



**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

# Vade-mecum de la réforme du CoBAT DPR 2014-2019

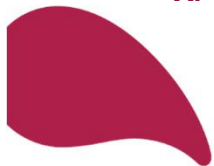
Version telle qu'adoptée par le Parlement le 13 octobre 2017

**Stéphanie HANSSENS**  
Direction de l'Urbanisme - BUP  
Coordinatrice cellule juridique

version 13 décembre 2017

# TABLE DES MATIÈRES

- I. CONTEXTE DE LA RÉFORME
- II. ENTREE EN VIGUEUR & MESURES TRANSITOIRES
- III. DISPOSITIONS TRANSVERSALES DU COBAT
- IV. PLANS & RÈGLEMENTS
- V. PERMIS & PROCEDURES
- VI. PATRIMOINE IMMOBILIER
- VII. DROIT DE PREEMPTION
- VIII. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES
- IX. INFRACTIONS
- X. OPE & AUTRES REGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES ET DE MOBILITE



# I. CONTEXTE DE LA REFORME

## DPR 2014-2019

Déclaration de politique régionale : simplification – rationalisation – uniformisation des procédures – réduction des délais.

## Intégration des exigences européennes et de la jurisprudence récente du CE

### Réforme de très grande ampleur

Les modifications concernent quasi tous les aspects du CoBAT : planification, règlements, permis, procédures, recours, patrimoine, préemption, infractions, mobilité, environnement, restructuration des chapitres, ...

+ Dispositions « en miroir » de l'OPE.

### Principales étapes du projet :

- Janvier 2015 : début du **travail collaboratif** mené par le cabinet du Ministre-Président Rudi Vervoort avec les administrations (BUP, Perspective, Bruxelles Environnement) et les cabinets ministériels et d'avocats.
- 17 décembre 2015 : adoption par le Gouvernement en **1<sup>ère</sup> lecture**
- 1<sup>er</sup> trimestre 2016 : large **consultation** - une 40 aine d'instances consultées
- 30 juin 2016 : adoption par le Gouvernement en **2<sup>ème</sup> lecture**
- 21 septembre 2016 : 1<sup>er</sup> avis du **Conseil d'Etat**
- 23 décembre 2016 : adoption par le Gouvernement en **3<sup>ème</sup> lecture**
- 15 mai 2017 : 2<sup>ème</sup> avis du **Conseil d'Etat**
- 1<sup>er</sup> semestre 2017 : **commission parlementaire** développement territorial + amendements
- 13 octobre 2017 : **Parlement** : vote des amendements et adoption définitive
- ? : **sanction et promulgation** de l'ordonnance par le Gouvernement
- ? : publication au **Moniteur belge**
- ? : **entrée en vigueur** (10 jours après MB pour une partie, 1 an après MB pour le reste)



### Travail à mener en parallèle :

Le nouveau CoBAT nécessite une série de chantiers aux connexes :

- L'élaboration d'une 50aine d'arrêtés d'exécution (nouveaux ou adaptation d'arrêtés existants) .
- L'adaptation administrative des formulaires et courriers-types.
- L'adaptation du programme informatique de gestion des permis NOVA.
- La mise à jour des vecteurs de communication : sites internet, vade-mecum, guide pratique, brochures de l'urbanisme,...
- La formation des agents régionaux et communaux et du public (présentations, colloques, groupes de travail, réponses aux questions, ...)
- Des moyens en personnel à la Région et dans les Communes (voir notamment les délais de rigueur) .



## II. ENTREE EN VIGUEUR & MESURES TRANSITOIRES

**Entrée en vigueur** en deux temps :

1°) Le 10<sup>ème</sup> jour qui suit la publication au MB

- pour le titre II du CoBAT : planification
- pour le titre III du CoBAT : règlements d'urbanisme
- pour les articles 275 et 276/1 : renseignements urbanistiques (descriptif sommaire)

2°) Un an après la publication au MB

- pour tout le reste.

**Mesure transitoire relative aux permis** : applicabilité des règles une fois l'ordonnance entrée en vigueur => **deux régimes en //**

**Anciennes règles** : continuent à s'appliquer aux demandes de permis introduites avant le jour de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

**Nouvelles règles** : s'appliqueront aux demandes de permis introduites à partir du jour de l'entrée en vigueur de l'ordonnance.

(NB pour les projets mixtes : faut que les 2 demandes (PU et de PE) aient été introduites après l'e-e-v)

Exception : les nouvelles règles relatives à la **validité/péremption/prorogation** (art. 101 CoBAT et 59 et 61 OPE) s'appliqueront à tous les permis délivrés après l'entrée en vigueur de l'ordonnance, même pour les demandes introduites avant.

### Autres mesures transitoires

- La composition actuelle de la CRD reste inchangée jusqu'au terme du mandat en cours.
- Délai de 5 ans pour dépôt du rapport de suivi du PRD-PRAS-PCD adoptés avant e-e-v de l'ordonnance se calcule à compter non plus à partir de la date d'adoption du plan concerné mais à compter du [jour de l'entrée en vigueur de l'ordonnance] [NB : erreur matérielle à l'art. 345 de l'ord qui a erronément laissé l'ancienne date du 1<sup>er</sup> septembre 2017].
- L'abrogation des 16 RCU listés : à partir de l'e-e-v du futur nouveau RRU.
- L'abrogation du titre sur les mesures de prévention contre incendie du Règlement d'agglomération : date à fixer par Gov.



## III. DISPOSITIONS TRANSVERSALES DU CoBAT (art. 1 à 12/2)

**1. Parlement RBC** : partout dans le Code, remplacement des termes « Conseil de la RBC » par « Parlement de la RBC » (>Loi spéciale 12/03/2006).

**2. Mentions des directives UE** : Mention d'une liste chronologique des directives transposées dans le CoBAT (> imposition européenne). (art. 1)

**3. Fonctionnaires délégués** (art.5) Institutionnalisation du « FD au patrimoine » .

- ⇒ Pour assurer au mieux la protection du patrimoine, désignation d'un « FD au patrimoine », spécialisé en matière de conservation du patrimoine immobilier (diplôme ou expérience min 10 ans, conformément aux exigences à fixer par le Gov).
- ⇒ Les « permis uniques » seront dévirés par le « FD au patrimoine » (cf. art. 123/2, 2°).

**4. Administration(s)** (art.5) : Vu la création du BBP (Perspective) et du BUP (Bruxelles Urbanisme & Patrimoine) => remplacement des termes « Administration/AATL/BDU » par les administrations compétentes : « les administrations en charge de l'Urbanisme, des Monuments et sites ou de la Planification territoriale ».

**5. Délais et moyens de communication** (art.12/1 -12/2)

- Précisions du terme « notification » : = la date d'envoi.
- Communication électronique : le Gouvernement peut prendre des **arrêtés** pour déterminer et organiser les modes de communication admissibles en plus de ceux prévus par le Code.
- Mise à disposition de documents sur internet : le Gouvernement prend des **arrêtés** pour fixer les modalités de mise à disposition du public sur internet des documents relevant du CoBAT, notamment ceux soumis à enquête publique.

Exemple : Directive 2011/92 relative à l'évaluation des incidences impose de permettre au public de consulter en ligne les dossiers soumis à évaluation des incidences durant l'enquête publique.



## IV. PLANS et REGLEMENTS

1. Objectifs transversaux des modifications
2. Hiérarchie des normes
3. Contenu et spécificités des différents plans et règlements
  1. PRD
  2. PRAS
  3. PCD
  4. **PAD**
  5. PPAS
  6. RRU et RCU
4. Procédures d'élaboration des plans & règlements
  1. Naissance du projet
  2. Information préalable
  3. Elaboration du projet et du RIE
  4. Consultation d'instances : avis sur le projet et sur le RIE
  5. Enquête publique
  6. Commission de concertation uniquement pour PPAS-RCU
  7. Commission régional de développement (CRD)
  8. Communication au Parlement
  9. Incidences transfrontalières
  10. Décision de l'autorité auteur de projet
  11. Approbation des outils communaux par le Gouvernement
  12. Formalités finales
  13. Rapport de suivi des plans



## 1. Objectifs transversaux des modifications

- ✓ **Harmoniser les procédures des différents plans & règlements**  
=> Délais, évaluation de incidences, modalités d'enquête publique, consultation des instances, rapport de suivi de plans, cohérence entre procédure d'élaboration, modification et abrogation, etc.
- ✓ **Tout en tenant compte des spécificités de chacun**  
=> Outil régional ou communal , outil applicable sur tout le territoire de la Région/commune ou sur une partie de territoire, outil à valeur indicative ou réglementaire, etc.
- ✓ **Volonté de réduire les délais**
- ✓ **Volonté d'assouplir les procédures et les outils**  
=> Contenu « à la carte » des PPAS, dispense de permis de lotir via PPAS ou PAD, suppression des agréments d'auteur de projet pour les plans communaux et leur RIE, choix d'insérer ou non des dispositions réglementaires dans les PAD, etc.
- ✓ **Importance de l'évaluation des incidences environnementales (RIE).**  
=> Désormais aussi pour les règlements d'urbanisme.
- ✓ **Fixer la conséquence d'un avis tardif ou de l'absence d'avis** : d'une façon générale dans tout le Code.  
=> L'avis n'est plus artificiellement considéré comme favorable mais la procédure est poursuivie. L'autorité ne doit pas tenir compte d'un avis tardif mais peut faire le choix de le prendre en considération.



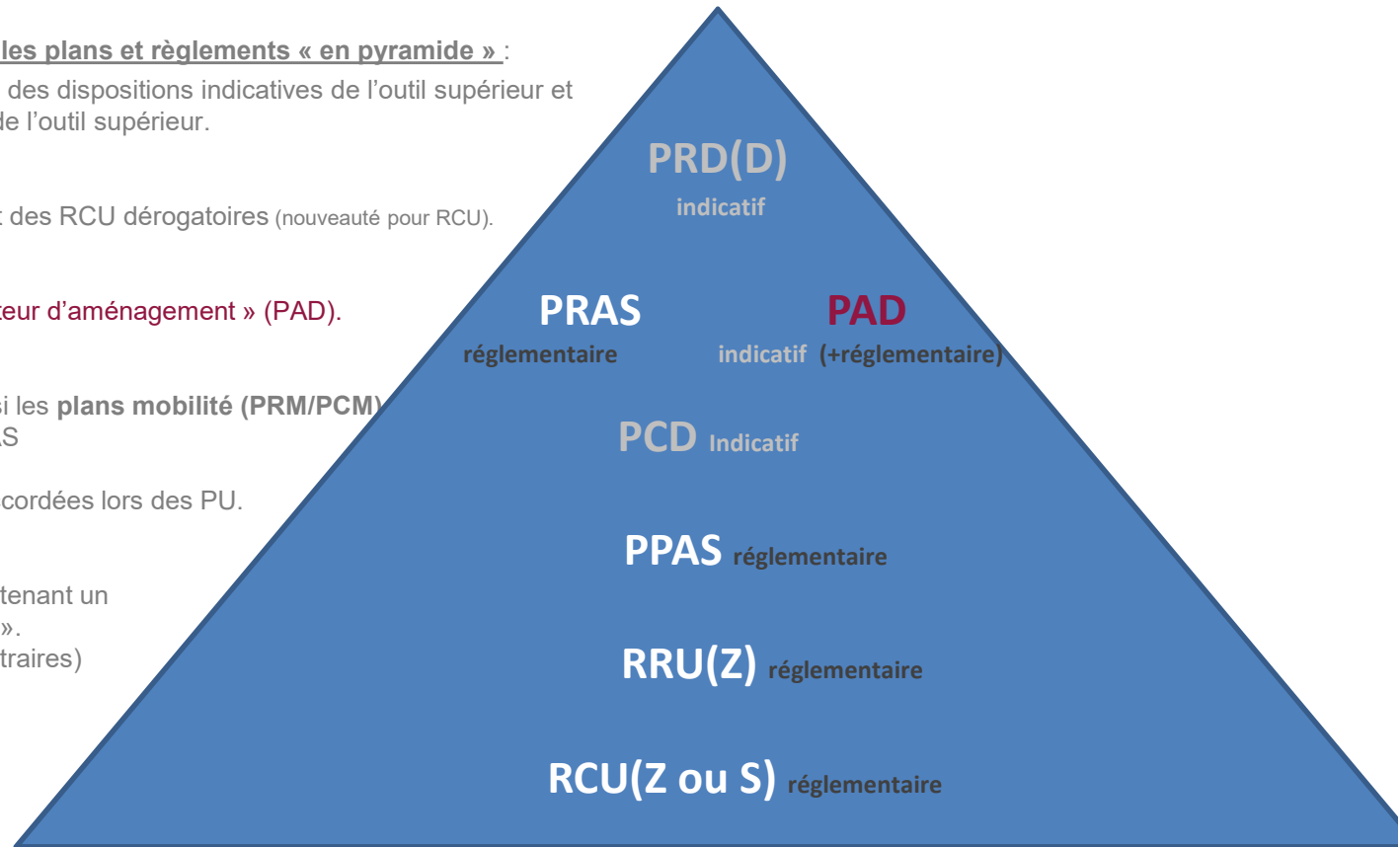


## 2. La hiérarchie des normes (art. 13 + 94)

### L'aménagement de la RBC est fixé par les plans et règlements « en pyramide » :

chaque outil s'inscrit dans les orientations des dispositions indicatives de l'outil supérieur et respecte les dispositions réglementaires de l'outil supérieur.

- Mais possibilité d'adopter des PPAS et des RCU dérogatoires (nouveau pour RCU).
- Intégration du nouvel outil « plan directeur d'aménagement » (PAD).
- A côté de ces outils CoBAT, il y a aussi les **plans mobilité (PRM/PCM)**
  - ils doivent se conformer au PRAS
  - un PAD pourrait y déroger
  - des dérogations peuvent être accordées lors des PU.
- Ne pas oublier les **permis de lotir** contenant un volet réglementaire qui « traverse tout ».  
(sauf PAD qui peut abroger les PL contraires)



### 3. Le contenu et spécificités des différents outils

#### 1) Le PRD (art.16 à 22)

- ✓ Objectifs généraux du PRD : ajout « mobilité » et « accessibilité ».
- ✓ La procédure de modification est la même que celle de l'élaboration (sauf que toujours RIE pour élaboration >< possibilité ~~RIE~~ pour modification).
- ✓ Pas de procédure d'abrogation prévue car le Gouvernement « doit » adopter un PRD.

#### 2) Le PRAS (art.23 à 30)

- ✓ Pas de changement sur le contenu du PRAS.
- ✓ Même procédure d'adoption que celle du PRD.

#### 3) Les PCD (art. 31 à 39)

- ✓ L'adoption d'un **PCD devient une faculté** pour les communes, car faible succès de cet outil. NB : seules 7 communes ont adopté un PCD depuis l'OOPU de 1991.
- ✓ Objectifs généraux des PCD : ajout « mobilité » et « accessibilité » (// au PRD).
- ✓ Même procédure d'adoption que celles du PRD et du PRAS mais avec spécificités communales.



#### 4) Les PAD (art. 30/1 à 30/11)

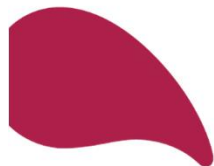
- ✓ **Nouvel instrument régional** inséré dans le CoBAT. Les « **plans d'aménagement directeurs** » équivalent +/- aux « schémas directeurs » qui existent dans les faits aujourd'hui.
- ✓ **Objectif** : indiquer les **grands principes de (ré)aménagement de parties du territoire régional que le Gouvernement veut développer**.
  - Exemples : programmes des affectations, des espaces publics, caractéristiques des constructions, protection du patrimoine, mobilité, etc.
  - Peut se faire dans toutes les zones (plus seulement dans les Z-L ou les ZIR). Ex: zones stratégiques prioritaires retenues par le Gov comme Josaphat, Delta, Tour et Taxi, la zone du Canal, etc..
- ✓ **Valeur** : **valeur indicative de principe mais valeur réglementaire possible pour certaines dispositions dans un périmètre déterminé**. Dans ce cas, les documents soumis à l'enquête et aux avis d'instances doivent, déjà à ce moment-là, indiquer quelles sont les dispositions du PAD auxquelles le Gouvernement projette de donner une valeur réglementaire.
- ✓ **Hiérarchie** : cet outil régional s'insère dans la pyramide des plans (voir *supra*) mais en cas de dispositions contradictoires, le PAD prime sur les autres instruments.  
**Les dispositions réglementaires des PAD abrogent les dispositions réglementaires contraires des PRAS, PPAS, règlements d'urbanisme, permis de lotir et plans de mobilité.**  
Par rapport au PRAS, application du principe « *lex specialis derogat generali* » : lorsqu'elles sont prises par la même autorité (Gov, ici), la règle plus précise (PAD - partie du territoire) l'emporte sur la règle générale (PRAS - tout le territoire). Dans ce cas, il s'agira en fait d'une modification partielle du PRAS.
- ✓ **Dispense de PPAS ou de PL**: les prescriptions réglementaires du PAD dispensent de l'adoption d'un PPAS quand elle est requise (ex : dans une ZIR) et dispensent de permis de lotir les divisions de terrain conformes à la division établie dans le PAD.
- ✓ **Information et participation du public** : avant l'élaboration d'un projet de PAD par le GOV, l'administration en charge de la Planification (Région) organise un processus d'information et de participation avec le public concerné. Voir *infra*.



## 5) Les PPAS (art. 40 à 68)

- ✓ **Volonté d'assouplir cet outil rigide** :
  - Rendre le PPAS adaptable aux situations et aux besoins propres à chaque périmètre concerné.
  - Alléger sa procédure d'adoption/modification.
  - Inciter les communes à moderniser les anciens PPAS et à en adopter de nouveaux.
  
- ✓ **Redéfinition du contenu du PPAS** : (art. 41)
  
- Désormais, les PPAS ne devront obligatoirement contenir que :
  1. la situation existante de fait et de droit => pour bien comprendre le contexte
  2. les affectations (prescriptions graphiques et littérales) => conserver une distinction claire entre plans d'affectation et règlements d'urbanisme
  3. un exposé des motifs, non réglementaire.
  
- Le cas échéant, accompagné :
  - du RIE,
  - d'une annexe indiquant les dispositions dérogeant au PRAS ou PAD,
  - d'une annexe reprenant les dispositions littérales et graphiques coordonnées en cas de modification/abrogation partielle.
  
- Tout le reste est facultatif, laissé à l'appréciation de l'autorité compétente, en fonction des besoins à rencontrer (ex: accent sur la préservation des qualités architecturales ou patrimoniales d'un quartier, ou sur l'offre de logements, ou sur des questions environnementales, ou pas de normes sur les gabarits, ...).

NB: peut être un incitant pour les PPAS à l'initiative des habitants qui pourront demander l'adoption d'un plan orienté sur des besoins spécifiques, sans devoir aborder tous les domaines.
  
- Mesures opérationnelles éventuelles : pour constituer un outil évolutif, le PPAS peut être accompagné de mesures prévoyant la gestion et les modalités de m-e-o, telles que plan d'expropriation, périmètre de préemption, plan d'alignement, charges d'urbanisme, phasage de l'applicabilité de certaines prescriptions, mécanismes de primes ou d'incitants, plan de mise en œuvre, etc.



✓ **Le PPAS est un outil exclusivement communal :**

Renforcement communal (équilibre par rapport à l'intégration de l'outil gouvernemental PAD) :

- Suppression des ~~PPAS à l'initiative gouvernementale~~ => Le Gov ne peut plus imposer à la commune d'adopter un PPAS.
- Suppression de ~~l'agrément des auteurs de projet~~ => Le CBE est désormais l'auteur de projet et du RIE.
- Suppression de la ~~reprise en main par le Gov~~ de la procédure de constatation des abrogations implicites ou d'abrogation à la suite d'un PCD.
- Suppression de ~~l'intervention du Gov~~ pour modifier ou abroger un PL.

Avec accompagnement régional :

- Préalablement à l'élaboration d'un PPAS, la commune sollicite l'avis de la Planification sur l'opportunité d'adopter le plan afin d'être informée le plus en amont possible du point de vue de la Région et éviter des démarches et frais inutiles.
- Lorsque la commune estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, l'IBGE décide s'il faut RIE ou non.
- L'élaboration du projet de PPAS et du RIE est suivie par un comité d'accompagnement (CA = commune, Planification, IBGE).
- Le Gov peut conditionner l'approbation du PPAS à la modification préalable de certains aspects ou à l'adoption d'un plan d'expropriation ou d'un périmètre de préemption.

