

18 février 2016

La réforme du CoBAT - Vers plus de sécurité juridique

L'Ordre des architectes a lu avec le plus grand intérêt le projet de réforme du CoBAT adopté en première lecture par le Gouvernement le 17 décembre dernier.

D'une manière générale, l'Ordre constate que les modifications projetées vont dans le sens d'une simplification et d'une plus grande sécurité juridique, ce dont il se réjouit.

L'Ordre tient néanmoins à soumettre au Gouvernement les quelques remarques ci-dessous. Celles-ci n'ont pas l'ambition de commenter la réforme article par article, mais bien de soulever certaines questions ou de suggérer des pistes d'amélioration dans les sujets qui touchent plus particulièrement les architectes dans l'exercice de leur métier.

1. La hiérarchie des plans et règlements

Le panel des plans et règlements organisés par le CoBAT est déjà assez large : niveau régional/niveau communal, plan indicatif/plan réglementaire, règlement régional/règlement communal, ou encore zoné,... La détermination des règles applicables à un bien donné est donc souvent malaisée.

L'architecte auteur de projet, de même que l'architecte travaillant au sein de l'administration, se trouvent souvent démunis face à une situation où ils sont non seulement dans l'incapacité de déterminer eux-mêmes les règles applicables et l'interprétation à leur donner, mais aussi où les analyses émanant des conseils du demandeur et de ceux de l'administration divergent.

Dans le cadre du projet de réforme, l'Ordre constate que les questions qui se posaient déjà quant à la hiérarchie des plans et règlements ne sont pas clarifiées, et sont même accentuées par les nouveaux outils créés.

Hormis cet élément, l'Ordre souscrit aux modifications projetées par la réforme, à savoir la consécration du schéma directeur et la refonte des règlements communaux en règlements spécialisés et règlements zonés.

Schéma directeur

Tout d'abord, le projet de réforme consacre dans le CoBAT le schéma directeur, lequel peut contenir des dispositions réglementaires, qui abrogent également les dispositions du PRAS, du PPAS ou du RU.

Lorsque nous serons en présence d'un schéma directeur et de l'un ou l'autre de ces instruments, il faudra donc à chaque fois comparer leurs prescriptions, pour déterminer celles qui sont contraires les unes aux autres, sachant que cette notion de « disposition contraire » prête déjà à confusion aujourd'hui.

A l'instar des PPAS dérogatoires au PRAS, il serait plus clair que le schéma directeur précise clairement lesquelles de ces dispositions sont abrogées, sinon des débats incessants auront lieu sur le caractère contraire ou non des dispositions.

Dans cette logique, ne serait-il pas plus adéquat d'utiliser la notion de dérogation, plutôt que celle d'abrogation ?

Règlements

Dans l'optique de simplification développée ci-dessus, l'Ordre est favorable à la suppression des règlements communaux d'urbanisme applicables à tout le territoire communal, qui venaient se surajouter à toutes les règles déjà existantes.

La réforme prévoyant que les règlements communaux spécifiques ne traitent que des matières non régies au niveau régional, ceux-ci n'entreront en principe pas en concurrence avec un règlement régional, qu'il soit zoné ou non.

Cependant, le texte ne précise pas ce qu'il adviendra si, par exemple, un règlement communal spécifique concernant les antennes est adopté par une commune et que des dispositions relatives aux antennes sont ensuite intégrées dans le RRU, ou même un RRUZ.

Par sécurité juridique, il faudrait que le RRU(Z) précise clairement que le règlement communal spécifique est abrogé.

De même, le texte ne précise pas clairement si un règlement communal d'urbanisme zoné peut déroger à un règlement régional.

Enfin, le texte pourrait utilement prévoir que les dispositions du RRU, dans les matières régies par un RRUZ ou un RCUZ, cessent d'être applicables.

PPAS et permis de lotir

Tout d'abord, le fait d'intégrer des mesures opérationnelles dans un PPAS est une modification positive, qui permettra une meilleure mise en œuvre du plan. L'article ne précise toutefois pas si ces mesures sont réglementaires ou indicatives.

Ensuite, l'article 94 du CoBAT actuel prévoit que les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan, que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires dudit plan.

