Ce point est développé ultérieurement dans l'avis (voir point 1.9.3).

Le Conseil salue l'objectif visant à améliorer la cohérence entre les procédures régionales et communales, comme c'est notamment le cas avec les règlements d'urbanisme.

1.2.1 Rapprochement des procédures de permis d'urbanisme et de permis d'environnement

Le Conseil se réjouit de la démarche visant à revoir en parallèle les législations relatives au CoBAT (permis d'urbanisme) et au permis d'environnement. Cette méthodologie doit en effet permettre une meilleure articulation et une plus grande uniformisation des procédures en vigueur en matière de demande de permis d'urbanisme et d'environnement.

Le Conseil souligne positivement qu'un lieu unique - guichet unique - à savoir auprès du fonctionnaire délégué soit prévu pour le dépôt d'un projet mixte (une demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement). Il regrette toutefois que la démarche n'ait pas été menée jusqu'au bout : à savoir, le dépôt d'un seul dossier en un lieu unique (avec au minimum un volet commun pour le permis d'urbanisme et pour le permis d'environnement).

Il demande donc que cette possibilité soit prévue dans cette ordonnance. En effet, une telle procédure serait extrêmement bénéfique en termes de simplification administrative.

1.2.2 Procédure électronique

Le Conseil souligne positivement la possibilité qui est offerte de pouvoir déposer de manière électronique les dossiers de demande de permis. Il souhaite que ce type de procédure soit davantage encouragé. L'informatisation des procédures doit être accélérée et prévoir un accès direct à tous les documents de la procédure pour le demandeur de permis. Pour ce faire, les moyens financiers et humains doivent y être consacrés.

1.3 Sécurité juridique

Le Conseil estime que cet avant-projet d'ordonnance n'est pas assez précis sur les délais des différentes étapes de la procédure. S'agissant dorénavant de délais de rigueur, il importe de pouvoir identifier quels sont les délais cumulatifs et quelle peut-être la durée totale d'une procédure de demande de permis. Il insiste pour que la situation soit réglée avant la publication au Moniteur belge.

Par ailleurs, **le Conseil** considère également que certains articles, comme celui autorisant le schéma directeur à déroger au PRAS (article 30/9), sont trop peu étayés pour garantir une sécurité juridique (notamment eu égard à la hiérarchie des plans et programmes). En effet, l'outil n'est pas suffisamment balisé alors que, dans certains cas, celui-ci a une valeur réglementaire lui permettant de déroger au PRAS ou permettant l'absence de PPAS.

1.4 Délais versus moyens financiers et humains

Le Conseil insiste pour que des moyens financiers et humains suffisants soient déployés tant au niveau régional que communal afin de répondre aux nouvelles exigences de cette réforme. Pour **le Conseil**, il est donc indispensable, préalablement à la mise en œuvre de la réforme, de budgétiser celle-ci ainsi que ses impacts tant au niveau de la Région que dans les 19 communes bruxelloises.

Cette préoccupation est d'autant plus grande que, dorénavant, le Code impose des délais qui sont des délais de rigueur et non plus des délais d'ordre. **Le Conseil** craint donc que, si les moyens nécessaires ne sont pas mis en place dans les communes et à la Région, le nombre de refus tacites soit élevé et ce, au détriment du demandeur. A cet égard, **le Conseil** souligne le potentiel que pourrait représenter une collaboration entre les (petites) communes et une centralisation de la capacité de gestion de ce genre de dossiers.

Ainsi, **le Conseil** s'interroge, par exemple, sur la compétence du fonctionnaire délégué d'agir en tant qu'autorité délivrante lorsqu'un rapport d'incidences est obligatoire (par exemple à partir de 25 emplacements de garage). Il estime qu'il est nécessaire d'instaurer un débat entre les autorités régionales et locales concernant la compétence d'agir en tant qu'autorité délivrante lorsqu'un rapport d'incidences est obligatoire. À l'heure actuelle, tout dépend unilatéralement du fonctionnaire délégué, de sorte qu'il est submergé par les demandes et que les délais ne sont plus respectés.

Il estime qu'une procédure spécifique doit être prévue afin de responsabiliser les décideurs et s'assurer que les moyens nécessaires pour analyser les dossiers dans les délais sont disponibles. **Le Conseil** proposera une alternative à ces délais de rigueur dans les considérations particulières (voir point 2.12.).