✓ **Les deux procédures accélérées d'abrogation sont confirmées : (art. 62 et 63)**

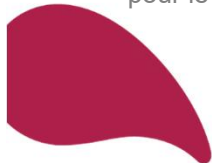
- Constatation des abrogations tacites pour non-conformité au PRAS ou aux dispositions réglementaires d'un PAD. Désormais aussi possible sur initiative citoyenne.
- Abrogation PPAS planifiée par un PCD qui a évalué les incidences de cette abrogation (>Directive) dans les 6 mois de l'e-e-v du PCD.

Le Gov accorde son approbation dans les 2 mois (~~3 mois~~). A défaut, abrogation réputée approuvée. Plus de reprise en main de la procédure par le Gov.

✓ **Effets sur les permis de lotir : (ar. 64)** Un PPAS peut désormais :

- modifier ou abroger un PL => Désormais possible en toute situation et sans intervention du Gov.
- dispenser de PL une division de propriété conforme au plan détaillé du parcellaire prévu par le PPAS.

✓ **PPAS dérogoire au PRAS ou aux dispositions réglementaires d'un PAD :** ajout du PAD, dans les mêmes trois conditions que celles existantes pour le PRAS. (art. 64/1)



## 6) Les règlements d'urbanisme (art. 87 à 97 + mesure transitoire)

- ✓ **Contenu des RU** : possibilité expresse de contenir des dispositions sur la conservation et la mise en valeur du **patrimoine**.
- ✓ **RIE** : comme pour les plans, l'élaboration, la modification et l'abrogation des règlements sont désormais soumises à **évaluation des incidences**.  
=> Bien que les règlements ≠ des « plans ou programmes » au sens de la Directive 2001/42/CE : application des mêmes principes.  
=> L'**art. 87/1** est l'équivalent du **15/1** relatif aux plans.
- ✓ **Règlements régionaux** : obligation d'adopter un RRU + possibilité d'adopter des RRUZ.
- ✓ **Règlements communaux** :
  - Au jour de l'e-e-v du futur RRU, **abrogation des 16 RCU généraux** (applicables à l'ensemble du territoire communal) listés dans la mesure transitoire de l'ordonnance (pas ceux de Schaerbeek et d'Evere car ces 2 RCU ont été adoptés après le RRU de 2006).  
=> Ces RCU sont, pour la plupart, obsolètes (années 30-40). Certains ne sont plus appliqués. Ils apportent de l'insécurité juridique au niveau de leur conformité avec les RRU (qui priment et s'appliquent en cas de dispositions contradictoires) et alourdissent la procédure de délivrance des permis en cas de dérogations (MPP...).
  - Reste la possibilité d'adopter des RCUZ (zonés) et des RCUS (spécifiques = sujets non traités par les RRU ou visant à les préciser/compléter).
- ✓ **Hiérarchie des normes** :
  - **Avec les PL** : intégration de la jp du CE : en cas de contradiction, le PL prime sur le règlement d'urbanisme.
  - **Avec les RRU** :
    - RRU priment toujours sur RCU en abrogeant les dispositions contraires.
    - Suppression du délai imposé par le Gov aux communes pour adapter leurs RCU devenus incompatibles avec nouveau RRU.
    - Possibilité d'adopter des **RCUZ dérogatoires au RRU** (// PPAS >> PRAS/PAD) – 2 conditions : pas d'atteinte aux données essentielles du RRU et dérogation motivée par des besoins nouveaux.
- ✓ **Procédure d'élaboration/modification/abrogation** :
  - RRU(Z) : calquée sur procédures du PRD-PRAS (sauf quelques différences ponctuelles).
  - **RCU : renvoi pur et simple à la procédure PPAS (art. 92)** sauf que l'avis de l'Administration en charge de la Planification requis en matière de PPAS est remplacé par celui de l'Administration en charge de l'Urbanisme pour les RCU (avis préalable sur l'opportunité, comité d'accompagnement, avis sur le projet de règlement) et la procédure d'approbation par le Gov diffère légèrement.



#### 4. Les procédures d'élaboration des plans & règlements

##### 1) Naissance du projet

- ✓ **Mêmes procédures** : les procédures de modification ou d'abrogation se calquent sur celle de l'élaboration (sauf quelques différences ponctuelles).
- ✓ **Subventions** : désormais aussi pour les procédures de modification et d'abrogation des plans communaux (**art.15**).
- ✓ **Initiative** :
  - PRD-PRAS-RRU : le Gov « adopte » = obligation.
  - PAD-RRUZ : le Gov « peut adopter » = faculté.
  - PCD : la commune « peut adopter » (faculté = nouveauté)
  - PPAS : la commune « adopte » des PPAS + Possibilité d'initiative citoyenne (pas de changement). Suppression de l'~~initiative Gouvernementale~~.  
Obligation nouvelle de motiver la décision d'ouverture de la procédure.
  - RCU : la commune « peut adopter ». Possibilité d'initiative citoyenne (nouveauté).



## 2) Information préalable (art. 18, 25, 30/3, 33, 44, 92)

### ✓ Avant l'élaboration d'un projet de PAD : 30/3

- La Planification (Perspective) organise un **processus d'information et de participation avec le public concerné**.
- Objectif : dès l'entame de la réflexion, favoriser la co-construction avec la population et les acteurs sociaux, culturels, environnementaux, économiques, etc., comme l'exige la convention d'Aarhus. => Intégration de la participation citoyenne dans le CoBAT.
- Le Gov détermine les modalités par **arrêté** (représentation minimale, nature des recommandations émises, délais, ...).

### ✓ Avant l'élaboration d'un projet de PPAS : 44

- La commune sollicite **l'avis préalable la Planification (Perspective) sur l'opportunité d'adopter un PPAS**, sur base d'un dossier comprenant au moins motivation, lignes directrices du projet, éléments de la sitex à modifier.
- Avis non contraignant = 30 jours (si avis tardif, la procédure poursuivie).
- Objectif : être informé le plus en amont possible du point de vue de la Région et épargner d'éventuels frais et travaux de conception inutiles.

### ✓ Avant l'élaboration d'un projet de RCU : 92

- La commune sollicite **l'avis préalable de l'Urbanisme (BUP) sur l'opportunité d'adopter un RCU**.
- Idem que pour PPAS.

### **NB: Pendant l'élaboration des projets de PRD-PRAS-PCD** : 18, 25, 33

- L'auteur de projet (Gov ou CBE) informe la CRD de l'état d'avancement du travail préparatoire et elle peut alors faire toutes les observations/suggestions qu'elle juge utile.
- A la demande de l'auteur de projet (Gov ou CBE), les diverses instances régionales ou communales doivent fournir les éléments liés à leurs compétences utiles à la réalisation du projet et du RIE.





### 3) Elaboration du projet et du RIE

✓ L'autorité élabore le projet de plan/règlement et réalise le RIE :

Suppression de la ~~procédure d'agrément des auteurs de projet~~ pour les outils communaux et leur RIE. Désormais, le CBE est l'auteur de projet comme l'est le Gov pour les outils régionaux. Possibilité de se faire assister par des experts.

✓ RIE pour tous les plans et règlements (art. 15/1 - 87/1)

- Une disposition générale sur le rapport sur les incidences environnementales (RIE) pour tous les plans : **art. 15/1**
- Idem pour **les règlements** qui sont dorénavant expressément soumis à RIE par le CoBAT : **87/1**.
- La **structure-type du RIE** sera fixée par **arrêté** du Gov sur base des éléments listés à l'annexe C du CoBAT. Un modèle unique viendra remplacer la ~~nécessité de rédiger, dans chaque cas, un projet de cahier des charges du RIE et de le soumettre à l'avis IBGE, BDU et CRD.~~  
=> Gain de temps et uniformisation des RIE.
- Par principe, **l'élaboration, la modification et l'abrogation** de ces outils doivent faire l'objet d'un RIE.
  - Toujours RIE pour « élaboration » PRD/PRAS/PCD et toujours RIE pour les projets portant directement sur une zone Natura ou Seveso.
  - Pour le reste (modif/abrog des PRD-PRAS-PCD + élabor/modif/abrog des PAD-PPAS-RRU-RCU), dispense de RIE possible.

✓ Dispense de RIE ? (art. 20, 27, 30/5, 35, 37 44, 89/1 et /2, 92)

Sauf dans les deux cas où le RIE est toujours obligatoire, l'autorité peut estimer que le futur outil (ou sa modification/abrogation) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, sur base des critères de l'annexe D du CoBAT, moyennant motivation renforcée et :

- après avis de l'IBGE, et de la CRD pour les outils régionaux et de l'avis supplémentaire la Planification pour les PCD. Délai d'avis de 30 jours si avis tardif, la procédure est poursuivie. => Sur base de ces avis, l'autorité décide s'il faut faire RIE ou pas.
- après « décision » de l'IBGE pour les PPAS-RCU. Délai de 30 jours et si décision tardive, il faut un RIE.

✓ Nouvelle vérification en cas de modifications du projet : si le projet de plan/règlement est modifié après la phase des consultations, l'autorité vérifie à nouveau s'il ne faut pas faire un complément au RIE ou bien s'il faut le soumettre à RIE au cas où il y avait eu une dispense.

✓ Partage des informations : le RIE **tient compte des résultats disponibles d'autres évaluations environnementales pertinentes** effectuées précédemment. D'où l'obligation pour l'autorité de rendre ces évaluations disponibles et pour les auteurs de projets de ne pas s'opposer à leur réutilisation (>Directive).

✓ Motivation : - En cas de RIE, la décision finale résume les considérations environnementales.  
- En cas de dispense RIE, la décision finale reproduit la décision motivée de dispense.



✓ Comité d'accompagnement (CA) pour les projets de PPAS et de RCU (art. 46, 47, 92)

- En cas de RIE, un CA est constitué pour suivre l'élaboration du projet et du RIE. Nouveauté : **désormais aussi pour les RCU**.
- Composition :
  - o PPAS : au moins un représentant de la commune, de l'IBGE et de la Planification (Perspective).
  - o RCU : au moins un représentant de la commune, de l'IBGE et de l'Urbanisme (BUP).
  - o La présidence et le secrétariat sont désormais confiés à la commune (~~Planification~~).
  - o Le Gouvernement adopte un **arrêté** pour fixer les règles de fonctionnement et d'incompatibilités du CA.
- Information : le CBE, auteur de projet, tient régulièrement le CA informé de l'évolution du projet de plan et du RIE et lui transmet le tout dès qu'il estime ces documents complets.
- Evaluation des incidences : dans les 30 jours de la réception du projet et du RIE, le CA clôture le RIE ou notifie les compléments/amendements à apporter s'il estime le RIE incomplet. Il détermine aussi les autres communes éventuellement concernées par les incidences du projet, auquel cas : enquête sur commune(s) concernée(s) et CC élargie. Il notifie sa décision au CBE.
- En cas de carence du CA : si le CA n'agit pas dans le délai ou si le RIE est déclaré incomplet, le CBE peut saisir le Gov qui se substitue alors au CA et statue dans les 30 jours. A défaut de décision du Gov, c'est alors le conseil communal qui peut se substituer au CA.



#### 4) Consultation d'instances : avis sur le projet et sur le RIE (art. 18, 25, 30/5, 35, 48, 89/3, 92)

##### ✓ PRD-PRAS :

- Avis Planification + IBGE + 5 « ex-instances CRD » ( CES, CRMS, CEnv, CRM, CCL) + éventuelles autres instances listées par Gov : 60 jours.
- avis des conseils communaux : 75 jours (60j) => demande des communes – délai raisonnable – permet d'organiser 2 séances.

##### ✓ PAD :

- mêmes instances que PRD-PRAS
- mais délais plus courts : 30 jours et 45 jours => car sur une partie du territoire de la Région.

##### ✓ PCD :

- mêmes instances que PRD-PRAS mais sans consultation du conseil communal => car PCD est un outil communal.
- délai plus court : 30 jours => car sur une partie du territoire de la Région.

##### ✓ RRU :

- mêmes instances que PRD-PRAS mais sans consultation de la Planification.

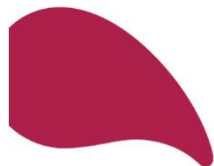
##### ✓ PPAS

- avis Planification + IBGE + éventuelles autres instances listées par Gov.
- avis 5 « ex-instances CRD » que si PPAS dérogatoire au PRAS ou PAD.
- 30 jours.

##### ✓ RCU :

- avis Urbanisme + IBGE + éventuelles autres instances listées par Gov.
- avis des 5 « ex-instances CRD » que si RCU dérogatoire au RRU.
- 30 jours.

- ✓ **Dans tous les cas, si avis tardif ou absence d'avis** : l'avis n'est plus artificiellement considéré comme favorable mais la procédure est poursuivie. L'autorité est dispensée d'en tenir compte mais peut faire le choix de le prendre en considération.



5) **Enquête publique** (art. 6) +,(art. 18, 25, 30/5, 34, 48, 89/3, 92)

✓ **Simultanément** à la demande d'avis aux instances.

✓ **Modalités :**

Principes inscrits dans le CoBAT, en plus de ceux de l'art. 6 :

- Avis d'enquête :

- affichage dans les communes concernées
- moniteur belge
- plusieurs journaux FR/NL
- site **internet** de la Région ou de la commune => Faciliter l'accès à l'info et officialiser la pratique.
- *Pour PRD-PRAS et RRU qui concerne toute la R°* : spots radio - **spots-télé** (cf rapport coûts/bénéfices).

- Consultation du dossier : dans la(les) commune(s) concernée(s) et désormais aussi sur **internet**.

- Réclamations/observations : l'envoi par **courrier électronique** est désormais prévu dans le CoBAT.

Le Gouvernement règle les modalités pratiques par **arrêté**.

✓ **Durée des enquêtes publiques :**

- PRD et PRAS et PAD : ----->60 jours
- PCD : ----->45 jours
- PPAS – RRU(Z) – RCU : ----->30 jours
- NB: pour les demandes de permis -->15 jours sauf 30 jours si voie de communication ou évaluation des incidences



## 6) Commission de concertation (CC) uniquement pour PPAS-RCU (art. 49 et 92)

- ✓ **Quand** : dans les 15 jours de la clôture de l'EP, le dossier (avec avis et réclamations) est transmis à la CC.
- ✓ **Pour quels outils ?** Uniquement pour les PPAS et les RCU (plus pour les RRUZ enés car remplacée par la consultation de la CRD).
- ✓ **Composition CC** : 4 instances permanentes (commune(s), DU, DMS, IBGE) + 2 instances supplémentaires : Perspective et Bruxelles Mobilité.
- ✓ **Délai pour avis** : la CC notifie son avis dans les 60 jours de la clôture de l'EP. Autrement dit, 60j – 15j = 45jours pour notifier son avis.
- ✓ **L'avis est publié** sur **internet** (officialisation de la pratique).

## 7) Consultation de la Commission régionale de développement (CRD) (art. 7-8) + (art. 18, 25, 30/5, 35, 49, 89/3, 92)

- ✓ **Composition CRD** : **18 experts indépendants**, nommés par le Gouvernement et dont 9 sur présentation du Parlement.
  - => Au lieu de 24 experts + suppression des communes et des 5 instances consultatives (CES, CRMS, CEnv, CRM, CCL) car elles sont consultées par ailleurs dans le cadre des procédures de planification (et spécifiées expressément dans les dispositions y relatives).
  - => **Mesure transitoire** : la composition actuelle de la CRD reste inchangée jusqu'au terme du mandat en cours = fin la législature.
  - => **Modalités à préciser par arrêté** du Gouvernement (et non plus par le CoBAT) : règles de désignation des experts et des modalités de fonctionnement de la CRD, en ce compris les règles d'adoption des avis.
- ✓ **Quand** : après la consultation des instances et du public, l'autorité (Gov ou CBE) transmet le dossier à la CRD, qui rend donc un avis sur base du projet, du RIE (ou documents si dispense) et des avis et réclamations. Elle n'est plus chargée d'en faire la synthèse (harmonisation des procédures).
- ✓ **Pour quels instruments ?**
  - Pour tous les outils régionaux : PRD-PRAS-PAD-RRU(Z) - (désormais aussi pour RRUZ).
  - Pour les outils communaux : toujours pour PCD, Pour **PPAS et RCU que s'ils sont dérogatoires** PRAS/dispositions réglementaires d'un PAD/RRU. L'avis porte alors sur l'opportunité des dérogations.
- ✓ **Délai pour avis** :
  - PRD-PRAS-PCD-RRU(Z) : 90 jours (idem qu'aujourd'hui pour plans et délai augmenté pour RRU)
  - PAD : 60 jours
  - PPAS-RCUZ : 30 jours
- ✓ **L'avis est publié** sur **internet** (officialisation de la pratique).

NB : avis CRD aussi pour tous les avant-projets d'ordonnance portant sur les matières CoBAT.

+ Pour les projets d'arrêtés portant sur les matières CoBAT qui ont une incidence notable sur le développement de la Région (pas de changement)



## 8) Communication au Parlement (art. 18, 25, 30/5 § 1 et §2, 89/3)

- ✓ Pour les outils régionaux.
- ✓ Transmission, **en une fois**, de l'ensemble des avis et réclamations au Parlement.

## 9) Incidences transfrontalières ? (art. 18, 25, 30/5, 35, 48, 89/3, 92)

- ✓ Si le projet est susceptible d'avoir des incidences sur une autre Région ou un autre Etat, le dossier est transmis aux autorités compétentes, selon les modalités à préciser par **arrêté** du Gouvernement.

## 10) Décision de l'autorité auteur de projet (art. 19, 26, 30/6, 35, 50, 89/4, 92)

- ✓ **Quand** : dans les 60 jours de l'avis de la CRD ou de la CC pour PPAS-RCU non dérogatoires.

- ✓ **Type de décision** :

L'autorité adopte définitivement le plan/règlement ou décide de le modifier à la suite des avis/réclamations. Dans ce dernier cas :

- si modifications mineures et sans incidences sur l'environnement : l'autorité modifie directement et statue.
- si modifications substantielles : nouveaux actes d'instruction avec, le cas échéant, RIE ou complément au RIE.

- ✓ **Motivation** : la décision définitive motive si elle s'écarte des réclamations/avis + résume les considérations environnementales et les raisons du choix de l'outil adopté compte tenu des autres solutions raisonnables de substitution envisagées + si dispense de RIE, la décision finale reproduit la décision motivée de dispense (>Directive).



## 11) Approbation des outils communaux par le Gouvernement : (art. 36, 50, 93)

- ✓ **Pour les PCD 36** : le Gov décide d'approuver ou de refuser le plan dans les 2 mois de la réception du dossier complet. Prolongation possible de 2 mois. A défaut de décision dans le délai, le CBE peut adresser un rappel. A défaut de décision dans les 2 mois après le rappel, PCD réputé approuvé.
  
- ✓ **Pour les PPAS 50**  
Le Gov approuve, impose des modifications ou refuse le plan :
  - il doit refuser un projet de PPAS non-conforme à un projet de PRAS ou à des dispositions réglementaires d'un PAD (hors cas [art.64/1](#))
  - il peut subordonner son approbation à l'adoption d'un plan d'expropriation ou périmètre de préemption,
  - il **peut imposer des modifications au PPAS**, avec nouveaux actes d'instruction et RIE si modifications substantielles (=non-respect des 3 conditions de l'[art. 50, §2/1](#)). => Nouveauté - Plus grande souplesse >< le Gov ne pouvait qu'approuver ou refuser ou accepter à l'exclusion des parties non acceptées.

Délais : dans les 2 mois de la réception du dossier + 2 mois supplémentaires éventuels + rappel + 2 mois après rappel. A défaut, PPAS réputé refusé.

- ✓ **Pour les RCU 93** : le Gov décide d'approuver ou de refuser le règlement dans les 3 mois. Prolongation possible de 2 mois. A défaut de décision dans le délai, RCU réputé approuvé.



## 12) Formalités finales : (art. 19, 26, 30/7,36, 50, 89/5, 93)

- ✓ **Moniteur belge** :
  - Publication intégrale avec l'avis CRD pour les PRD-PRAS-PAD-RRU(Z)
  - Publication par extrait pour les PCD-PPAS-RCU.
- ✓ **Entrée en vigueur** : 15 jours après publication au MB.
- ✓ **Communication** du plan/règlement avec son RIE :
  - publication sur **internet** (nouveau)
  - mise à disposition du public dans maison(s) communale(s) concernée(s)
  - envoi aux instances consultées durant la procédure.

