

Le CoBAT dernière version est né

Le Code bruxellois pour l'aménagement du territoire a subi... 22 modifications en 15 ans. Les dernières en date viennent (enfin) de voir le jour.

PAOLO LEONARDI

Un C majuscule, suivi d'un o minuscule, et de trois lettres, BAT; également en majuscules: la lecture du CoBAT provoque, au choix, des migraines à ceux qui trouvent la matière ardue (ils sont nombreux), une crise d'acné (pour les peaux les plus sensibles) ou une jouissance sans précédent pour les adeptes de matières juridiques (mais ceux-là, faut les trouver).

Le Code bruxellois pour l'aménagement du territoire fait couler encre et saive par litres ces derniers temps. Le voilà aujourd'hui (enfin) réformé, plus structuré et plus lisible. Pour la précision, il s'agit de la... 22^e modification en 15 ans.

Vendredi dernier, dans un salon feutré d'un grand hôtel de la capitale, l'Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier) avait réuni ses membres pour qu'ils écoutent comme de gentils écoliers les chevilles ouvrières d'un texte (d'une « brique » serait plus approprié) de 300 pages où l'on dit, notamment tout, tout, tout sur les permis en Région bruxelloise.

Faciliter les procédures

Promoteurs et architectes ont ainsi été très attentifs aux discours énoncés par Frédéric De Muyck et Monique Kestemont, nous avons nommé les « papes » du CoBAT. Ceux-ci leur ont expliqué, parfois avec moult détails, ce qu'il fallait dorénavant faire, ou ne plus faire, avant d'introduire un permis. « La réforme du CoBAT est un travail de très longue haleine entamée en janvier 2015 », explique après-coup Frédéric De Muyck, avocat au bureau Asap (Avocats spécialisés en droit administratif et public) à Bruxelles. « Le Code était devenu un fil de ses révisions complètement déstructuré et par moments illisible. Une vraie remise à plat s'imposait. »

Certains l'ignorent peut-être mais le CoBAT naît en 2004 sur les cendres de l'OPU, l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, elle-même née à l'initiative de la Région le 29 août 1991 (un pavé de 210 articles). A sa naissance, le CoBAT ne constitue pas un grand chamboulement mais il réunit tout de même en un seul texte l'OPU et l'Ordonnance relative à la conservation du patrimoine, autre sujet important quand on parle d'immobilier. « Vingt-deux réformes en 15 ans, c'est beaucoup mais je tiens à préciser ici que beaucoup de ces réformes sont dues, non pas à l'immobilisme de la Région, mais bien aux directives européennes, par exemple en matière d'évaluation des incidences dans un permis, aux changements de majorité politique que l'on observe tous les cinq ans en Belgique, ainsi qu'à la



Sixième Réforme de l'Etat qui a régionalisé le permis socio-économique et supprimé la loi dite « Ikea » tout en intégrant certains de ses principes dans le CoBAT. »

Certains se sont insurgés en disant que le nouveau Code faisait la part belle aux promoteurs. « Ce n'est pas exact », intervient Frédéric De Muyck. « Cette énième réforme a pour but de faciliter la vie de tout le monde dans la compréhension des règles. Le nouveau CoBAT fournit au secteur le mode d'emploi des règles, à lui maintenant de les saisir. »

Soyons francs: beaucoup d'acteurs immobiliers ne comprennent pas grand-chose au CoBAT, pas plus qu'aux autres textes juridiques qui encadrent la profession. Quel est le promoteur ou le développeur qui ne s'entoure pas aujourd'hui des conseils avisés d'un avocat spécialisé? « Le CoBAT est bien sûr une matière complexe mais s'il est vrai que nous autres juristes devenons incontournables sur l'échiquier immobilier, il est vrai aussi que nous ne détenons jamais la clé, à savoir un bon projet qui reste l'apanage des architectes. Nous sommes juste là pour servir de garde-fous... »

Ancienne directrice adjointe du cabinet de Rudi Vervoort, Monique Kestemont n'occupe plus ce poste mais elle est restée au sein du cabinet en tant qu'experte. On sait que l'Urbanisme est passé aux mains de Pascal Smet mais Rudi

Construire en Région bruxelloise doit répondre à des règles. Elles sont reprises dans le CoBAT. En médaillon, Frédéric De Muyck. © PIERRE-VIVÉS THIENPONT.

