



**AVANT-PROJET D'ORDONNANCE REFORMANT LE CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET L'ORDONNANCE DU 5 JUIN 1997 RELATIVE AUX PERMIS D'ENVIRONNEMENT ET
MODIFIANT CERTAINES LEGISLATIONS CONNEXES**

AVIS DE LA COMMISSION REGIONALE DE DEVELOPPEMENT

4 février 2016

Vu la demande d'avis sollicité par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur l'avant-projet d'ordonnance réformant le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 5 juin relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes, reçue en date du 18 janvier 2016 ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie les 8, 15, 21, 26, 27, 29 janvier et les 1^{er} et 4 février 2016.

Après avoir entendu les représentants du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort,

la Commission émet en date du 4 février 2016, l'avis suivant :

1. Introduction

La CRD a longuement discuté sur les propositions de textes et formules dans les avis qui suivent ses remarques et amendements proposés. Nous tenons, dans cette introduction, à indiquer les accents qui ont marqué les débats et le sens que nous avons voulu donner à nos avis. Nous devons remarquer, qu'à part quelques éléments mineurs, il y a eu un grand consensus sur l'orientation générale de notre argumentation.

1. La Commission soutient la volonté du gouvernement de rendre la réglementation plus simple et plus transparente afin d'accélérer les processus et la réalisation des projets. Nous soutenons la clarification des instruments de planification et la simplification de certaines procédures. Nous pensons utile de bien spécifier les définitions, de produire un glossaire des termes utilisés et d'homogénéiser ces termes dans d'autres documents et textes sur l'urbanisme et la gestion de la ville et cela aux différents niveaux de gouvernance de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC).
2. Nous considérons que la simplification réglementaire ne peut mener à un laxisme dans la planification urbaine, mais doit au contraire garantir plus de qualité et d'efficacité dans nos programmes et nos projets. Pour cela nous pensons que deux pistes doivent être approfondies. Nous avons systématiquement produit des avis sur ces deux éléments :
 - a. Augmenter le professionnalisme, la cohérence et la qualité des opérateurs et des instruments. Pour cela, des procédures et règlements clairs offrent les garanties juridiques, mais une vision explicite et un urbanisme de projet sont nécessaires pour coordonner les énergies et bénéficier d'un maximum de coproduction. C'est pourquoi, nous plaidons pour une plus grande clarté des autorités publiques afin de donner un

cadre clair aux initiatives privées et citoyennes. Ainsi nous avons fait des propositions pour améliorer le texte sur entre autres :

- Une évaluation des plans et de leur mise en œuvre (mi-parcours et fin de législature) ;
- L'objectivation de la procédure dans la délivrance des permis d'urbanisme par la responsabilisation des pouvoirs publics ;
- La publicité des actes de l'administration : Accès aux documents produits et en cours d'instruction (PU) via le net, publicité des avis rendus par les instances consultatives, ... ;
- Assurer les moyens humains et financiers régionaux et communaux pour rendre possible la gestion de ce nouveau CoBAT.

- b. Augmenter les assises pour un projet en dehors des porteurs de projet. Pour cela nous plaçons pour plus de transparence et plus de possibilités de coproduction en amont, dès la conception d'un projet d'envergure. Nous sommes en faveur du débat public des projets (tant pour les plans que pour les permis d'urbanisme) le plus en amont de manière à avoir une procédure urbanistique plus rapide et efficace par la suite (principe de co-production du projet urbain). Nous considérons qu'une ouverture vers plus de coproduction peut améliorer le processus de deux façons : l'élaboration du projet en discussion peut être améliorée en incluant de bonnes idées et en tenant compte à temps des réactions du public ; de plus ce débat initial peut favoriser des partenariats entre porteurs de projets en vue d'augmenter la qualité et la complexité du projet urbain.

3. Finalement nous ne pensons pas que la réduction de la CRD à un conseil de communes + experts réponde à la mission, bien que nous soutenons la volonté de rendre la CRD plus opérationnelle.

La mission doit être de former une commission indépendante aussi bien du pouvoir politique que des intérêts particuliers pour se concentrer sur l'urbanisme, compris comme intégration spatiale d'un projet de ville (géré par un plan comme le PRDD et par les notions actuelles interdisciplinaires du développement urbain).

Le cadre normatif général est aussi donné par les transitions systémiques à l'ordre du jour : durable, équitable, cosmopolite, gouvernance, etc. Ainsi, nous avons élaboré des propositions pour une CRD comme chambre de réflexion globale sur les questions de l'aménagement urbain.