## 13) Rapport de suivi des plans : (art. 22,30, 30/11, 39, 68)

- ✓ **Qui ?** L'administration régionale en charge de la Planification rédige un rapport.
- ✓ **Quoi ?** Sur le suivi des incidences notables sur l'environnement de la m-e-o des plans.
- ✓ **Quand ?** La périodicité a été portée à **tous les 5 ans** (annuellement / tous les 3 ans pour PDC-PPAS)  
Délai plus praticable car les plans sont, par essence, des outils destinés à produire leurs effets à du long et moyen termes.  
Date de prise de cours de ce délai varie selon l'outil. Voir mesure transitoire à ce sujet.
- ✓ **Où ?** A déposer auprès du Gouvernement et du Parlement et sur internet (NB : pour PCD-PPAS, internet pas prévu dans le CoBAT car l'art. 39 du CoBAT renvoie à l'art. 112 de la nouvelle loi communale qui impose déjà cette formalité).





# V. LES PERMIS

## 1. Les différents types d'autorisation

### A. PERMIS D'URBANISME (PU)

- Actes et travaux soumis à PU
- Dispenses de PU ou d'actes de procédure
- Charges d'urbanisme
- Péremption et prorogation des PU
- PU modificatif

### B. PERMIS DE LOTIR (PL)

### C. CERTIFICAT D'URBANISME (CU)

### D. ~~DÉCLARATION URBANISTIQUE~~

## 2. Les autorités délivrantes

### A. CBE

### B. FD

### C. GOV

## 3. L'instruction de la demande de permis

### A. PERMIS COMMUNAUX

- Eventuelle réunion de projet
- Avis préalable du bMa
- Introduction de la demande
- Accusé de réception
- Consultation des instances
- Mesures particulières de publicité (EP - CC)
- Dérogations
- Modification de la demande en cours
- Délais de rigueur communaux
- Décision de l'autorité délivrante
- Exécution et suspension/annulation des permis communaux

### B. PERMIS RÉGIONAUX

- Spécificités des permis FD – Pour le reste : renvoi aux permis communaux.

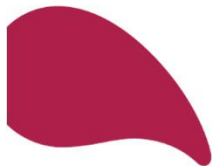
## 4. Les recours au Gouvernement



## 1. Les différents types d'autorisation

### A. LE PERMIS D'URBANISME (PU)

- Actes et travaux soumis à PU (art. 98, § 1<sup>er</sup>)
  
- ✓ La voirie :
  - Nouveau point 2°/1 : PU pour « modifier l'aménagement ou le profil d'une voirie ».  
=> Mise en concordance du Code avec la pratique + éviter toute controverse.
  
- ✓ Les arbres :
  - Point 8° : PU pour « abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige ».  
=> Eviter des manœuvres frauduleuses ayant pour effet d'altérer gravement, voire de tuer, les arbres sans passer par un permis.  
=> Le Gov précisera la notion d' « arbre à haute tige » dans l'**arrêté** dispenses et prévoira les cas de dispenses nécessaires.
  
  - Nouveau point 8°/1 : PU pour « modifier la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire ».  
=> Il s'agit de spécimen exceptionnels qu'il convient de protéger/contrôler.  
=> L'**arrêté** dispenses précisera aussi les notions et prévoira les cas de dispenses nécessaires.



✓ Modifier la destination ou l'utilisation d'un bien, même sans travaux : point 5°

Clarification de ces notions qui suscitent des problèmes d'application :

- PU pour modifier l'« affectation » d'un bien = la fonction qui ressort des plans réglementaires (PRAS, PAD, PPAS). Ex : logement, commerce, bureau, ...
- PU pour modifier la « destination » d'un bien = la fonction qui ressort des permis (ou, à défaut de permis, de l'affectation). Ex : logement, commerce, bureau, ...
- PU pour modifier l'« utilisation » d'un bien si figure dans la liste fixée par le Gouvernement (arrêté du 12/12/2002) = l'activité précise qui s'exerce au sein de chacune de ces affectations/destinations. Ex : au sein du commerce, les commerces de vêtements, cafés, restos, cinémas, ...
  - Le passage vers l'une de ces utilisations requiert un PU si listée dans l'arrêté.
  - Lorsqu'un permis en vigueur ne contient pas d'information précise, la 1<sup>ère</sup> utilisation est considérée comme un changement d'utilisation, qui nécessitera PU si l'activité entre dans la liste du Gov. Ex : un PU délivré pour un nouveau « commerce » : si la 1<sup>ère</sup> utilisation de ce commerce est un restaurant, il faudra PU.
  - L'arrêté du 12/12/2002 sur les changements d'utilisation soumis à permis sera révisé.

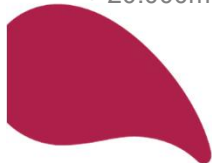


✓ **Les implantations commerciales :**

- **Constats** : les textes instaurant dans le CoBAT des règles particulières relatives aux « implantations commerciales » (> ordonnance du 8 mai 2014 relative à la régionalisation des dispositions fédérales sur le permis socio-économique - Loi Ikea) sont peu clairs et posent des problèmes pratiques.

Exemples de difficultés d'application du texte actuel :

- Champ d'application très large et flou (ex : qu'est-ce exactement qu'un « changement de gamme » ?)
  - Difficulté d'arrêter les critères pour déterminer ce qu'est une modification « importante » de l'activité commerciale et donc incertitude quant au générateur de permis.
  - Difficulté de comparer la situation existante découlant d'un permis socio-économique à la situation projetée car champ d'application différents (ex: commerce de services, RECA).
  - Notions différentes de la « surface commerciale nette » inconnue en droit de l'urbanisme >< superficie de plancher.
  - Soumission trop rapide à évaluation des incidences (ex : augmenter de 300 m<sup>2</sup> un commerce de + de 4.000m<sup>2</sup> était d'office soumis à EI).
  - Etc.
- **Suppression des spécificités liées aux implantations commerciales difficilement praticables et des notions inconnues en urbanisme** : « implantations commerciale », « surface commerciale nette », PU pour « modification importante de l'activité commerciale » (98, 13°), RI pour implantations commerciales de 1000m<sup>2</sup> et EI pour 4000m<sup>2</sup>, déclaration urbanistique (205/1).
- **Intégration dans les règles classiques de l'urbanisme** : encadrement urbanistique des projets commerciaux comme tout autre projet :
    - Retour aux concepts urbanistiques connus de « commerces », « grands commerces spécialisés », « commerces de gros », « superficie de plancher », ...
    - Au niveau de l'évaluation des incidences : RI pour un « établissement commercial » entre 1.250 et 5.000m<sup>2</sup> et EI pour un « établissement commercial » de + 5.000m<sup>2</sup> (« Etablissement commercial » englobe tous les commerces, ensembles commerciaux, grands commerces spécialisés, commerces de gros, ...).
    - Les objectifs poursuivis peuvent être atteints plus simplement par le biais de la révision de l'**arrêté** du 12/12/2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à PU.
- **Incidences transrégionales** : l'obligation d'informer, en vue d'une éventuelle concertation, les deux autres Régions en cas d'implantation commerciale de + 20.000m<sup>2</sup> située à -20km d'une autre Région, a été insérée dans le chapitre sur les évaluation des incidences (**art. 175/1, 3°**).



- Dispenses de PU ou d'actes de procédure (art. 98, § 2)

- ✓ **Fondement des dispenses** : le CoBAT habilite le Gouvernement à accorder des dispenses de permis ou d'actes de procédure (avis, enquête publique, intervention architecte) en cas d'actes et travaux « de minime importance » OU « si l'exigence d'un permis ou d'un acte de procédure ne présente pas de pertinence en raison de la nature des actes et travaux considérés ».

- ⇒ Réponse à une remarque antérieure du Conseil d'Etat pour définir, avec plus de précision, le fondement ordonnantiel de l'habilitation donnée au Gouvernement pour fixer de dispenses.
- ⇒ On retrouve cette modification dans une série d'articles du Code.
- ⇒ Elargissement de la possibilité de dispense.

- ✓ **Actes et travaux à l'identique relatifs aux voiries et aux espaces publics** : ~~suppression du système de déclaration préalable via la confirmation des dispenses sur base d'un avis préalable de Bruxelles Mobilité.~~

- ⇒ Abrogation des ~~alinéas 2 à 5~~ de l'art. 98, § 2.
- ⇒ Simplification administrative.
- ⇒ Pour les travaux relatifs aux espaces publics, même mécanisme que les autres dispenses : dispense de PU ou d'avis BM si respect des conditions fixées par l'arrêté dispenses, dont la conformité du projet aux plans de mobilité (dispositions réglementaires des PRM-PCM). => Si dérogation aux plans de mobilité, pas de dispense possible.
- ⇒ Possibilité pour le FD d'accorder des dérogations dans le cadre des demandes de PU.



- Charges d'urbanisme (art. 100)

- ✓ Pour les permis régionaux : le CBE peut proposer l'affectation des charges en numéraire dans tous les dossiers relevant de la compétence du FD.

- ⇒ Aujourd'hui, système complexe de « décision par le CBE dans son avis » et dans 3 hypothèses seulement.

- ⇒ Elargissement à tous les types de permis FD.

- ⇒ C'est une proposition de la commune : le FD peut s'écarter de la proposition faite par le CBE mais doit expressément motiver sa décision sur ce point.

- ⇒ Idem pour les demandes de PL.

- ✓ Modification de forme : ajout d'un § à l'art. 100 relatif aux PU parallèlement à un § existant de l'art. 112 relatif aux PL.



- **Péréemption et prorogation des PU** (art. 101, § 3)

Suppression du système des 2 ans de validité + prorogation automatique d'1 an + possibilité de reconduction annuelle si force majeure :

- ✓ **Causes de péréemption du PU :**

1. Le PU se périe si (ou si les charges d'urbanisme) n'est pas mis en œuvre dans les 3 ans (2 ans) de sa délivrance.
2. Le PU se périe aussi si les travaux sont interrompus pendant + d'1 an.  
=> + Confirmation expresse de la jurisprudence : dans ce cas, péréemption totale du permis SAUF si la partie non réalisée est considérée comme « autonome » par l'autorité : péréemption partielle => la partie non m-e-o est périmée et la partie réalisée est validée.

- ✓ **Prorogation du délai de validité année par année :**

- Possibilité de **proroger** la période de validité du permis non m-e-o **par période d'1 an :**
  - ° si cas de force majeure
  - ou
  - ° si nécessité de conclure un ou plusieurs marchés publics.
- Demande motivée de prorogation : 2 mois avant échéance du délai (pas de changement).
- Si pas de réponse de l'autorité dans les délais ? La prorogation est réputée accordée (pas de changement).
- Désormais, prorogation possible aussi en cas d'interruption des travaux de + d'1 an.
- Pour les projets mixtes, les demandes de prorogation du PU et du PE sont introduites devant le FD. (art. 176/1)



✓ **Cas de suspension :**

- Restructuration des cas de suspension du délai de péremption et/ou de la m-e-o permis d'urbanisme.
- Nouvelle hypothèse de suspension du « délai de péremption » : en cas de **recours** contre le permis devant les juridictions de l'ordre **judiciaire** (plus uniquement pour les recours en annulation devant le CE). => C'est le délai de péremption qui est suspendu, pas le permis (autrement dit, le titulaire peut prendre le risque d'exécuter le permis avant le jugement).
- Pour les projets mixtes :
  - Recours judiciaire ou recours en annulation devant CE contre le PE = cause de suspension du « délai de péremption » du PU.
  - Le délai de péremption du PU ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du PE définitif.
  - Le « PU » aussi est suspendu tant que le PE définitif n'a pas été obtenu. Donc pas de m-e-o du PU avant l'obtention du PE ayant épuisé les voies de recours administratifs (=recours au Gov) ou le délai pour ce faire.

✓ **Trois régimes dérogatoires à ces règles de péremption et de prorogation des PU :**

**1. Les « PU de régularisation » (art. 101, § 8) :** les permis (ou la partie des permis) visant à mettre fin à une infraction ne se périment pas. Donc pas de prorogation non plus. => Texte clarifié mais pas de changement sur le fond.

**2. Les « permisphasés » (art. 101/1 et 192) :** => **aménagement de cette faculté** qui existe déjà dans le CoBAT actuel.

- L'article 192 prévoit la possibilité d'assortir le PU d'un planning imposant l'ordre dans lequel les travaux ou les charges doivent être exécutés.
- Le nouvel art. 101/1 permet désormais que la durée de validité de l'ensemble des phases puisse dépasser le délai de 3 ans. L'autorité fixe alors le point de départ du délai de péremption de chaque phase autre que la 1<sup>ère</sup>, sans que le laps de temps entre deux phases ne dépasse 3 ans.

Exemple : un PU délivré le 01/01/2020 : phase 1 : immeuble A – délai péremption 3 ans à partir du 01/01/2020 (soit, dès le PU)  
phase 2 : immeuble B – délai péremption 3 ans à partir du 01/01/2022 (soit, 2 ans après PU)  
phase 3 : immeuble C – délai péremption de 3 ans à partir du 01/01/2025 (soit, 5 après PU)

- Prorogation possible du délai de péremption de chaque phase.
- L'interruption des travaux pendant +1an entre les différentes phases n'entraîne pas la péremption du permis.



### 3. Les « travaux récurrents » valables 10 ans (art.101, § 3) :

- Pour certains types de travaux, l'autorité délivrante peut fixer le délai de péremption à 10 ans. Le titulaire du permis dispose donc de 10 ans pour mettre son permis en œuvre.
- Dans ce cas, l'interruption des travaux pendant + 1an n'entraîne pas la péremption du permis.
- Pas de prorogation possible.
- **Uniquement pour des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné.**  
Exemples : éclairage public, mobilier urbain, abattage d'arbres, remplacement de châssis, ...
- **Et pour 4 catégories de permis seulement :**
  1. Les permis demandés par une personne de droit public
  2. Les permis relatifs à des travaux d'utilité publique
  3. Les permis uniques (patrimoine protégé)
  4. Les permis portant sur des zones d'espaces verts.
- Objectifs :
  - ⇒ Permet d'éviter une multiplication de permis et de procédures.
  - ⇒ Permet de déterminer précisément l'intervention des travaux, sans devoir connaître à l'avance le moment exact de leur mise en œuvre.
  - ⇒ Permet au propriétaire d'avoir une vision globale de à long terme de la gestion et aménagement de son bien.



- **PU modificatif** (art. 102/1)
- ✓ **Régime applicable** : il est précisé expressément que les règles « classiques » des PU s'appliquent aux demandes de permis modificatifs (=demandes de modification d'un permis délivré) à l'exception des règles particulières prévues précisées dans l'art. 102/1.
- ✓ **Autorité compétente** : par souci de cohérence dans la gestion et le traitement des dossiers, **la demande de PU modificatif est introduite** :
  - **soit**, auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial
  - **soit**, auprès du FD :
    - si la demande rencontre une des hypothèses de compétence du FD (ex : cas où une demande de PU modificatif deviendrait soumise à évaluation des incidences alors que la demande initiale ne l'était pas)
    - si le PU initial avait été délivré par le Gouvernement en recours.
  
- **Permis de régularisation** (art. 330, § 3)  
Voir *infra* dans la partie infractions.  
Régime procédural simplifié pour certains permis de régularisation répondant aux conditions.



## B. LE PERMIS DE LOTIR (PL) (art. 103 à 123 + 177/2-177/3)

- ✓ **Alléger plutôt qu'abroger** : le PL est un outil lourd et rigide mais il garde son intérêt pour les projets d'envergure.
- ✓ **Champ d'application limité** : l'objectif étant de garantir la viabilisation des terrains de grande ampleur, **un PL n'est désormais requis que s'il y a création ou prolongation d'une voie de communication.**
- ✓ **Éléments constitutifs d'un PL** :
  - 1) Division
  - 2) d'un terrain **non bâti** (une ruine n'est pas considérée comme du bâti) - (Pas de PL si terrain bâti destiné à être démoli puis reconstruit)
  - 3) impliquant la création ou prolongation (~~réduction, redressement, suppression~~) d'une voie de communication (voie publique ou privée)
  - 4) en cédant des lots (= vente, donation, échange, apport en société, échange + location pour + 9 ans)  
(≠ emphytéose, superficie-partage, vente-sur-plans soumises à la loi-Breyne).  
(l'offre de vente n'est plus soumise à PL non plus)
  - 5) dont au moins un est destiné à l'habitation (les autres lots peuvent être affectés à d'autres fonctions).
- ✓ **Effets du PL** : **le PL vaut aussi PU pour ce qui concerne les voies de communication.** Ce sont les règles de péremption du PL qui s'appliquent. (art.105/1).  
=> **L'arrêté** de composition de la demande de PL devra être adapté pour préciser les éléments relatifs aux voiries. **Attention ancienne date du 01/01/2018 => lire « à partir de l'e-e-v du nouveau CoBAT »**
- ✓ **Dispenses de PL** : un PPAS ou un PAD peut dispenser de PL s'il prévoit l'opération de division dans ses prescriptions. (art. 30/9 et art.64, al.2)
- ✓ **Actes de division non soumis à PL** : les divisions non soumises à PL sont toujours soumises aux formalités de l'**art. 104** mais le délai des autorités pour rendre leur avis passe de 20 à 30 jours (délai plus réaliste).

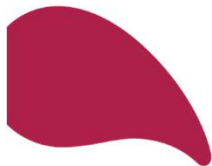


- ✓ **Autorité compétente pour les PL** : comme le PL vaut PU pour les voies de communication, **l'autorité délivrante des PL sera donc le FD. (art.123/2, § 2)**
  
- ✓ **Abrogation des PL** :
  - Les propriétaires peuvent désormais demander l'abrogation du PL, selon la même procédure que la modification.
  - Un **PPAS** peut abroger un PL.
  - Les dispositions réglementaires d'un PAD abrogent les dispositions d'un PL qui lui sont contraires.
  
- ✓ **Modification des PL assouplie** : **éviter que les demandes de modification ou d'abrogation ne soient bloquées par une minorité de propriétaires (art. 118)**
  - Pour les PL délivrés avant l'e-e-v du nouveau CoBAT : rehaussement du seuil d'opposition des propriétaires des lots à la ½ des lots (1/4).
  - Pour les PL délivrés après l'e-e-v du nouveau CoBAT : suppression du «~~droit de veto des autres propriétaires~~» mais ils peuvent toujours faire valoir leur opposition dans un délai 60 jours au lieu de 30 jours.
  - Les propriétaires ne doivent plus envoyer la copie conforme de l'entièreté du dossier de demande mais un avis d'introduction de la demande décrivant celle-ci.
  
- ✓ **Restructuration des articles** : maintien des règles suivantes mais articles déplacés dans le chapitre sur les permis FD :
  - Si PL est contraire à des servitudes : à spécifier dans la demande. (art. 177/2)
  - Les demandes de PL sont soumises à MPP. (art. 177/3)
  - Le conseil communal délibère sur les questions de voirie avant la délivrance du PL. (art. 177/3)



### C. LE CERTIFICAT D'URBANISME (CU) (art. 198 à 205)

- ✓ **Renvoi pur et simple à la procédure des « permis »** : simplification d'écriture de l'article 200 CoBAT : « *Le CU est délivré selon la même procédure, dans les mêmes délais et par les mêmes autorités que ceux prévus par le présente Code pour les permis d'urbanisme et de lotir.* »
- ✓ **Dispense d'évaluation des incidences** : **le champ d'application de la dispense de EI ou de RI est étendu** : si le CU a été soumis à EI ou RI et que la demande de permis consécutive y est conforme ou ne s'en écarte que sur des aspects qui ne ressortissent pas de l'annexe A (EI) ou de l'annexe B (RI).
- ✓ **Le contenu du dossier** de demande de CU devra être simplifié, via l'**arrêté** de composition.