L'Ordre est évidemment heureux que la réforme se propose d'ajouter les permis de lotir dans cet article.

Il regrette cependant que la hiérarchie ne soit pas plus clairement exprimée. Comme indiqué ci-dessus, l'on constate en effet dans la pratique que la notion de « prescriptions contraires » est difficile à appréhender et mène souvent à des interprétations très défavorables aux projets, les prescriptions étant souvent cumulées.

Il arrive par exemple fréquemment qu'une PPAS autorise une hauteur de construction maximale et que les autorités considèrent que cette règle se cumule aux dispositions du RRU en matière de gabarit, lesquelles pouvant aboutir à un gabarit bien moins élevé que celui prévu par le PPAS. Or, le PPAS étant un outil bien plus précis que le RRU, il est dommage que la conception du bon aménagement des lieux exprimée en ses prescriptions pour un périmètre donné soit parasitée par les règles très générales du RRU.

Pour éviter qu'une même matière ne soit régie par plusieurs outils, le CoBAT gagnerait beaucoup en sécurité juridique en prévoyant que les dispositions des règlements régionaux et communaux cessent d'être applicables dans les matières régies par la partie réglementaire d'un schéma directeur, un PPAS ou un permis de lotir.

Conclusion

La hiérarchie des plans et règlements est un élément essentiel dans la pratique, et indispensable à la sécurité juridique.

L'Ordre des architectes plaide donc pour une clarification de cette hiérarchie.

A cet effet, l'Ordre suggère qu'un article spécifique, intitulé hiérarchie des plans et règlement règle ces questions de manière exhaustive, méthodique et claire, en y intégrant les propositions développées ci-dessus.

Mais l'Ordre, constatant que les autorités utilisent souvent la notion de bon aménagement des lieux pour être plus strictes que les plans et règlements applicables, souhaite pousser la réflexion encore un peu plus loin.

Les plans et règlements approuvés par le Gouvernement sont censés représenter la conception du bon aménagement des lieux par les autorités.

Dès lors, comment justifier que ces mêmes autorités puissent, dans le cadre d'une demande particulière, interdire ce qui a été permis au terme d'une procédure ayant impliqué participation du public, évaluation des incidences, etc. ?

L'Ordre considère qu'il serait plus sain de prévoir que, lorsqu'un projet est conforme à un PPAS, un permis de lotir ou un règlement zoné, le permis d'urbanisme ne peut être refusé, comme c'est le cas en Allemagne ou aux Pays-Bas.

2. Clarification du régime des implantations commerciales

L'intégration de la législation relative aux implantations commerciales dans le droit de l'urbanisme bruxellois n'a pas été aisée, les architectes, qu'ils soient auteur de projet ou représentant de l'administration, n'ayant pas l'habitude de tenir compte des surfaces nettes et des assortiments et les situations existantes étant difficiles à déterminer.

Les modifications projetées dans la réforme vont dans le sens d'une simplification de ces nouvelles dispositions, ce qui est bénéfique.

L'Ordre pense néanmoins que le mécanisme pourrait être encore plus simplifié et intégré dans les notions existantes du CoBAT.

Champ d'application

Le fait d'être revenu à la notion de superficie de plancher dans l'article 4/2 est une bonne chose, car la notion de surface commerciale nette était trop complexe et surtout trop mouvante pour être utilisée dans le droit de l'urbanisme.

L'on s'interroge toutefois sur le seuil de 400m², qui devient très faible puisqu'il intègre dorénavant les stocks et autres locaux sociaux et accessoires. L'Ordre suggère donc de porter cette superficie à 500m², ce qui alignerait d'ailleurs le seuil à celui des grands commerces au sens du PRAS.

L'Ordre attire également l'attention sur ce qui semble être un oubli : le commentaire des articles indique que les parkings hors sol ne sont pas compris dans la superficie de plancher à prendre en compte, mais cela n'est pas indiqué dans le texte même de l'article.

Actes soumis à permis

L'article 98, §2, 13°, du CoBAT soumet à permis la modification importante de l'activité commerciale.

