

*AVIS D'INITIATIVE EN VUE DE LA  
FUTURE REFORME DU CODE BRUXELLOIS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
(COBAT)*

---

*AVIS D'INITIATIVE  
DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT*

*30 JUIN 2023*

---

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)  
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
[@ crd-goc@perspective.brussels](mailto:crd-goc@perspective.brussels) [ici](#)  
[www.crd-goc.brussels](http://www.crd-goc.brussels) [ici](#)

## TABLE DES MATIERES

<b>1. CONTEXTE</b> .....	<b>6</b>
<b>2. REMARQUES</b> .....	<b>7</b>
2.1. Principe et modalités de l'évaluation.....	7
2.2. Règles urbanistiques, règles et outils connexes.....	7
2.3. Simplification administrative .....	8
2.4. Terminologie.....	10
2.5. Les acteurs .....	11
2.5.1. Les autorités publiques .....	11
2.5.1.1.Les Communes.....	11
2.5.1.2.Les services régionaux.....	12
2.5.1.3..Synergie Communes et Région .....	12
2.5.1.4.Autorité délivrante .....	12
2.5.1.5.BMA .....	13
2.5.1.6.Chambre de qualité.....	13
2.5.2.Les professionnels .....	13
2.5.3.Les maîtres d'ouvrage et la société civile .....	14
2.6. Les actes soumis à permis.....	14
2.6.1.Logement accessoire.....	14
2.6.2.Chantiers groupés .....	14
2.6.3.Coliving.....	15
2.6.4.Déclaration .....	15
2.7. En amont du permis.....	16
2.7.1.L'accès à l'information légale et technique .....	16
2.7.2.Réunion de projet.....	16

2.7.3.Certificat d'urbanisme / Ruling urbanistique.....	17
2.7.4.Composition de la demande de permis d'urbanisme.....	17
2.7.5.Règles relatives à la dispense de permis et procédures simplifiées .....	17
2.7.6.Procédure d'urgence.....	18
2.7.7.Rapport et étude d'incidence.....	18
2.7.8.Le permis d'environnement (Ordonnance du 5 juin 1997) .....	19
2.7.9.Les procédures mixtes.....	20
2.7.10 La Performance Energétique des Bâtiments – PEB .....	20
2.8. L'instruction du permis.....	20
2.8.1.Délais.....	20
2.8.2.Délivrance de l'Accusé de réception complet/incomplet (ARC/ARI) .....	20
2.8.3.Des instances d'avis.....	21
2.8.4.Consultation / Mesures Particulières de Publicité.....	21
2.9. Motivation formelle du permis.....	23
2.10.Après la délivrance du permis.....	23
2.11.Les recours.....	23
2.12.Infractions.....	24
<b>3. La Commission régionale de développement (CRD).....</b>	<b>24</b>
3.1. Renouvellement.....	24
3.2. Composition.....	25
3.3. Compétences.....	26
<b>4. Synthèse des propositions.....</b>	<b>27</b>

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
[@ crd-goc@perspective.brussels](mailto:crd-goc@perspective.brussels) [ici](#)  
[www.crd-goc.brussels](http://www.crd-goc.brussels) [ici](#)

*Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;*

*Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), tel qu'adopté par le Parlement le 13 octobre 2017 ;*

*Vu l'audition du représentant du cabinet du Secrétaire d'Etat, Pascal Smet en date du 15 juin 2023 et du Ministre-Président, Rudi Vervoort en date 22 juin 2023 ;*

*La Commission émet en date du 30 juin 2023 l'avis d'initiative suivant :*

## 1. CONTEXTE

*La Commission, saisie d'une demande d'avis sur le nouveau projet de RRU (Good Living), a constaté que son avis est indissociable d'un examen plus large impliquant également une évaluation du CoBAT.*

*Ainsi, le simple fait qu'une dérogation entraîne une enquête publique a un impact sur la manière d'aborder la question générique de la dérogation au RRU et de sa portée. Par ailleurs, tant que le CoBAT fait du RRU un instrument réglementaire, le règlement doit être clair, univoque, ... ce qui ne laisse pas la place à l'interprétation.*

*La Région Wallonne a opté pour la suppression du caractère réglementaire, et donc de plutôt concevoir et mettre à disposition un [Guide Régional d'Urbanisme \(GRU\)](#). C'est un point de vue que la Commission peut soutenir aussi : l'idée que les règles ne font jamais de bons projets – puisqu'un bon projet est aussi le résultat d'une bonne discussion sur les objectifs à atteindre et la façon de les concrétiser.*

*Dès lors, se pose la question de la méthode : le Gouvernement a le choix entre l'adoption d'un texte conforme au CoBAT actuel, ce qui réduit les marges de manœuvre, ou attendre la réforme du CoBAT. Cela n'empêche évidemment pas d'établir un guide ou d'adopter une circulaire pour encadrer le concept de bon aménagement des lieux par exemple (comme cela a déjà été fait dans le passé avec la circulaire n°14/1 du 30 août 1999 relative aux effets du nouveau projet de plan régional d'affectation du sol).*

*La Commission a dès lors estimé nécessaire de remettre, en parallèle à l'avis sur le projet de RRU, un avis d'initiative à la suite du rapport du bureau Citytools sur la première séquence d'évaluation centrée sur l'amélioration de la procédure de permis, d'autant que des éléments de réflexion utiles résultent de l'avis d'urgence rendu le 15 juin 2023 concernant le Palais du Midi.*

*Cette évaluation portant plus généralement sur le Titre I du CoBAT, où il est question de la Commission aux articles 7 et 8 mais qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation, la Commission en profite pour faire part, à la fin de l'avis, d'éléments la concernant.*

## 2. REMARQUES

### 2.1. Principe et modalités de l'évaluation

*La Commission ne peut que se réjouir du principe même qu'une évaluation du CoBAT soit réalisée et salue la qualité du travail fourni. Elle apprécie en particulier que l'examen ne soit pas simplement légistique, mais cherche à comprendre où se trouvent les blocages, en pratique.*

*Cela étant, l'évaluation ne semble pas s'appuyer sur un monitoring organisé depuis l'adoption du texte (alors que le principe d'une évaluation était déjà acquis à ce moment) ni disposer de chiffres fiables récoltés ensuite permettant de juger concrètement de l'impact des mesures sur le terrain, par exemple de la pertinence de l'insertion dans le CoBAT des délais de rigueur.*

*Comme indiqué dans son [avis du 6 octobre 2022](#), la Commission constate, de manière générale, le déficit d'évaluation globale dans toutes les politiques publiques régionales. Si des plans opérationnels des administrations et des tableaux de bords existent bien, ceux-ci ne sont généralement pas pertinents, par faute d'une « alimentation » régulière au départ des données qui, par ailleurs, sont elles-mêmes parfois incomplètes, voire inexistantes. Ainsi, déjà même le premier niveau d'évaluation est impossible à avoir. Or celui-ci devrait permettre de voir ce qui a pu ou non être réalisé. Un second niveau tout aussi nécessaire est l'évaluation « externe » qui doit questionner non seulement les résultats atteints ou non, mais aussi le rapport entre les moyens utilisés et les résultats (efficience) et l'évolution du contexte qui peut amener à une révision des objectifs.*

*La Commission demande dès lors de prévoir d'emblée un monitoring dans la foulée de la prochaine réforme du CoBAT, afin de pouvoir alimenter utilement la future évaluation de celle-ci.*

### 2.2. Règles urbanistiques, règles et outils connexes

*La Commission constate que l'évaluation réalisée s'est limitée dans l'examen au corpus du CoBAT et de ses arrêtés d'exécution, sans envisager toutes les interactions avec les autres outils à disposition des pouvoirs publics pour encadrer le développement harmonieux et durable du territoire. La Commission comprend que la mission d'évaluation soit cadrée pour éviter de se disperser, mais, comme déjà indiqué, il importe de bien calibrer les outils en fonction des besoins réels et de ne pas fixer des règles contradictoires ou de répéter ce qui existe déjà dans d'autres outils mieux appropriés. La Commission insiste pour assurer une cohérence des textes et respecter le champ d'application de chacun d'eux.*

*Le CoBAT et les outils réglementaires qu'il met en place coexistent avec d'autres législations et règlements :*

- *Le (nouveau) Code civil, qui définit entre autres les règles relatives à la (co)propriété, à la mitoyenneté, aux servitudes (notamment les servitudes de jours et de vues, de passage, d'écoulement des eaux, etc) ;*
- *Le Code rural, qui définit entre autres les règles relatives aux distances de plantations ;*
- *Les règles relatives à l'environnement dont :*
  - *L'Ordonnance relative aux Permis d'Environnement ;*
  - *Le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie (COBRACE) ;*
  - *L'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;*
  - *L'Ordonnance relative à la conservation de la nature (Natura 2000) ;*

- Les règles relatives à la mobilité (plans régional et communaux de la mobilité) ;
- L'Ordonnance relative aux chantiers en voirie publique et la future ordonnance établissant le régime juridique de la voirie régionale ;
- Les règles de prévention et de lutte contre l'incendie ;
- Les différents règlements techniques dont le règlement général sur les installations électriques (RGIE) et le règlement général sur la protection du travail (RGPT) ;
- La Nouvelle Loi Communale, qui encadre le fonctionnement des communes
- Les règlements de police (communaux) ;
- Les règlements taxe (ex : les récentes taxes communales sur le coliving) ;
- Le code de la route ;
- ...