## D. LA DECLARATION URBANISTIQUE (art. 205/1)

- ✓ **Suppression** : l'article 205/1 est abrogé et la **déclaration urbanistique supprimée**.
- ✓ **Motifs** :
  - Jamais été mise en œuvre : l'ordonnance du 8 mai 2014 avait inséré la « déclaration urbanistique » dans le cadre des mesures sur les implantations commerciales mais elle n'a jamais été mise en œuvre (pas d'arrêté adopté).
  - Alléger les formalités administratives.
  - Eviter les doublons avec les missions dévolues à Atrium qui comprennent notamment la mise en place d'un baromètre du commerce, dont les objectifs sont sensiblement équivalents à ceux de la déclaration urbanistique sans poser pareille contrainte administrative.



## 2. Les autorités délivrantes (art.123/1, 123/2, 123/3)

- ✓ **Evolution dans l'attribution des compétences** : au fil du temps, la compétence du FD s'est élargie de sorte qu'il s'agit désormais davantage d'une « compétence partagée » avec le CBE.
  
- ✓ **Trois autorités délivrantes en urbanisme** (= objet d'un nouveau chapitre distinct dans le titre IV du CoBAT) :
  1. CBE : tout sauf ce qui est expressément attribué aux deux autres
  2. FD : 9 hypothèses
  3. Gouvernement : les recours
  
- ✓ **La numérotation des articles a changé** : abrogation de l'~~article 175~~ sur les compétences FD : c'est devenu l'**article 123/2**.



✓ **9 cas de compétence du FD** : (art.123/2)

Le permis est délivré par le FD :

1° lorsqu'il est sollicité, en totalité ou en partie, par une personne de droit public désignée par le Gov + lien direct avec exercice de ses missions

2° lorsqu'il concerne, en totalité ou en partie, des travaux d'utilité publique listés par le Gov

3° lorsqu'il concerne, en totalité ou en partie, un bien protégé (permis uniques) → Dans ce cas, compétence du « FD au patrimoine » (art. 5)

4° lorsqu'il concerne, en totalité ou en partie, un site d'activité inexploité (inexistant)

5° lorsqu'il concerne des travaux soumis à évaluation des incidences (RI ou EI)

6° lorsqu'il concerne des travaux qui font partie d'un projet mixte (alignement avec les PE mixtes qui relèvent de la compétence de l'IBGE car toujours soumis à évaluation des incidences )

7° lorsqu'il s'agit d'un permis de lotir (car les PL impliquent désormais la création/prolongement d'une voie de communication et valent PU pour cela)

8° lorsqu'il s'agit d'une saisine automatique du FD d'une demande de permis relevant de la compétence communale mais pour laquelle le CBE n'a pas statué dans les délais

9° lorsqu'il s'agit d'un PU modificatif qui rencontre une des autres hypothèses de compétence FD ou dont le PU initial a été délivré en recours par le Gov.

Suppression : - des « PIR », corollaire de l'instauration des PAD.

- des « travaux situés sur le territoire de plus d'une commune si listés dans arrêté du Gov » (inexistant car pas d'arrêté).





### 3. L'instruction de la demande de permis

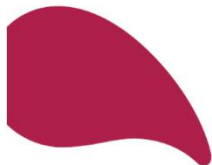
#### A. LES PERMIS COMMUNAUX

- **Réunion de projet** (art. 188/12)
- ✓ **Faculté de réunion informative en amont** : possibilité pour le porteur de projet de réunir les acteurs-clés avant d'introduire sa demande de permis.
- ✓ **Objectif** : aider le porteur de projets complexes à ficeler au mieux son dossier pour éviter des pertes de temps à tout le monde et des refus de permis évitables. Le porteur de projet peut adapter son dossier en fonction des observations des autorités.
- ✓ **Procédure** :
  - Le porteur de projet sollicite une réunion de projet auprès de l'autorité délivrante
  - Dans les 15 jours, il reçoit une invitation à une réunion.
  - Lors de cette réunion, il rencontre le ou les représentants de l'autorité délivrante ainsi que les instances invitées par l'autorité (dont la liste sera fixée par un **arrêté** du Gov).
  - Discussion sur les grandes orientations du projet.
  - Eventuel procès-verbal de réunion.
- ✓ **Valeur** : la réunion de projet et l'éventuel p-v ne constituent en **pas une décision administrative** ! Cela ne préjuge pas de la décision de l'autorité délivrante dans le cadre de la procédure d'instruction du permis.
- ✓ **Habilitation du Gov** à fixer par **arrêté** les modalités de cette réunion de projet.



- **Avis préalable du Maître-architecte (bMa) (art.11/1)**

- ✓ Intégration du « maître-architecte – bMa » dans le CoBAT : désigné par **arrêté** du Gouvernement, pour max 5 ans, chargé de veiller à la qualité architecturale en RBC.
- ✓ Avis préalable du bMa pour certains projets d'envergure :
  - ⇒ Le Gouvernement fixe par arrêté la liste des demandes de permis qui, en raison de l'importance particulière de leur qualité architecturale, doivent contenir l'avis préalable du Maître-architecte et les modalités de délivrance de l'avis.
  - ⇒ Avant le dépôt de ces demandes de permis, le demandeur devra solliciter l'avis préalable du bMa. Cet avis fera donc partie de la composition du dossier de demande de permis. L'**arrêté de composition** sera adapté en conséquence.
  - ⇒ Délai de 60 jours : le bMa dispose de 60 jours pour envoyer son avis au demandeur. Afin de ne pas bloquer indéfiniment l'introduction des demandes de permis concernées, à défaut d'avis remis dans les délais, l'exigence de cet avis préalable cesse d'être applicable.
  - ⇒ Le Gov détermine les modalités de délivrance de cet avis par **arrêté**.



- **Introduction de la demande à la commune** (art. 124 -125)
  
- ✓ **Modes d'introduction** : par dépôt sur place ou par envoi recommandé (pas de changement).
  
- ✓ **Vérification des incidences** : la commune vérifie, avant de délivrer l'accusé de réception, si la demande est soumise à EI ou RI :
  - Si oui : renvoi du dossier vers le FD (autorité compétente en ce cas). Idem s'il s'agit d'un projet mixte.
  - Si non : elle vérifie si le projet est susceptible d'affecter une zone naturelle et doit alors faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en vertu de l'ordonnance Nature (+ avis IBGE et MPP).
  
- ✓ **Suppression de l'avis SIAMU préalable** : **l'avis SIAMU n'est plus sollicité par le demandeur avant l'introduction de la demande de permis.** C'est l'autorité délivrante qui sollicitera l'avis SIAMU pendant l'instruction du permis, comme tout autre avis d'instance. Voir *infra*.
  - => L'avis SIAMU ne figure donc plus dans le dossier de demande mais, afin de garantir l'attention du demandeur à ce sujet dès la conception du dossier et pour conférer au SIAMU un aperçu synthétique de la manière dont la prévention est abordée, une note descriptive des mesures de prévention incendie devra être jointe au dossier.
  - => L'**arrêté** de composition de dossier PU sera adapté en conséquence.



- **Accusé de réception** : (art. 125)

- ✓ **Délai** : l'autorité dispose désormais de **45 jours** (30 jours) pour notifier l'accusé de réception complet (AR) ou incomplet (ARI) au demandeur. En cas d'ARI, 45 jours aussi à compter de la réception des éléments manquants pour adresser l'accusé complet.

- ✓ **Classement des « dossiers morts »** : **caducité de la demande 6 mois après l'ARI** (nouveau).  
Si, dans les 6 mois de la notification par l'autorité de l'accusé de dossier incomplet, le demandeur ne communique aucun des documents manquants (« silence-radio »), la demande est caduque de plein droit. Le dossier peut donc être clôturé.  
=> Cela évite que des dossiers restent ouverts pendant de très longues périodes et encombrant inutilement les administrations.



- **Consultation des instances** (art. 126)

- ✓ **Demande d'avis** : l'autorité adresse une demande d'avis aux diverses administrations et instances **au moment de l'AR** (dans les 10j).
- ✓ **Envoi des avis** : sauf cas spécifiques (CC, FD, SIAMU), les avis doivent être envoyés (émis) dans les **30 jours** de la réception de la demande d'avis.  
=> **A défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il ne « doive » être tenu compte de l'avis tardif (avis réputé favorable)**, l'autorité ne doit pas tenir compte de l'avis mais elle peut faire le choix de le prendre en considération si elle le souhaite.
- ✓ **Instances consultées** : le CoBAT liste les instances obligatoires, reprises ci-dessous. Le Gov peut prévoir des dispenses (d'avis FD, CRMS, BM, CC,...) via l'**arrêté** dispenses. D'autres instances peuvent être consultées sur initiative de l'autorité en fonction des spécificités du dossiers.

- **Avis Bruxelles Environnement**

En cas d'application des ordonnances « Seveso » et « Nature ». 30 jours.

- **Avis SIAMU**

Il devient un **avis d'instance sollicité par l'autorité délivrante au moment de l'AR** (et non plus le demandeur préalablement au dépôt de la demande).  
=> Permet de diminuer le nombre d'interlocuteurs pour le demandeur - La complétude du dossier est vérifiée par la commune : bénéfice pour SIAMU.

Le SIAMU dispose désormais d'un **délai** pour envoyer son avis :

- 30 jours sauf
- 60 jours dans les cas fixés par **arrêté** du Gov en raison du degré de complexité du projet en matière de prévention incendie.
- En cas d'avis tardif, le délai imparti à l'autorité pour délivrer le permis est prolongé du nombre de jours de retard pris par le SIAMU.

Le permis ne peut pas être délivré sans l'avis SIAMU !

Il existe aussi des cas de dispenses d'avis SIAMU (voir **arrêté** dispenses d'avis SIAMU).



❑ Avis conforme du fonctionnaire délégué (art. 126, §9)

L'avis conforme FD est requis dans les cas où il n'y a pas de PPAS ou PL sur le territoire sur lequel se situe le projet

- et que l'avis FD n'est pas substitué par l'avis CC (voir *infra*)
- ou qu'aucune dispense d'avis FD n'est prévue par l'arrêté dispenses.

Transmission du dossier au FD par la commune au moment de l'AR si pas de MPP, ou dans les 10 jours de l'avis CC (ou expiration de son délai), ou dans les 10 jours de la clôture de l'enquête publique si pas d'avis CC. => *Gain de temps dans l'hypothèse sans MPP car l'envoi est simultané à l'AR.*

Suppression de l'envoi du rapport CBE : car c'est lui qui prend la décision finale, donc peu de sens de donner son avis au FD qui lui-même donnera son avis au CBE... => En pratique, gain de temps car la demande ne doit plus passer par le collègue.

Envoi de l'avis FD : le FD envoie son avis dans les 45 jours à compter de la réception des documents transmis par la commune (pas de changement). => A défaut, la procédure est poursuivie...

Suppression du « système d'invitation par le FD » : si la commune ne transmet pas le dossier complet au FD dans le délai.

Il conviendra d'adapter l'arrêté relatif à la transmission des documents entre autorités (ex : listing de toutes les dérogations, note technique préparatoire ?, ...).



- **Mesures particulières de publicité** (art. 6) + (art. 9) + (art. 126 -177) + (art. 188/7 à 188/11)

✓ **L'enquête publique**

Elle est organisée dans les 15 jours de l'AR.

Elle dure (minimum) -15 jours

- **30 jours si évaluation des incidences** (art. 175/14 - 175/20 > Directive) ou si relative à voies de communication (arrêté sur les EP) .

Réclamations et observations : possibilité de les introduire également par **courrier électronique** (officialisation de la pratique).

L'axonométrie : clarifications de **l'article 6, 6°**:

- L'affichage d'une seule axonométrie suffit (l'**arrêté** devra être clarifié en ce sens).
- Il peut également s'agir d'une « représentation graphique à 3 dimensions ».
- Le rayon de 100m a été réduit à 50m pour le calcul du dépassement de la hauteur de la construction par rapport au bâti environnant.
- Confirme que l'axonométrie n'est pas requise pour les **travaux d'infrastructure sans érection de volumes en surface** (ex: les tunnels).

✓ **L'avis de la commission de concertation**

Composition de la CC : rationalisation de la composition en vue d'une accélération du travail de délibération. (**art. 9**)

**4 instances permanentes** (6 membres) :

1. **Commune(s)** (3 membres)
2. **Direction de l'urbanisme (BUP)** (1 membre)
3. **Direction des Monuments et Sites (BUP)** (1 membre)
4. **Bruxelles Environnement (IGBE)** (1 membre)

NB : 2 instances supplémentaires en cas de projet de PPAS-RCU : Administration en charge de la Planification (= BBP-Perspective) – 1 membre et Bruxelles Mobilité – 1 membre

NB: BEE et de Citydev pourront être consultées comme instances ou donner leur avis dans le cadre de l'enquête publique.



**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

La CC est consultée dans le cadre des MPP ou en tant qu'avis d'instance (ex : ZICHEE).

Délai : l'avis doit être [notifié] [lire « émis » dans le texte comme signifiant « envoyé » = erreur matérielle/oubli d'adaptation] dans les **45 jours** (30+30 jours) de la clôture de l'enquête ou de l'accusé de réception lorsqu'il n'y a pas d'enquête. (= délai plus clair et 45 j permettent aux communes qui n'organisent qu'une CC par mois de faire un report d'avis) (art. 188/9)

Si avis CC tardif : il n'est plus ~~réputé favorable~~ mais la procédure est poursuivie sans qu'il ne doive en être tenu compte.

Abstention de vote par les membres directement concernés : interdiction expresse faite aux membres de participer au vote portant sur les demandes de permis émanant de l'organe qu'ils représentent. Nouvelle précision : idem pour les projets de plan ou de règlement émanant d'un membre CC.

Communication : la commune adresse une copie de l'avis CC au FD et le publie sur le site **internet** de la commune (officialisation de la pratique).

Valeur de la l'avis CC :

- consultatif pour les permis régionaux

- **conforme ou consultatif pour les permis communaux => l'avis CC peut avoir plusieurs facettes (art. 126, § 6 à 9)**

- o Lorsque l'avis CC est unanime – favorable – émis en présence d'un représentant de la DU : la CC rend un avis positif conforme, accorde **toutes les dérogations** et la commune délivre alors le permis.
- o Lorsque l'avis CC est unanime – défavorable – émis en présence d'un représentant de la DU : la CC rend un avis négatif conforme et la commune doit alors refuser le permis.
- o Lorsque l'avis CC est favorable unanime ou émis en présence DU : système des 8 jours :
  - si, dans les 8 jours à compter de la réception du dossier, le FD n'envoie pas sa décision d'émettre son avis motivé, il est présumé favorable à la demande et aux dérogations éventuelles
  - si, dans les 8 jours, le FD décide de se prononcer sur le dossier, il émet son avis dans son délai de 45 jours (45j – 8j).
- o Lorsque l'avis CC défavorable unanime ou émis en présence DU : le FD rend son avis dans les 45 jours.

L'arrêté sur les  sera adapté.



✓ **Dispenses de MPP**

Désormais, le Gov peut dispenser d'EP **et/ou** de CC. (art. 126 et 177 § 4 et 5)

- **Dissociation possible des MPP : il pourra y avoir EP et CC, ou EP seule, ou CC seule.**  
(Voir la définition des MPP à l'art. 188/7).
  - Via l'arrêté dispenses.
  - En outre, désormais possible de dispenser de MPP indépendamment du fait que les travaux soient dispensés de l'avis FD/CBE ou de l'avis CRMS.
- => Plus grande flexibilité.

Dispenses MPP si PPAS ou PL d'après 2001 (art. 188/11)

- Sauf si leurs prescriptions ne les imposent expressément et sauf pour les travaux de création/modification de voies de communication, un PPAS ou un PL approuvé **après le 24 juin 2001** (~~1981~~) dispense les demandes de permis des MPP requises par le PRAS.
- La date a été remontée du 1<sup>er</sup> janvier 1981 au 24 juin 2001, date d'e-e-v du PRAS. = Actualisation : prise en compte du PRAS et non plus de plan de secteur.
- NB : cet article a été déplacé dans le chapitre sur les MPP et fait l'objet d'une disposition unique (d'où l'abrogation des ~~articles 67 et 106~~).



- **Les dérogations** (art. 126, § 10 et 11)

- ✓ **Les dérogations sont octroyées soit par la CC, soit par le FD :**

Par la CC : pour les permis communaux, en cas d'avis CC favorable unanime avec vote DU ou, en cas d'avis ~~unanime~~ ou DU, si le FD n'est pas intervenu dans les 8 jours pour se saisir du dossier.

=>L'avis CC peut désormais **octroyer toutes les dérogations**, donc aussi les dérogations aux PPAS-PL.

Par le FD : lorsqu'il n'y a pas de CC ou lorsqu'elles n'ont pas été pas accordées par la CC.

Le FD dispose de 45 jours pour se prononcer sur les dérogations (= mêmes délai et conditions que pour l'avis conforme).

Si décision tardive ou pas de décision, les dérogations sont réputées refusées.

+ Suppression de la **proposition motivée du CBE sur les dérogations**. (Dans le travail sur les arrêtés, prévoir un listing de toutes les dérogations, à joindre à l'AR et à transmettre au FD).

- ✓ **A quoi peut-on déroger ?** (art. 126, § 11)

- Aux données non essentielles d'un PPAS ou d'un PL (donc pas aux affectations, sauf zone contigüe) + MPP.
- Aux règlements d'urbanisme + MPP si sur volume, implantation ou esthétique des constructions.
- Aux prescriptions réglementaires de la partie *spécifique* du PRM (mobilité) + MPP
- Aux prescriptions réglementaires des PCM (mobilité) + MPP

→ On ne peut donc jamais déroger au PRAS, ni aux PAD, ni aux **prescriptions réglementaires de la partie générale du PRM**.



- **Modification de la demande en cours**

**1) à l'initiative du demandeur** (art. 126/1)

✓ **Terminologie** : on parle désormais de « modifications de la demande » et non plus seulement de « plans modifiés ou modificatifs », et ce pour élargir la notion.

✓ **Nécessité d'encadrer la procédure de modification à l'initiative du demandeur :**

**1. Le demandeur ne peut plus modifier sa demande entre l'AR et l'accomplissement des MPP (fin de l'EP ou après avis CC).**

=> Suppression de la possibilité de modifier « à tout moment ».

**2. Le demandeur doit annoncer son l'intention de modifier à l'autorité.**

=> L'envoi par lettre recommandée de l'annonce de l'intention de modifier entraîne une suspension du délai de délivrance, jusqu'à l'envoi de l'AR du dossier modifié par l'autorité (ou le délai dans lequel elle aurait dû le notifier).

=> Si le demandeur n'introduit pas les modifications dans les 6 mois de son annonce, la demande de permis est caduque (classement sans suite).

**3. Système d'accusé de réception pour le dossier modifié.**

=> L'autorité dispose de 30 jours pour adresser un AR ou ARI au demandeur.

=> Ici aussi, après l'ARI, le demandeur a 6 mois pour déposer les compléments sinon la demande est caduque.

=> Si pas d'AR(I) notifié dans le délai, la suspension du délai (via l'annonce) est levée et le délai de délivrance recommence à courir.

✓ **Nouveaux actes d'instruction ?**

Si « modifications « mineures » (3 conditions comme actuellement) : pas de nouveaux actes d'instruction. La suspension du délai est levée au moment de l'AR du dossier modifié et le délai de délivrance recommence à courir (=nombre de jours qui restaient à courir avant l'annonce).

Si « modifications substantielles » : nouveaux actes d'instruction que l'autorité détermine (pouvoir d'appréciation). La suspension du délai devient caduque de sorte qu'un nouveau délai commence à courir à partir de l'AR complet relatif au dossier modifié (= 1 des 3 délais fixés à l'art. 156) .



## 2) à l'initiative de l'autorité (art. 191)

- ✓ **Autorité compétente** : précision que seule l'autorité délivrante peut faire usage du 191 (pas la CG).
- ✓ **Invitation à modifier** : l'autorité délivrante invite le demandeur à modifier sa demande initiale. Cela suspend le délai de délivrance.
- ✓ **Délai pour modifier** : **le demandeur dispose de 6 mois pour modifier sa demande**. A défaut, l'autorité peut statuer sur la demande en l'état.
- ✓ **Système d'accusé de réception** : comme pour la modification par le demandeur.
  - => **L'autorité dispose de 30 jours à compter de la réception du dossier modifié pour envoyer l'AR.**
  - But : donner le temps à l'autorité de vérifier si les modifications apportées par le demandeur sont conformes aux conditions imposées et déterminer s'il faut soumettre la demande à de nouveaux actes d'instruction ou non.
  - => Ici aussi, le demandeur a 6 mois pour communiquer les documents complémentaires. A défaut, la demande est caduque.
  - => Si pas d'AR dans les 30 jours : la suspension du délai via l'invitation est levée et le délai pour délivrer recommence à courir.
- ✓ **Nouveaux actes d'instruction ?**
  - Si modifications « mineures » (respect des 3 conditions) : l'autorité statue dans le délai qui a recommencé à courir à compter de l'AR.
  - Si modifications « substantielles » : nouveaux actes d'instruction **que l'autorité détermine**, dans le nouveau délai issu de l'AR de dossier modifié.