L'Ordre constate que cet article n'est en fait qu'une hypothèse supplémentaire de changement d'utilisation soumis à permis, déjà visée au 5° du même article (la destination « commerce » ne change pas, seule l'utilisation du commerce étant modifiée). Pourquoi celle-ci n'est-elle pas simplement insérée dans l'arrêté relatif aux changements d'utilisation, ce qui donnerait d'ailleurs au Gouvernement plus de souplesse pour modifier le texte à l'avenir ?

Ensuite, le projet de réforme propose de définir la notion de « modification importante de l'activité commerciale » comme suit (article 98, §2, 13°, al. 3 et 4) :

« La modification d'une activité commerciale est importante lorsque la superficie de plancher est supérieure à 400 mètres carrés et qu'intervient un changement de l'activité exercée qui a pour effet, pour plus de 50 % de cette superficie, de la faire entrer dans l'une des catégories suivantes :

- *l'alimentation ;*
- *la vente ou la location de biens qui, par leur volume ou leur poids, ne peuvent être emportés par le client qu'au moyen d'un véhicule ;*

- *les services. »*

Or, l'implantation de services dans un commerce existant figure déjà dans la liste des changements d'utilisation soumis à permis. Les deux dispositions devraient donc être fusionnées.

En ce qui concerne les ensembles commerciaux, l'alinéa 4 n'est outre pas du tout clair à plusieurs égards.

Tout d'abord, il prévoit que l'alinéa 3 n'est pas applicable aux ensembles commerciaux. Vu que l'alinéa 3 précise ce qu'on entend par modification importante, s'il n'est pas applicable aux ensembles commerciaux, l'on ne sait pas ce que recouvre la notion de modification importante pour les ensembles commerciaux.

Ensuite, quand considère-t-on que la « proportion des catégories au sein de cet ensemble reste inchangée » ?

De plus, avec cette formulation, si l'on considère que la proportion des catégories est changée, cela veut simplement dire que l'alinéa 3 est applicable. Donc, pour qu'un permis soit nécessaire, il faudra non seulement que la proportion des catégories au sein du complexe soit modifiée, mais aussi que 50% de l'ensemble commercial change d'utilisation vers les 3 catégories citées. L'Ordre suppose que l'objectif n'était pas de dispenser de permis les modifications au sein des ensembles commerciaux de manière si large.

Par conséquent, l'Ordre propose de rédiger les hypothèses visées comme suit, dans l'arrêté relatif aux changements d'utilisation comme suggéré ci-dessus :

« La modification de l'activité commerciale d'une implantation commerciale est importante lorsque sa superficie de plancher est supérieure à 500 mètres carrés et

- *Dans le cas d'un ensemble commercial visé à l'article 4/2, 2° et caractérisé par une unité de gestion, que la proportion des catégories au sein de cet ensemble est modifiée de plus de 20% ;*
- *Dans les autres cas, qu'intervient un changement de l'activité exercée qui a pour effet, pour plus de 50 % de cette superficie, de la faire entrer dans l'une des catégories suivantes :*
 - o *l'alimentation ;*
 - o *la vente ou la location de biens qui, par leur volume ou leur poids, ne peuvent être emportés par le client qu'au moyen d'un véhicule motorisé ;*
 - o *les services ».*

Enfin, l'article précise comment déterminer la situation existante. Or, celle-ci devrait simplement pouvoir être déterminée, comme dans tous les autres cas, sur la base de la situation légale existante.

A cet égard, se référer aux permis d'urbanisme et permis socio-économiques est un élément, mais il n'est pas le seul dans la mesure où de nombreuses situations sont aujourd'hui tout à fait légales, sans avoir fait l'objet d'un permis (de très nombreux commerces sont implantés dans des bâtiments anciens, dont les permis ne précisent pas toujours la superficie, ni même l'utilisation du commerce). Cet alinéa devrait être supprimé.

Conclusion

Beaucoup d'encre a coulé au sujet des implantations commerciales et de nombreux projets ont été bloqués ou se sont vus imposer des procédures disproportionnées par rapport à leur objet.

Or, l'Ordre constate que, *in fine*, les principes applicables sont assez simples :

- des critères de décision spécifiques lorsqu'une demande de permis porte sur un nouveau commerce ou sa modification (article 4/2) ;
- l'ajout d'un nouveau changement d'utilisation soumis à permis (la modification importante de l'activité commerciale) ;
- l'imposition d'une étude ou d'un rapport d'incidences lorsque la superficie du commerce dépasse un certain seuil.