Il existe par ailleurs une multitude d'outils pratiques (guides, manuels, vade-mecum, circulaires, IT) comme :

- Le Manuel des espaces publics ;
- L'atlas des servitudes de hauteurs et des perspectives ;
- Le Beeldkwaliteitsplan ;
- Le CBS+ ;
- Nova, MyPermit ;
- Autonet ;
- ...

Enfin, il y a lieu de tenir compte des différents plans existants :

- Le Plan Nature ;
- Le PREC ;
- ...

### 2.3. Simplification administrative

On le voit, les textes applicables sont multiples et diversifiés. Il convient, dans la mesure du possible, de les faire converger plutôt que de les juxtaposer. La Commission a ainsi eu l'occasion de constater, encore récemment à l'occasion de l'examen de la future ordonnance établissant le régime juridique de la voirie régionale (cf. [avis du 9 mars 2023](#)), qu'il aurait été préférable d'intégrer le projet à l'Ordonnance relative aux chantiers en voirie publique plutôt que d'en faire un texte séparé qui y renvoie constamment.

La Commission a eu l'occasion de suggérer de réorganiser les présentations des textes résultant du CoBAT, notamment dans son [avis du 17 juin 2021](#).

Comme elle l'a fait dans son avis du 28 mai 2020, la Commission estime que cet objectif (de simplification administrative) n'est pas atteint au niveau légistique et suggère vivement au gouvernement :

- De rendre le texte plus lisible et beaucoup plus maniable et d'inclure dans la réflexion les outils de simplification administrative créés par la région de Bruxelles-Capitale, tels que Easy-Brussels ou la CIREDE en ayant recours à l'assistance de l'agence de simplification administrative, Easybrussels ;



- De regrouper en un arrêté spécifique tout ce qui concerne les actes et travaux temporaires (en particulier pour l'occupation temporaire et en y intégrant l'arrêté sur les permis à durée limitée, mais aussi les publicités et enseignes, les chantiers et sols pollués) et de faire deux arrêtés distincts sur les biens « classiques » et un arrêté sur les biens protégés ;
- Qu'il y aurait intérêt, à tout le moins, à fusionner l'arrêté sur les permis à durée limitée avec les dispositions sur les occupations temporaires, pour donner un tout plus cohérent ;
- D'alléger la charge administrative, tant pour les pouvoirs publics que le secteur privé. Pour un suivi efficace de ces mesures, un monitoring devrait être mis en place pour objectiver, à l'avenir, les éventuels ajustements pour éviter les procédures inutiles ou, à l'inverse, rétablir une formalité lorsque des dérives sont constatées ;
- Par ailleurs, il serait sans doute opportun d'envisager d'insérer dans le CoBAT une déclaration urbanistique, laquelle permettrait une gestion plus souple des occupations temporaires et de certains actes et travaux sans ou avec petits permis. »

Cela étant, si un effort de synthèse et de simplification législative est nécessaire, la Commission estime qu'il est normal que, dans un monde de plus en plus complexe, les règles le soient aussi. Ce qu'il est coutume d'appeler « simplification administrative », est trop souvent confondue avec la « simple » révision des textes, alors qu'elle renvoie en réalité à de la souplesse d'action liée à l'accès à une information claire et au traitement efficace des demandes. Il faut faire la distinction entre réglementation, qui peut être complexe, et outil pédagogique qui doit être accessible d'une part, fluidité dans les procédures d'autre part.

La Commission demande dès lors, au-delà de simplifier la réglementation elle-même, que :

- des guides pratiques efficaces et accessibles au plus grand nombre fassent les ponts entre tous ces outils
- des outils informatiques efficaces et accessibles soient disponibles pour la gestion des projets

Il est par ailleurs essentiel que les rouages administratifs soient efficaces, fluides et à la mesure des enjeux, et qu'un effort soit fait par les pouvoirs publics pour disposer d'agents en nombre suffisant et suffisamment formés.

La Commission, dans son [avis du 6 janvier 2022](#), a ainsi soutenu le principe de préemption généralisée, pour autant que le système mis en place soit performant et efficace. La consultation de la Fédération des Notaires et la mise en place d'une plateforme interactive sont, dans cette perspective, très positives. Le renforcement de l'administration l'est tout autant.

A l'occasion de son [avis du 9 mars 2023](#) sur l'ordonnance voirie, la Commission a estimé qu'il serait utile que les utilisateurs de la ville puissent disposer en temps réel d'un certain nombre d'informations pour gérer les projets de construction/rénovation. La ville pourrait être modélisée de façon à superposer les différents plans et avoir une vision de tout ce qu'il y a hors sol et dans le sous-sol.

La Commission estime nécessaire de disposer d'un atlas du sous-sol. Ce serait utile non seulement pour la question de plantations de pleine terre, mais aussi pour mettre en évidence les possibilités éventuelles d'« urban mining ». Les sous-sols des villes contiennent effectivement de nombreuses richesses exploitables.

## 2.4. Terminologie

L'évaluation du CoBAT a mis en évidence l'existence de termes et abréviations spécifiquement bruxellois et donné lieu à la création de nouveaux termes correspondant à la création de nouveaux outils ayant émergé à l'issue de ce processus.

A titre de remarque liminaire, la Commission suggère d'établir un **glossaire régional**, ce qui permettrait d'unifier les concepts, d'éviter de réinventer ce qui existe déjà et de limiter au maximum les divergences en fonction des textes.

### Commission de concertation

La Commission est d'accord avec l'analyse : l'appellation commission de concertation prête à confusion, car il ne s'agit pas d'une concertation entre les demandeurs, les opposants et les administrations, mais uniquement entre administrations communales et régionales.

Le terme concertation n'est pas approprié car les citoyens ne se sentent pas écoutés au bon moment de la procédure et ne correspond pas à la nature des échanges qui s'y déroulent.

Outre le fait que les commissions devraient se tenir beaucoup plus en amont des projets, les acteurs dénoncent également leur format, pouvant parfois s'apparenter à de véritables tribunaux. Ceci n'est pas de nature à fournir un cadre propice à un dialogue serein entre les acteurs.

Globalement, les critiques ayant émergé à l'issue de la récente évaluation du CoBAT sont les suivantes :

- ordre du jour surchargé (à Bruxelles, 80 à 90 dossiers mêlant petites annexes et projets de 50.000 m<sup>2</sup>) et souvent, nécessité pour les « réclamants » de patienter une demi-journée avant de voir leur point passer ;
- pas de dialogue mais simple confrontation des points de vue (à noter que le Conseil d'État a annulé des permis en raison d'un défaut de « concertation » de la commission qui est tenue de tenter au moins d'aboutir à un consensus et ne peut se contenter de juxtaposer des points de vue opposés) ;
- frustration du public, qui n'est pas admis au débat qui se fait à huis clos entre administrations ;
- frustration des porteurs de projets de logements publics (sociaux), ce qui a poussé la Secrétaire d'État à s'interroger publiquement sur l'opportunité de ces concertations ;
- effets réels des remarques et observations : il n'y a pas toujours de réponses de la part de l'administration ;
- suivi dans le temps (les plans modifiés ne sont pas toujours soumis à enquête, et le public comprend mal pourquoi) ;
- instrumentalisation de la CC comme tribune politique pour les responsables municipaux dès qu'un projet (pourtant au préalable accepté par le Collège) suscite une opposition importante (en nombre de réclamants).