NB: en recours et en saisine, l'autorité délivrante ne peut pas imposer des conditions entraînant des modifications substantielles. Le cas échéant, il doit refuser le permis et inviter le requérant à introduire une nouvelle demande devant l'autorité compétente au 1<sup>er</sup> degré (comme actuellement).



- **Délais de rigueur communaux**

- ✓ **Trois délais de délivrance pour les permis communaux (art. 156)**

Volonté de réduire le nombre d'hypothèses et faciliter le calcul des délais.

A compter de l'AR de 45 jours (ou échéance pour le notifier), le permis doit être notifié dans les délais maximaux suivants :

- 75 jours : si pas FD, ni MPP
- 90 jours : si FD ou MPP
- 160 jours : si FD et MPP (// PE)

+ 30 jours éventuels en été : le CBE peut décider de prolonger le délai de 30 jours si délai final expire pendant les vacances d'été (~~Pâques et Noël~~) ou si le dossier doit être reporté afin que plus de la moitié de l'enquête publique se déroule en dehors de ces vacances d'été. => Dans ces cas, la décision du CBE doit être notifiée au demandeur dans le délai initial.

NB : l'ancien délai de 45 jours si FD, ni MPP était difficilement tenable puisqu'il ne restait que 15 jours au CBE pour statuer après remise des avis d'instances. Pas tenable avec le nouveau système d'avis SIAMU en cours de procédure dans les cas où c'est un délai de 60 jours.



✓ Quatre hypothèses de suspension ou de prolongation des délais

1. En cas d'avis SIAMU tardif : le délai est prolongé du nombre de jours de retard pris par le SIAMU (126, §3).
2. En cas de modification de la demande en cours : le délai de délivrance est suspendu si la demande initiale est modifiée par le demandeur (via l'annonce) ou par l'autorité (via l'invitation). Voir supra. (126/1 – 191)
3. Au cas où l'instruction de la demande requiert de tenir compte d'un « acte administratif distinct » : l'instruction de la demande et le délai de délivrance sont suspendus, à la demande du demandeur ou à l'initiative de l'autorité délivrante. (art. 194/1, § 2)  
=> Point de départ de la suspension : date à laquelle l'autorité l'accepte ou la décide.  
=> Échéance de la suspension : date à laquelle l'acte administratif distinct est définitivement adopté.  
NB 1 : un acte est définitif qu'après épuisement des recours administratifs ou des délais pour les introduire, donc les recours au CE ou juridictions judiciaires ne sont pas pris en compte et ne font pas obstacle à la levée de la suspension.  
NB 2 : prise en compte de la date d'adoption de l'acte et non de sa notification.  
=> Ex : nécessité d'arrêt du Gov sur la modification d'un chemin vicinal, octroi de dérogation(s) par le SPF Intérieur à l'avis SIAMU, ...
4. En cas d'introduction d'une proposition ou demande de classement portant sur le bien visé par la demande de permis, l'instruction de la demande et les délais sont suspendus jusqu'à la notification de la décision du Gov d'entamer ou non la procédure de classement (art. 194/1 - 222).  
=> Pas de changement sur le fond mais détermination plus précise de la durée de suspension + Lien avec les modif des articles 222, 223 et 227 en patrimoine.



✓ **Connaissance des délais de délivrance** (123/5).

Pour toutes les demandes de permis, le demandeur doit être en mesure de connaître, à tout moment, le délai d'instruction qui reste à courir.

=> Le Gouvernement adopte un **arrêté** fixant les moyens et les outils pour ce faire.

=> En pratique, cela se fera via le système informatique NOVA (ex : **fournir une clé d'accès au demandeur au moment de l'AR**).

✓ **Les délais d'ordre deviennent des délais de rigueur** (art. 156/1)

Les actuels délais d'ordre (= indicatifs, pas de conséquence/sanction en cas de dépassement) sont mutés en délais de rigueur (= dont le respect s'impose, avec une conséquence en cas de dépassement).

**Si la commune ne délivre pas le permis dans le délai imposé par le Code, le FD est saisi de la demande = saisine automatique FD.**

L'option du « ~~refus tacite~~ » en cas de dépassement du délai par la commune a été revue lors des débats en commission parlementaire.

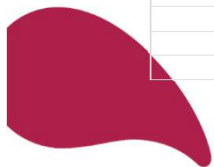
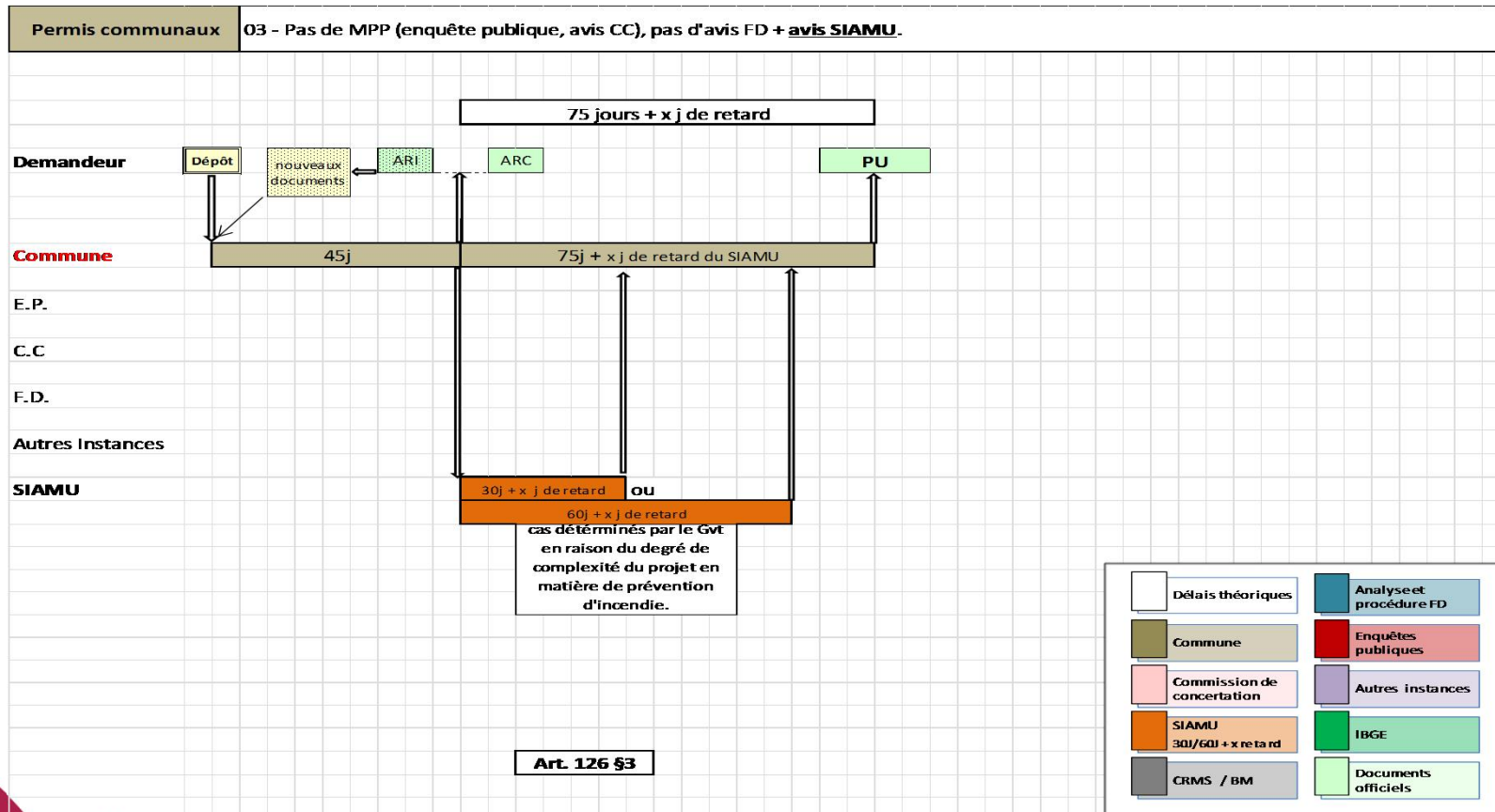
La volonté est de ne pas imposer au demandeur de prendre lui-même l'initiative d'introduire un recours au Gouvernement mais de créer une étape intermédiaire automatique via le FD.

NB : le refus tacite en cas de dépassement du délai est maintenu au niveau des permis instruits par le FD. Le demandeur pourra introduire un recours auprès du Gov à l'encontre de la décision, expresse ou tacite, du FD.

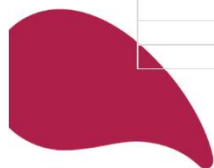
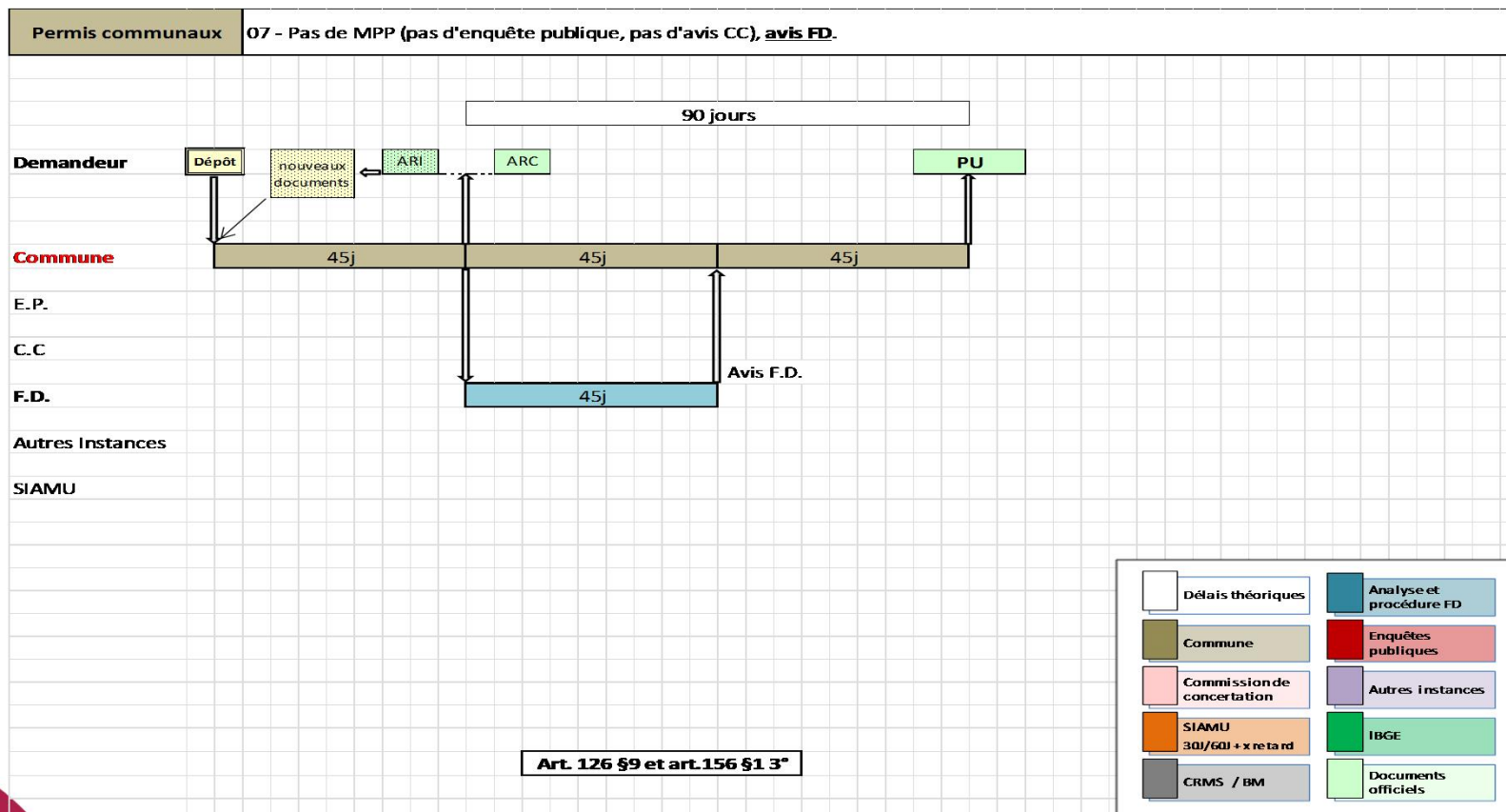
✓ **La saisine automatique du fonctionnaire délégué** (art. 178/2)

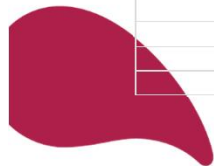
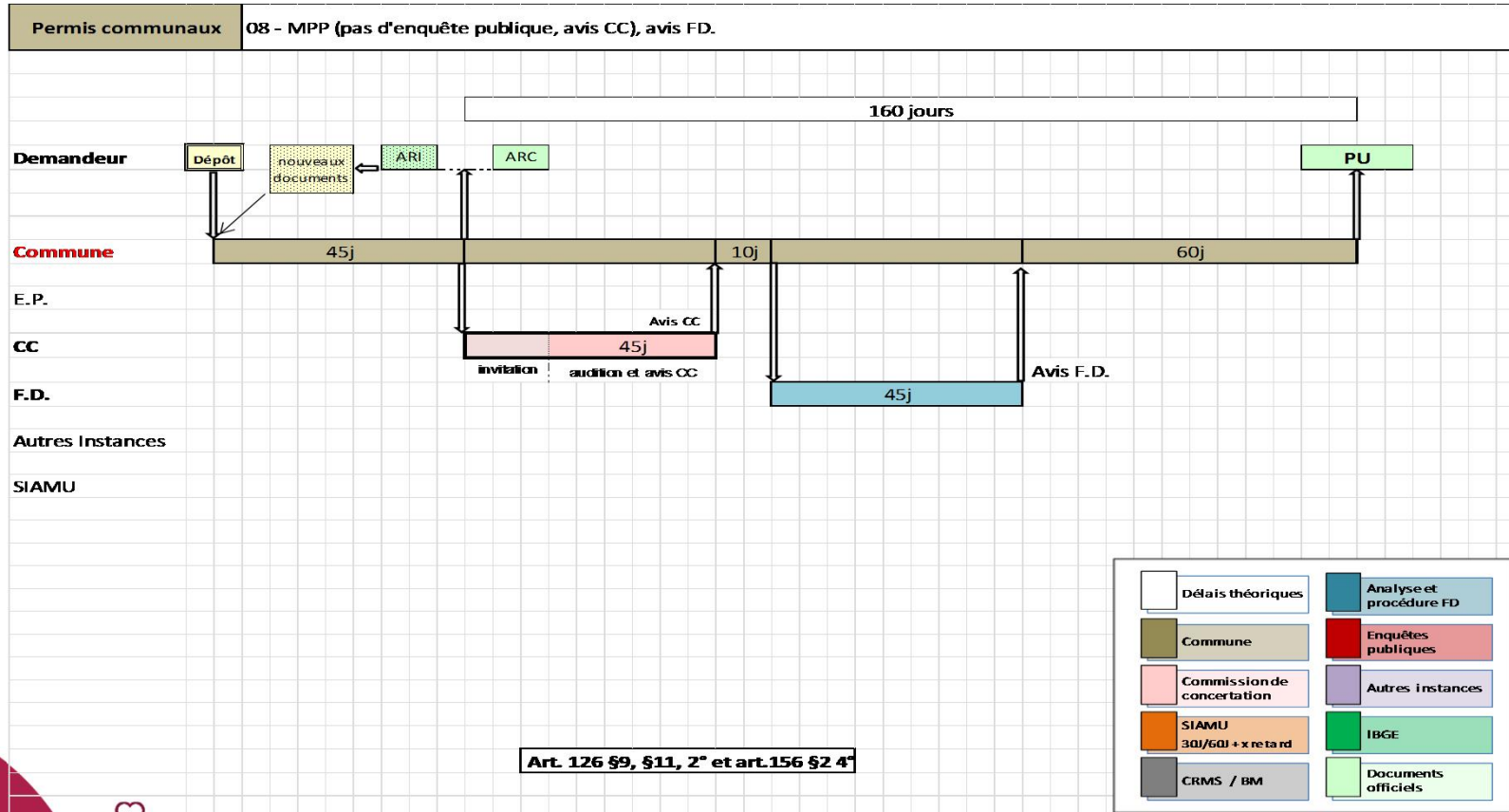
Voir la procédure d'instruction par le FD *infra* dans la partie sur les permis régionaux.