1.5 Consultation des interlocuteurs sociaux

1.5.1 Composition de la Commission régionale de développement (CRD)

Le Conseil regrette que les différentes instances consultatives ne soient plus représentées au sein de la Commission régionale de développement. En effet, **le Conseil** estime que le rôle, l'expertise et la composition de la CRD et du Conseil économique et social (CESRBC) diffèrent. La CRD est davantage transversale puisqu'y siègent les représentants des différentes instances consultatives ainsi que des représentants des communes et des experts indépendants. En outre, le Gouvernement est tenu, dans certaines circonstances, de se justifier lorsqu'il s'écarte de l'avis de la CRD, ce qui n'est pas le cas pour les avis du CESRBC.

1.5.2 Processus consultatif

Le Conseil demande de faire partie des instances consultatives explicitement citées dans le CoBAT lorsqu'il est question de la consultation des instances sur les différents plans ou outils ayant des impacts régionaux et socio-économiques. C'est le cas, notamment, pour le PRD, le PRAS, le schéma directeur, le règlement régional d'urbanisme et les permis d'urbanisme dans leurs dimensions socio-économiques. Vu justement l'impact de ces différents outils sur la Région, il demande de disposer de délais suffisants pour rendre son avis.

1.6 Initiative de différents acteurs

Le Conseil suggère d'étudier la possibilité, pour l'ensemble des acteurs (privés, citoyens, publics autre que la Région), d'introduire des demandes de modifications du PRAS ou d'autres outils réglementaires. Cela devrait être encadré par une nouvelle procédure spécifique prévoyant notamment la justification des demandes formulées afin de stimuler le débat public. Le cas échéant, une réflexion devra être menée sur la captation des plus-values liée aux changements d'affectation.

1.7 Outils évolutifs

Le Conseil regrette le manque d'outils évolutifs dans cette nouvelle version du CoBAT. Il considère que la « flexibilité » de la ville devrait être prise en compte dans le CoBAT afin de pouvoir utiliser provisoirement des espaces avec une autre affectation que celle octroyée au départ.

Ainsi, il estime qu'il serait opportun de prévoir des outils spécifiques (permis ou affectations provisoires, permis évolutifs...) pour, notamment, encadrer et faciliter la mutation de bureaux vieillissant en logements ou en équipements, d'assurer la réservation de terrains agricoles (ferme urbaine, potagers urbains,...).

1.8 Publicité des nouvelles mesures

Étant donné le nombre de modifications apportées et leurs impacts, **le Conseil** souligne l'importance d'informer et de communiquer sur celles-ci tant auprès des personnes chargées de mettre en œuvre le Code (aussi bien au niveau communal que régional) et l'OPE, qu'auprès des personnes et des entreprises susceptibles d'y être confrontées.

Considérations générales relatives au contenu du CoBAT

1.9 Planification

Tout d'abord, pour **le Conseil**, il importe de prendre en compte, dans la modification des différents plans et outils régionaux liés à l'aménagement du territoire, les autres plans existants en environnement par exemple : COBRACE, plan de gestion de l'eau, stratégie good food,...

1.9.1 Schéma directeur (SD)

Le Conseil souligne positivement l'insertion dans cet avant-projet d'ordonnance du SD en tant qu'outil de planification. Il estime que le SD fait davantage sens pour fixer des lignes directrices étant donné que dorénavant il dispose d'un statut qu'il n'avait pas avant.

Le Conseil demande toutefois, que la hiérarchie des plans et programmes soit clarifiée et en particulier le rôle du SD (sa valeur réglementaire ou non par rapport aux autres plans).

En outre, **le Conseil** attire l'attention sur le fait que la formalisation du SD, en tant qu'outil de planification, risque néanmoins de poser encore des problèmes vu qu'il s'agit d'un outil régional, qui a une valeur indicative, à l'exception des dispositions auxquelles le Gouvernement donne expressément force obligatoire et valeur réglementaire (article 30/9). Ainsi, les dispositions réglementaires du SD abrogent les dispositions du PRAS, du PPAS et du règlement d'urbanisme ainsi que les dispositions réglementaires des plans régionaux et communaux de mobilité, qui y sont contraires. **Le Conseil** se demande dans quelle mesure, lorsque le territoire d'une commune est concerné, celle-ci en est informée et est concertée.