La situation existante étant très problématique, l'Ordre espère que la réforme, amendée selon les suggestions ci-dessus, entrera très rapidement en vigueur.

3. Permis modificatif

Le projet de réformes apporte quelques modifications à l'article 102/1 du CoBAT, lequel traite de la modification du permis d'urbanisme, en vue de préciser qu'il revient au niveau de pouvoir (régional ou communal) ayant délivré le permis initial de statuer sur sa modification.

L'Ordre souscrit à cette modification.

Il s'interroge toutefois sur la pertinence des conditions actuellement imposées par le §1^{er}, qui sont, pour rappel, les suivantes :

- les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés ;
- la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas été mis en œuvre ;
- tous les recours administratifs ouverts à son encontre sont épuisés.

Outre le fait que les deux premières conditions se recouvrent, l'Ordre se demande ce qu'il advient des demandes de modification d'un permis qui ne remplissent pas ces conditions.

En effet, l'article 102/1, §2 prévoit, lorsque les conditions du §1^{er} sont remplies, que les demandes de permis modificatif sont introduites au même niveau que le permis initial, que l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis initial qui ne sont pas modifiés et que la demande de permis modificatif n'emporte pas renonciation au permis initial.

Si les conditions du §1^{er} ne sont pas remplies, c'est-à-dire si la modification porte sur des travaux déjà réalisés, en infraction au permis initial ou non, cela veut-il dire *a contrario* que

- il n'est pas pertinent que la demande soit introduite au même niveau de pouvoir ?
-
- l'autorité pourrait remettre en cause le permis initial ?
-
- l'introduction de la demande de modification emporterait renonciation au permis initial ?

La réponse à la première question mérite d'être débattue. Si les travaux sont déjà réalisés, il s'agit en fait d'une transformation de l'immeuble et il y aurait une certaine logique à ce que les règles de droit commun s'appliquent pour la détermination de l'autorité compétente.

Par contre, la réponse aux deux dernières questions est sans conteste négative.

Il est en effet évident que, lorsqu'une demande de permis d'urbanisme est introduite en vue de transformer un bâtiment (ou une partie de bâtiment) déjà réalisé, qu'il s'agisse d'une régularisation ou non, l'autorité ne peut remettre en question les droits issus du permis initial. Il s'agit tout simplement du principe selon lequel l'autorité ne peut statuer *ultra petita*, c'est-à-dire au-delà de ce qui est demandé.

De même, la jurisprudence et la doctrine sont unanimes pour dire qu'une renonciation ne se présume pas. A moins que le demandeur ne l'indique expressément, l'introduction d'une demande de permis, qu'elle vise la modification de travaux réalisés ou simplement autorisés, ne peut en aucun cas emporter renonciation au permis initial.

4. Permis de lotir

A l'heure actuelle, la question de la nécessité d'un permis de lotir vient souvent ternir la sécurité juridique des projets de logements, surtout dans le cas de permis portant sur plusieurs immeubles de logements séparés.

Cela oblige parfois les demandeurs à recourir à des constructions juridiques complexes et inutiles via leurs notaires.

La limitation claire des permis de lotir aux terrains où la création d'une nouvelle voie de communication est nécessaire est donc soutenue par l'Ordre.

Celui-ci s'inquiète toutefois de l'interprétation qui sera donnée à la notion de voie de communication. Celle-ci mériterait peut-être d'être clarifiée plus avant.

A cet égard, l'Ordre se demande si le texte ne devrait pas préciser qu'il doit s'agir d'une voie de communication publique.

L'article 103 gagnerait en outre à préciser que seuls les terrains non bâtis sont visés. Cela est en effet indiqué dans le commentaire des articles mais n'est pas repris dans le texte.

L'Ordre est également favorable à l'intégration dans le permis de lotir du permis voirie. L'expérience en Wallonie a en effet montré que cela permettait un gain de temps appréciable dans la mise en œuvre des projets.