Nous combinons dans ces propositions une composition qui, à part des expertises nécessaires à l'analyse du projet urbain, inclut aussi des membres issus des partenaires sociaux et des représentants de l'associatif et de la société civile. Mais nous ne considérons pas la CRD comme un réceptacle d'avis et d'intérêts particuliers, mais comme une chambre de réflexion et d'avis indépendante.

Nous proposons donc une composition multiforme où les membres parlent, sans mandat impératif, en vue d'atteindre un avis urbanistique, qui tienne compte des autres avis, mais ne doit pas en être la synthèse, étant donné que « faire ville » est autre chose que l'addition des pratiques particulières.

2. Remarques particulières

TITRE 1ER - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1^{ER} _ OBJECTIFS

Article 4

La Commission propose que l'article 4 soit modifié de manière à ce que le rapport annuel sur l'exécution des plans régionaux et communaux prescrit à cet article se concentre sur les éléments essentiels des plans.

Un rapport plus complet serait présenté au terme de chaque législature. Cette obligation pourrait être inscrite au sein de chaque article concernant le suivi des plans (voir propositions faite pour l'article 22).

Art 4/2 -3°- Implantations commerciales

La Commission soulève que la modification de cet article entraîne une perte de surface commerciale nette. Elle demande, ainsi, de préciser et d'ajuster le texte afin que seules les surfaces dévolues aux commerces soient prises en compte. Elle demande d'adapter la définition du PRAS en ce sens.

CHAPITRE IV – COMMISSIONS CONSULTATIVES

Section 1^{ère} : De la Commission régionale de développement

Art 7

La Commission partage le souci du gouvernement de chercher à rendre la CRD plus efficace.

Néanmoins, elle ne pense pas que la proposition de réduire la composition de la Commission aux seuls représentants des communes et aux experts indépendants soit la solution optimale pour permettre de rendre des avis qui rencontrent la voix de l'ensemble des acteurs régionaux, en ce compris, les partenaires sociaux et les représentants de la société civile, vu la complexité croissante des problèmes traités.

Elle est néanmoins d'accord qu'il faut clarifier la mission de la CRD, sa composition et son fonctionnement.

Du point de vue de ses missions

La Commission est la seule chambre de réflexion transversale globale sur les questions d'aménagement du territoire et d'urbanisme. A cet égard, son avis doit permettre d'avoir, dans le temps, une vision globale continue, reflétant une sensibilité que la CRD se sera construite au travers de son analyse de divers projets.

L'objectif est de former une commission indépendante, aussi bien du pouvoir politique que des groupes d'intérêt, pour se concentrer sur l'urbanisme compris comme l'intégration spatiale d'un projet de ville (gérée par un plan comme le PRDD et par les notions actuelles interdisciplinaires du développement urbain).

Du point de vue de sa Composition et de son fonctionnement

La Commission est la seule instance où les partenaires sociaux et les représentants de la société civile ont l'occasion de débattre de manière générale des questions d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et de se prononcer sur certains plans et programmes de manière transversale.

Sa composition doit être aussi représentative que possible des différents acteurs du fonctionnement régional. Il faut considérer la composition de la CRD comme étant « multiforme », dont les membres parlent en tout indépendance.

La Commission émet donc les propositions suivantes :

- Assurer une présence équilibrée des partenaires sociaux, des représentants de la société civile, des représentants des communes et des experts indépendants en se basant sur les équilibres actuels
- Assurer la présence d'une expertise dans différentes thématiques telles que par exemple l'aménagement du territoire et l'urbanisme, le patrimoine, l'environnement, la mobilité, le logement, les aspects socio-économiques, la culture, etc, soit via la qualification des membres, soit via leur expérience.
- Une commission sans suppléants pour autant que l'on garantisse l'équilibre des représentations et des compétences.
- Instaurer le vote à majorité simple
- Instaurer un système de procuration interne entre les membres de la Commission .

L'arrêté relatif à la Commission régionale de développement en application du CoBAT, précisera les thématiques/expertises à rencontrer au sein de la Commission, de même que les questions de son fonctionnement et en particulier les modalités d'adoption des avis et du système de procuration.

Un membre marque son accord avec la modification telle que proposée par le Gouvernement.