1.9.2 Règlements d'urbanisme

Le Conseil considère positif que désormais un seul règlement d'urbanisme soit obligatoire sur le territoire de la Région. Quant à la suppression des règlements communaux d'urbanisme, **le Conseil** demande qu'un inventaire de tous les règlements urbanistiques communaux datant d'avant 2000 soit réalisé afin de les abroger sauf dans les cas où le Conseil communal déciderait, dans un délai déterminé, de maintenir leur validité. Ceci clarifierait la situation sur le terrain et limiterait les recours à l'encontre de permis d'urbanisme obtenus, dus à la multitude de règlements parfois contradictoires auxquels il faut se conformer.

Il salue également positivement la mention explicite dans cet avant-projet d'ordonnance de pouvoir prévoir des règlements d'urbanisme zonés.

1.9.3 Permis et certificats d'urbanisme

Comme évoqué précédemment, sans remettre en cause le contenu global d'un dossier de permis d'urbanisme, **le Conseil** estime qu'une réorganisation de la procédure devrait être envisagée. En effet, d'après les retours du terrain, la plupart des retards découlent soit de remises en question des projets suite aux demandes de la Commission de concertation, soit de recours introduits par des opposants suite aux cas d'avis favorables.

Bien entendu, pour **le Conseil**, le débat public est indispensable mais celui-ci doit intervenir davantage en amont de la procédure et se baser sur les éléments essentiels du dossier de demande de permis. Cette intervention en amont permettra au demandeur d'adapter son projet et ce, en temps utile.

Il est dès lors proposé d'abandonner la procédure de certificat d'urbanisme (CU) et de dissocier l'approche urbanistique et l'analyse de conformité réglementaire durant les procédures de demande de permis d'urbanisme..

Cette procédure se passe donc en deux temps.

Une première phase de permis préalable (approche urbanistique) accompagnée des études ou rapports d'incidences selon leurs nécessités. C'est durant cette phase que le débat public aura lieu et devra porter sur les éléments essentiels, c'est-à-dire les préoccupations urbanistiques et environnementales. Une fois cette phase accomplie, la deuxième phase de permis de construire équivalent à un dossier technique et exclusivement destiné à l'administration se déroule. Elle se passe donc en dehors de toute publicité.

Pour **le Conseil**, l'objectif est moins de réduire le temps « théorique » de la procédure que de permettre d'obtenir plus rapidement durant la première phase de la procédure, des garanties quant à la recevabilité de la demande et dans les faits une réduction de durée. De plus, en organisant le débat public plus tôt, les modifications sont plus simples à envisager (au vu du moindre investissement consenti dans la conception du projet). Cela devrait offrir de meilleures opportunités d'intégrer effectivement les propositions issues de ce débat dans le projet plutôt que de défendre sa conception originale pour rentabiliser l'investissement temporel et financier.

Sur base de cette procédure, **le Conseil** estime qu'il serait opportun de prévoir la remise d'un dossier « as-built » qui garantit que la situation de fait est conforme aux réglementations en vigueur et qui intègre ces modifications mineures.

Par ailleurs, dans un objectif de simplification administrative, **le Conseil** se demande s'il ne faudrait pas profiter de l'opportunité pour revoir et mettre à jour la liste des actes et travaux de minime importance (exonérations de permis, procédures exonérées de mesures particulières de publicité, d'avis du fonctionnaire délégué,...).

1.9.4 Expropriation

Le Conseil constate la nature obsolète de la législation relative aux expropriations (la dernière législation en la matière date de 1962 et ne permet les expropriations que sous le régime de l'extrême urgence).

Faisant suite à la sixième Réforme de l'État et au transfert de cette compétence aux Régions, **le Conseil** demande que la Région adapte sa législation et mène une réflexion concernant le raccourcissement des délais des plans d'expropriations.

Comme il est prévu dans la nouvelle ordonnance organique de revitalisation urbaine, **le Conseil** demande que soit également insérée dans le CoBAT une disposition relative au listing des parcelles à exproprier (via le projet de programme de base des Communes).

