



AVIS

Avant-projet d'arrêté de composition du dossier des demandes de permis d'urbanisme

3 décembre 2012

Demandeur	Secrétaire d'Etat Emir Kir
Demande reçue le	23 novembre 2012
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Demande traitée le	28 novembre 2012
Avis rendu par le Conseil d'Administration le	3 décembre 2012
Avis à avaliser par l'Assemblée Plénière le	20 décembre 2012

Préambule

Cet avant-projet d'arrêté a pour objectif d'abroger et de remplacer l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme modifié par l'arrêté du Gouvernement du 11 avril 2003, actuellement en vigueur.

Avis

1. Considérations générales

Le Conseil estime positif que cet avant-projet d'arrêté permette de tenir compte des réglementations en vigueur depuis 2001.

Le Conseil apprécie qu'il y ait une réelle intention du Gouvernement de simplifier et de favoriser la digitalisation du dossier de demande de permis d'urbanisme ainsi que de ces annexes. Pour lui, le dossier dans son ensemble devrait pouvoir être digitalisé, en ce compris les plans dont les dimensions dépassent le format DIN A3.

Le Conseil encourage, d'ailleurs, la poursuite des efforts en matière d'échange d'informations entre les différentes Administrations concernées.

Le Conseil souhaite qu'un accès digital aux registres cadastraux soit prévu.

Le Conseil constate que certaines notions sont imprécises ou floues. Il comprend l'impossibilité de couvrir tous les cas de figure possibles et donc la nécessité d'une marge d'interprétation dans le chef du demandeur comme de l'autorité délivrante. Toutefois, **le Conseil** souhaite qu'un maximum d'éléments soient précisés afin d'éviter les conflits juridiques et les prolongations de procédures inutiles (voir infra considérations article par article, par exemple article 23).

Le Conseil estime que la distinction qui est opérée entre les différents types de demandes et les informations à transmettre pour chacune de ces demandes (article 16) n'est pas source de simplification. **Le Conseil** constate à ce propos que la documentation supplémentaire, les détails et les données recueillis dans le cadre des demandes à bâtir pour lesquels l'architecte est responsable se trouvent fortement alourdis.

Le Conseil souhaite que, comme en Wallonie, à partir du moment où le dossier s'est vu attribuer un numéro de référence, celui-ci puisse être consultable de manière électronique.

Pour **le Conseil**, il aurait été pertinent de consulter en amont les personnes de terrain, notamment les architectes, pour la rédaction de cet avant-projet d'arrêté. **Le Conseil** estime qu'il n'est pas encore trop tard pour le faire.

Le Conseil regrette d'avoir dû remettre son avis dans des délais très courts ne lui permettant pas d'approfondir le dossier.

2. Considérations article par article

2.1 Chapitre II

Le Conseil constate que chaque architecte doit introduire les plans S-bul à la fin de sa mission. Souvent, ceux-ci ne diffèrent que légèrement - pour des raisons pratiques - des plans de réalisation. C'est pourquoi, **le Conseil** souhaite qu'ils puissent également être introduits de manière digitale.

2.2 Article 2, § 2

Le Conseil constate que le dossier de demande peut être introduit par voie électronique. Cependant, si les plans sont prévus sur un format papier plus grand qu'un format DIN A3, il faut alors introduire trois exemplaires sous format papier de ces plans.

Cette procédure pose certains problèmes et questions pratiques :

- *Le dossier sous format électronique est signé digitalement, mais les versions sous format papier doivent-elles également être signées ? Le Conseil estime que si tel est le cas, ceci ne constituerait pas une grande amélioration par rapport à l'introduction classique.*
- *Quel est le moment qui est considéré comme date d'introduction du dossier : l'encodage électronique du dossier ou la réception complète des plans sous format papier lorsque le format est supérieur à DIN A3 ?*

Pour **le Conseil**, le dossier dans son intégralité, les plans y compris, devrait pouvoir être introduit sous format électronique afin d'éviter ce type de questions.

2.3 Article 6, 3°, 5°, 6°, 7° et 9°

Le Conseil constate que les avis de services externes doivent être joints mais il se demande si c'est au demandeur à recueillir ces avis. Le service public ne peut-il pas assurer la coordination quant aux avis qui sont nécessaires et sollicités (comme c'est le cas en Région flamande).

