

N° DE DOSSIER	CUB - Cobat		
OBJET	Réponse au courrier du 18 décembre 2015		
TITRE	Avis de la CUB sur le projet de Cobat		
A L'ATTENTION DE	Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort		
DATE	février 2016	REDACTEUR (s) :	Groupe de Travail de la CUB
PRIORITE	+++		

1 NOTE PRELIMINAIRE

La CUB tient à remercier le gouvernement d'avoir été consultée dans le cadre de la révision du Cobat. En tant qu'auteurs de projet de nombre d'outils repris dans le Code, il est important que les experts et praticiens inscrits à la Chambre puissent se prononcer et donner leur feed-back sur leur pratique quotidienne.

Le groupe de travail constitué pour l'avis sur le Cobat a fait l'objet d'une participation élevée auprès de nos membres, lors de 3 réunions (14 et 25 janvier, 8 février).

Cette réforme du Cobat s'inscrit également dans le cadre des réflexions en cours à la CUB sur la reconnaissance de notre profession via une certification.

2 STRUCTURE DU CODE ET OUTILS

La simplification effectuée dans le cadre de la réforme du Cobat est une excellente chose. Nous pensons cependant que celle-ci peut être amenée un pas plus loin, afin de gagner en cohérence et ne pas rester dans une approche hybride.

Plusieurs améliorations sont apportées dans le texte, que nous soutenons.

De manière générale, nous constatons que la modification va dans le sens d'une plus grande part de la Région dans les outils de planification. Cela semble intéressant car cela peut amener à une meilleure cohérence et une plus grande efficacité. Nous souhaitons cependant souligner l'importance d'avoir des contre-pouvoirs, non pas pour freiner l'implémentation de projets nécessaires, mais pour veiller à garantir le respect de tous et le Bien commun.

SD, PPAS, RCUZ

On constate que le schéma directeur est un outil transversal à la fois stratégique, contraignant, réglementaire. Il peut porter sur des orientations programmatiques, des affectations ou la forme physique et matérielle des aménagements.

Dans une logique de réelle simplification des outils, nous proposons de remplacer les SD, PPAS, RCUZ et RCUC par un unique outil, décliné sous deux formes : le SDR (Schéma Directeur Régional) et le SDC (Schéma Directeur Communal).

La différence entre ces deux outils serait essentiellement sur la procédure en fonction de la portée du projet. Un SDR serait à enjeu régional et donc d'initiative régionale, tandis qu'un SDC est de portée locale, d'initiative régionale, communale ou tierce. Par ailleurs le SDR remplace les plans

supérieurs sur un territoire donné, tandis que le SDC devrait se conformer aux plans supérieurs, sauf s'il est explicitement et de manière argumentée dérogatoire.

La procédure de révision d'un SDR ou d'un SDC doit être suffisamment simple pour pouvoir évoluer dans le cadre du développement d'un site complexe. Par exemple, elle doit pouvoir permettre que ce ne soit que dans un deuxième temps (modification) que l'on précise des lots.

En effet, cela permet d'établir sur une portion de territoire des balises sur mesure, en fonction des enjeux spécifiques locales. Cet outil permet donc de préciser au besoin et dans les proportions souhaitées et nécessaires une vision globale, des affectations, des contraintes liées aux constructions. Ainsi le curseur entre le stratégique et le règlementaire est ajusté projet par projet.

On voit aujourd'hui déjà que l'utilisation d'un RCUZ peut remplacer un PPAS dès lors qu'il ne touche pas aux affectations, mais que cela pose parfois problème (un RCU ne peut toucher à l'alignement). Les deux outils peuvent avoir une portée plus opérationnelle ou une visée de protection (patrimoine).

La création d'un outil unique pour préciser les modalités d'évolution d'un territoire restreint nous paraît aller dans le sens d'une véritable simplification.

Soulignons également que les SD tels que proposés dans le texte remplacent les obligations de niveau inférieur et les obligations de niveau supérieur (PRAS si contradiction). En pratique cela signifie que la Région définit une zone où elle décide de toutes les règles. Ne faut-il pas prévoir des mécanismes de balisage ?