Section III : La Commission royale des monuments et de sites

Article 11

La Commission constate la suppression de l'avis conforme. Elle considère que la question patrimoniale est fondamentale et mérite une réflexion globale. Elle est d'avis qu'il s'agit de mettre en place les conditions d'une mobilisation sur la question patrimoniale et préconise de développer les outils nécessaires pour s'assurer de la défense et du respect du patrimoine. Elle renvoie aux propositions qu'elle énonce, par ailleurs, dans son avis.

CHAPITRE IV BIS – MAITRE ARCHITECTE

Art 11bis

La Commission apprécie l'intégration du Maître-Architecte dans le CoBAT et le fait que sa mission soit déterminée par une lettre de mission approuvée par le gouvernement. Cela permettra de faire évoluer cette fonction en regard des défis à relever.

TITRE II – DE LA PLANIFICATION

CHAPITRE 1er – GENERALITES

Art 14

La Commission propose de maintenir l'obligation de l'agrément pour les auteurs chargés de l'évaluation des incidences environnementales dans le cadre de l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un plan communal de développement.

Elle demande que cette obligation soit étendue au RIE de l'ensemble des plans.

Elle estime que cela garantit la neutralité du bureau d'étude chargé du RIE et les règles de l'art dans lesquelles il exerce.

Art 15/1

La Commission propose les amendements suivants :

- L'insertion d'une obligation de travail selon une méthode itérative pour la réalisation du rapport sur les incidences environnementales (RIE) et du plan auquel il se rapporte. Cela permettra de nourrir le plan des résultats et des recommandations du RIE tout au long de sa réalisation.
- L'inscription d'une obligation de dissocier les auteurs de RIE et les auteurs des plans, de façon à garantir l'indépendance des premiers.

Art 15/2 Débat public des projets

D'une manière générale, la Commission, comme elle l'a déjà exprimé au sein de précédents avis, est d'avis qu'une plus grande attention doit être portée sur l'organisation, le plus en amont possible, d'un débat public sur les plans projetés par les diverses autorités publiques.

Il y aurait, en effet, tout intérêt à ce que les autorités publiques présentent d'emblée les grands objectifs poursuivis, les enjeux programmatiques et la vision du développement qu'ils soutiennent, permettant, ainsi, un débat public sur un premier dossier et la mise en place du principe de co-élaboration des plans.

Cela éviterait d'avoir des blocages ou d'avoir à revenir sur des principes fondamentaux lors de l'enquête publique réalisée sur les projets de plans.

La Commission propose d'inscrire dans le CoBAT, dans un art 15/2, applicable à l'ensemble des plans, le principe d'une participation publique en amont des projets de plan, ainsi que d'une communication ouverte et transparente. Une directive ou un arrêté en détaillerait les principes.

CHAPITRE II – DU PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT

Section VI – Suivi du plan

Article 22

La Commission propose ce qui suit :

- de prévoir, en outre, à l'article 22 (et dans les articles équivalents relatifs aux autres plans), un rapport relatif à l'état d'avancement de la mise en œuvre des plans, en plus de ce qui est déjà prévu ;
- des rapports simplifiés à mi-parcours, ainsi que des rapports plus détaillés en fin de législature.

Ces rapports pourraient être à la base d'une réflexion sur les modifications à apporter aux plans au terme de la législature.

CHAPITRE III BIS - DU SCHEMA DIRECTEUR (SD)

Art 30/1 à 30/11

La Commission apprécie l'introduction du SD, au sein du CoBAT, en tant qu'outil permettant une urbanisation de projet, complémentaire à un urbanisme par plan qui est la norme actuelle.

Etant donné l'importance réglementaire octroyée aux schémas directeurs, la Commission recommande une plus grande précision de ses implications réglementaires et urbanistiques et de ses effets sur les plans supérieurs ou inférieurs ainsi que de sa procédure d'adoption.

Elaboration du SD en différentes phases

La Commission relève que le schéma directeur, tel qu'il est pratiqué aujourd'hui, rassemble deux avantages :

- Il permet de rassembler les différents acteurs autour de la table et d'être ainsi un outil de concertation et de co-élaboration.
- Il est un outil flexible et évolutif. Nombre d'entre eux ont, en effet, connu des évolutions dans le temps.

La Commission pense qu'il faut maintenir ces qualités. C'est ainsi qu'elle propose d'inscrire plus clairement au CoBAT, la possibilité de dissocier les deux volets du schéma directeur :

- **le volet indicatif (stratégique et programmatique)** pourrait être réalisé seul, avec une procédure allégée.

Il débiterait par la présentation par le Gouvernement d'une **note argumentée** exposant le périmètre, les enjeux de la zone, les objectifs et le programme envisagé, ainsi que les grandes orientations spatiales. Cette première étape devrait faire l'objet d'un processus participatif adapté. Ensuite le processus serait poursuivi.