Deux éléments nouveaux compliquent encore la situation :

- Le CoBAT a instauré la possibilité de « réunions de projets » préalables à l'introduction des demandes de permis. Il s'agit de réunir, avec le demandeur, toutes les administrations concernées par la demande pour pouvoir faire en une fois le tour de table des remarques et positions. Mais il n'y a pas de publicité ni de participation du public. De plus, d'autres questions se posent quant à la constance des administrations dans le suivi du dossier, leur capacité de prendre positions, etc.
- La pratique des concours d'architecture (notamment sous la houlette du bouwmeester – maître architecte (BMA)) pose aussi question : interrogations récurrentes du secteur professionnel sur les critères de sélection des candidats et le profil des jurys. Souvent, les cahiers des charges ne font pas

*l'objet de débats publics, le résultat du concours est utilisé pour motiver des dérogations aux règles de gabarits, etc.*

*Pour garantir une vraie consultation sur les projets de construction/rénovation ou d'aménagement des espaces publics, il faut également rencontrer d'autres problèmes :*

- *la temporalité : les programmes des projets doivent être soumis au public le plus en amont possible. Ainsi, en Wallonie, le Code du Développement Territorial (CoDT) prévoit, pour certains dossiers, une obligation de réunion d'information préalable avant le dépôt de demande de permis, mais cela pose d'autres insatisfactions pour les gens qui se plaignent de ne pas avoir assez d'informations précises;*
- *les modalités techniques : types de représentations, technicité des dossiers (6.500 pages pour l'étude d'incidences métro Nord qui est un vaste écran de fumée pour évacuer les questions stratégiques dérangeantes), formation des professionnels à la communication et à l'écoute des participants, volonté de rencontrer des publics peu familiarisés avec ces dossiers ;*
- *les effets Nimby (Not in my backyard) et BANANA (Built Absolutely Nothing Anywhere Near Anyone) : pour y remédier, il serait sans doute utile et nécessaire d'avoir une charte de l'urbanité avec des principes de base comme la nécessité des équipements publics (crèches etc.), des logements sociaux, des transports publics, du maintien des activités productives, etc.*

## 2.5. Les acteurs

*La Commission estime qu'il est grand temps de passer d'un régime de contrôle bureaucratique et procédural à une gouvernance coproductrice et collaborative. Il est indispensable de rechercher avant tout la qualité et d'aligner les vues communales et régionales sur ces objectifs. Il ne suffit pas de réglementer mais il faut aussi encadrer la mise en œuvre des règles pour éviter la disparité de l'administration. Elle plaide pour une meilleure collaboration entre les différents acteurs : les autorités publiques, les professionnels, les maîtres d'ouvrage et la société civile.*

### 2.5.1. Les autorités publiques

#### 2.5.1.1. Les Communes

*L'analyse montre que de nombreux problèmes viennent de la mécanique administrative, en ce compris dans le fonctionnement des communes.*

*Il conviendrait dès lors d'envisager d'adapter ce fonctionnement, soit par la généralisation de pratiques souples (délégation de signature pour accélérer le traitement des dossiers, service ad hoc pour certaines demandes), soit en modifiant la Nouvelle Loi Communale si elle fait obstacle à la fluidité des processus.*

*Il y a lieu de prévoir une délégation de signature aux directeurs de services pour les ARI et ARC, les demandes de plans modifiés, les avis de réunion de concertation des instances (RCI : équivalent du huit clos de la commission de concertation), les courriers de transmission.*

*Le délai de passage en Collège est souvent cité comme étant lourd et très consommateur de temps pour des actes techniques ou administratifs. La délégation serait une décision organisationnelle purement communale qui peut être implémentée très rapidement et faire gagner un temps précieux. Plusieurs communes ont mis en place des délégations pour certains actes (ARI) mais cela reste une pratique assez minoritaire qui gagnerait à être étendue.*

*La Commission estime inacceptable le constat que des dossiers sont déclarés incomplets ou mis à l'enquête publique pour gagner du temps.*

*Cela démontre que modifier une règle, sans s'assurer que les moyens soient mis à disposition pour son application, peut générer des pratiques « de survie » contreproductives.*

*Changer la procédure n'améliorera pas les processus si on ne change pas les façons de faire.*

#### 2.5.1.2. Les services régionaux

*On ne peut que constater que la réforme du CoBAT de 2014 a acté, d'une certaine manière, l'incapacité de la Région à délivrer des ARI/ARC dans le délai, qui a été allongé à 45 jours, alors qu'il est de 20 jours en Wallonie. Cela démontre, même en l'absence de statistiques fiables, que l'organisation interne d'Urban doit être améliorée.*

*En ce sens, réinsérer un délai plus court de 20 jours dans le CoBAT constituerait une obligation formelle d'atteindre une meilleure efficacité. Mais une telle mesure ne peut se concevoir sans donner à l'administration les moyens nécessaires pour y arriver.*

#### 2.5.1.3. Synergie Communes et Région

*La Commission appuie la recommandation de développer la formation continue des acteurs par le biais d'un helpdesk et un **centre d'expertise** hébergé par Urban. Celui-ci assurerait un programme de formation des agents sur base d'un socle commun mais répondrait également aux questions en cas de doute dans l'interprétation des dispositions.*

*Il est constaté que le traitement des demandes permis est aujourd'hui beaucoup trop tributaire de l'endroit où celui-ci est introduit mais aussi de l'agent qui les traite. Ceci dépasse largement la simple notion d'adaptation aux réalités locales occasionnant des interprétations parfois erronées des dispositions du CoBAT et du RRU.*

*La Commission soutient les propositions formulées à cet égard, et demande qu'elles soient mises en œuvre par la Région en collaboration avec les communes, sans attendre la réforme du CoBAT. Il s'agit notamment :*

- *d'une mise en réseau des agents traitant les permis ;*
- *du développement de cultures communes*
- *du collationnement et de la mise à leur disposition de la jurisprudence .*

#### 2.5.1.4. Autorité délivrante

*L'évaluation du CoBAT a mis en évidence le désarroi des acteurs face à la multitude d'autorités délivrantes et des procédures trop adaptées à chaque type de demande : "l'éclatement des autorités délivrantes en 20 entités conduit dans la situation actuelle à de très grandes différences de pratiques administratives. Une même demande ne sera pas traitée de manière équivalente selon le quartier dans lequel elle est introduite. Dans certains cas, des dérives parfois préoccupantes sont constatées, du fait du manque de connaissance de la réglementation ou de situations de carence administrative. Cela fragilise la sécurité juridique des permis. Le développement d'un réseau d'acteurs et la création d'une culture commune de la qualité de l'espace urbain sont indispensables. ».*

*La Commission appuie la proposition de clarification des responsabilités entre les communes et la Région : les « petits » dossiers devraient pouvoir être gérés par les communes, sans intervention de la Région, même si cela peut entraîner des divergences d'appréciation entre communes. Cela impliquerait des enquêtes publiques et concertation seulement au niveau communal.*

*Par contre, pour les permis régionaux (dont les dossiers avec Rapport d'incidences), il semblerait logique que ce soit la Région qui préside la commission de concertation et en assume la direction.*

### 2.5.1.5. BMA

*Un avis (non contraignant) du BMA est requis pour tout projet totalisant un minimum de 5.000m<sup>2</sup> de superficie plancher. Cet avis doit être joint à la demande de permis.*

*Il ressort de l'évaluation du CoBAT qu'il est nécessaire de clarifier le statut du BMA et tendre vers l'objectif d'une amélioration de la qualité architecturale des projets.*

*Dans son avis du [17 avril 2019](#), la Commission s'interrogeait sur le critère retenu pour déterminer les demandes de permis devant être soumis préalablement à l'avis du BMA, à savoir les projets supérieurs à 5000m<sup>2</sup>. Elle craignait qu'un projet de taille inférieure situé dans un point stratégique de la Région ne soit pas examiné, alors qu'il pourrait revêtir une importance majeure dans le développement urbain.*

*Il existe cependant à l'heure actuelle, dans le chef des demandeurs, une confusion à propos du rôle de l'avis et celui de la réunion de projet.*

*Afin de clarifier cette situation, il est proposé de réaliser une évaluation spécifique des avis du BMA pour analyser leur impact sur les projets et de les intégrer à la procédure de permis comme les autres avis.*

*La Commission a rappelé dans son [avis du 2 juin 2022](#), qu'elle estime nécessaire d'assurer le pluralisme de l'équipe du BMA, notamment au niveau des compétences (à l'instar de la Commission), de l'âge, de l'expérience, de l'approche (milieu académique ou professionnel) etc. et la nécessité de pouvoir alimenter sa réflexion par des avis externes, notamment dans le cadre de l'organisation de concours d'architecture.*

### 2.5.1.6. Chambre de qualité

*La Commission a eu l'occasion de demander la création d'une chambre de qualité, notamment pour l'encadrement des occupations temporaires.*

*La Commission rappelle que la chambre de qualité est un « laboratoire » très positif. Le développeur y présente et y défend son projet devant l'ensemble des institutions publiques concernées. Cette pratique permet à la fois de donner plus de cohérence à l'action publique et une force au projet.*

*A l'instar du jury pour les « stadsprojecten » en Flandre, elle devrait agir en amont, mais aussi dans le suivi de l'exécution car il y a potentiellement beaucoup de perte de qualité durant cette phase.*

*La chambre de qualité interviendrait ainsi à la réunion de projet et suivrait la procédure, le cas échéant avec une composition adaptée. Cela permet un débat constant sur la meilleure façon de réaliser le projet.*

*La Chambre de qualité pourrait être composée de délégués de la commune concernée, d'experts indépendants et d'habitants.*

## 2.5.2. Les professionnels

*Urbanistes et aménageurs du territoire, architectes, promoteurs, entrepreneurs, géomètre-experts/agents immobilier, notaires doivent participer à l'effort de formation de leurs publics cibles.*

### 2.5.3. Les maîtres d'ouvrage et la société civile

La Commission estime essentiel qu'un effort structurel d'information et de sensibilisation soit entrepris, afin de créer un pré acquis culturel général permettant un dialogue constructif.