1.10 Patrimoine

Le Conseil se prononce favorablement par rapport à la suppression de l'avis conforme de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) à condition que cette instance puisse jouer un rôle consultatif en amont dans la procédure en vue de garantir la protection du patrimoine.

1.11 Renseignements urbanistiques

Le Conseil suggère de veiller à la mise à jour régulière des informations disponibles en ligne relatives aux permis d'urbanisme¹.

1.12 Ordonnance des permis d'environnement (OPE)

1.12.1 Renouvellement des permis

Le Conseil considère positif le fait que les permis d'environnement puissent être renouvelés sans restriction (actuellement, ces permis ne peuvent être prolongés qu'une seule fois pour 15 ans).

Le Conseil constate que les permis d'environnement pourront être renouvelés au terme d'une procédure simplifiée. Il prend acte que cette procédure simplifiée ne soumet plus les installations à une étude ou un rapport d'incidences systématiques (une évaluation des incidences ne sera demandée dans le cadre d'un renouvellement de permis que si l'administration l'estime nécessaire).

1.12.2 Permis temporaires

Le Conseil prend acte que la durée de validité des permis d'environnement pour des installations temporaires est portée à 1 an (au lieu de 3 mois).

Il estime que cette modification est nécessaire afin de permettre la mise en place et l'exploitation des installations temporaires. En effet, une durée de validité de 3 mois est insuffisante compte tenu des autres obligations administratives que doit remplir ce type d'installation.

2 Considérations particulières

Considérations particulières relatives au CoBAT

2.1 Commission royale des monuments et des sites (article 11 du CoBAT modifié)

Étant donné que la décision définitive lui incombe et que celle-ci peut s'écarter de l'avis de la CRMS, **le Conseil** demande de veiller à garantir l'indépendance du fonctionnaire délégué.

Estimant qu'il est nécessaire de tenir en compte la problématique du patrimoine et de renforcer sa protection au moyen d'outils adaptés, **le Conseil** réitère la considération générale « 1.10 Patrimoine ».

2.2 Maître-architecte (article 11 bis du CoBAT modifié)

Le Conseil prend acte de l'importance que prend la fonction de maître-architecte dans le processus de mise en œuvre de projet. Il souhaite dès lors que l'articulation entre le rôle de maître-architecte d'une part et de fonctionnaire délégué ainsi que d'autres institutions/administrations concernées par l'aménagement du territoire d'autre part soit clarifiée.

¹ <https://urbanisme.irisnet.be/permis>

Il demande de mieux préciser dans le CoBAT les éléments déterminant le rôle du maître-architecte par rapport aux différents acteurs cités.

2.3 Plan régional de développement (article 18 du CoBAT modifié)

Compte tenu de la modification dans la composition de la CRD, **le Conseil** considère qu'il serait pertinent de préciser dans l'ordonnance que le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale doit faire partie des instances consultées (plutôt que de laisser cette consultation à l'appréciation du Gouvernement).

De plus, **le Conseil** estime qu'il serait utile que les avis des instances consultées soient transmis au Parlement bruxellois parallèlement à la procédure prévue à l'article 25 §4 du CoBAT modifié.

Enfin, **le Conseil** attire l'attention sur une erreur de forme dans la mesure où un « §3 » est prévu mais qu'aucune disposition n'y est inscrite.

2.4 Plan régional d'affectation du sol (article 25 §4 du CoBAT modifié)

Le Conseil demande que le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale fasse explicitement partie des instances consultées.

Le Conseil considère que le fonctionnaire délégué devrait pouvoir disposer de l'avis de la CRD avant de se prononcer.

2.5 Schéma directeur (article 30 du CoBAT modifié)

Le Conseil demande de préciser la définition du schéma directeur (SD) afin de, notamment, déterminer la hiérarchie de celui-ci par rapport aux autres plans et programmes. En outre, il s'étonne qu'un SD puisse abroger certaines dispositions d'un PRAS sans être soumis aux mêmes processus de consultation (article 30/2 du CoBAT modifié).