- **pour toute mise en application concrète, un volet réglementaire** serait rédigé soit concomitamment, soit dans un second temps et ne porterait que sur les aspects dont la mise en œuvre est envisagée.

Il ferait l'objet d'une procédure complète et plus détaillée. La Commission pense qu'il est nécessaire que la procédure suivie soit identique à celle des autres plans régionaux. Cela garantira l'assise juridique de ces plans et, particulièrement, des dispositions qui abrogent les autres plans et outils réglementaires (PRAS, PPAS, RRU).

L'article 30/5 devrait être revu en conséquence.

La Commission demande également que soient précisées, par voie d'arrêté, comme pour les autres plans, les instances consultées durant le processus d'enquête (art 30/5 §2).

CHAPITRE IV – DU PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT –art 31-39

Section 1 – Généralités

Art 31

La Commission souligne l'importance du PCD, en ce, qu'il permet de créer des transversalités à l'intérieur de la hiérarchie des plans de type régionaux et communaux.

Elle trouve néanmoins que des adaptations pourraient être intégrées au sein du CoBAT, telles que :

- L'intégration d'un délai maximum pour la réalisation du PCD ou pour son adaptation par rapport à un plan supérieur. Celui-ci devrait être réalisé dans les délais de la mandature communale.
- L'obligation de réaliser le RIE de façon itérative (voir article 15/1)

CHAPITRE V - DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL – art 40 à 68

Section II - Contenu

Art 41

Art 41 §1 : occupation commerciale

L'article 41 §1er, 5° prévoit dorénavant qu'un PPAS pourra indiquer les catégories de logement autorisées. De la même manière, la Commission suggère qu'un PPAS puisse également préciser le type d'occupation commerciale, par exemple, selon les trois catégories prévues pour les permis d'exploitation.

Art 45 : agrément des auteurs de projet RIE

La Commission rappelle qu'elle est opposée à la suppression de l'agrément RIE (cfr art 15/1). Néanmoins, dans le cas où cette suppression serait confirmée, elle demande de vérifier, à tout le moins, si la suppression de l'agrément des auteurs de projet pour le RIE n'est pas contradictoire avec les exigences d'autres outils d'encadrement, comme le CoBRACE, l'ordonnance nature ou l'ordonnance de 1997, relative aux permis d'environnement (PE) qui imposent un agrément des bureaux d'études.

La Commission propose que ces législations soient adaptées eu égard à la modification du CoBAT

Réalisation de documents consolidés

La Commission, par souci de transparence sur les décisions prises lors des modifications multiples des PPAS, demande que soit inscrit au COBAT qu'à chaque modification de PPAS, un document consolidé soit réalisé par les Communes.

Section III – Procédure d'élaboration**Art 51 PPAS d'initiative citoyenne**

La Commission demande que la présence citoyenne soit assurée au sein du Comité d'accompagnement d'un PPAS d'initiative citoyenne.

TITRE III – DES REGLEMENTS D'URBANISME _ Art 87 à 97

La Commission apprécie les changements proposés au CoBAT, elle estime que cela va dans le bon sens en harmonisant la législation.

Art 88 alinéa 2

La Commission s'étonne qu'il ne soit fait référence au RRUZ qu'à l'article 88 alinéa2. Elle se demande s'il ne requerrait pas un chapitre spécifique.

Elle souligne, ainsi, le manque de précision en ce qui concerne l'articulation entre le règlement régional zoné (RRUZ), d'une part, et les règlements communaux d'urbanisme (règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) et règlement communal d'urbanisme spécifique (RCUS)), d'autre part.

Elle propose ce qui suit :

- Comme pour les PPAS, l'inscription, dans le CoBAT, d'une définition plus claire du contenu obligatoire et facultatif de ces différents instruments ;
- l'intégration de la possibilité d'accompagner les RRU et RCU de mesures opérationnelles relatives à leur gestion et modalités de mise en œuvre ;
- une meilleure spécification de la différence entre les RRUZ et les RCUZ ainsi que de leur hiérarchie.

TITRE IV – DES PERMIS _ CERTIFICAT ET DECLARATION _ Art 98 à 102/1

Section 1 – DU PERMIS D'URBANISME

Sous-section I Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

Art 98 §1^{er} - 13° Commerces : superficie de plancher

La notion de « surface commerciale nette » est supprimée au profit de « superficie de plancher » (en référence au glossaire du PRAS). Cela représente une perte de surface nette pour les commerçants. La Commission demande d'ajuster la définition de ces surfaces de manière à prendre en considération uniquement celles dévolues à l'activité commerciale en elle-même.