## 2.6. Les actes soumis à permis

Il existe une demande pour clarifier la liste de travaux soumis à PU et en diminuer le nombre.

Il convient pour cela de s'appuyer sur une évaluation objectivable de la situation afin de pouvoir juger de la pertinence du permis. Ainsi, les demandes qui sont systématiquement approuvées sans conditions ou moyennant des conditions mineures devraient soit être exonérées de permis, soit faire l'objet d'une déclaration. Il y a lieu en effet de répondre notamment à certaines urgences, comme l'isolation des bâtiments afin de réduire la production de gaz à effet de serre, et de faire baisser les charges énergétiques.

Dans son [avis du 17 juin 2021](#), la Commission rappelait que la raison même de l'exigence d'un permis d'urbanisme est de vérifier que le projet est conforme au bon aménagement des lieux, lequel doit s'inscrire dans la vision du PRDD. L'exigence d'un permis est donc prévue pour que les opérateurs particuliers (privés ou publics) puissent être encadrés par l'intérêt public et la vision urbanistique transversale.

Selon la Commission, le permis ne doit pas, par principe, être évité à tout prix. Cette « formalité » est cependant lourde pour les opérateurs. Pour que le permis d'urbanisme ne devienne pas une entrave à l'entreprise et l'activité, deux conditions doivent être garanties par le service public :

- 1) Les procédures doivent être rapides, les délais ne doivent pas être artificiellement prolongés et les procédures doivent être transparentes et peu coûteuses.
- 2) Le service public doit appliquer les règles de façon à améliorer le plus possible le projet. A ce niveau, il y a lieu d'améliorer fortement les pratiques courantes, surtout si on veut insérer l'octroi de permis dans une politique de transition plus générale préconisée par le PRDD.

### 2.6.1. Logement accessoire

La Commission s'interrogeait, dans son [avis du 17 juin 2021](#), sur la raison de soumettre à un permis spécifique un logement accessoire qui fait partie de la fonction principale. Elle soulignait ainsi que le gouvernement, dans ce projet d'arrêté Minimale Importance, modifiait la notion d'accessoire du glossaire du PRAS. En effet, alors que le PRAS définit ce qui est accessoire sans donner un pourcentage, le texte du présent projet d'arrêté, adapté pour intégrer une dispense pour l'installation de bureau, en réalité dans ce cas-ci, une conciergerie (point 3°), détermine un pourcentage de 20 %. Et comme mentionné dans le point RRU ci-dessus, la Commission soulignait que cette modification de l'arrêté pourrait poser problème, n'étant pas soumise aux mêmes procédures que le PRAS.

### 2.6.2. Chantiers groupés

Dans le cadre du plan de relance bruxellois, la Commission avait suggéré de mettre en place des systèmes de rénovation par chantiers groupés. Par exemple, avoir une entreprise publique/semi publique/conventionnée pour faire la rénovation et l'isolation des toits de toute une rue en une fois : cela amènerait des économies d'échelles et permettrait à des personnes qui sont en difficulté technique de maîtriser le processus. La Commission suggère que ce processus soit mis en place systématiquement dans les politiques publiques le permettant (Contrats de Quartiers durables, Contrats de Rénovation Urbaine, etc...). La Commission suggère également d'inciter les communes à travailler quartier par quartier, avec des coopératives d'énergie de redistribution. En s'inspirant de ce qui se fait à Gand, une manière d'aider les locataires et les personnes plus

démunies est de produire l'énergie et la délivrer en-dessous du prix du marché, avec des cellules photovoltaïques par exemple.

Se pose dès lors la question d'insérer dans le CoBAT la possibilité d'un permis pour des chantiers collectifs/groupés.

### 2.6.3. Coliving

La Commission a émis à plusieurs reprises son inquiétude en l'absence d'encadrement du coliving, notamment dans son [avis du 23 mars 2023](#), à l'occasion duquel elle indiquait :

« La Commission regrette que la réflexion n'ait pas encore pu aboutir malgré l'urgence à encadrer ces enjeux. Au contraire, des décisions judiciaires ont confirmé, qu'en l'état, il n'y a pas lieu de demander un permis pour transformer un logement en coliving, s'agissant d'un changement d'utilisation non soumis à permis.

Cette situation est évidemment paradoxale : le CoBAT impose un permis pour modifier le nombre d'unités de logements, mais pas pour y aménager 15 chambres, au motif que, en droit, cela reste une unité de logement. Elle constate que l'arrêté ne répond pas à l'urgence de ce phénomène qui crée beaucoup de soucis notamment : - En matière de sécurité (pour ce qui concerne la sécurité incendie : en l'absence de permis, les modifications du bien immobilier ne sont pas soumises à l'avis du SIAMU). Ce type d'habitat présente des dangers en cas d'incendie car les parties privatives ne sont pas accessibles si l'habitant est absent. Les pompiers ne disposent pas de normes adaptées. Par ailleurs, se pose la question de la compatibilité entre les normes incendies et la préservation du patrimoine architectural. - En matière de nuisances sonores et environnementales, et de problèmes liés à la densification d'occupation (notamment le parking ou le stationnement de vélos). - En matière d'impact sur les prix des logements familiaux : l'audition au Parlement bruxellois des patrons de sociétés de coliving a mis en lumière l'impact du coliving sur les prix, au regard du rendement locatif que peut générer un immeuble de coliving, en comparaison avec son utilisation comme logement unifamilial traditionnel (ce rendement peut avoisiner les 8 % contre 3 à 4 % pour du logement unifamilial traditionnel). Elle pose la question des critères pour juger si une maison peut être transformée en coliving ou pas. Elle préconise de prendre connaissance des systèmes instaurés ailleurs (ex : Paris ou Berlin) où un mécanisme compensatoire a été mis en place (cf. ci-avant).

Deux questions se posent :

1. Quel est le seuil critique du coliving, quelle est la perte maximale en logements classiques autorisée ?
2. Quelles sont les compensations prévues (soit via des charges d'urbanisme, soit via une règle analogue à celle de la prescription 0.12 du PRAS) ?

La Commission estime qu'une des solutions pourrait être d'avoir des déclarations préalables (donc moyennant modification du CoBAT), pour autant que la bonne gestion de celles-ci soit organisée. »

Se pose dès lors la question d'insérer dans le CoBAT la possibilité d'une déclaration préalable comme alternative à l'absence de permis.

### 2.6.4. Déclaration

Dans son avis du 17 juin 2021, la Commission suggère que, dans certains cas, la demande de permis soit remplacée par une simple déclaration à la Commune des travaux à exécuter (sur base d'un formulaire à remplir électroniquement et éventuellement d'un croquis). Ceci permettra d'alléger la procédure tout en tenant

informée l'autorité, afin qu'elle puisse tenir à jour son monitoring des travaux sur son territoire et ainsi gérer également la transition environnementale.

La mise en place d'un **guide de référence** pour l'administration (sous forme de circulaire, par exemple) pourrait permettre ensuite de déterminer les cas où le permis ne serait pas nécessaire tout en précisant des conditions. Ainsi, pour les travaux en toiture plate, comme l'établissement d'une serre, d'un potager, par exemple, le guide y préciserait la nécessité du respect des vues, de la garantie de stabilité, ...

L'introduction de la déclaration « ouvre » la discussion avec l'administration qui, dans un délai à fixer, doit confirmer qu'un permis est nécessaire. Elle devra cependant motiver sa décision, avec l'aide de ce guide. On peut cependant constater que des administrations communales exigent un permis alors même qu'il n'est pas requis ou encore demandent de compléter le dossier de manière intempestive, ce qui pose question sur la formation des agents ou la volonté politique du Collège.