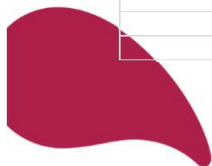
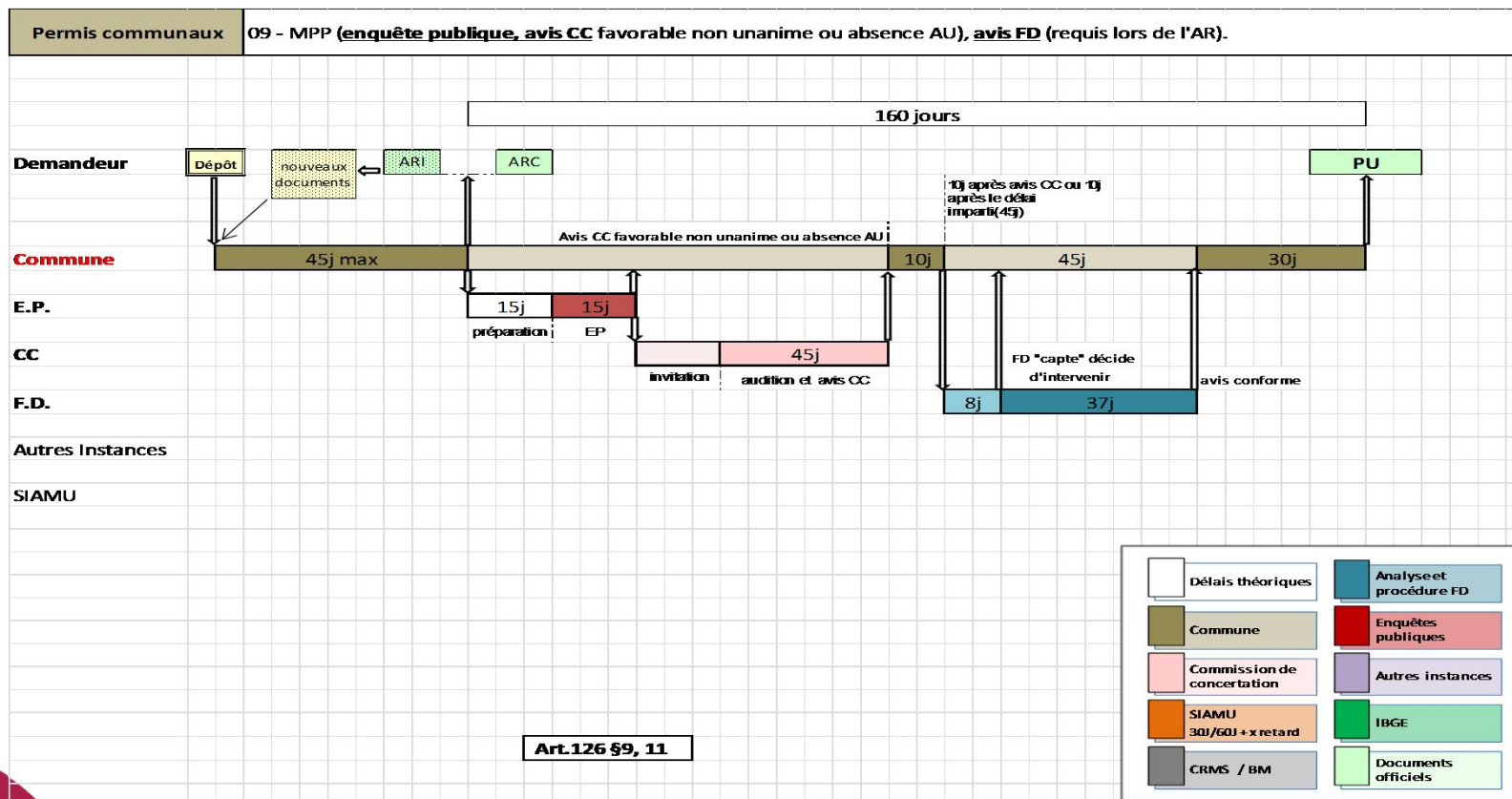
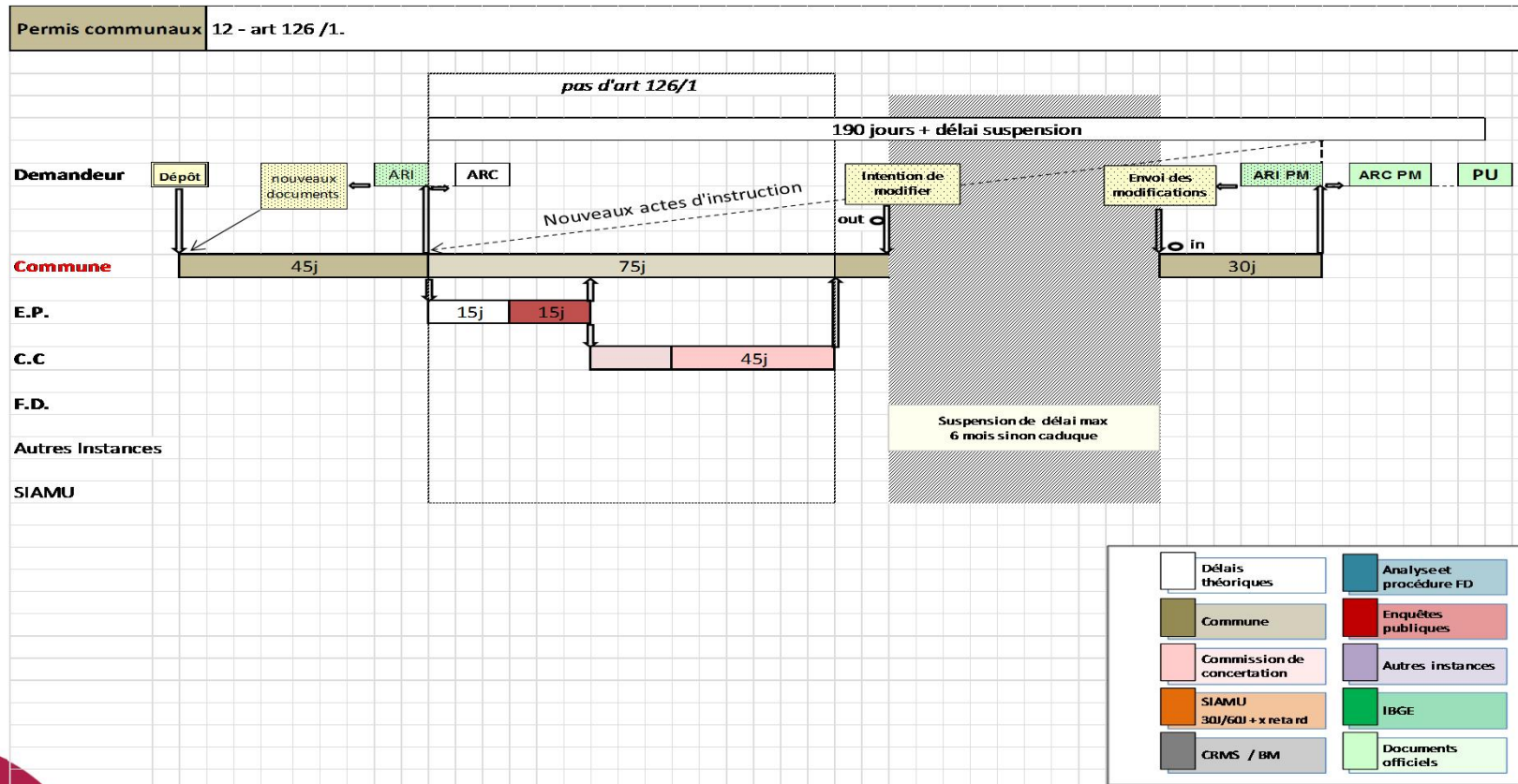
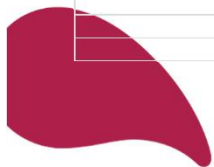
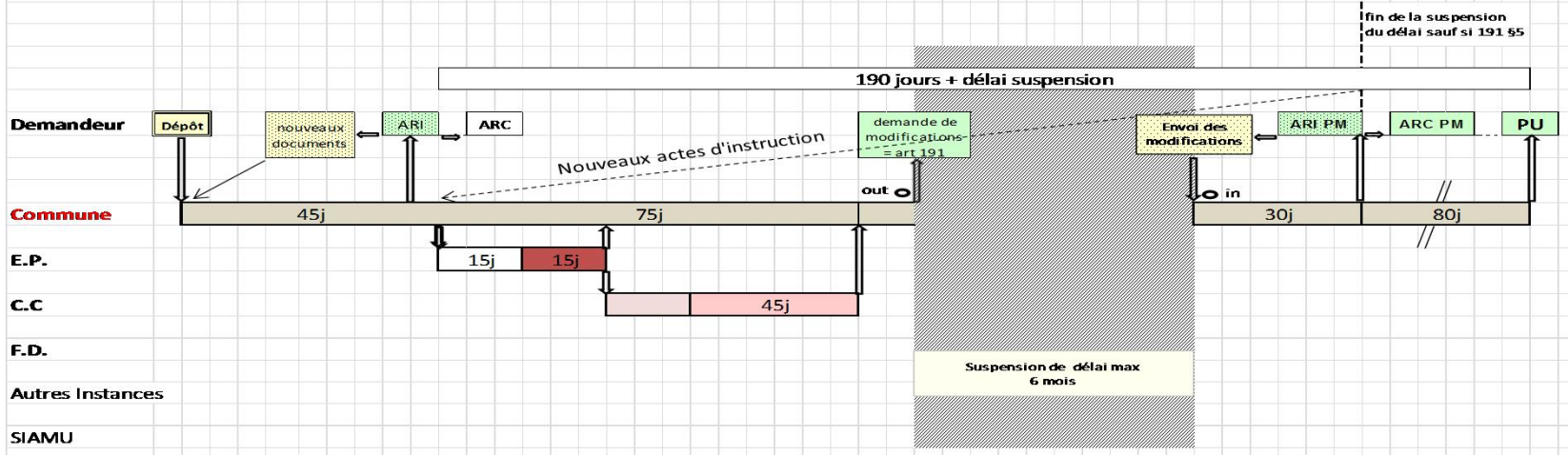


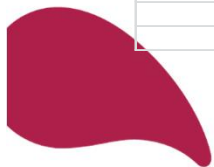
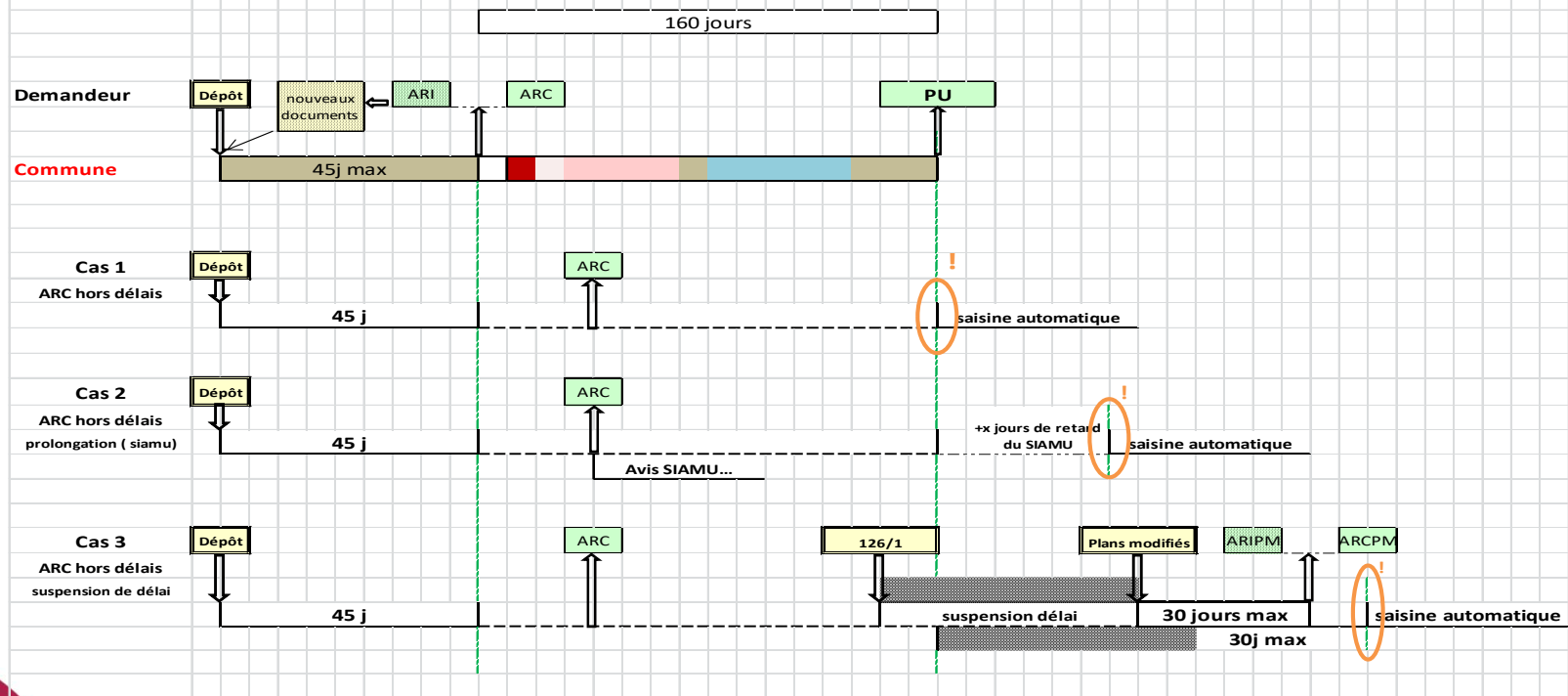
Schéma 05



**Permis communaux 13 - "art 191" par le CBE.**



<b>Permis communaux</b>	09 - MPP (enquête publique, avis CC favorable non unanime ou absence AU), avis FD (requis lors de l'AR).
<b>SAISINE</b>	Cas 1 : ARC hors délais / Cas 2 : ARC hors délais et prolongation du délai ( SIAMU) / Cas 3 : ARC hors délais et suspension de délai ( art 126/1)



- **Décision de l'autorité délivrante (art. 156/2)**

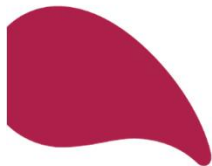
- ✓ **Types de décision** : l'autorité délivrante peut octroyer, imposer des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux (=>expressément ajouté pour PU communaux - lacune) ou refuser le permis.

- ✓ **Mesures communes aux décisions** :

- Règles spécifiques sur alignement et bien enclavé (art. 189) => pas de changement
- Conformité aux dispositions réglementaires mobilité des PRM et PCM en cas de travaux relatifs aux espaces public ou aux voiries (189/1).
- Possibilité de fixer planning d'exécution des travaux. (art. 192) => pas de changement.
- Imposition des conditions SIAMU. (art. 193) => pas de changement
- Refus du permis si la demande n'est pas conforme aux conditions imposées par l'arrêté du Gov refusant l'ouverture de la procédure de classement ou celui refusant le classement et portant sur le bien qui fait l'objet de la demande. (art. 194)
- **Possibilité de refus** du permis lorsque la demande est contraire à un projet de PRAS, de **PAD** ou de **PPAS**.  
=> L'autorité délivrante ne « doit » plus refuser le permis dans ce cas (car les projets de plans ne peuvent pas avoir d'effets juridiques avant leur e-e-v) mais elle « peut » le refuser moyennant due motivation liée à la conception qu'elle se fait du bon aménagement des lieux.(art. 194)



- **Exécution ou suspension/annulation du permis communal** (art. 157, 161 à 163, 194/2)
  - ✓ **Délai unique d'exécution** : le PU est exécutoire **20 jours** à compter de sa délivrance. (art. 157)  
Uniformisation et réduction du délai : 20 jours dans tous les cas (et non plus ~~20 ou 30 jours~~ selon qu'on il y ait ou non un PPAS/PL).
  - ✓ **Affichage permis + avertissement autorité début des travaux** : pas de changement (194/2)
  - ✓ **Procédure de tutelle : suspension - annulation du permis** (art. ~~460~~, 161 à 163)
    - Les différentes hypothèses de suspension sont regroupées à l'art. 161.
    - Le FD notifie directement au Collège d'urbanisme, sans plus avoir à passer par l'intermédiaire superflu de l'Administration. Idem pour l'audition.
    - Le FD peut suspendre un permis communal et le soumettre à l'annulation du Gouvernement s'il est contraire au bon aménagement des lieux tel que celui-ci est susceptible d'être redéfini par l'adoption ou la modification d'un PRAS ou d'un PAD décidée par le Gouvernement avant la délivrance du permis.





## B. LES PERMIS REGIONAUX

Renvoi aux permis communaux sauf particularités des permis FD.

- **Eventuelle réunion de projet (art. 188/12)**

IDEM permis communaux : nouveauté = possibilité pour le porteur de projet de **réunir les acteurs-clés avant d'introduire sa demande** de permis.

- **Avis préalable du Maître architecte (art. 11/1)**

IDEM permis communaux : 60 jours – pour projets listés par Gov.

- **Introduction de la demande et accusé de réception (art. 176)**

✓ **Dépôt de la demande** : IDEM permis communaux art. 124 et 125.

✓ **Vérification incidences** : IDEM permis communaux art. 125.

✓ **Accusé de réception** : IDEM permis communaux art. 125.

AR à notifier dans les **45 jours**. + Le cas échéant, **le FD vérifie la complétude du RI en même temps que la complétude du dossier**. Ici aussi, la demande est caduque si le demandeur ne communique pas ses compléments 6 mois après l'ARI.

✓ **En cas d'enquête publique** : le FD invite le(s) CBE concerné(s) à organiser l'enquête publique (pas de changement).

✓ **Introduction des projets mixtes** : **introduction des PU et PE chez le FD**. Voir *infra*.



- **Consultation des instances** (art. 177)

- ✓ **Demande d'avis** aux instances : IDEM permis communaux art. 126 : au moment de l'AR.
- ✓ **Envoi de l'avis** : IDEM permis communaux art. 126 : 30 jours et si avis tardif, la procédure est poursuivie et choix de l'autorité d'en tenir compte ou non.
- ✓ **Dispenses d'avis d'instances** : IDEM permis communaux art. 126 : via l'**arrêté** dispenses.
- ✓ **Si le projet est amendé après EI** : le FD sollicite alors un **nouvel avis** des instances consultées sur la demande initiale.
- ✓ **Instances consultées** : les instances obligatoires (sauf si dispenses) sont reprises ci-dessous. D'autres instances peuvent être consultées sur initiative de l'autorité en fonction des spécificités du dossier.
- **Avis SIAMU** : IDEM permis communaux art. 126 : avis requis cours d'instruction par l'autorité – SIAMU dispose de 30 ou 60 jours pour rendre son avis. Si avis tardif, la procédure poursuivie et le délai pour délivrer PU est prolongé du nombre de jours de retard pris par SIAMU.
- **Avis IBGE** : IDEM permis communaux art. 126: si application des ordonnances « Seveso » ou « Nature ».
- **Avis CRMS** :
  - **Maintien du caractère conforme de l'avis CRMS pour les permis uniques.**
  - Tous les avis CRMS doivent être motivés + Lorsqu'un avis conforme est assorti de conditions, elles sont énumérées de façon claire et précise.
  - Pour *adopter* un avis conforme : quorum de présence d'au moins 2/3 et vote d'au moins 2/3 des membres désignés par Gov (avant : vote d'au moins 2/3 des membres *présents* lors de la réunion). Si le quorum n'est pas atteint : +15 jours pour reconvoquer.  
→ A défaut d'adopter l'avis dans les formes et le délai, l'avis conforme est réputé favorable.
  - Pour *notifier* l'avis conforme au FD : 30 jours + 60j si la CRMS requiert une étude complémentaire.  
→ Si l'avis conforme est notifié tardivement (parce que s'il n'est pas adopté dans le délai, il reste réputé favorable), l'avis perd son caractère contraignant et la procédure est poursuivie (comme pour tous les autres avis).
  - Cas de dispenses d'avis CRMS via l'**arrêté** dispenses



#### ❑ Avis Bruxelles Mobilité :

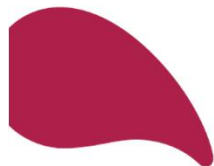
Pour les PU-PL-CU, le FD doit requérir l'avis BM en cas d'actes et travaux relatifs aux voiries et aux espaces publics, tels que définis à l'[art. 189/1](#) (= ancien [art. 4/1](#) abrogé et réécrit).

- Clarification de la définition : = travaux de marquage, d'équipement ou aménagements, quel qu'en soit le demandeur (plus seulement ceux requis par une autorité publique).
- Précision que cet avis ne porte que sur la conformité de la demande de permis avec les dispositions réglementaires du PRM ou du PCM.
- Suppression du système inapplicable d'évocation au Gov si FD s'écarte de l'avis MB. S'il s'en écarte, le FD doit dûment le motiver.
- Possibilité pour le FD de déroger aux prescriptions spécifiques réglementaires (pas les générales !) du PRM et aux prescriptions réglementaires du PCM. [art. 126, § 11](#).
- Bruxelles Mobilité peut requérir une étude complémentaire : alors +60 jours pour envoyer son avis.

#### ❑ Avis CBE :

- Consultation : l'avis de la commune est toujours requis, sauf dispenses via l'[arrêté](#) dispenses.
- Délai: il doit être envoyé dans les **30 jours** à compter de l'AR **ou** dans les **45 jours** à compter de la clôture de l'enquête publique lorsqu'il y en a une (mise en concordance avec l'OPE).
- Avis tardif : procédure poursuivie + choix du FD d'en tenir compte ou non.
- Force : l'avis est consultatif. Il n'est plus conforme en cas de changement d'affectation d'un bien protégé et si la demande ne relève pas d'un des autres cas de compétence FD.

❑ Autres instances éventuelles : en fonction des spécificités du dossier. 30 jours.



- **Mesures particulières de publicité** (art. 117 – 188/7 à 188/11)

- ✓ **En cas d'évaluation des incidences** :

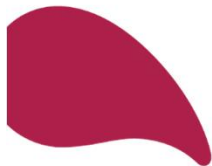
- L'enquête publique dure **30 jours** en cas d'EI (art. 177/14) ou de RI (art.177/20). Idem si voies de communication (**arrêté sur EP**).
- La commission de concertation est élargie aux communes concernées en cas de EI ou RI – 45 jours – toujours consultatif pour les permis régionaux.

- ✓ **Pour le reste**, IDEM permis communaux : notamment la distinction de la notion et palette variée de procédures possibles : EP + CC, EP seule ou CC seule, via l'**arrêté** dispenses.

- **Modification de la demande** (art. 177/1 - 191)

- ✓ **A l'initiative du demandeur ou de l'autorité** : IDEM permis communaux art. 126/1 et art. 191 :

- Pas de modif par le demandeur avant la fin des MPP.
- Le demandeur doit annoncer son intention de modifier sa demande initiale.
- Accusé de réception de 30 jours.
- Caducité si demandeur n'introduit pas les modifications dans les 6 mois à compter de la demande de l'autorité.
- Mécanisme de suspension du délai d'instruction.
- Si modifications substantielles, l'autorité détermine les nouveaux actes d'instruction (pouvoir d'appréciation).



- **Evaluation des incidences (175/1 à 175/21 + Annexes A à F)**

Au niveau de la structure du CoBAT, les dispositions sur les évaluations des incidences ont été déplacées dans le chapitre relatif aux permis FD et deviennent dès lors les articles 175/1 à 175/21.