Sous-section II Charges d'urbanisme

Article 100

La Commission propose ce qui suit :

- que le contenu du registre des charges (art 100 - § 4) soit repris au CoBAT et non pas dans un arrêté. La Commission propose que ce registre indique non seulement les montants et les projets auxquels ces charges ont été affectées, mais également l'affectation détaillée des charges.
- la possibilité de créer un fonds régional (ce que certaines communes appliquent déjà actuellement à leur niveau).
- l'obligation d'utiliser une charge d'urbanisme dans un périmètre proche du projet.

Section III – Du permis de gestion

Sous-section 1 – Généralités

Art. 123/1

Si elle trouve ce nouvel outil pertinent, entre autres, pour la réalisation de travaux dans l'espace public, la Commission se pose néanmoins la question de l'ampleur du permis de gestion. Elle demande de définir ce que couvre la notion d'actes et travaux récurrents. (S'agit-il toujours des mêmes travaux ?)

Ne devrait-on pas plutôt parler de réalisation récurrente des travaux. Elle estime qu'il y a un décalage entre la définition et le commentaire du texte.

Art. 123/2

La Commission demande de clarifier le statut du permis de gestion. Que veut dire le commentaire de cet article qui énonce : « Il n'a pas de portée réglementaire » ?

Sous-section III – Mise en œuvre du permis de gestion

Art 123/5

L'article 123/5 précise que le titulaire du permis de gestion doit informer le Collège des Bourgmestre et Echevins et l'administration de l'exécution des actes et travaux autorisés par le permis de gestion. Aucune publicité n'est prévue pour en avertir les riverains. La Commission demande qu'une publicité à l'égard des riverains soit prévue au CoBAT.

Sous-section IV – Durée de validité et renouvellement du permis de gestion

Art 123/6 – Délai de péremption

La Commission estime le délai de 10 ans très long et pose la question de la péremption de la mise en œuvre du permis de gestion.

Dans le texte proposé, les travaux pourraient débiter 8 ans après l'octroi du permis de gestion, alors que la situation aura évolué. Elle propose d'ajouter un délai de péremption dans la mise en œuvre qui soit inférieur à 10 ans. Les travaux devraient être entamés au moins avant la moitié du délai.

Art 123/6 – Renouvellement du permis de gestion

La Commission propose que la procédure de demande de renouvellement ne soit pas arrêtée par le gouvernement, comme stipulé à l'article 123/6, mais qu'elle soit inscrite au CoBAT. Elle demande de prévoir des mesures de publicité.

CHAPITRE III. – DE L'INTRODUCTION ET DE L'INSTRUCTION DES DEMANDES DE PERMIS ET DES RECOURS

SECTION 1ERE – INTRODUCTION DE LA DEMANDE

Art. 124 et suivants : Procédure

Il y a unanimité pour constater la longueur et la complexité excessives des procédures en matière de permis d'urbanisme (PU) ainsi que l'inadéquation entre le nombre d'informations et de documents requis en regard de l'objectif poursuivi et, ceci, en particulier en ce qui concerne le débat public.

Sans remettre en question le contenu global d'un dossier de permis d'urbanisme, il semble pour la Commission, qu'une réorganisation de la procédure et du contenu du dossier en fonction des moments clés de celle-ci, pourrait apporter quelques réponses. Il lui semble ainsi qu'il faut redonner une juste place à la notion de concertation citoyenne qui, dans l'ensemble des procédures, n'atteint pas aujourd'hui son objectif, car elle est organisée trop en aval. Or, une consultation des citoyens en amont permettrait une prise en considération des enjeux d'intérêt collectif, dès le départ, ce qui aurait pour effet d'aboutir à un projet partagé et moins contesté par la population en fin de parcours. La procédure pourrait s'en trouver clarifiée et consolidée (moins de recours, ...).

Dès lors, la Commission propose une première consultation des citoyens sur un avant-projet reprenant les aspects relevant des préoccupations urbanistiques et environnementales urbaines, en vue de déterminer, dès le départ, les enjeux d'intérêt collectif et public. Un rapport public acterait les résultats de cette consultation.