Le fait de maintenir l'introduction d'une demande de permis ou d'une simple notification permet également à l'administration d'avoir un suivi sur l'état des demandes sur son territoire (ex. : le nombre de demandes d'installation de serres en toiture, celles acceptées ou non et quelles furent les motivations ?, ..... ) et rejoint la demande de la Commission, dans son avis précédent, d'avoir un monitoring pour objectiver, les éventuels ajustements pour éviter les procédures inutiles ou, à l'inverse, rétablir une formalité lorsque des dérives sont constatées.

Elle rappelle que les dispenses doivent rester exceptionnelles et bien argumentées, elles ne peuvent être légitimes que si l'octroi et la procédure du permis entravent un meilleur projet. C'est pourquoi, il est rationnel de ne pas demander de permis pour des travaux de routine, de petite envergure et de faible impact et aussi de les assouplir ou de les soumettre à une autre réglementation, s'il s'agit d'innovations, de nouvelles situations, d'expérimentations, d'occupations temporaires, etc. Par contre, les dispenses ne peuvent engendrer des effets pervers comme instaurer un laisser-aller ou une autonomie démesurée à certains opérateurs, ou comme installer un rejet encore plus général des permis en recherchant surtout l'exception de la dispense.

## 2.7. En amont du permis

### 2.7.1. L'accès à l'information légale et technique

Afin de rendre les démarches plus claires, transparentes et communes dans leur traitement pour les demandeurs mais aussi dans un but de garantir la sécurité juridique quant à la possibilité de réalisation d'un projet, la Commission estime que l'accès aux informations de type légal et technique doit être plus aisé. Par accès il doit être entendu que cette information doit à la fois facilement disponible mais aussi lisible. Un effort de vulgarisation doit absolument être fourni afin d'éviter des interprétations diverses.

L'évaluation du CoBAT a suggéré la création d'un « site de type Brugis » reprenant l'ensemble des informations règlementaires: relatives à une parcelle PPAS, PAD, RRU, RCU, etc.

### 2.7.2. Réunion de projet

La Commission estime que les réunions de projet ont démontré d'une part leur utilité, et d'autre part leurs défauts.

L'absence de PV contraignants, le fait que parfois ils consignent des avis divergents des différentes administrations ruine leur crédibilité et est source d'instabilité pour le demandeur et d'allongement des délais et frais d'élaboration. L'administration devrait avoir un avis consensuel et sur lequel elle est engagée.



*Par ailleurs, l'absence de publicité autour de ces réunions est regrettable, alors qu'elles pourraient donner lieu à des enquêtes publiques avant même la demande de permis. Le dossier est traité alors que la population n'est pas encore au courant du projet et des options sont prises alors qu'elles devraient pouvoir faire l'objet d'un débat public.*

### **2.7.3. Certificat d'urbanisme / Ruling urbanistique**

*La Commission est dubitative quant à l'idée de mettre en place un « urban ruling » tel que proposé. Elle estime qu'il faudrait plutôt recalibrer le certificat d'urbanisme pour jouer ce rôle.*

*Revaloriser le certificat (qui intègre l'urbanisme et l'environnement) permettrait de poser un débat public au départ d'un projet, sur ses fondements, au-delà des réunions de projet (dont, pour rappel, les PV ne sont pas actuellement publics ni contraignants, ce qui pose un problème cf.supra). Il serait suivi d'un permis plus technique (dispensé des formalités déjà réalisées lors du certificat), de construction, pour réaliser concrètement du projet. L'objectif reste de ne pas ralentir la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Devenu dans les faits lourd et inutile, le certificat d'urbanisme gagnerait à être simplifié afin d'être réhabilité mais cette simplification a été également rendue quasiment impossible en raison du principe de stand still et de la nécessité d'évaluer les incidences dès cette étape.*

*Pour les projets importants, les réunions de projet devraient avoir lieu en amont, et permettre la mise à l'enquête des principes du projet (certificat d'urbanisme allégé), soit son programme (affectations et superficies), son implantation, ses gabarits en fonction du cadre environnant, et ses grands enjeux environnementaux afin de recueillir les avis du public avant que le projet ne soit trop avancé.*

*La réhabilitation des enquêtes sur base d'un certificat d'urbanisme allégé serait utile pour définir le cahier des charges du concours.*

### **2.7.4. Composition de la demande de permis d'urbanisme**

*La composition de la demande devrait être simplifiée au maximum, notamment par l'exploitation des données déjà disponibles, qu'il ne faut pas demander au citoyen de réintroduire si l'administration en dispose déjà.*

*Il est inacceptable de constater que l'avis de réception de dossier incomplet est parfois utilisé abusivement par les administrations en période de forte charge de travail pour gagner du temps. Cela se manifeste par la demande de certains documents inutiles ou encore déjà disponibles et consultables par l'administration. Ceci engendre de l'incompréhension et de la frustration, dénoncée par l'Ordre des Architectes.*

### **2.7.5. Règles relatives à la dispense de permis et procédures simplifiées**

*La Commission estime qu'il appartient à l'autorité d'encadrer les initiatives qui ont un impact en termes de sécurité, d'intégration dans le paysage urbain, de nuisances, etc...*

*Et donc, sauf cas d'un urbanisme tactique à encadrer, il n'y a pas lieu de dispenser de permis les opérateurs publics qui interviennent sur l'espace public, pour veiller au respect de la qualité de l'espace public, de même qu'à son harmonisation sur l'ensemble du territoire.*

*Il en est de même pour les travaux sur les biens protégés, même sur les parties non classées du bien.*

*Les dispenses doivent répondre à un souci d'efficacité lorsqu'un contrôle est inutile ou n'apporte aucune plus-value, sans pour autant remettre en cause ce nécessaire encadrement dans les autres cas. La Commission*

*estime qu'il ne faut pas renoncer aux contrôles sous prétexte de lenteur administrative : dans ce cas, c'est un renfort en personnel bien formé et une meilleure gestion informatique des dossiers (permis et notification électronique, permettant aussi l'alimentation automatique d'un monitoring pour une vision rapide de la situation du territoire et aide à la délivrance de permis) qui doivent constituer la réponse.*

*Il est vrai que le règlement ne garantit pas la qualité et qu'il faut, dans la mesure du possible, miser sur une simplification avec plus de souplesse mais tout en gardant un certain contrôle pour veiller au respect de la qualité architecturale et à l'harmonie de développement tant au niveau du quartier qu'au niveau régional. Afin d'éviter les dérives du manque de qualité architecturale et d'harmonisation du développement, la Commission est favorable au maintien d'un contrôle pour encadrer les projets selon des modalités à définir, mais, à condition évidemment, que le service soit de qualité, que le projet soit amélioré, que l'on travaille de façon continue avec les architectes et non de façon bureaucratique.*

*Une collaboration préalable (avant l'introduction du PU), entre l'administration, les porteurs de projet et le public permettrait de s'assurer que le projet est « dans le bon » et qu'il peut se poursuivre. Ce qui assurerait la délivrance du PU et donc un gain de temps.*

### **2.7.6. Procédure d'urgence**

*La réforme de 2017 a introduit certaines procédures rapides afin d'éviter les lenteurs des procédures classiques, c'est le cas de la fast lane pour les projets d'écoles ou de logements à caractère social, des permis temporaires et des régularisations rapides via l'article 130.*

*La Commission, dans son avis du [17 juin 2021](#), plaide pour que dans certains cas, l'on puisse évoquer l'urgence et pouvoir réaliser certains travaux, (par ex. lorsque ceux-ci concernent la mobilité, le climat, la qualité de l'air, ...) sans être bloqué par une série d'entraves administratives parfois lourdes de conséquences. Cela rejoint le souci rencontré pour le Palais du Midi (voir avis du 15 juin 2023).*

### **2.7.7. Rapport et étude d'incidence**

*Dans son avis du 18 novembre 2021, la Commission a estimé qu'il y a lieu d'entamer une réflexion sur une refonte plus globale des cas dans lesquels on évalue les incidences environnementales et les modalités de ces évaluations. Ainsi, un certain nombre de dossiers ne demande pas d'Etude d'Incidences, par exemple la création d'une infrastructure comme une nouvelle ligne de tram ou encore un immeuble tour de logements de 40 étages avec 199 places de parking, alors que la tour va générer de nombreux problèmes (ombrage, vents, densité) ; la suppression de bandes de voirie pour le trafic automobile sur de grands axes, mesure impactante s'il en est pour la mobilité, ne fait pas l'objet de la moindre évaluation ...*

*La Commission estime également qu'il faut avoir une discussion de fond sur l'intégration réelle des problématiques environnementales aux dossiers d'urbanisme mais avec une perspective pragmatique et de résultats. Dans beaucoup de dossiers, les EI n'ont eu pour finalité que de servir de caution à de très mauvais projets sans apporter d'amélioration à ce qui existait. Par ailleurs l'évaluation des incidences est requise pour des projets relativement petits. C'est aujourd'hui très lourd administrativement et n'apporte que peu de qualité. Dans un contexte où les défis liés aux crises climatiques, des ressources et de la biodiversité sont énormes il faut viser un réel changement de pratique et une approche plus stratégique et ciblée.*

*Comme elle l'a fait dans son avis sur l'avant-projet de modification du CoBAT en 2016, 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.