RCUS

Le maintien d'un règlement communal spécifique est discutable. Il permet en effet de prendre en compte le travail de qualité réalisé par certaines communes bruxelloise pour la qualité de leur cadre bâti. Cependant, ces éléments devraient être intégrés autant que possible dans le RRU. Si cela est effectivement le cas, les RCUS ne doivent pas être maintenus.

PCD

La Chambre a longuement débattu de l'opportunité de maintenir cet outil.

S'il est maintenu, il semble important de pouvoir lui donner une portée plus dynamique. Les PCD devraient être vus comme des outils de gouvernance permettant d'avoir une vision cohérente des politiques territoriales sur le périmètre de la commune et de donner des orientations à l'administration communale (facilitation de la communication entre service, lignes directrices claires...).

Trois éléments sont proposés :

- En début de législature les PCD devraient être adoptés ou révisés (dans les premiers 18 mois). Ils sont la traduction territoriale de la déclaration de politique générale.
- Le PCD permet de déterminer les zones d'intervention potentielles de la commune pour des SDC, tout en laissant la place à une évolution en cours de législature. Les SDC énoncés dans le PCD ne doivent pas être justifiés, tandis que les autres doivent faire l'objet d'une argumentation plus approfondie pour s'assurer de leur cohérence avec les objectifs du collège.
- Les PCD doivent être formulés de manière opérationnelle, en parallèle avec la démarche Agenda 21 et idéalement incluant celle-ci.

Permis de lotir

La CUB propose de supprimer les permis de lotir.

Dans le cas où l'on souhaiterait néanmoins maintenir cet outil, deux éléments sont importants à préciser :

- On ne peut avoir de permis de lotir sur un périmètre couvert par un SDR ou un SDC. Cela signifie dans la pratique qu'il est plus pertinent de faire un SDC qu'un permis de lotir. Une modification de SDR ou de SDC peut apporter dans un deuxième temps les informations sur la division d'un terrain sans pour autant faire l'objet d'une procédure lourde.
- Lorsqu'un permis de lotir est réalisé à 95%, celui-ci n'a plus raison d'être et les règles du RRU reprennent le dessus. Là encore un SD est plus pertinent en termes de sécurité juridique.

Finalement, on souligne que la rédaction actuelle des permis de lotir en fait des permis pour la création de voirie, et donc pour toute voirie qui crée des parcelles, on doit donc passer la Région, ce qui semble une procédure un peu lourde.

3 PROCEDURES

Déclaration de lancement

Le lancement d'un outil de portée territoriale restreinte (SD régional ou communal, ou PPAS ou RCUZ si ces outils sont maintenus) pourrait faire l'objet d'une publicité, avec une réunion publique, à l'initiative de la commune.

Cette réunion explique qui est à l'initiative de la procédure (région, commune, promoteur, association de riverains...), qui sont les acteurs impliqués (d'office les propriétaires et les gestionnaires publics) et quelles sont les intentions poursuivies par l'élaboration de l'outil (pas une programmation précise mais une idée de ce qu'on souhaite). Il est précisé lors de cette réunion en quoi le projet est d'utilité publique.

Cette réunion de lancement fait l'objet d'un bref PV qui est la déclaration de lancement de la procédure.

Cela doit rester très succinct pour ne pas alourdir la procédure, mais cela permet d'informer tout le monde qu'une procédure est en cours. Il s'agit d'une démarche qui vise à plus de transparence auprès du citoyen et du grand public.

Etudes d'incidences

Une balise importante dans le cas des outils d'aménagement du territoire est l'étude d'incidence. Celle-ci est une validation scientifique des résultats de la démarche. Elle permet le débat et d'informer le citoyen. Le Cobat doit veiller à maintenir un regard indépendant sur les volets environnementaux, c'est un garde-fou important.