Cette procédure serait obligatoire pour les projets d'envergure soumis à étude d'incidences et fortement encouragée pour les projets soumis à rapport d'incidences. A l'occasion de cette consultation les citoyens pourraient demander l'invitation de tiers comme observateurs aux comités d'accompagnement (CA).

Cette étape permettrait de remplacer avantageusement la consultation publique qui était prévue sur le cahier des charges du rapport d'incidences environnementales (RIE) (art 130 supprimé par le projet de modification du CoBAT) et la faculté qui était offerte, alors, d'intégrer, au sein du CA, des tiers au titre d'observateurs. Au terme de cette première présentation, la procédure réglementaire serait poursuivie.

Art 124-126 Réunion de projet

La Commission propose la mise en place d'une « réunion de projet » obligatoire pour les dossiers d'envergure avec étude d'incidences et encouragée pour les dossiers avec rapport d'incidences. Elle réunirait les autorités publiques et les auteurs de projet et permettrait un premier avis de principe sur la demande. L'avis émis pourrait évoluer en fonction des éléments neufs découverts en cours de procédure.

Art 124 §1^{er} Avis SIAMU

La Commission propose de supprimer l'obligation de disposer d'un avis SIAMU au stade de l'introduction de demande de permis.

Sans ôter de l'obligation de disposer d'un avis SIAMU au stade de la délivrance du permis, un tel avis ne serait plus requis comme élément de composition du dossier de demande. Ceci permettrait notamment un gain de temps eu égard aux délais nécessaires actuellement pour l'obtenir.

La demande d'avis devrait être faite par l'administration.

Art 124 §2 Permis mixtes

La Commission propose d'aller plus loin encore dans la mise en cohérence entre permis d'urbanisme et permis d'environnement et de prévoir la possibilité de la délivrance d'un permis unique recouvrant ces deux permis : il faudrait prévoir la possibilité d'introduire une seule demande, qu'une seule procédure soit organisée et débouche sur un seul permis pour de tels projets.

Art 125 et suivants : Délais - Permis d'urbanisme et Permis d'environnement

La Commission s'interroge de la convergence des délais prescrits pour l'obtention d'un permis d'urbanisme avec une étude d'incidence, alors que le délai d'obtention d'un permis d'environnement n'a quant à lui pas changé et reste de 450 jours. Elle suggère que les délais de procédure des deux permis soient alignés dans le sens le plus favorable pour le demandeur.

Art 125 et suivants : Délais de rigueur

Le CoBAT introduit la notion de délai de rigueur aux différentes étapes de la procédure de délivrance de permis d'urbanisme. La Commission s'interroge sur les conséquences, pour le demandeur, d'une absence de réponse des autorités dans le délai imparti : la procédure devra-t-elle être recommencée... ?

La Commission propose la mise en place d'une procédure qui engage la responsabilité de l'autorité publique afin d'éviter qu'une demande de permis d'urbanisme ne reste sans réponse. Elle fait la suggestion suivante : une saisine automatique de l'autorité supérieure en cas de non décision. Celle-ci disposerait d'un délai supplémentaire pour délivrer le permis. Ce délai ne devrait pas excéder 30 à 60 jours. En l'absence de décision de cette autorité, le demandeur pourra saisir le tribunal compétent qui se prononcera sur la demande ainsi que sur l'astreinte et/ou les indemnités éventuelles liées au refus de droit.

Art 152/1

Par souci de cohérence et de bonne compréhension des règles, la Commission propose d'ajouter au sein de cet article : « sous les conditions mentionnées à l'article 126 §10 ».

SECTION IX – Permis délivrés par le Fonctionnaire délégué

Sous-section Ière – Evaluation préalable des incidences de certains projets.

Sous-section 1.2. – Demandes soumises à l'étude d'incidences.

Art. 175/2-§2

La Commission estime que dispenser d'étude d'incidences une demande de permis d'urbanisme ou de lotir faisant suite à un certificat d'urbanisme non périmé, pour autant qu'elle soit conforme aux certificats

délivrés est une bonne mesure. Elle demande toutefois de clarifier le mot « conforme » et d'en préciser le sens juridique.

Ancien Art. 130 Mesures particulières de publicité sur le projet de cahier des charges des études d'incidences

La Commission constate que cet article a été supprimé. Elle réfère à ses remarques énoncées à l'art 124.

Art 175/5

Le Comité d'accompagnement dispose de 15 jours à dater de l'envoi de l'accusé de réception du dossier complet pour 1) fixer le cahier des charges, 2) définir les alternatives ou variantes à évaluer, 3) déterminer le délai dans lequel l'étude d'incidences doit être clôturée, 4) choisir le chargé d'études, 5) notifier le tout au demandeur.