Le Conseil demande de pouvoir faire partie des instances consultées sur les SD et ce, d'autant plus si les interlocuteurs sociaux, au travers des différents Conseils ou Commissions ne sont plus représentés au sein de la CRD. Il demande également de pouvoir bénéficier du même délai que les conseils communaux (60 jours) pour émettre son avis et suggère que ce dernier soit transmis au Parlement (article 30/5 §2 du CoBAT modifié).

Enfin, **le Conseil** estime qu'il serait opportun de clarifier l'article 30/9 du CoBAT modifié afin de pouvoir identifier précisément le moment où un SD a une valeur réglementaire ou indicative.

2.6 Plan communal de développement (PCD) (article 32, 1° du CoBAT modifié)

Dans un souci de cohérence avec les dispositions relatives au plan régional de développement, **le Conseil** demande de remplacer le terme « déplacement » par les termes « de mobilité et d'accessibilité ».

2.7 Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) (articles 41 et 64/1 du CoBAT modifié)

Le Conseil salue positivement la possibilité d'apporter des précisions quant au type de logements autorisés dans le cadre d'un PPAS.

Etant donné que le secteur privé ne peut pas développer du logement social (apanage du secteur public), ces précisions devront offrir une certaine souplesse afin de garantir le développement des sites.

Le Conseil estime que la première phrase de l'article 64/1 (« *Le plan particulier d'affectation du sol peut déroger au plan régional d'affectation du sol et au schéma directeur en vigueur [...]* ») risque de poser problème en termes de hiérarchie des plans et programmes. Il rappelle sa demande de clarification de la hiérarchie entre les SD, les PPAS et le PRAS.

Le Conseil suggère d'ajouter les besoins de mobilité et d'accessibilité à la liste des besoins pouvant justifier une dérogation du PPAS par rapport au PRAS et au SD (article 64/1, 2° du CoBAT modifié).

2.8 Règlement régional d'urbanisme (article 89/3 §2 du CoBAT modifié)

Le Conseil demande de pouvoir faire partie des instances consultées sur le règlement régional d'urbanisme et ce, d'autant plus si les interlocuteurs sociaux, au travers des différents Conseils ou Commissions ne sont plus représentés au sein de la CRD.

2.9 Permis socio-économique (article 98 du CoBAT modifié)

Le Conseil demande que le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale fasse explicitement partie des instances consultées.

2.10 Permis d'urbanisme (article 98 §1, 13° du CoBAT modifié)

Le Conseil estime que les trois catégories citées doivent être davantage spécifiées. La question peut ainsi se poser de savoir si l'Horeca fait partie de la catégorie « alimentation » ou de la catégorie « services ».

Le Conseil constate que la notion de surface « commerciale nette » est supprimée au profit de la « superficie plancher » en référence au glossaire du PRAS (sans modification des seuils). Il s'étonne que le CoBAT tel qu'actuellement modifié offre la possibilité de donner une définition de la « superficie plancher » qui diffère de celle du PRAS.

Le Conseil souligne que cette modification risque de faire entrer de nouveaux commerces dans le champ des activités soumises à un permis d'urbanisme ce qui induira un impact sur la charge de travail de l'administration qui examine ces demandes de permis. Par ailleurs, dans la mesure où la taxation commerciale est actuellement établie sur base de la définition de la surface « commerciale nette », un changement de définition peut aussi avoir un impact fiscal.

Le Conseil estime dès lors qu'il y a lieu d'examiner l'impact fiscal pour les commerçants ainsi que l'impact en termes d'introductions de demandes de PU de ce changement de définition.

Si **le Conseil** peut soutenir l'utilisation de la notion de « superficie plancher » plutôt que celle de « surface commerciale nette », il suggère cependant, dans un souci de cohérence, d'accompagner ce changement de définition par les mesures suivantes :

- garantir la cohérence de la définition de la « superficie plancher » entre le CoBAT et le PRAS ;
- envisager une révision des seuils afin de ne pas modifier les différentes obligations liées à l'unité de mesure utilisée (notamment PU) ;
- ajuster la définition de ces surfaces de manière à prendre en considération uniquement celles dévolues à l'activité commerciale en elle-même (qu'elles soient intérieures ou extérieures).

2.11 Péremption des permis (articles 101, 113 et 117 du CoBAT modifié)

Le Conseil constate que les PU et le permis de lotir peuvent se périmer de plein droit du seul fait de la non-mise en œuvre des charges d'urbanisme dans les délais prescrits. À ce sujet, il suggère qu'une procédure d'extension des délais soit prévue.