### 1) L'évaluation préalable des incidences (175/1)

✓ **Transposition de la directive européenne:**

De nombreuses dispositions ont été adaptées/ajoutées pour **transposer la Directive 2014/52/UE** modifiant la Directive concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, dont notamment :

- **art. 175/1, § 1** : définition des « incidences d'un projet » : modification de la liste des facteurs à étudier + précision qu'il ne faut évaluer que les incidences « notables ».
- **art. 175/1, § 5** : partage des connaissances : un RI ou une EI peut désormais **tenir compte des résultats disponibles d'autres évaluations** environnementales pertinentes effectuées précédemment. => Réduction des coûts et des délais de réalisation de ces évaluations.  
=>D'une part, les autorités doivent dès lors mettre ces évaluations à disposition des auteurs.  
=>D'autre part, les auteurs ne peuvent pas s'opposer à la réutilisation des infos contenues dans leur évaluation des incidences.
- **art. 190** : la décision d'octroi ou de refus est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et le milieu urbain en cas de RI/EI et elle décrit les caractéristiques du projet et les mesures imposées pour prévenir ou réduire ou compenser ces incidences négatives notables.
- **art. 195** : les autorités doivent informer le public et les instances consultées de chaque permis octroyé ou refusé (même ceux sans évaluation) et les mettre à leur disposition.
- **nouvelles annexes E et F** : annexe E = critères de sélection des projets soumis à évaluation et annexe F = liste des infos que doit contenir au minimum l'évaluation.



- ✓ **Durée de l'enquête publique** : minimum **30 jours** (~~15 jours~~) quand il y a RI ou EI. (art. 175/14 et art. 175/20)
  
- ✓ **Incidences transfrontalières** : si incidences notables sur une autre Région ou Etat, le dossier est transmis aux autorités compétentes de cette autre Région ou Etat. (art. 175/1, § 4)  
= Ajout de l'hypothèse visée par l'art. 6, § 5bis de la LS du 08/08/1980 : en cas d'implantation commerciale d'une surface commerciale nette de + 20.000 m<sup>2</sup> située à une distance de moins de 20 km d'une autre Région. => 6<sup>ème</sup> réforme de l'Etat.
  
- ✓ **Evaluation limitée aux aspects spécifiques non encore pris en compte**  
si le projet est :
  - 1° situé dans périmètre d'un plan (PRAS, PPAS, PAD, Plan Nature, Plan mobilité,...), d'un règlement ou d'un PL qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation des incidences,
  - 2° conforme à cet « instrument supérieur »,
  - 3° introduit moins de 5 ans après e-e-v ou délivrance de cet instrument.
  
- ✓ **Dispense d'évaluation des incidences après un certificat d'urbanisme** : le champ d'application de la dispense de EI ou de RI est étendu. Si le CU a été soumis à EI ou RI et que la demande de permis consécutive y est conforme ou ne s'en écarte que sur des aspects qui ne ressortissent pas de l'annexe A (EI) ou de l'annexe B (RI) : dispense des formalités en matière d'évaluation des incidences. (art. 205, §2)
  
- ✓ **Infraction** : violer les obligations en la matière = infraction dans le chef du demandeur de permis ou de l'auteur de l'évaluation. > Directive. (art. 300, 18°)



## 2) L'étude d'incidences (EI) (art. 175/2 à 175/14 + Annexe A)

- ✓ **Suppression de la phase préparatoire de l'EI** : ~~suppression de la phase de rédaction d'un avant-projet de cahier des charges pour chaque EI et suppression de l'organisation d'enquête publique et d'une CC propres à l'EI.~~
  - => Simplification et gain de temps de plusieurs mois.
  - => L'expérience a montré une utilité très relative de cette phase préparatoire (ex : le plus souvent, confusion par le public entre les 2 MPP, celle sur le cahier des charges de l'EI, puis celle sur le projet lui-même).
  - => Une consultation du public est évidemment maintenue, après finalisation de l'EI, sur le projet lui-même : EP de 30 jours et CC élargie.
- ✓ **Note préparatoire et de l'EI** : contenu minimal plus complet et adapté > Directive + spécificités bruxelloises.
- ✓ **Modèle-type de cahier des charges** : un **modèle unique de cahier des charges pour toutes les EI** sera **arrêté** par le Gouvernement.
- ✓ **Comité d'accompagnement (CA)** :
  - Composition modifiée : commune(s) concernée(s) + Urbanisme + IBGE + Bruxelles Mobilité (=ajout). Des experts/instances peuvent être invités mais n'ont pas de voix délibérative.
  - Convocation du CA en même temps que l'AR et, dans les 15j, il notifie sa décision sur les aires géographiques, les alternatives/variantes, le choix du chargé d'études (cf. liste d'agrément du Gov) et le délai de l'EI.
  - CA peut requérir des informations particulières supplémentaires (précisées à l'annexe F) par rapport au cahier des charges type, en cours d'instruction de la demande de permis.
  - Mécanismes visant à palier d'éventuelles carences/inactions du CA : possibilité pour le demandeur de saisir le Gouvernement.
- ✓ **Délai de réalisation de l'EI** : l'EI doit être clôturée dans un délai de **6 mois maximum**. Ce délai peut être prolongé en raison de circonstances exceptionnelles moyennant due motivation dans la décision du CA, dès le démarrage de l'étude.
- ✓ **Amendements possibles après l'EI** : la décision d'amender le projet suspend le délai de délivrance du permis jusqu'au dépôt des amendements. Ils doivent être transmis dans les 6 mois après la clôture de l'EI. A défaut, la demande de permis est caduque. Le chargé d'étude peut réaliser un complément à l'EI à la suite des amendements.



✓ **Annexe A - Projets soumis à EI :**

- Dans plusieurs rubriques de l'annexe A :

- Suppression du mot « construction » placé devant certains travaux soumis à évaluation. => Fin aux controverses + // jp européenne et nationale pour confirmer qu'un projet de démolition d'un ouvrage soumis à évaluation doit également faire l'objet d'une telle évaluation.
- « Sauf la superficie de plancher (SP) occupée par stationnement de véhicules à moteur » : lorsque des seuils en SP sont fixés par les annexes A et B, cette SP s'entend exception faite des éventuelles SP de parking (cf. définition PRAS = couvert, hors-sol, hauteur de plafond d'au moins 2, 20m). => Car les emplacements de parking constituent par eux-mêmes un motif d'évaluation.

- Rubrique 16 – Bureaux :

- Suppression du mot « immeuble » de bureau : un projet comportant plusieurs bâtiments de bureau et qui, au total, dépasse 20.000m<sup>2</sup> est soumis à EI. L'immeuble est considéré comme un tout (cf. définition dans le glossaire du PRAS).
- Suppression du mot « hors-sol » : éviter toute contestation => c'est bien la SP telle que définie au PRAS qui compte.

- Rubrique 17 – Parking hors voirie : une seule rubrique pour les emplacements **couverts et à l'air libre** + rehaussement du seuil à **400 emplacements de parking (200)**. NB: les showrooms et les dépôts de véhicules usagés ne sont pas visés par cette rubrique.

- Rubrique 19 – Modification d'un projet existant : = sens large : « modification » vise tous les changements : **extension, diminution et suppression**.

- EI si la modification projetée répond en elle-même à l'une des rubriques de l'annexe A (pas de changement)
- EI si la modification projetée a pour effet de dépasser les seuils visés dans les autres rubriques de l'annexe A. => Confirmation de la pratique existante. But = éviter le saucissonnage. Ex : parking existant de 350 places + ajout de 60 places = 410 places => seuil des 400 est dépassé = EI.

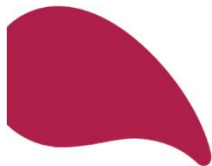
- Rubrique 21 – Etablissement commercial : suppression des « implantations commerciales de + 4000m<sup>2</sup> », remplacées par **EI pour un « établissement commercial » de + 5.000m<sup>2</sup>**. => Englobe tous les commerces, ensembles commerciaux, grands commerces spécialisés, commerces de gros, ...





### 3) Le rapport d'incidences (RI) (art. 175/15 à 175/21 + Annexe B)

- ✓ **Examen de la complétude** : la complétude du RI est vérifiée au **moment de l'AR** par le FD (cellule incidences) dans le délai de 45 jours.  
=> Simplification des procédures : il n'y a plus ~~deux opérations successives~~ mais fusion des deux examens de complétude.
  
- ✓ **Contenu minimal du RI** : adapté > Directive + spécificités bruxelloises.
  
- ✓ **Auteur du RI** : le RI doit comporter les coordonnées de l'auteur et les éléments qui attestent qu'il est un expert compétent. > Directive
  
- ✓ **Compléments d'information** : des informations supplémentaires, précisées à l'annexe F, peuvent être requises par les autorités compétentes en cours d'instruction de la demande de permis. > Directive
  
- ✓ **Définition souple des « circonstances exceptionnelles »** dans lesquelles la CC peut recommander au Gov de faire mener une EI.  
=> Pour répondre à une critique formulée par la Cour Constitutionnelle en 2012.



✓ **Annexe B - Projets soumis à RI**

- Dans plusieurs rubriques de l'annexe B (idem qu'à l'annexe A) :
  - Suppression du mot « construction »
  - SP = « Sauf la superficie de plancher (SP) occupée par stationnement de véhicules à moteur »
  - Suppression du mot « immeuble »
  
- Rubrique 24 – Equipements: **tous les équipements dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup> ou dont la superficie au sol dépasse 5.000 m<sup>2</sup>** (ce dernier cas permet de viser les équipements ayant une grande surface à l'air libre. Ex : clubs de sport, écoles, ...).  
=> Suppression de la distinction entre les différents types d'équipements et donc les équipements de culte et de santé sont désormais inclus.  
=> Suppression de l'exigence des 200 m<sup>2</sup> de surface accessible au public car difficilement estimable.
  
- Rubrique 25 – Parking hors voirie : une seule rubrique pour les emplacements **couverts et à l'air libre** + seuil remonté à la fourchette allant de **50 à 400 emplacements de parking** (de 25 ou 50 à 200). NB : showrooms et les dépôts de véhicules usagés ne sont pas visés par cette rubrique.
  
- Rubrique 28 – Modification d'un projet existant : = sens large : « modification » vise tous les changements : **extension, diminution et suppression**.
  - RI si projets visés à l'annexe A ou B susceptibles d'avoir des incidences négatives « notables » sur l'environnement (NB : les projets qui répondent à la rubrique 19 de l'annexe A => EI)
  - Modification projetée ayant pour effet de dépasser les seuils visés dans les rubriques de l'annexe B. (Confirmation de la pratique)
  
- Rubriques 31 – Etablissement commercial : suppression des implantations commerciales de + 1.000 m<sup>2</sup>, remplacées par les **« établissement commercial » entre 1.250 et 5.000m<sup>2</sup>**.
  
- Rubriques 32 – Logements : **les logements ayant une superficie de plancher de + 2.500 m<sup>2</sup>** (nouveau).



- **Instruction des projets mixtes (PU + PE classe 1A ou 1B) (art. 176/1 + 101, § 7)**

- ✓ **Nouvelle compétence FD** : la demande de PU mixte relève désormais de la **compétence du FD** (et ce même s'il n'y a pas d'évaluation des incidences requises du côté de l'urbanisme). => Le contenu de l'art. 124, § 2 est alors déplacé dans la partie sur les permis FD = **nouvel art. 176/1**.
- ✓ **Vers une plus grande concordance de l'instruction des deux demandes** : **dispositions « en miroir » entre le CoBAT et l'OPE** :
  - Dépôt des demandes : les demandes de PU et de PE sont **introduites auprès du FD**. Dès réception des demandes, le FD transmet la demande de PE à l'IBGE pour instruction. => Instauration d'une « boîte aux lettres unique » chez le FD => Simplification administrative pour le demandeur.
  - Consultation d'instances : les instances consultées dans le cadre des 2 demandes rendent un avis commun.
  - MPP : les 2 demandes sont soumises ensemble aux MPP dès que ces mesures sont requises pour l'une des deux demandes.
  - Avis SIAMU : intégration de l'avis dans la procédure mixte : un seul avis SIAMU.
  - Evaluation des incidences : une note préparatoire à l'EI, un RI ou une EI unique.
  - Instruction des 2 demandes : en parallèle.
  - Délai de délivrance : commence à courir à compter du dernier AR + Si le délai de délivrance du PE est suspendu, celui du PU est automatiquement suspendu également. Et réciproquement.
  - Exécution du permis: tant que le PE définitif n'a pas été obtenu, le PU et son délai de péremption sont suspendus, et réciproquement. (101, § 7)
  - Le refus d'un permis : le refus définitif du PE emporte caducité du PU, et réciproquement. (101, § 7)
  - Recours : contre PE en annulation devant le CE ou devant une juridiction judiciaire suspend le délai de péremption du PU, et réciproquement. (101, § 7)
  - Prorogation délai de péremption : les demandes de prorogation du PU et PE sont **introduites auprès du FD**. (176/1, 10°)
  - Information réciproque : tous les documents envoyés par le FD au demandeur sont envoyés à Bruxelles Environnement, et réciproquement.

- **Délais de rigueur régionaux**

✓ **Trois délais de base pour les permis régionaux (art. 178)** (hors cas de saisine automatique, voir *infra*)

Comme pour les permis communaux, volonté de réduire le nombre d'hypothèses et de faciliter le calcul des délais.

A compter de l'AR de 45 jours (ou échéance pour le notifier), le permis doit être notifié dans les délais maximaux suivants :

- 75 jours : si pas MPP
- 160 jours : si MPP
- 450 jours : si EI (// PE)
  - Si l'EI dépasse 6 mois pour des raisons exceptionnelles, le délai est prolongé du même nombre de jours ou de mois que celui que le CA ou le Gov a accordé comme durée complémentaire d'étude. Ce délai exceptionnel doit être motivé dès le démarrage de l'étude.
  - Si le choix du chargé d'étude est soumis à marché public, les 450 jours se comptent à partir de la date d'approbation du chargé d'étude par le CA ou par le Gov. [art. 175/6](#)

+ 30 jours éventuels en été: le FD peut décider de prolonger le délai de 30 jours si délai final expire pendant les vacances d'été (~~Pâques et Noël~~) ou si le dossier doit être reporté afin que plus de la moitié de l'enquête publique se déroule en dehors de ces vacances d'été. => Dans ces cas, la décision du FD doit être notifiée au demandeur dans le délai initial.

+ 60 jours si étude complémentaire par CRMS ou BM.

NB 1: les projets mixtes: si pas de EI, alors durée de 160 jours car la demande de PE requiert toujours un RI et donc, MPP au niveau du PU.

NB 2: en cas de RI: la complétude du RI est désormais vérifiée au moment de l'AR de la demande (45 j) et il y a MPP : donc délai de délivrance de 160 jours aussi.



✓ **Six hypothèses de suspension ou de prolongation des délais**

1. **En cas d'amendements du projet après étude d'incidences** : le délai de délivrance du PU est suspendu à compter de l'envoi de l'intention du demandeur d'amender sa demande jusqu'à dépôt des amendements. => Max 6 mois, sinon la demande devient caduque. (175/12)
2. **En cas de projets mixtes** : si le délai de délivrance du PE est suspendu, celui du PU est automatiquement suspendu également (et réciproquement) (art. 176/1, 9°).
3. **En cas d'avis SIAMU tardif** : le délai est prolongé du nombre de jours de retard pris par le SIAMU (177, § 3).
4. **En cas de modification de la demande en cours d'instruction** : le délai de délivrance est suspendu si la demande initiale est modifiée par le demandeur (via l'annonce) ou par l'autorité (via l'invitation). Voir *supra*. (177/1 – 191)
5. **Au cas où l'instruction de la demande requiert de tenir compte d'un acte administratif distinct** : l'instruction de la demande et le délai de délivrance sont suspendus, à la demande du demandeur ou à l'initiative de l'autorité délivrante. (art. 194/1, § 2)  
=> Point de départ de la suspension : date à laquelle l'autorité l'accepte ou la décide.  
=> Échéance de la suspension : date à laquelle l'acte administratif distinct est définitivement adopté.  
NB 1 : un acte est définitif qu'après épuisement des recours administratifs ou des délais pour les introduire, donc les recours au CE ou juridictions judiciaires ne sont pas pris en compte et ne font pas obstacle à la levée de la suspension.  
NB 2 : prise en compte de la date d'adoption de l'acte et non de sa notification.
6. **En cas d'introduction d'une proposition/demande de classement portant sur le bien visé par la demande de permis**, l'instruction de la demande et les délais sont suspendus jusqu'à la notification de la décision du Gov d'entamer ou non la procédure de classement (art. 194/1 - 222).  
=> Pas de changement sur le fond mais détermination plus précise de la durée de suspension + Lien avec les modifications des articles 222, 223 et 227 en patrimoine)



✓ **Connaissance des délais de délivrance (123/5)**

IDEM permis communaux : le demandeur doit être en mesure de connaître, à tout moment, le délai d'instruction qui reste à courir.

=> Le Gouvernement adopte un **arrêté** fixant les moyens et les outils pour ce faire.

=> En pratique, cela se fera via le système informatique NOVA.

✓ **Les délais d'ordre deviennent des délais de rigueur (art. 178/1)**

Les actuels délais d'ordre (= indicatifs, pas de conséquence/sanction en cas de dépassement) sont mutés en délais de rigueur (= dont le respect s'impose, avec une conséquence en cas de dépassement).

**Si le FD ne délivre pas le permis dans le délai imposé par le Code, le permis est réputé refusé : refus tacite.**

Le demandeur peut alors introduire un recours auprès du Gov à l'encontre de la décision tacite du FD.

NB = principe repris de l'OPE. La solution inverse du « permis tacite » n'est juridiquement pas envisageable notamment car cela permettrait de délivrer des permis sans passer par la consultation du public ou l'évaluation des incidences (>< aux directives européennes).



- **Saisine automatique du fonctionnaire délégué** (art. 178/2)

- ✓ **Le FD prend la relève de la commune défallante** : si le CBE ne notifie pas sa décision dans le délai fixé par le Code, le FD est automatiquement saisi de la demande (art.156/1).

- ✓ **Régime spécifique** lorsque le FD statue en saisine sur des permis communaux :

**Délai de 45 jours** : à compter de la date de la saisine pour notifier sa décision.

**+ 30 jours** : si la demande doit être soumise à la consultation d'instances ou aux MPP et que cela n'avait pas été fait au niveau communal.

- le FD sollicité lui-même l'avis et en avise le CBE et le demandeur.
- le FD invite le CBE à organiser les MPP dans les 10 jours de sa demande.

**+ 10 jours** : si les MPP se déroulent pendant les vacances de Pâques ou de Noël.

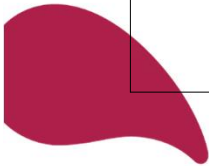
**+ 45 jours** : les MPP se déroulent pendant les vacances d'été.

- ✓ **A défaut de décision du FD dans le délai, le permis est réputé refusé.**

- ✓ **NB** : les art. 177/1 et 188 relatifs aux permis régionaux sont applicables en cas de saisine.

+ Interprétation du texte à la lumière de ce qui est d'application depuis 2009 : pas de modifications substantielles par le demandeur en saisine (car le FD ne peut pas se prononcer sur un dossier fondamentalement différent que celui introduite en 1<sup>er</sup> ressort à la commune).







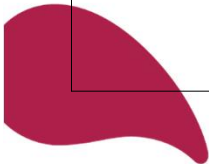
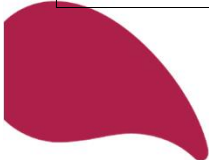


Schéma 10



- **Décision du FD (art. 176, 188)**

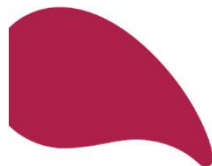
- ✓ **Les dérogations** : le FD statue sur les dérogations dans sa décision d'octroi ou de refus.  
=> Renvoi à l'**art. 126, § 11** pour les dispositions auxquelles il est possible de déroger.  
=> Suppression de la nécessité d'avoir une « ~~proposition motivée du CBE~~ » sur les dérogations pour que le FD puisse statuer sur celles-ci.