2.4 Article 13

Le Conseil demande de supprimer cet article. La limitation du nombre d'exemplaires - comme notamment mentionnée dans les articles 5 à 12 - n'a aucune valeur si l'article 13 continue à exister.

2.5 Article 16

Le Conseil estime qu'au lieu de proposer trois types de plan d'implantation, il serait plus simple de décrire les données communes dans un article de base - le commun diviseur - et de ne décrire séparément que les données supplémentaires, et uniquement selon A et B.

Le Conseil estime que le terme « environnement proche » relève d'une interprétation qui peut porter à confusion. C'est pourquoi, il demande d'une part que les parcelles contiguës soient nécessairement incluses dans le projet. **Le Conseil** estime d'autre part que si les parcelles contiguës ne sont pas suffisantes pour évaluer l'intégration du projet dans son environnement, il convient à l'autorité délivrante de fournir au demandeur les éléments nécessaires de l'environnement proche à intégrer dans l'évaluation. Pour ce faire, il convient de prévoir dans les étapes et éléments de

constitution du dossier de demande de permis d'urbanisme, transmises à tous les demandeurs, un contact préalable avec l'autorité délivrante afin qu'elle indique sa compréhension de « l'environnement proche ».

Par ailleurs, **le Conseil** remarque qu'une grande partie des informations demandées se rapportent au domaine public (comme l'éclairage public, la signalisation routière, les trottoirs, le tracé de lignes de transports publics, des ruisseaux, etc.) et qu'il revient au demandeur privé de les recueillir.

2.6 Article 17

Le Conseil constate que cet article se réfère aux plans de réalisation, ce qui est une notion très dangereuse puisque les architectes ne commencent leurs plans de réalisation qu'après la délivrance du permis de bâtir.

Le Conseil estime qu'outre la procédure, cela va créer sans aucun doute des discussions assez difficiles avec les maîtres d'ouvrage.

Le Conseil constate que des plans de détails sont demandés mais à nouveau avec une description très vague.

2.7 Article 18

Le Conseil se demande ce qui est entendu par éléments ponctuels ou répétitifs.

Le Conseil constate que l'échelle de 1/20 ou une échelle plus grande est totalement inhabituelle lors de cette phase, et que la question peut se poser du rapport avec l'essence d'un permis de bâtir.

2.8 Article 19

Le Conseil souhaite que la notion de plan de synthèse soit définie à l'article 1. **Le Conseil** s'interroge par ailleurs, sur l'intérêt de ces plans lorsque des plans de réalisation et des plans de détails sont également introduits.

2.9 Article 23

Le Conseil estime que dans cet article, certaines descriptions de détails, d'exigences restent très vagues et sujettes à interprétation. **Le Conseil** estime que des exemples, non limitatifs, pourraient venir préciser les demandes.

- Concernant l'article 23, 3° b), **le Conseil** se demande ce qui est entendu par coupes transversales et longitudinales significatives.
- Concernant l'article 23, 3° c), 2° alinéa, **le Conseil** se demande si le terme « correctement » signifie « avec précision ».
- Concernant l'article 23, 3°, e), **le Conseil** se demande ce qui est entendu par « assurer la tranquillité ». Se base-t-on sur les normes de Bruxelles Environnement pour évaluer cette question ou existe-t-il d'autres critères objectifs ?
- Concernant l'article 23, 5°, **le Conseil** se demande quelle est l'ampleur d'un reportage photographique et ce qui est entendu par « remarquable »? Ce terme est-il défini objectivement ?

Le Conseil constate que pour la description d'une situation existante, une axonométrie est encore demandée. Il s'agit là d'un processus de travail révolu. **Le Conseil** suggère d'obliger les bureaux d'étude à reproduire chaque projet en 3D sur une photo de la situation existante.

2.10 Chapitre IV

A nouveau, **le Conseil** estime que les articles sont imprécis et donc sujets à interprétation. De plus, des exigences supplémentaires sont demandées.

2.11 Article 58, 5° d)

Le Conseil estime difficile d'établir un relevé 'précis', puisqu'il s'agit de travaux de restauration et de rénovation et que lors de leur réalisation, ces relevés peuvent varier.

*
* *