Vervoort a gardé tout ce qui relève de la planification territoriale et qui se base sur des outils comme le PAD, le PPAS, le PRAS, le PRDD, les règlements d'urbanisme. Elle a également été à la base de la création du bureau Asap avant de quitter le navire pour passer dans le public. Son travail dans la dernière réforme du CoBAT reste toutefois immense et reconnu. « L'ordonnance modificative comprend plus ou moins 350 articles et a fait l'objet de 3 lectures au gouvernement et de 2 avis du Conseil d'Etat », explique-t-elle. « La Réforme se base sur deux principes: la simplification des procédures, des règles et du Code lui-même pour le rendre plus lisible, et sa rationalisation, à savoir le raccourcissement des délais d'obtention des permis partout où cela était souhaité et possible. »

La voie numérique

Passée aujourd'hui de l'autre côté de la barrière, Monique Kestemont garde un œil avisé sur cette matière qui est un peu son bébé. « Le travail n'est pas fini, notamment en matière de renseignements urbanistiques (NDLR: lire les critiques des communes dans *Le Soir* de mardi), et il est certain que le nouveau CoBAT ne réglera pas tous les problèmes en Région bruxelloise qui reste confrontée à

d'énormes défis, comme la hausse démographique, l'emploi, l'environnement, l'enseignement, la pauvreté ou encore la mobilité. Mais des outils ont été créés qui définissent mieux les règles et les démarches à suivre. Je pense notamment à la création des PAD (Plans d'aménagements directeurs), à la redéfinition du contenu des PPAS (Plans particuliers d'affectation du sol) qui étaient devenus obsolètes dans certaines communes, ou encore à la création d'un guichet unique chez le fonctionnaire délégué pour la réception des projets mixtes. »

Last but not least, il reste du pain sur la planche en matière d'informatisation. Car aujourd'hui, les architectes doivent encore introduire leur permis en version papier et en neuf exemplaires encore bien, le cachet de la poste faisant foi comme on dit dans ces cas-là. Frédéric De Muyck l'a souligné à plusieurs reprises: le temps est venu d'entrer dans le XXI^e siècle. « Le nouveau CoBAT ouvre la possibilité de tout faire par voie numérique mais la technique n'est pas prête. » Responsable d'Urban Brussels, Bety Waknine a annoncé la naissance d'un nouveau portail numérique pour... 2022.

Et le CoBAT aura peut-être encore changé d'ici là...

Dix modifications majeures

Voici les dix modifications majeures du CoBAT.

– Les trois premières sont entrées en vigueur le 30 avril 2018, les autres le sont depuis le 1^{er} septembre 2019.

1. Création des PAD (Plans d'aménagement directeur), adoptés par le gouvernement régional, qui sont les successeurs des schémas directeurs.
2. Assouplissement du contenu des PPAS (Plans particuliers d'affectation du sol), adoptés par les communes.
3. Abrogation (lorsque le nouveau RRU, le règlement régional d'urbanisme, entrera en vigueur) des vieux « règlements généraux de bâtisse » qui existent encore dans 16 des 19 communes.
4. Instauration de délais de rigueur pour la délivrance des permis d'urbanisme et de lotir. Avec les conséquences suivantes: a) en cas de dépassement du délai de décision par la commune, le dossier passera automatiquement au fonctionnaire délégué régional; b) en cas de dépassement du délai de décision par le fonctionnaire délégué régional: le permis sera automatiquement refusé.
5. Mise en place du cadre légal permettant, lorsque la technique sera au point, d'informatiser tous les échanges liés aux demandes de permis.
6. Limitation du champ d'application du permis de lotir aux seules opérations de division d'un terrain qui impliquent de créer ou de prolonger une voie de communication.
7. Officialisation du rôle du maître-architecte: son avis sur la qualité architecturale du projet devra être demandé pour toute demande de permis d'urbanisme portant sur plus de 5.000 m².
8. Création de la fonction de fonctionnaire délégué au patrimoine, spécialement chargé de la délivrance des permis relatifs aux biens protégés.
9. Raccourcissement de 3 à 4 mois des procédures nécessitant une étude d'incidences.
10. En matière d'infractions urbanistiques, une procédure de régularisation simplifiée est mise en place pour les actes et travaux effectués sans autorisation avant le 1^{er} janvier 2000 et qui entrent dans les conditions prévues. PAL