La Commission attire l'attention du Gouvernement sur la nécessité de revoir le système d'évaluation des incidences. Comme déjà indiqué dans son avis sur l'avant-projet de modification du CoBAT en 2016, elle est d'avis que le critère quantitatif n'est pas le seul élément nécessaire pour juger si une étude d'incidences est nécessaire ou non. Il faut, 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. Il manque des critères plus environnementaux en rapport avec la nouvelle priorité n°1 qui va s'imposer à tous : la dérive climatique (lutte contre les effets et réduction de GES). Ces sujets sont des critères de choix pour accepter un projet ou non.
- D'autre part, la consultation des administrations compétentes en mobilité pour examiner l'intérêt de réaliser des études plus poussées.

### 2.7.8. Le permis d'environnement (Ordonnance du 5 juin 1997)

Dans son avis du [23 mars 2023](#) sur l'arrêté changement d'utilisation, la Commission a constaté que les nouvelles rubriques proposées impliquent la gestion des nuisances environnementales ou l'encadrement de l'offre commerciale. Elle conclut, dès lors, que le Gouvernement utilise un outil urbanistique pour gérer d'autres matières (environnement ou attractivité commerciale). De plus, les rubriques prévues sont trop ou pas assez précises. Dans certains cas, un permis d'environnement pourrait s'avérer un outil plus souple qu'un permis d'urbanisme, dès lors qu'il est à durée limitée et qu'il peut être adapté en fonction des circonstances et des conséquences sur le terrain.

Il est curieux de constater que, selon les cas, les demandes de permis d'environnement doivent être adressées :

- Soit auprès du **Collège** communal en fonction du type de classe dans laquelle se situe l'installation soumise à PE. Ces classes sont au nombre de 6 sur base de l'importance de la nuisance qu'elles pourraient engendrer : 3, 2, 1D, 1C, 1B et 1A.
- Soit auprès de Bruxelles Environnement
- Soit auprès du Fonctionnaire délégué en cas de procédure mixte (PE pour une installation de type 1A ou 1B couplé à une procédure de demande de PU).

Dans le chef du demandeur, ceci participe à la confusion relative à l'identification préalable de l'autorité délivrante.

Par ailleurs, une distinction est à faire entre les activités soumises à (1) PE et à simple (2) déclaration préalable. Dans le cas de la seconde, l'autorité compétente ne peut pas refuser l'autorisation mais l'assortir de conditions d'exploitations.

Encore une fois, la différence d'appréciation entre les différentes autorités compétentes peut engendrer des situations variables.

### 2.7.9. Les procédures mixtes

*Il s'agit des actes soumis tant à une demande de PE de classe 1A ou 1B, tant à une demande de PU. Actuellement, ces procédures se déroulent en parallèle.*

*Il est proposé de permettre l'introduction d'un dossier unique pour les projets nécessitant un PU et un PE en développant un front office unique. Les deux administrations compétentes traiteraient alors les procédures respectives en parallèle. Pour cela, un lien plus étroit serait alors à établir entre le département autorisations de BE et la direction d'urbanisme de Urban.*

### 2.7.10. La Performance Énergétique des Bâtiments – PEB

*Le COBRACE impose un cadre légal visant notamment à améliorer la performance énergétique des bâtiments en diminuant leur consommation. Or, la nature de travaux et le type de bâtiment (classé, ou en cours de classement ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription) va exiger le niveau d'exigence et engendrer des procédures distinctes lors de l'instruction du PU.*

*Dans le cadre de son avis sur le PACE du [9 février 2023](#), la Commission a constaté un réel souci quant aux résultats de la certification PEB. La consommation réelle du bâtiment, et non théorique, n'est pas prise en compte. Le certificat PEB pourrait être rectifié après la vérification de la consommation réelle. En effet, le comportement face à la consommation d'énergie est tout aussi important que la performance énergétique. D'autre part, le plan indique que tous les bâtiments (250.000) devraient être certifiés en 2025. La Commission se pose la question du nombre de certificateurs nécessaires pour cette obligation : seront-ils suffisants en nombre et en qualité ? Lors de l'audition, le représentant du cabinet a admis qu'il avait été nécessaire d'opérer un « nettoyage » du secteur des certificateurs, vu le peu de sérieux de certains, et l'absence d'homogénéité des résultats. Il peut être, dès lors, opportun de reporter cette date de 2025 et de veiller au respect de l'obligation d'une certification PEB lors des mutations locatives.*

## 2.8. L'instruction du permis

### 2.8.1. Délais

*Il faut agir sur le respect des délais et sur la prévisibilité de la procédure en la simplifiant et en réduisant la charge administrative. Il convient de s'interroger sur l'impact réel des délais de rigueur, sachant tous les subterfuges utilisés pour un respect « de façade », mais non pas une accélération de la délivrance des permis. A en croire les professionnels, les délais ne sont pas du tout raccourcis dans les faits.*

### 2.8.2. Délivrance de l'Accusé de réception complet/incomplet (ARC/ARI)

*Les délais pour l'ARC (45j) sont trop longs. Comme proposé pour le Palais du Midi, le délai pourrait être raccourci (20j).*

*Au-delà de l'usage abusif par les administrations de l'ARI pour justifier les retards dans les traitements des dossiers, déjà évoqué et dénoncé par l'Ordre des Architectes, on constate une période de pics, avant les congés du bâtiment, difficilement gérable. Le délai de délivrance de l'ARC/ARI devrait être adapté pour les vacances d'été (par exemple 30j lorsque le délai tombe durant les vacances scolaires).*

### 2.8.3. Des instances d'avis

#### L'avis SIAMU

Le demandeur dispose de la faculté de demander un avis au SIAMU, préalable à la procédure de demande de PU. Cette possibilité est malheureusement peu connue des architectes et peu utilisée. L'avis du SIAMU n'étant pas soumis à un délai légal de rigueur, il arrive que cet avis parvienne tard dans la procédure, après la commission de concertation, engendrant des modifications importantes des demandes de permis.

Il est également regrettable que le SIAMU ne soit pas intégré dans NOVA.

Afin de simplifier les procédures et accélérer le délai de traitement des demandes, il est proposé de :

- Encourager le recours aux avis préalables du SIAMU ;
- Assurer la cohérence entre la cohérence et la continuité dans la remise d'avis entre l'avis préalable et l'avis sur demande de permis ;
- Rendre l'avis préalable obligatoire pour les projets supérieurs à 1.000m<sup>2</sup> ;
- Envisager la mise en place d'un facilitateur SIAMU pour alléger la charge de travail du SIAMU ;
- Intégrer le SIAMU dans NOVA ;

Pour le patrimoine protégé, il faudrait coordonner l'avis SIAMU avec celui de la DPC et de la CRMS en amont, par exemple par l'intégration de ces acteurs dans la réunion de projet.

### 2.8.4. Consultation / Mesures Particulières de Publicité

Dans un souci de transparence et d'équité, maintes fois déjà répétés, les règles relatives à la mise à l'enquête publique doivent être univoques.

Le demandeur doit pouvoir savoir anticipativement dans quels cas son projet devra être soumis aux mesures particulières de publicité sans être confronté à des difficultés d'interprétation.

Dans son avis du [24 avril 2018](#), sur le projet d'arrêté relatif au processus d'information et de participation du public dans le cadre de l'élaboration des plans d'aménagement directeurs, la Commission soulignait favorablement l'inspiration pour cet arrêté, de la Convention d'Aarhus adoptée en 1998 et signée par 39 Etats dont la Belgique où elle est en vigueur depuis le 21 avril 2003.