2.12 Introduction de la demande de permis

2.12.1 Projets mixtes (article 124 du CoBAT modifié)

Le Conseil souligne qu'à l'heure actuelle, le demandeur d'un permis mixte doit introduire deux demandes (une pour un permis d'urbanisme et une pour un permis d'environnement).

Le Conseil estime qu'il serait opportun de prévoir, en cas de projet mixte, la possibilité d'introduire une seule demande, de n'avoir qu'une seule procédure à suivre et de ne recevoir qu'un seul permis mixte.

Le Conseil remarque que l'article 102 du CoBAT modifié se limite à habiliter le fonctionnaire délégué à réceptionner tant la demande de certificat ou de permis d'urbanisme que la demande de certificat ou de permis d'environnement. L'exposé des motifs prévoit quant à lui l'introduction d'un "permis mixte" dans le futur. À cet égard, il réitère sa suggestion, émise sous les considérations générales (« 1.2.1. Rapprochement des procédures de permis d'urbanisme et de permis d'environnement »), de prévoir au minimum un volet commun pour le permis d'urbanisme et pour le permis d'environnement en cas de projet mixte.

2.12.2 Réunion de projet (articles 124-126 du CoBAT modifié)

Le Conseil demande de prévoir la possibilité de la mise en place d'une réunion de projet. L'objectif est d'éviter le dépôt de demandes de permis mal conçues. La procédure serait obligatoire pour certains projets importants.

2.12.3 Avis du SIAMU (article 102 et 124 §1 du CoBAT modifié)

Le Conseil demande de supprimer l'obligation de disposer d'un avis du SIAMU au stade de l'introduction de la demande de permis. Sans ôter l'obligation de disposer d'un avis du SIAMU au stade de la délivrance du permis, un tel avis ne serait plus requis comme un élément de composition du dossier de demande. Ceci permettrait notamment un gain en termes de délai eu égard au laps de temps nécessaire actuellement pour obtenir un avis du SIAMU.

À cet égard, il attire l'attention sur le fait que l'article 102 du CoBAT modifié prévoit la possibilité pour le Gouvernement de déterminer, en fonction de leur nature, de leurs caractéristiques ou de leur ampleur, les actes et travaux pour lesquels l'avis du SIAMU ne doit pas être préalable mais est demandé en cours d'instruction de demande de permis.

2.12.4 Un paragraphe à maintenir

Le Conseil souligne que le paragraphe suivant ne doit pas être supprimé des articles 125, 176 et 191 du CoBAT modifié : « *En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier, les délais de procédure visés à l'article 156 se calculent à partir du trente et unième jour de la réception, selon le cas, de la demande ou des documents ou renseignements visés à l'alinéa 3* ».

2.12.5 Délais cumulatifs ?

Le Conseil considère que l'article 156 du CoBAT modifié doit être plus précis quant au caractère cumulatif ou non des délais déterminés. Il demande dès lors que les délais pouvant se cumuler y soient clairement mentionnés.

Le Conseil regrette également le flou résidant dans le commentaire de cet article. En effet, celui-ci indique que : « *ce délai de base peut être allongé dans 5 hypothèses distinctes qui sont susceptibles de se cumuler entre elles* ».

2.12.6 Délais de rigueur et refus tacite (articles 156/1 et 178/1 du CoBAT modifié)

Le Conseil estime qu'il ne faut pas prévoir de délais de rigueur sans une réorganisation efficace de l'administration. En effet, un des freins principaux entravant le bon déroulement des procédures est le manque de personnel et de moyens financiers au niveau des administrations régionales et communales pour traiter les dossiers dans les délais requis.

S'il n'y a pas d'amélioration à ce sujet, l'éventuelle instauration d'un délai d'échéance pour la prise de décision, liée à la large compétence du fonctionnaire délégué (pour notamment les projets mixtes, les projets résidentiels de plus de 2.500 m² de superficie et les lotissements « nouveau style »), pourrait conduire à de nombreux refus tacites.