La Commission fait remarquer que ce délai de 15 jours est irréalisable surtout pour les dossiers complexes pour lesquels la définition des alternatives n'est pas évidente, d'autant que sa notification doit être préalable à l'organisation de l'enquête publique qui, elle-même, selon les dispositions de l'article 150, doit également être organisée dans les 15 jours de l'expédition de l'accusé de réception du dossier complet.

La Commission demande que ces délais soient revus de façon à être plus réalistes par rapport à la réalité de traitement des dossiers.

Art 175/8

L'ancien article 135 demandait que l'étude d'incidences comporte (7°) l'examen comparatif des solutions de remplacement raisonnablement envisageables, y compris, le cas échéant, l'abandon du projet, ainsi que l'évaluation de leurs incidences. Cette obligation d'examen comparatif n'est pas reprise à l'article 175/8.

La Commission pense que cet examen est important et permet plus de transparence au niveau de l'analyse et de sa publicité. Elle demande de le réinsérer.

Art 175/12

La référence à l'article 138/2 n'est plus correcte.

CHAPITRE III – DE L'INTRODUCTION ET DE L'INSTRUCTION DES DEMANDES DE PERMIS ET RECOURS

Sous-Section II : Introduction et instruction des demandes

Art 176/1

La Commission estime que si l'expérience de l'architecte à même d'introduire un permis relatif à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé est nécessaire, elle souligne aussi l'importance des formations générales des architectes en ces matières, au même titre que le sont les formations spécialisées.

Elle demande ainsi que l'article reprenne la notion de « formation » en plus de l'expérience : « ...architecte faisant preuve d'une formation spécifique et/ou d'une expérience suffisante ... »

Elle attire également l'attention sur le fait que la formation de base de tous les architectes et de l'ensemble des acteurs de la construction devraient comporter une meilleure connaissance en patrimoine.

TITRE V - DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Art 206 à 238

Comme énoncé à l'article 11, la Commission défend l'idée de la mise en place d'une vision globale sur la question patrimoniale. Elle soutient une mise en cohérence des divers instruments pour en faire une véritable politique du patrimoine à Bruxelles et ainsi, une meilleure utilisation des outils existants.

A cet égard, elle en demande leur évaluation.

Elle préconise qu'une réflexion soit menée sur la notion même de patrimoine, de manière à y intégrer le patrimoine actuel ainsi que d'autres aspects, comme des éléments du patrimoine non bâti (patrimoine biologique, par exemple).

Elle est d'avis qu'il faut encourager une collaboration étroite entre les divers acteurs régionaux tels que la Direction des Monuments et des Sites (DMS), la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) et le Bouwmeester /Maître-Architecte (bMa) dont la lettre de mission devrait être précisée.

La Commission émet les suggestions suivantes :

- L'organisation des outils existants : avoir une utilisation effective et systématique de ceux-ci.
- Permettre à la CRMS d'intervenir plus en amont avec la DMS, lors de la phase de conception du projet pour délivrer une expertise et des conseils (voir avis de la Commission relatif à la réunion de projet)
- De même, pour éviter une perte de vision d'ensemble sur les travaux projetés, elle demande que l'avis de la CRMS porte sur l'entièreté de la demande de permis, lorsque celui-ci concerne un bien partiellement classé.
- Demande une mise à jour des aires de protection du patrimoine pour les bâtiments classés et de déterminer une aire pour ceux qui n'en ont pas.

- Elle réitère sa demande de prévoir une carte « patrimoine » au PRDD.
- Elle soulève la question de la mise aux normes de bâtiments classés pour les personnes à mobilité réduite (PMR), de performance énergétique des bâtiments (PEB), ... Les négociations sont souvent difficiles et longues car certains bâtiments ne se prêtent pas toujours à cette adaptation. Il faut donc garder une certaine souplesse pour les bâtiments classés afin de ne pas opposer le patrimoine aux autres réglementations de l'urbanisme.

CHAPITRE V GESTION, TRAVAUX ET SUBSIDES

Art 240 §6

La Commission s'interroge sur la portée de cette modification. Elle ne comprend pas que la diminution de la valeur du bien doit être subie sans indemnisation jusqu'à concurrence de 40% de cette valeur.

TITRE VIII – DES RENSEIGNEMENTS ET INFORMATIONS

CHAPITRE 1er – RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Art 275

La Commission estime que les renseignements qui figurent sur les sites officiels des Communes ou de la Région doivent être garantis comme complets et fiables. Il n'est, en effet, pas concevable que les seules références légales soient les documents papiers.