Si cette Convention vise les matières environnementales, elle met en avant les principes de l'accès à l'information, ainsi que de la participation du public au processus décisionnel. La Commission y souligne plus particulièrement les articles suivants :

6.3. « Pour les différentes étapes de la procédure de participation du public, il est prévu des délais raisonnables laissant assez de temps pour informer le public ..... et pour que le public se prépare et participe effectivement aux travaux tout au long du processus décisionnel ..... »

6. 4. « Chaque Partie prend des dispositions pour que la participation du public commence au début de la procédure, c'est-à-dire lorsque toutes les options et solutions sont encore possibles et que le public peut exercer une réelle influence... »

8. « ... promouvoir une participation effective du public à un stade approprié et tant que les options sont encore ouvertes durant la phase d'élaboration par des autorités publiques des dispositions réglementaires et autres règles..... ».

9. « ... les membres du public concerné puissent former un recours devant une instance judiciaire et/ou un autre organe indépendant et impartial établi par loi pour contester la légalité, quant au fond et à la procédure, de toute décision, tout acte ou toute omission tombant sous le coup des dispositions de l'article 6... »

La Commission constate qu'à de nombreuses reprises, des réclamants tant privés que publics se plaignent durant l'enquête publique du temps trop court qui leur est laissé pour prendre connaissance des dossiers, en particulier lorsque plusieurs gros dossiers sont mis en même temps à l'enquête publique. Ainsi, à l'occasion de l'examen du projet de nouveau RRU, la CRMS et des communes ont regretté que plusieurs dossiers soient mis à l'enquête publique en même temps (PACE, PAD Ninove, RRU) et durant les vacances scolaires, laissant peu de temps aux instances et communes pour consulter les documents et remettre leurs avis et remarques. L'enquête publique arrive également à stade beaucoup trop avancé de la procédure et devrait être réalisée bien en amont.

Par ailleurs, il faudrait veiller à différencier ce qui est essentiel et ce qui relève de l'accessoire. L'aménagement intérieur ne devrait en principe pas concerner le public mais seulement l'enveloppe extérieure.

La Commission suggère de demander un avis au nouveau Service Participation créé sous cette législature au sein de Perspective afin de bénéficier de recommandations pertinentes sur ces questions.

Aujourd'hui, les Mesures Particulières de Publicité (MPP) autour des projets, sont considérées comme un acquis démocratique qu'il ne faut pas supprimer. Cependant leur organisation pose de nombreuses questions et appelle une évolution du système.

D'une part, il faudrait limiter l'engorgement des commissions de concertation, d'autre part, il serait utile de moduler les MPP par type de permis.

Dans un souci de réduction de la charge administrative, la Commission soutient les recommandations de l'évaluation du CoBAT:

- limiter le nombre de petits dossiers soumis à MPP ;
- s'assurer que les projets dérogeant aux règles de gabarit soient soumis à rapport d'incidences ;
- en lien avec la réforme du RRU, réduire le nombre de dossiers soumis à MPP pour des motifs mineurs (isolation, travaux intérieurs...);
- simplifier la procédure et ne prévoir d'audition citoyenne que si une personne le requière.

Comme évoqué plus haut dans le point consacré aux difficultés rencontrées avec la terminologie, il conviendrait d'ailleurs probablement de revoir l'appellation « Commission de Concertation » car elle prête à confusion.

Ce principe, relevant davantage d'une **audition de citoyens** que d'une concertation entre citoyens et administrations, suivie d'un huis clos, gagnerait à être clarifié afin de refléter plus fidèlement son fonctionnement et ses enjeux.

Son format, son fonctionnement et sa composition devraient aussi être revus afin d'éviter l'effet « tribunal ».

## **Transparence / accès à l'information utile par le citoyen**

*La Commission estime qu'un rapport de 1000 pages n'est pas pertinent, qu'il est même dissuasif. Il est essentiel de synthétiser et vulgariser.*

*Au-dessus de 400m<sup>2</sup>, l'axonométrie est nécessaire mais ne donne pas de vue de ce que ça a comme conséquence sur le quartier. Il existe des outils informatiques permettant de montrer correctement le projet et ce à quoi ça va ressembler.*

### **2.9. Motivation formelle du permis**

*La Commission s'interroge sur l'impact que pourrait avoir l'IA dans la rédaction des décisions. Elle estime que, si l'outil peut être envisagé, encore faudrait-il que ce soit avec circonspection.*

*Il importe d'objectiver la notion de densité et de lutter contre le recours systématique aux dérogations.*

### **2.10. Après la délivrance du permis**

*Le délai de péremption des permis (art.101) doit être clarifié.*

### **2.11. Les recours**

*Les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de réforme du RRU expriment la crainte d'interprétations diverses des textes en vigueur ou de motivation laissant ainsi la porte ouverte à des recours administratifs ou juridiques pour vice de procédure (respect de la norme et détermination des actes d'instruction). Le citoyen doit pouvoir bénéficier de la sécurité suffisante pour introduire et mener son projet en anticipant au mieux la réaction de l'administration à sa demande.*

*Certains délais portent à confusion, notamment sur le démarrage de la procédure.*

*En l'absence de délai de rigueur pour le Gouvernement, une part importante des dossiers ne sont pas traités dans les délais par le Gouvernement alors qu'ils font l'objet d'un avis du Collège d'Urbanisme. La possibilité pour le demandeur d'introduire une lettre de rappel conduit à devoir traiter les recours dans les 30 jours, ce qui est souvent insuffisant, en particulier lors des vacances scolaires.*

*La Commission estime que des délais de rigueur doivent être instaurés avec un délai raisonnable pour le Gouvernement. Les décisions d'octroi et de refus doivent être actées pour l'ensemble des dossiers.*

*Les procédures de recours doivent être intégrées dans NOVA pour un meilleur suivi.*

*Un registre des recours et décisions devrait être accessible au public, voire disponible en ligne comme le sont les arrêts du Conseil d'Etat.*

*Dans les faits, le Conseil d'État est souvent surchargé et la procédure peut prendre un temps très long faisant planer une incertitude sur l'octroi ou non d'un permis. Ces retards sont notamment causés par un manque de personnel au sein du Conseil d'État. Le Gouvernement Fédéral a récemment décidé d'augmenter le budget annuel du Conseil d'État de 6 millions d'euros pour permettre un traitement plus rapide des recours.*

*En Flandres, depuis 2009, 2 tribunaux administratifs ont été créés pour reprendre en partie certaines attributions du Conseil d'État. Ces tribunaux ont connu des débuts assez difficiles avec des délais de traitement très importants. Depuis lors, des moyens importants y ont été consacrés pour permettre de traiter l'ensemble des demandes et revenir à un délai de traitement plus raisonnable. A noter que malgré la création de ces nouvelles cours, le Conseil d'État reste malgré tout compétent, in fine en procédure de cassation (art. 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État). La création de cette instance n'exclut donc pas un deuxième recours au Conseil d'État.*

*La Commission estime que le coût et la pertinence de la création d'un Tribunal administratif à Bruxelles devrait être envisagés.*

## **2.12. Infractions**

*La durée de vie moyenne d'un dossier est très longue et pas efficace. On parle de 2 ans et 2 mois pour clôturer un dossier.*

*Face au grand nombre de dossiers, l'Inspection et Sanctions administratives a décidé de hiérarchiser les motifs de poursuite avec pour conséquence une certaine frustration de la part des communes qui ont considéré cela comme un manque de considération vis-à-vis du travail réalisé et des thématiques choisies comme prioritaires. Le respect et le contrôle des règles doit être amélioré. Pour cela un renfort est nécessaire.*

*Plusieurs pistes sont alors évoquées comme le recours à une sanction administrative simplifiée pour les procédures de remise en conformité et la dépenalisation d'un grand nombre d'infractions à l'exception de celles concernant les marchands de sommeil et biens classés.*

## **3. La Commission régionale de développement (CRD)**

### **3.1. Renouvellement**

*L'article 7 du CoBAT prévoit que « [les] membres de la Commission régionale sont désignés par le Gouvernement à chaque renouvellement complet du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et au plus tard le 1er janvier qui suit l'installation de celui-ci. »*

*Les élections en 2024 devraient ainsi donner lieu à une nouvelle Commission pour le 01.01.2025.*

*Dans la pratique, on constate que la composition de la Commission n'est pas modifiée au 1er janvier qui suit le renouvellement du Parlement et que cela peut empêcher le traitement de dossiers urgents éventuels. Le dernier renouvellement de la Commission, qui n'a eu lieu réellement que le 16 janvier, illustre bien cette difficulté.*

*Il est essentiel que la Commission puisse rester en place et remplisse ses missions tant que les nouveaux membres ne sont pas nommés, afin d'éviter une vacance qui porterait préjudice à la remise des avis ou à ses activités si cette vacance devait se prolonger.*

*C'est d'autant plus vrai que les divers quotas prévus rendent très difficile la constitution de la Commission.*

*La Commission estime qu'il pourrait être intéressant de s'aligner sur les modalités de renouvellement de la CRMS, à savoir un mandat de 6 ans pour les membres, dont la moitié est renouvelée tous les 3 ans. Un tel système permet d'assurer une meilleure continuité qu'un renouvellement total tous les 5 ans.*



### 3.2. Composition

À l'issue de la dernière réforme du CoBAT et du renouvellement de la Commission en janvier 2020, sa composition a changé au profit de :

- 18 experts indépendants effectifs
- 18 experts suppléants

Ils sont nommés par le Gouvernement et la moitié l'est sur la base d'une proposition formulée par le Parlement.