Concernant la rédaction du cahier des charges, si une part de son contenu peut être systématisé, c'est important de passer le temps nécessaire à bien définir les différents périmètres concernés par les domaines environnementaux, qui sont très variables d'un projet à l'autre et qui conditionnent le contenu.

Le caractère interactif du processus est également important à maintenir, en dialogue avec le SD ou le PPAS.

La possibilité d'utiliser les études d'incidences des études préalables doit également figurer dans le code. Il s'agit d'énoncer le droit au partage de l'information et de tout ce qui existe comme données (études préalables, etc.).

Délais

Nous proposons que le subside régional apporté à l'élaboration d'outil d'aménagement du territoire soit conditionné à des délais d'approbation (18 mois en début de législature pour les PCD – 24 mois pour les SD régionaux communaux ou les PPAS et RCUZ).

Permis d'urbanisme et délais de rigueur

La nouvelle proposition pose question. Le refus tacite semble particulièrement préjudiciable et discriminatoire pour le demandeur. Ne peut-on pas au contraire éventuellement rallonger les délais mais s'assurer qu'ils soient respectés (pour le dossier complet et délais pour la procédure, qui ne commencent qu'après enquête publique si celle-ci est requise). Une amende/astreinte à l'administration pour retard permettrait de rétablir une meilleure équité.

4 LES AUTEURS DE PROJET

Notion d'auteur de projet

Il nous semble difficile que le collège communal soit auteur de projet. Cela ne devrait-il pas être l'administration ? Que se passe-t-il pour une adoption par un collège d'un outil élaboré par le collège précédent ? Quel est la responsabilité des membres du collège ?

En pratique, le fait que la commune soit responsable de son outil est une clarification potentiellement positive, car les décisions sont effectivement prises par le politique et les bureaux d'étude n'ont qu'un rôle (fondamental) de conseil et de mise en forme.

Agréments

La suppression des agréments ne peut être réalisée que si l'on s'assure de la qualité de celui qui aura un rôle de conseil. Nous proposons pour cela une certification des urbanistes. Si cette certification n'est pas reconnue, nous ne souhaitons pas la suppression des agréments

La CUB a déjà bien entamé une réflexion sur la certification des urbanistes par un organisme extérieur (type des labels Construction Qualité, par la Confédération de la construction, SECO, le BCCA, le CSTC). On devrait alors imposer qu'il y ait au minimum un urbaniste certifié dans l'équipe d'experts accompagnant les pouvoirs publics pour la réalisation d'un schéma, plan ou règlement. La CUB a déjà beaucoup avancé dans cette voie en Région Wallonne.

Il est impératif de ne pas avoir de vide et donc qu'il y ait une période transitoire entre les agréments sous leur forme actuelle et la reconnaissance de la certification.

Par ailleurs, la CUB propose de réaliser un travail de fond sur la rédaction des cahiers des charges pour la mission d'expertise, auquel il serait fortement conseillé de faire référence (à l'instar du travail de la CUB en Région Wallonne pour les PCA). Soulignons d'ores et déjà deux éléments importants pour les professionnels :

- Le fait d'avoir une équipe pluridisciplinaire, celle-ci doit être également en mesure de gérer le RIE ;
- La répartition de paiement des honoraires en fonction des différentes étapes de la mission. Aujourd'hui 20 à 30% des honoraires sont conditionnés à des approbations politiques ne dépendant en rien du travail des experts (approbation par le conseil et par le gouvernement).

Le fait d'avoir au minimum un expert certifié et de se conformer au cahier des charges type pourrait être une condition d'obtention du subside régional.

Au niveau du RIE ou de l'EIE, l'équipe serait quant à elle agréée, comme c'est le cas aujourd'hui, avec un agrément unique RIE/EIE, qui vaudrait pour l'ensemble des outils de planification.

Une équipe unique qui accompagnerait une Commune ou la Région pour un SD dans l'entière de ces missions devrait ainsi avoir un urbaniste certifié dans son équipe et être agréé EIE. La Commune (ou la Région) pourrait également décider d'avoir en interne un urbaniste certifié mais devrait d'office faire appel à un bureau agréé en EIE.