Elle souligne, de plus, la possibilité d'insécurité juridique lors de transactions immobilières, lors de la période d'attente de renseignements urbanistiques (30 jours). Cela reporte donc la possibilité de conclure le compromis de vente, par exemple.

La question de la procédure d'obtention et de la durée de validité des renseignements urbanistiques pose donc problème et mériterait une réflexion. La Commission suggère d'officialiser l'usage de Brugis comme source de renseignements officielle.

TITRE X – DES INFRACTIONS ET DES SANCTIONS _ ART 300-313**CHAPITRE IV - TRANSACTIONS***Art 313/5*

La Commission s'interroge sur l'existence d'un référentiel qui permettra au fonctionnaire sanctionnateur de fixer le montant des amendes (une grille existe-t-elle ?)

Art 313/9

En règle générale, la Commission défend l'idée que toute procédure doit respecter la séparation des pouvoirs et le droit constitutionnel. Elle craint que la modification proposée à l'article 313/9, par souci de pragmatisme, n'outrepasse cette règle impérative.

Ainsi, la Commission demande que la notification de la décision du fonctionnaire, en cas de recours, soit obligatoire. A défaut de notification de la décision dans le délai prescrit, elle est d'avis que l'amende doit être annulée.

TITRE XI – DISPOSITIONS FINALES**CHAPITRE 1^{er} DISPOSITIONS FINALES ET TRANSITOIRES DE L'ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME****Section III – dispositions transitoires et finales***Art 330/§3 - régularisation*

D'une manière générale, afin d'éviter tout doute, elle suggère qu'un glossaire général soit établi, afin de s'assurer de la cohérence de définition des différentes notions reprises au sein des textes réglementaires existants (ex PRAS pour définition des surfaces planchers, ...). Ce glossaire devrait être utilisé pour toute réglementation tant régionale que communale.

ANNEXES :*Art N1.ANNEXE A – Projets soumis à l'établissement d'une étude d'incidence*

La Commission émet les observations et propositions suivantes :

En matière de parkings - Annexe A 17) :

Elle demande qu'une distinction soit faite entre les parkings publics et les parkings liés à d'autres fonctions (logement, ou bureau par ex.), car l'impact sur la mobilité (et sur l'environnement) est différent selon les affectations à l'une ou l'autre fonction.

Elle constate la modification proposée et le relèvement du seuil pour les projets soumis à l'établissement d'une étude d'incidences aux espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique, à 400 emplacements. Elle est d'avis que le critère quantitatif n'est pas le seul élément nécessaire pour juger s'il faut étudier d'incidences ou non. Il faut donc, selon elle, prendre en compte une combinaison de facteurs pour que les projets arrivent en débat de manière appropriée et propose :

- D'une part, l'introduction de critères socio-urbanistiques au CoBAT pour mieux couvrir les projets qui nécessitent une étude d'incidences, de par leurs caractéristiques et celles de leur environnement urbain. L'annexe E transposant l'annexe III de la directive 2011/92/UE est un début de réflexion dans ce sens.
- D'autre part, la consultation des administrations compétentes en mobilité pour examiner l'intérêt de réaliser des études plus poussées.

Avis minoritaire : Un membre s'oppose à la modification des seuils en matière d'emplacement des stationnements pour véhicules à moteurs (points 17 et 18).

La Commission demande de soumettre les projets de grande ampleur (toutes fonctions confondues) à une étude d'incidences. Ces projets peuvent, en effet, avoir des incidences importantes sur leur environnement urbain.

La Commission demande de permettre une certaine souplesse dans les cas de reconversion d'immeubles de bureau en logement ou en équipement public. C'est-à-dire, de ne pas nécessairement soumettre à une étude d'incidences des projets qui vont dans le sens de la reconversion.

Elle estime, de façon générale, que l'ensemble des règles doit favoriser la reconversion ainsi que la modularité des bâtiments.

Avis minoritaires : des membres s'opposent à l'augmentation des seuils en matière de modification des superficies des implantations commerciales.

ANNEXE F - INFORMATION DESTINEE A L'EVALUATION PREALABLE DES INCIDENCES DES PROJETS

La Commission estime que des éléments de mobilité devraient figurer dans l'énumération F de l'annexe, d'autant qu'il pourrait y avoir défaut d'EI et que les facteurs mobilité sont repris à l'article 175/1§2.