Enfin, l'Ordre constate que le permis de lotir est parfois utilement utilisé pour que le demandeur sache avec précision le projet qu'il pourra réaliser sur un terrain, sans devoir réaliser toutes les études et plans détaillés qu'un permis d'urbanisme nécessite. Il se demande donc si la faculté de demander un permis de lotir lorsque cela n'est pas obligatoire ne devrait pas être laissée aux demandeurs.

Une alternative serait de repenser le certificat d'urbanisme pour qu'il soit plus efficace, c'est-à-dire qu'il apporte une sécurité juridique au demandeur, sans requérir de sa part des études détaillées.

Un certificat d'urbanisme calqué sur le permis de lotir (en termes de contenu et de procédure), mais conférant à son titulaire la garantie d'obtenir les permis d'urbanisme si le projet est conforme, ainsi qu'un allègement de procédure, serait plus efficace que le certificat actuel.

5. Permis de gestion

L'Ordre des Architectes n'est pas défavorable à l'instauration d'un permis de gestion, mais souhaiterait avoir plus de précision sur le type de travaux qui seraient dispensés de permis d'urbanisme.

Pour le reste, l'Ordre relève que l'article 123/3, §2 prévoit que ce soit le Gouvernement qui détermine le contenu de la demande de permis de gestion. Aucun délai n'est toutefois imparti au Gouvernement pour ce faire, ce qui va à l'encontre de l'économie générale du projet de réforme. L'Ordre s'interroge en outre sur la pertinence de confier cette étape au Gouvernement plutôt qu'à l'administration.

Enfin, l'article 123/6 gagnerait à préciser à partir de quand la durée de validité du permis commence à courir. Est-ce à dater de sa délivrance ou de sa mise en œuvre ?

6. Procédure de délivrance

- intervention de l'architecte

L'article 98, § 2 permet au gouvernement de lister une série de travaux qui ne nécessitent pas de permis et qui sont dispensés de l'intervention d'un architecte.

L'Ordre souhaite être consulté dans le cadre de l'établissement de cette liste, dans la mesure où il pourrait y avoir dérogation à la loi du 20 février 1939 protégeant le titre et l'exercice de la profession d'architecte.

L'intervention de l'architecte est en effet indispensable lorsque celle-ci apporte une plus-value. L'Ordre estime qu'il est le mieux à même d'évaluer les hypothèses dans lesquelles cette plus-value est réelle et celles dans lesquelles elle est inexistante. Il souhaite donc en faire profiter le Gouvernement dans l'établissement de la liste.

Par ailleurs, l'Ordre est fermement opposé à l'insertion de l'article 176/1, exigeant que les permis patrimoine soient introduits par des architectes ayant de l'expérience dans la matière.

Outre les discussions qui seront inévitablement générées pour l'application de l'article, il s'agit d'une vision très paternaliste vis-à-vis des architectes.

L'Ordre plaide au contraire pour une responsabilisation des architectes, ceux-ci devant pour chaque projet qui leur est soumis, juger s'ils sont aptes à les appréhender ou non.

Sinon, pourquoi ne pas également exiger que chaque architecte ait des références suffisantes pour, par exemple, la construction d'un hôpital, d'un commerce, d'une école,... ?

- Réunion préalable et Maître Architecte

L'Ordre des Architectes estime que l'intégration dans le CoBAT du Maître Architecte présente un intérêt évident, en ce que cela permet de définir son rôle et son intervention.

Le projet d'article 11bis ne précise toutefois pas clairement comment le Maître Architecte est censé veiller à la qualité architecturale des projets. Ainsi, le texte ne définit pas comment le Maître Architecte intervient ; remet-il un avis ? Si c'est le cas, quelle est sa portée ? A quel moment intervient-il dans la procédure ?

La mission et les qualités du Maître Architecte n'étant pas précisées dans le projet de réforme, il est évident que son avis ne pourra être que consultatif.

L'Ordre constate par ailleurs que la réforme ne prévoit pas l'instauration d'une « réunion de projet » préalable, comme dans le projet de CODT en Wallonie.

La présentation d'un projet aux autorités communales et régionales avant son introduction est pourtant un préalable très utile, afin de ne pas se lancer dans une procédure de demande de permis vouée à l'échec.