Le Ministre-Président avait justifié la réforme par la volonté de disposer d'une instance d'experts multidisciplinaires sur les politiques territoriales et non plus d'une compilation d'avis d'instances sur leurs missions propres.

Le retrait de ces instances de la Commission a été accompagné de l'insertion dans le Code de l'obligation de consulter toutes les instances qui étaient membres de la Commission en leur qualité d'organe spécialisé.

Ainsi, la réforme a visé à supprimer le double emploi dans les demandes d'avis, dans la mesure où les cinq instances consultatives représentées (le Conseil économique et social, la Commission royale des monuments et des sites, le Conseil de l'Environnement, la Commission régionale de Mobilité et le Conseil consultatif du Logement) sont désormais invitées à donner leur avis dans le cadre de la plupart des procédures où la Commission est consultée. On se trouvait donc a priori en présence de doublons : les mêmes intervenaient à différents moments de la procédure pour faire valoir les mêmes arguments.

En d'autres termes, selon le Ministre-Président, cette révision proposait de recentrer la Commission comme organe d'avis composé exclusivement d'experts indépendants, tout comme c'est d'ailleurs déjà le cas pour la CRMS ou le Collège d'urbanisme.

La Commission estime que, si elle a effectivement gagné en expertise en absolu, il reste pertinent d'avoir en son sein des représentants des autres commissions sectorielles pour être un lieu de synthèse transversal. Il est ainsi proposé de réintroduire une représentation minimale des autres commissions, par exemple un membre par commission. Elle a d'ailleurs bénéficié de la compétence, de l'expérience et des connaissances d'autres Présidents de commission (CRMS, Conseil de l'environnement, CCL) qui avaient postulé pour être désignés comme experts à la CRD.

En ce qui concerne les quotas de genre et de langue, la Commission constate que ces critères cumulatifs sont difficiles à atteindre et sont de nature à mettre en péril la future composition de la Commission, vu le nombre de membres à désigner (36). Dès lors, elle propose d'une part de réduire le nombre de membres minimum (le cas échéant, il pourrait y en avoir plus que le minimum s'il y a de bons candidats, mais pas moins), et d'autre part de pouvoir s'écarter des quotas s'il s'avère qu'il n'y a pas de candidats répondant aux critères, le cas échéant après un second appel à candidatures.

En pratique, effectifs et suppléants siègent sans distinction et sans que jamais le nombre de membres (effectifs et suppléants) ne dépasse 15 par séance.

La distinction est donc, dans la pratique, inopérante et devrait être supprimée. Par ailleurs le rang de suppléant peut paraître comme subordonné aux effectifs et être à l'origine d'une certaine démotivation. Cela pourrait expliquer le plus faible taux de participation des membres suppléants : sur la période 2020-2022, les membres suppléants ont montré un taux de participation de moins de 20 %, contre près de 60 % pour les membres effectifs, alors que leur participation est « spontanée » puisqu'elle n'est pas liée en pratique à un remplacement d'un membre effectif qui aurait demandé de le remplacer.

La Commission propose plutôt la constitution d'une réserve qui permettrait un remplacement rapide de membres démissionnaires.

Afin d'augmenter les chances d'avoir suffisamment de candidats, la Commission propose également de supprimer l'incompatibilité des fonctions pour les fonctionnaires, qui n'existe pas dans d'autres commissions (ex : la CRM).

Enfin, plutôt que d'attribuer un jeton de présence (qui pose par ailleurs des problèmes au niveau de l'ONSS pour certains), il est proposé d'envisager d'établir un véritable contrat, afin que l'engagement des experts ne soit pas une activité totalement accessoire, mais qu'un temps de travail normalement rémunéré soit consacré, régulièrement, à l'étude des dossiers et la rédaction des avis. En effet, tant que les membres étaient désignés par d'autres instances, leurs prestations au sein de la Commission faisaient, en fait, partie de leur fonction de base. Plusieurs remboursaient d'ailleurs leurs jetons à leur employeur. Depuis que les experts agissent en leur nom propre, l'activité est perçue comme beaucoup plus accessoire et la faiblesse des jetons contribue à cette perception.

### 3.3. Compétences

Une des conditions de succès, identifiée dans le PRDD, est que les gens se l'approprient. Pour la Commission, il devient incontournable de mettre en évidence une nouvelle compétence « participation », afin de pouvoir émettre des suggestions utiles au Gouvernement dans le cadre de ses avis.

Par ailleurs, l'importance de l'aspect socio-culturel (intégrant une vision du software et pas seulement le hardware) suggère d'avoir une représentativité, parmi les experts, de cette approche multiculturelle au travers d'une nouvelle compétence « sociologie urbaine ».

Il est donc proposé d'ajouter (1) la sociologie urbaine et la (2) participation citoyenne, ce qui donnerait 10 compétences au lieu de 8, sauf à rassembler les compétences « logement & architecture » et « Patrimoine culturel & naturel ».

Le nombre de membres ne devrait pas être augmenté, et ce d'autant plus si l'on accepte de valoriser diverses compétences des membres (ex : un membre pourrait apporter son expertise en mobilité et en aménagement du territoire, sans devoir désigner un membre par compétence).

## 4. Synthèse des propositions

La Commission demande :

- de prévoir d'emblée un **monitoring** dans la foulée de la prochaine réforme du CoBAT, afin de pouvoir alimenter utilement la future évaluation de celle-ci ;
- d'établir un **glossaire régional**, ce qui permettrait d'unifier les concepts, d'éviter de réinventer ce qui existe déjà et de limiter au maximum les divergences en fonction des textes ;
- de revaloriser le **certificat** (qui intègre l'urbanisme et l'environnement) pour poser un **débat public au départ d'un projet**, sur ses fondements, au-delà des réunions de projet (dont les PV ne sont pas actuellement publics ni contraignants, ce qui pose problème). Il serait **suivi d'un permis plus technique** (dispensé des formalités déjà réalisées lors du certificat), de construction, pour réaliser concrètement du projet ;
- de remplacer, dans certains cas, la demande de permis par une simple **déclaration** à la Commune des travaux à exécuter (sur base d'un formulaire à remplir électroniquement et éventuellement d'un croquis). Ceci permettra d'alléger la procédure tout en tenant informée l'autorité, afin qu'elle puisse tenir à jour son monitoring des travaux sur son territoire et ainsi gérer également la transition environnementale ;
- de prévoir un **guide de référence** pour l'administration (sous forme de circulaire, par exemple) pour permettre de déterminer les cas où le permis ne serait pas nécessaire tout en précisant des conditions ;
- De **revoir la liste de travaux** soumis à PU et d'encadrer l'**urbanisme tactique**, le **coliving**, les **chantiers groupés**, ...

En ce qui la concerne, la Commission demande :

- d'éviter le risque de vacance entre la Commission sortante et la nouvelle désignée ;
- d'envisager un mandat de 6 ans et un renouvellement par moitié tous les 3 ans ;
- de réduire le nombre de membres minimum ;
- de supprimer la distinction entre effectifs et suppléants, tout en prévoyant la constitution d'une réserve pour remplacer les membres démissionnaires ;
- de ne pas nécessairement désigner un membre par compétence, si certains membres cumulent plusieurs expertises ;
- de prévoir une représentation de cinq instances consultatives (le Conseil économique et social, la Commission royale des monuments et des sites, le Conseil de l'Environnement, la Commission régionale de Mobilité et le Conseil consultatif du Logement) ;
- d'ajouter comme compétences (1) la sociologie urbaine et la (2) participation citoyenne, ce qui donnerait 10 compétences au lieu de 8, sauf à rassembler les compétences « logement & architecture » et « Patrimoine culturel & naturel » ;

- *de pouvoir s'écarter des quotas s'il s'avère qu'il n'y a pas de candidats répondant aux critères, le cas échéant après un second appel à candidatures ;*
- *de prévoir un véritable contrat pour les experts en remplacement du système de jetons de présence ;*
- *de supprimer l'incompatibilité des fonctions pour les fonctionnaires.*