Le Conseil estime donc qu'une procédure spécifique doit être prévue en cas d'absence de réponse de l'administration afin de responsabiliser les décideurs et de s'assurer que les moyens nécessaires pour analyser les dossiers dans les délais sont disponibles.

En tout état de cause, **le Conseil** estime qu'il faut que le demandeur obtienne une réponse (autre qu'un refus tacite) en fin de procédure (quand bien même négative).

Dans le cas contraire, **le Conseil** insiste sur la nature déresponsabilisante de cette mesure dans un contexte où les moyens humains et financiers sont restreints. En effet, une telle situation laisserait la possibilité à l'autorité publique de se décharger de toute prise de position. Il insiste pour qu'un processus engageant la responsabilité de l'autorité délivrante soit prévu. À cette fin, il formule la proposition suivante :

En cas de défaut du collège communal

Le Conseil propose de s'inspirer des discussions actuellement en cours en Région Wallonne qui proposent que lorsque le collège communal ne s'est pas prononcé dans les délais, le fonctionnaire

délégué soit d'office saisi de la demande. Ensuite, le fonctionnaire délégué notifie sa décision tant au demandeur qu'au collège communal dans les délais qui lui sont impartis.

En cas de défaut du fonctionnaire délégué

Si le dossier a franchi certaines étapes (liste à élaborer avec les acteurs de terrain et à soumettre aux instances consultatives), **le Conseil** estime qu'il faudrait envisager une alternative au principe du refus tacite. Il importe également, que les étapes qui ont été respectées lors de l'instruction du dossier de demande d'un permis ne soient pas de nouveau répétées lors d'un éventuel recours.

Dans les cas extrêmes où un dossier n'aurait pas été ouvert, **le Conseil** suggère d'analyser dans quelle mesure une procédure pourrait être prévue afin de permettre à un juge ou au Conseil d'État de saisir l'autorité délivrante pour lui imposer d'une part de se prononcer sur ledit dossier et d'autre part de motiver et justifier sa décision.

2.13 Rapports/études d'incidences environnementales (article 175 et annexe A du CoBAT modifié)

Le Conseil se demande s'il ne serait pas opportun de prévoir une procédure permettant de prolonger le délai de 5 ans défini à l'article 175/1 §6 du CoBAT modifié.

2.14 Dispositions communes aux décisions (article 194 du CoBAT modifié)

La modification actuellement proposée vise seulement à supprimer les dispositions imposant aux autorités compétentes de refuser une demande de permis qui n'est pas conforme à un projet de PRAS, ou, dans certaines hypothèses, de PPAS.

Le Conseil souligne que cette abrogation ne signifie pas que les autorités compétentes ne pourraient plus refuser une demande de permis lorsque celle-ci est contraire à un projet de PRAS ou de PPAS. En effet, les autorités compétentes n'en auront plus l'obligation mais garderont bien la possibilité de le faire.

2.15 Infractions (article 300, 3° du CoBAT modifié)

Le Conseil constate qu'il est fait référence à la déclaration urbanistique visée à l'article 205/1 alors que cet article a été supprimé.

Considérations particulières relatives à l'OPE

2.16 Classes d'installation (article 4)

Dans le premier alinéa, **le Conseil** demande que le chiffre « 2 » se trouvant avant les termes « 6 classes » soit supprimé.

2.17 Formes de communication (article 9).

Le Conseil constate que, en vertu de cet article, les demandeurs de permis doivent envoyer « *tous documents et pièces [...] sous pli postal ou [...] par porteur [...], sauf dispositions contraires prévues par la présente ordonnance* ». Il constate également que cet article prévoit ensuite que les échanges

de documents entre Bruxelles Environnement et les collèges des bourgmestre et échevins ainsi qu'entre Bruxelles Environnement et le fonctionnaire délégué se fassent « *autant que possible [...] par voie électronique* ». L'envoi recommandé de documents entre ces acteurs publics n'est prévu qu'à défaut d'envoi électronique.

Le Conseil estime que l'ensemble des communications (y compris les échanges entre les demandeurs de permis et l'Administration) devrait, autant que possible, se faire par la voie électronique.

2.18 Administrations et instances consultées (article 13)

Le Conseil constate que l'avis favorable est supprimé alors que la procédure continue, il s'interroge sur cette intention car il peut y avoir des implications juridiques.

*
* *