Il serait donc utile d'institutionnaliser cette pratique dans le CoBAT, les positions émises par les autorités dans le cadre de ces réunions restant consultatives et non engageantes.

C'est dans le cadre de telles réunions que le Maître Architecte pourrait intervenir.

Que ce soit pour la réunion de projet ou l'intervention du Maître Architecte, le texte devrait préciser un délai entre la demande de réunion et la tenue de la réunion, de même que la portée des avis émis. La rédaction d'un procès-verbal devrait également être prévue.

- informatisation

L'Ordre des Architectes est tout à fait favorable à la possibilité d'introduire une demande de permis en ligne, prévue par le nouvel article 12/2.

Il dispose d'ailleurs d'une structure compatible prête pour ce défi et espère donc que cette mesure sera mise en place rapidement.

- contenu du dossier de demande

L'article 124, §1 exige que le dossier de demande de permis contienne l'avis préalable du SIAMU.

Ceci pose très souvent problème dans la pratique, le SIAMU pouvant émettre son avis dans des délais très longs.

L'Ordre suggère donc que l'avis du SIAMU puisse être rendu dans le courant de la procédure, comme les autres avis.

Pour le reste, l'Ordre souhaite insister sur le fait que seules les pièces nécessaires à la compréhension du projet et en lien direct avec celui-ci devraient être sollicitées.

Par ailleurs, l'administration ne devrait pas demander des pièces qu'elle ou une autre administration possède déjà. Une bonne communication entre les administrations et au sein de celles-ci devrait leur permettre de se procurer ces documents aisément.

A nouveau, l'informatisation est un élément clé d'une bonne gestion des documents.

- vérification de la complétude du dossier

Compte tenu des délais de rigueur imposés (voir ci-dessous), le stade de la vérification de la complétude du dossier devient le seul où un dossier pourrait être bloqué par des demandes abusives de documents.

Un système de recours devrait donc être instauré en cas de demande abusive ou disproportionnée de documents ne figurant pas parmi ceux exigés par l'arrêté fixant la composition du dossier de demande.

Par ailleurs, les dossiers introduits doivent souvent être presque intégralement réimprimés en plusieurs exemplaires pour répondre aux accusés de réception incomplets.

Il serait donc plus efficace de prévoir que le dossier est, dans un premier temps, introduit en un seul exemplaire.

Après d'éventuels accusés de réception incomplets suivis de l'introduction, en un seul exemplaire, des documents complémentaires demandés, l'accusé de réception de dossier complet préciserait alors le nombre d'exemplaire nécessaire pour chaque document.

Les délais de rigueur ne commenceraient à courir qu'au dépôt de ces exemplaires.

- durée de l'enquête publique

L'article 6 modifié prévoit d'étendre la durée de toutes les enquêtes publiques à 30 jours.

Dans la pratique, l'on constate que la grande majorité des dossiers est soumise à enquête publique, en raison notamment de la multiplicité des plans et règlements, qui implique des dérogations quasi systématiques.

Une simplification de la hiérarchie des plans et règlements comme suggéré ci-dessus permettra peut-être de diminuer ce phénomène.

Ceci étant dit, le nombre de dossiers soumis à enquête publique restera probablement important.

Il semble dès lors disproportionné de soumettre toutes ces demandes à une enquête publique d'un mois.

L'Ordre suggère donc que la durée d'un mois soit réservée aux demandes avec rapport ou étude d'incidences.

- système d'évaluation des incidences

L'Ordre des Architectes est favorable à la simplification de la procédure d'évaluation des incidences. Il constate que les étapes de procédures inutiles, voir contreproductives, ont pu être supprimées, tout en n'entamant pas les garanties environnementales et la qualité de l'évaluation des incidences.

Cependant, l'Ordre souhaite que le Gouvernement réévalue la nécessité de réaliser une étude d'incidences lorsqu'un projet se situe dans un périmètre qui a déjà fait l'objet d'une évaluation des incidences : plan, schéma, règlement, permis de lotir ou certificat d'urbanisme.

Dans ces hypothèses, l'Ordre suggère qu'un simple rapport d'incidences puisse être réalisé dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et/ou de permis d'environnement, du moins pour les installations classées dont les incidences ont déjà été évaluées dans le cadre de l'élaboration du plan ou règlement.

Il est par exemple disproportionné d'exiger une étude d'incidences pour un projet situé dans le cadre d'un PPAS qui a fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, ou d'un permis de lotir ayant fait l'objet d'une étude d'incidences. Un rapport d'incidences est tout à fait à même d'évaluer les incidences des modifications ou précisions apportées par le projet par rapport au PPAS ou au permis de lotir, à moins évidemment que la demande

comporte une installation de classe 1A ou un projet visé à l'annexe A du CoBAT et dont les incidences n'ont pas été évaluées au stade de l'élaboration du plan ou du règlement.

Si cette modification est intégrée au projet de réforme du CoBAT, il faudra veiller à la transposer également dans la modification de l'ordonnance relative au permis d'environnement.

Par exemple, dans le cadre d'un permis de lotir comportant plus de 400 places de parking et ayant fait l'objet d'une étude d'incidences, la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement devrait être soumise à un rapport d'incidences et non à une nouvelle procédure d'étude d'incidences.

- octroi des dérogations et avis du Fonctionnaire délégué

L'article 126, §9 du CoBAT tel que modifié par le projet de réforme prévoit que les dérogations sont octroyées :

- soit par un avis unanime de la Commission de Concertation, en présence d'un représentant de l'administration régionale ;
- soit, à défaut d'un tel avis unanime, par le Fonctionnaire délégué, statuant après l'enquête publique.

Le Fonctionnaire délégué devra donc être sollicité pour octroyer les dérogations dans le deuxième cas, ce qui implique un délai supplémentaire, et ce même si la Commission de Concertation a remis un avis favorable majoritaire.

Or, cette étape supplémentaire semble inutile dans les cas où le représentant de l'administration régionale a déjà statué favorablement dans le cadre de la Commission de Concertation.

L'Ordre suggère donc de prévoir que les dérogations soient octroyées en cas d'avis favorable, qu'il soit unanime ou majoritaire, de la Commission de concertation, pour autant que le représentant de l'administration régionale de l'urbanisme ait voté favorablement.

Ce serait alors uniquement dans l'hypothèse d'un avis favorable majoritaire sans le vote favorable d'un représentant de BDU que la dérogation devrait repasser chez le Fonctionnaire délégué.

De même, l'Ordre constate que le §2 de l'article 126 impose l'avis du Fonctionnaire délégué à chaque fois qu'il n'existe pas de PPAS ou de permis de lotir. Il s'interroge sur l'utilité de cet avis dans tous les cas où le projet est soumis à la Commission de Concertation, à savoir la majorité des cas. Le Fonctionnaire délégué a dans ces cas l'opportunité d'émettre son avis dans le cadre de la Commission.

L'Administration régionale étant déjà fort chargée par les demandes de permis avec évaluation des incidences ainsi que les demandes de permis patrimoine, ces propositions visent à encore alléger sa charge de travail.

- délais de rigueur

La question des délais est évidemment essentielle.

La priorité pour l'Ordre est que soient mis en place des délais réalistes et raisonnables, mais surtout qu'ils soient respectés.

Si l'Ordre constate que les délais ont été quelque peu augmentés, il n'y est pas défavorable, pour autant que ces délais soient réalistes et puissent donc être respectés, contrairement aux délais actuels, qui sont plus courts mais jamais respectés.

Par contre, l'Ordre craint *a priori* que le mécanisme de refus automatique prévu en cas de dépassement des délais de rigueur soit défavorable aux demandeurs.

Il se doit toutefois constater que les mécanismes de refus automatique qui existent déjà pour les permis d'environnement en Région bruxelloise, mais aussi pour les permis d'environnement et les permis uniques en Région wallonne, ont globalement pour effet que les délais sont respectés, sans que les demandeurs ne soient systématiquement pénalisés.

Ces délais de rigueur semblent en tous cas préférables à l'incertitude à laquelle les demandeurs et architectes sont aujourd'hui confrontés lorsqu'ils introduisent une demande.

Finalement, l'Ordre est d'avis que ce sont les moyens qui seront effectivement mis à disposition de l'administration qui détermineront l'efficacité de la mesure. Comme cela sera développé ci-dessous, la mise en place d'un monitoring permettant d'évaluer les effets des délais de rigueur semble indispensable.

- délivrance

Le CoBAT ne prévoit pas de communication à l'architecte d'une copie des notifications et décisions prises par l'autorité délivrante.

L'architecte est pourtant un acteur majeur de la procédure de demande de permis d'urbanisme.

En outre, dans le cadre de l'exécution du permis, l'architecte a également pour rôle de veiller au bon respect des autorisations délivrées. Or, à défaut de recevoir une notification de la décision, l'architecte pourrait être responsable de travaux ayant commencé sans qu'il ne soit au courant, ce qui est inacceptable.

L'Ordre demande donc que la notification à l'architecte des actes d'instruction et du permis délivré soit expressément prévue dans le CoBAT.

7. Infractions : vers une clarification de la légalité des situations existantes

L'Ordre apprécie la volonté du Gouvernement de clarifier la légalité des situations existantes à l'article 330 du CoBAT.

La modification projetée envisage de permettre la régularisation, à certaines conditions, des actes et travaux réalisés avant la date du 1^{er} janvier 2000, soit il y a plus de 16 ans environ.

Le tems passant vite à l'échelle de l'urbanisme, l'Ordre estime que les problèmes de preuve existant aujourd'hui pour les situations antérieures à 1992 vont assez rapidement se reposer de manière identique.

Il propose donc de revoir l'article 330, §3 comme suit :

« Les actes et travaux qui étaient soumis à permis préalable au moment de leur accomplissement et accomplis plus de 15 ans avant le constat d'infraction établi conformément à l'article 300/1, sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Le permis ne peut être refusé, pour les actes et travaux accomplis plus de 15 ans avant le constat d'infraction établis conformément à l'article 300/1 ou, en l'absence d'un tel constat, avant l'introduction de la demande, que si (...) ».

8. Suivi de la réforme

Le Gouvernement wallon a prévu de mettre sur pied un groupe de travail chargé de suivre la mise en œuvre du futur CODT.

L'Ordre des architectes est demandeur de la mise en place d'une mesure similaire pour suivre les effets de la réforme du CoBAT en Région de Bruxelles-Capitale.

De la sorte, les éventuels problèmes qui surgiraient dès l'entrée en vigueur de la réforme pourraient être rapidement identifiés et résolus. Comme indiqué ci-dessus, un monitoring des effets des délais de rigueur semble particulièrement indispensable.

Au regard de l'importance que représente le CoBAT dans l'exercice de la profession d'architecte, l'Ordre demande également à faire partie de ce groupe de travail chargé du suivi de la mise en œuvre de la réforme.

Le rôle et l'importance de l'architecte dans la mise en œuvre de la réforme du CoBAT justifient en effet naturellement la présence de représentant de l'Ordre des architectes en son sein.

9. Conclusion

A l'heure actuelle, le CoBAT souffre indéniablement de l'insécurité juridique qui découle notamment de la rigidité et de la complexité de ses plans et règlements, mais surtout de la longueur et du caractère aléatoire de ses procédures.

Il en résulte un très grand nombre de projets immobiliers qui sont bloqués soit par des débats juridiques sur l'interprétation des dispositions applicables, soit par l'impossibilité pour les administrations d'instruire les demandes dans les délais.

En ce qu'elle vise à clarifier et simplifier le CoBAT, la réforme projetée est donc très bien accueillie par l'Ordre des Architectes, qui espère d'ailleurs qu'elle pourra entrer en vigueur rapidement.

L'Ordre espère toutefois que les quelques éléments développés ci-dessus seront pris en compte dans le cadre de la finalisation du texte.

Par ailleurs, l'Ordre relève que, si la réforme du CoBAT constitue un premier pas indispensable, il faudra que des moyens suffisants soient mis à la disposition des administrations, que ce soit en termes de formation, de personnel ou de matériel.

L'Ordre des Architectes – et plus particulièrement sa chambre bruxelloise – est évidemment disposé à continuer à collaborer à la finalisation et la mise en œuvre de la nouvelle législation qui doit entrer rapidement en vigueur.