- ✓ **La décision d'octroi ou de refus:**

IDEM permis communaux : renvoi vers les **art. 156/2, 189, 189/1, 192, 193, 194.**

Spécificités pour les permis régionaux :

- L'instruction des permis de lotir : nouvelle compétence FD car les PL valent désormais PU pour les voies de communication. (**art. 103**)  
=> Les anciens articles ~~196 et 197~~ sont déplacés dans la partie sur les permis FD : **nouveaux art. 177/2 et 177/3.**  
=> Pas de changement sur le fond :
  - Les demandes de PL sont soumises à MPP.
  - Le conseil communal délibère sur les questions de voirie avant la délivrance du PL.
  - Si PL est contraire à des servitudes : à spécifier dans la demande.
- Pour permettre des travaux d'utilité publique, le FD peut accorder le permis en s'écartant des dispositions réglementaires des plans dès que leur modification a été décidée et pour autant qu'elles concernent l'affectation de petites zones locales sans incidences notables sur l'environnement. => Pas de modif à ce sujet. (**art. 188**)
- En cas de travaux relatifs aux espaces public ou aux voiries : conformité aux dispositions réglementaires mobilité des PRM et PCM. (**189/1**)  
~~Suppression du système d'évocation au Gov..~~
- En cas de RI ou EI, la décision d'octroi ou de refus est motivée au regard des incidences notables du projet sur l'environnement et le milieu urbain + Description des caractéristiques du projet et des mesures imposées pour prévenir ou réduire ou compenser ces incidences négatives notables. =Transposition de ma Directive sur évaluation des incidences. (**art. 190**)



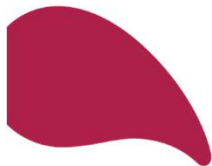
- **Exécution du permis régional (188/1 et 194/2)**

- ✓ **Délai pour exécuter le permis** : le permis délivré par le FD devient exécutoire 30 jours après sa délivrance (pas de changement).  
NB : cela correspond au délai pour la commune pour intenter un recours à l'encontre d'un permis FD. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif, c-à-d que le PU ne pourra pas être mis en œuvre par le titulaire du permis pendant ces 30 jours ou, le cas échéant, pendant l'instruction du recours. **art.188/1**
- ✓ **Affichage permis + avertissement autorité début des travaux** : IDEM permis régionaux **art. 194/2** – Pas de changement de fond.



• Régime particulier du « Plan écoles » (art.197/1 à 197/17)

- ✓ **Pas de changement majeur** pour les permis écoles. Le régime dérogatoire et temporaire (jusqu'au 30 juin 2020) du chapitre IIIbis est maintenu.
- ✓ **Précision du champ d'application :**
  - Utilisation des termes « équipements scolaires » plutôt que « bâtiments scolaires », pour uniformiser le vocabulaire utilisé dans les différents textes urbanistiques (AG 2002 sur travaux d'utilité publique, circulaire 2013 sur équipements scolaires, ...)
  - Reprise de la définition figurant dans la circulaire = « établissements relevant de l'enseignement maternel, primaire et/ou secondaire, y compris l'enseignements spécialisés » (ne sont donc pas visées les activités de scolarité apparentées telles les crèches, hautes écoles, académies, écoles d'art, de sport, de loisirs, de langues, ...)
  - Concerne les actes et travaux « visant à créer ou à augmenter la capacité d'accueil d'un équipement ». Ex : augmentation du nombre de classes ou du volume mais pas les seuls changements de châssis. = Réponse à l'essor démographique à Bxl. => Précision expresse dans le texte.
  - Précision des exclusions :
    - projets mixtes
    - demandes de PU avec EI
    - biens protégés
    - permis de lotir.
- ✓ **Avis d'instance tardif** : réputé favorable mais « *la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte de l'avis transmis hors délai* ». => Idem qu'ailleurs dans le Code.



#### 4. Les recours au Gouvernement (art. 188/1 à 188/6)

- ✓ **Une section unique** pour les recours administratifs à l'encontre des permis communaux et régionaux.
- ✓ **Qui peut introduire** un recours au Gov contre une décision ou un refus tacite ?
  - le demandeur
  - la commune contre un permis FD 123/2 (compétence initiale du FD pas en cas de permis délivré sur saisine). => Dans ce cas, le recours et le délai pour le former sont suspensifs (le titulaire peut donc pas mettre son permis en œuvre). Copie au demandeur par recommandé = condition de recevabilité du recours (nouveauté).
- ✓ **Le recours est adressé directement au Gouvernement**, qui en transmet copie au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée.
- ✓ **Avis du collège d'urbanisme** : il procède à une audition si elle est demandée dans les formes et notifie ensuite son avis dans les 75 jours (60j + 15j).  
Si avis tardif, la procédure est poursuivie sans devoir en tenir compte.
  - + 30j si avis instances
  - + 45j si enquête publique
  - + 45j si enquête publique partiellement pendant vacances d'été
  - + 45j si avis CC
  - + 60j ou nombre de jours réellement utilisés par le conseil communal pour notifier son sa décision s'il s'agit d'un recours contre un PL pour lequel le conseil communal n'avait pas été appelé à se prononcer sur la question de la voirie (= ex art. 197, §2).
- ✓ **Décision du Gouvernement** : il notifie sa décision dans les 60 jours (30j).
  - A défaut, chacune des parties peut adresser un rappel au Gov, par recommandé.
  - Si toujours pas de décision du Gov dans les 30 jours, l'avis CU tient lieu de décision. Et s'il n'y a pas eu d'avis CU, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée, fût-elle tacite (pas de changement).
- ✓ **Possibilité d'apporter des modifications accessoires au projet**, par l'autorité ou par le demandeur. NB : si modifications substantielles, l'autorité refuse le permis et invite le demandeur à introduire une nouvelle demande devant l'autorité compétente en 1<sup>er</sup> ressort. (pas de changement).
- ✓ **Application des « dispositions communes »** : pour la décision du Gov, voir *supra* : art. 188/7 à 195.
- ✓ **Habilitation au Gov** : régler par arrêté les modalités d'introduction et d'organisation de l'audition.



## VI. PATRIMOINE IMMOBILIER (art. 206 à 250)

✓ Autorité délivrante des permis uniques : « FD au patrimoine ». Voir *supra* (art. 5)

✓ CRMS : (art. 11)

- Énumération plus large des disciplines représentées : urbanisme, paysage, architecture, ingénierie de la construction, histoire, histoire de l'art, archéologie, patrimoine naturel, techniques de restauration et économie de la construction + Possibilité de prévoir des disciplines complémentaires par arrêté.
- La gestion du secrétariat relève directement de l'administration/DMS (plus désigné par Gov).
- Tous les avis sont motivés. + Lorsqu'un avis conforme est assorti de conditions, celles-ci sont énumérées de façon claire et précise dans le dispositif.
- Maintien du caractère conforme de l'avis pour les permis uniques. (art. 177)
- Clarification du calcul des 2/3 pour le quorum et pour le vote : pour les deux conditions, on se base sur le nombre de membres qui ont été désignés par le Gov au moment de la réunion de la CRMS (et plus sur le nombre légal de 18 membres) pour le quorum, et sur le nombre de membres présents, pour le vote.

Exemple : si les 18 membres ont été désignés => la CRMS pourra délibérer si 12 membres au moins sont présents et si 12 membres au moins adoptent l'avis

Exemple : si, à un moment donné, seulement 15 membres désignés => il faut min 10 membres présents et votant pour l'adoption d'un avis conforme.

→ Le pouvoir de blocage de la CRMS ne peut s'exercer que lorsque une majorité effective d'au moins 2/3 de ses membres désignés s'accorde pour l'exercer (et plus, potentiellement, une minorité de ceux-ci, comme c'est le cas aujourd'hui).

- A défaut ?

- *Si le quorum n'est pas réuni ou si l'avis ne récolte pas le nombre de votes minimum requis* : l'avis de la CRMS sera réputé favorable.
- *Par contre, si la CRMS adopte un avis conforme dans les conditions et délais impartis mais le notifie hors délai* : il perdra simplement son caractère contraignant (l'avis ne sera pas réputé favorable) et le FD poursuivra la procédure en tenant compte ou non de l'avis, dans les mêmes conditions que pour tout autre avis transmis hors délai.



- ✓ **Notion de « patrimoine immobilier »** : intégration de l'intérêt « paysager » (Convention de Florence) et de l'intérêt « urbanistique » (pour souligner l'importance de préserver un patrimoine urbain homogène de grande qualité). (art. 206, 1°)
- ✓ **Notion de « petit patrimoine »** : ajout des menuiseries extérieures exceptionnelles en façade à rue et des arbres remarquables (inscrits à l'inventaire) qui profitent à la collectivité. (art. 206, 11°)
- ✓ **Structure des chapitres** : création de deux chapitres distincts : pour l'inventaire (= outil de protection du patrimoine) et pour le registre (= liste des biens classés ou sauvegardés).
- ✓ **L'inventaire du patrimoine immobilier** : évolution des techniques d'information. (art. 207 à 209)
  - Le Gov dresse, tient à jour et publie un inventaire du patrimoine de la Région (+ 50.000 biens).
  - Publication de tout l'inventaire sur internet + mise à jour dynamique (suppression des envois d'extraits à chaque commune).
  - Publication au MB « par mention » (l'inscription à l'inventaire a des effets juridiques : avis CC).
  - Avis CC si le bien est inscrit à l'inventaire au moment de l'introduction demande de permis (+ possibilité dispenses via arrêté). CC peut demander avis CRMS (30 jours).
- ✓ **Arrêté du bourgmestre de démolition** d'un bien classé ou sauvegardé pour des raisons de sécurité (art. 215 & 234) : simultanément au Gov, l'arrêté doit aussi être notifié au FD patrimoine.
- ✓ **Lors des transferts immobiliers, signaler qu'un bien est protégé** (classé, inscrit ou en cours) : cela vaut aussi pour vente, location + 9 ans, UF entre vifs, emphytéose, superficie, concession domaniale. (art. 217 et 231)
- ✓ **Procédure d'entame de classement** : simplification des différentes phases. (art. 222 et s.)
 

Suppression de la « prise d'acte par le Gouvernement » (car la procédure introduite en 2009 s'est avérée lourde après expérience).

  - 1° Dossier de demande/proposition de classement doit désormais être plus fourni (l'arrêté de composition reprendra les exigences du rapport de synthèse visé au §5 supprimé).
  - 2° Examen de la recevabilité : par l'Administration (Gov).
  - 3° AR dossier complet - 20 j : a pour effet de suspendre l'instruction et les délais d'une demande de permis portant sur le bien (art. 194/1, §1er). D'où copie au propriétaire du bien, au FD patrimoine, à la commune, au Collège d'urbanisme et au demandeur de permis.
  - 4° Avis CRMS : sollicité dans les 30j de l'AR complet – 45j pour l'envoyer.
  - 5° Décision du Gov, dans les 60j, décision d'entamer ou non la procédure de classement.
    - => Si pas décision, possibilité de rappel au Gov par « toute personne intéressée ».
    - => Si pas décision dans les 30j du rappel, la procédure de classement est caduque (avant, pas de sanction au délai, donc le gel de la procédure de permis pouvait durer sans limite de temps).





- ✓ **Conditions imposées par le Gov en cas de non entame de procédure classement ou en cas de refus de classement** (art. 222, §6 ou art. 226). Pas de changement de fond :
  - = conditions à la délivrance du PU en cours d'instruction pour sauvegarder/valoriser des éléments du bien. Publication au MB dans ce cas.
  - Elles restent valables pour toute nouvelle demande de PU portant sur le même objet introduite dans les 5 ans de la publication de l'AG de refus (d'ouverture) de classement.
  - Maintien de l'irrecevabilité pendant 5 ans de toute nouvelle demande de classement portant sur un bien qui aurait fait l'objet d'un AG de refus (d'ouverture) de classement.
  
- ✓ **Procédure accélérée de classement** : réintroduction de la consultation du CBE (art. 227).
  
- ✓ **Le registre du patrimoine immobilier** fait l'objet d'un chapitre distinct + mise à la disposition du public via le site **internet** (réalité actuelle). NB : pas d'effet juridique du registre, il s'agit simplement d'une liste des biens protégés. (art. 239/1 à 239/2) :
  
- ✓ **Expropriation** : précisions concernant le droit d'un propriétaire de demander l'expropriation. (art. 240 §3)
  
- ✓ **Indemnisation en cas de moins-value** : à la suite à un arrêt de la Cour Constitutionnelle de 2014, instauration d'un régime d'indemnisation des moins-values **lorsqu'une interdiction de bâtir résulte d'un arrêté définitif de classement d'un bien au titre de site**. (art. 240 nouveau §6)
  - => Inspiré de celui prévu aux art. 81 et 82 (planification).
  - => Un **arrêté** précisera les modalités d'exécution.
  - => NB : l'autorité a toujours la possibilité de déclasser le site.
  
- ✓ **Sensibilisation du public au patrimoine** : possibilité de publier divers documents relatifs aux biens pour lesquels une intervention financière a été décidée (ex : photos chantier, résultats d'études préalables ou après restauration, ...). + respect règles protection vie privée. (art. 240 nouveau § 7)
  
- ✓ **Plan de gestion patrimoniale (PGP)** : **désormais possible pour tous les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde** (plus seulement pour ensembles, immeubles à étages multiples et sites). (art. 242/1 à 242/14)
  
- ✓ **Prescriptions patrimoniales dans les plans et règlements** (art. 41 et 87) : possibilité expresse de comporter des dispositions relative à la conservation et la mise en valeur du patrimoine.



## V. LE DROIT DE PREEMPTION

(art. 258 à 274)

- ✓ **Transfert de compétence** : la gestion des périmètres de préemption exercée actuellement par la Régie foncière est transférée au BUP (Administration en charge de l'Urbanisme dans le texte du CoBAT). Concrètement, la compétence est confiée à la Direction de la rénovation urbaine.
  
- ✓ **Ajout des « terrains agricoles »** : = terrains situés en zone agricole au PRAS ou terrain déclaré par le SIGeC (= système officiel au niveau de l'UE dans le cadre de la PAC). => Le droit de préemption peut aussi être exercé en vue de protéger et préserver les terrains agricoles pour y créer des projets d'agriculture urbaine, potagers urbains, jardins partagés, etc. (art. 258-259)
  
- ✓ **La durée de validité** d'un périmètre de préemption = d'office de 7 ans (~~7 ans max~~). => Officialisation de la pratique. (art. 261)
  
- ✓ **Ajout de 3 pouvoirs préemptants** : (art. 262)
  - l'Agence de stationnement
  - Actiris
  - SIAMU
  
- ✓ **Allègement des formalités** pour les communications avec les titulaires de droit de préemption : désormais aussi par voie **électronique**. (art. 271)  
Le Gouvernement adoptera aussi des **arrêtés** visant dans ce même objectif de simplification administrative.



## VI. LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES ET INFORMATIONS IMMOBILIERES (art. 275 à 281/1)

- **Les renseignements urbanistiques** (art. 275, 276, 276/1)
- ✓ **Entrée en vigueur anticipée** : ces dispositions entrent en vigueur 10 jours après la publication de l'ordonnance au MB (comme les titres 2 et 3 du CoBAT sur la plans et les règlements d'urbanisme). L'**arrêté** du Gov précisant les modalités sera adapté également.
- ✓ **Autorité compétente** : **centralisation auprès des communes pour la délivrance des RU** (suppression de la compétence du FD pour les personnes de droit public). => Les communes ont la maîtrise historique et la connaissance concrète de leur territoire et sont déjà actuellement compétentes pour délivrer la plupart des renseignements (ceux relatifs aux biens classés par exemple).
- ✓ **Délai** : 30 jours calendrier pour délivrer les renseignements. 5 jours ouvrables pour les demandes urgentes.
- ✓ **Redevance unique** : les renseignements sont délivrés moyennant le paiement d'une redevance unique pour les 19 communes bruxelloises :
  - Tarif de 80 € qui peut être doublé (160 €) pour les demandes de délivrance urgente dans les 5 jours ouvrables.
  - Le montant est adapté chaque année à l'indice des prix à la consommation du royaume (multiplication par un coefficient).
  - Il y a désormais une méthode et un tarif unifiés (plus de variation importante d'une autorité à l'autre qui pouvait aller de 0 € à 450 €), bénéfique pour les transactions immobilières en Région bruxelloise .
- ✓ **Deux types de renseignements urbanistiques (RU)** : maintien de la distinction entre les « petits RU » et les « grands RU ».
  - 1) **Les « petits RU »** (275, § 1)
    - sont délivrés à toute personne qui en fait la demande,
    - dans les 30 jours (ou 5j) à compter de cette demande,
    - même contenu minimal obligatoire qu'aujourd'hui : destination planologique, éventuelles conditions de construction, existence d'un plan d'expropriation, d'un droit de préemption, d'une mesure de protection patrimoniale, d'un site d'activité inexploité ou d'un plan d'alignement.



## 2) Les « grands RU » (275, § 2)

- Seulement pour les personnes voulant mettre leur bien en « vente » (= propriétaires ou titulaires d'un droit réel, ou leurs mandataires (agents immobiliers), pour les ventes, locations + 9 ans ou constitutions d'un droit d'emphytéose ou de superficie)
- A demander à la commune compétente, en joignant un descriptif sommaire du bien tel qu'il existe dans les faits.
  - => Ce descriptif sommaire du bien à vendre (276/1) est l'occasion pour la commune de comparer la « situation de fait » qui lui est présentée par le vendeur avec la « situation de droit » dont elle a connaissance.  
L'attention du vendeur est attirée sur l'existence d'une éventuelle contrariété entre ces deux situations et, le cas échéant, lui permet de régulariser avant la vente.  
Le candidat acquéreur est informé le plus en amont possible afin qu'il n'achète pas un bien en infraction sans le savoir.
  - => Le descriptif sommaire indique le nombre d'unités de logement incluses dans le bien. Il ne doit nécessairement être constitué d'un plan, une description littérale pourrait suffire. Il peut être réalisé par le vendeur lui-même ou par un professionnel.  
Pour le surplus, le Gouvernement détermine par arrêté le contenu de cette description sommaire
  - => A défaut de description sommaire, la commune ne peut pas délivrer ces « grands » renseignements urbanistiques.
- A compter de la réception du descriptif sommaire, la commune dispose de 30 jours pour délivrer les RU.
- Contenu des RU allégé par rapport au contenu actuel (cf ord. 2014, complexe à identifier et dont la lourdeur a engendré des nombreux retards dans la délivrance des RU impactant négativement les transactions immobilières) :
  - ° les « petits RU » visés au § 1<sup>er</sup>
  - ° date et intitulé des derniers permis pertinents octroyés ou refusés sur le bien
  - ° date et objets d'éventuels constats d'infractions relatifs au bien.  
Affectations et utilisations licites de chacune des composantes du bien.
- Avant la signature de l'acte authentique (compromis), le vendeur communique à l'acquéreur les RU et le descriptif sommaire.



- **La publicité immobilière et les actes des notaires** (art. 280, 281, 281/1)

- ✓ **Lors de la mise en vente** (280 et 281)

La publicité immobilière (affiches de vente, sites internet, ...) relative à la vente, à la constitution d'emphytéose/superficie ou à la location de +9 ans faite par les « vendeurs », les agents immobiliers ou les notaires doit mentionner les renseignements urbanistiques visés à l'art. 275.

Quid si la commune n'a pas délivré les RU dans le délai de 30 jours ?

**La publicité pourra être organisée afin de lancer la mise en vente mais elle indiquera la date à laquelle la demande de RU a été adressée à la commune.** La preuve de l'envoi de la demande ainsi que le descriptif sommaire visé à l'art. 276/1 seront également tenus à la disposition de toute personne intéressée.

=> Ne pas faire supporter l'éventuel retard de la commune sur les tiers et ne pas freiner les transactions immobilières.

- ✓ **Dans l'acte de vente** (281/1)

Les actes authentiques mentionnent, eux aussi, les renseignements urbanistiques.

Pas d'obligation au niveau du compromis de vente.

NB : l'ancien art. 99 est devenu l'art. 281/1, placé à l'endroit adéquat dans le CoBAT.

- ✓ **Infractions** (art. 300, 3°/1)

Réaliser une publicité immobilière ou un acte notarié non conforme aux art. 280, 281, 281/1 (donc sans les RU) constitue une infraction urbanistique, pénalement sanctionnable.



## VII. LES INFRACTIONS ET SANCTIONS ADMINISTRATIVES (art. 300 à 313/11)

- **Les actes constitutifs d'infraction** (art. 300)
- ✓ **300, 1° Suppression de l'infraction liée à la déclaration urbanistique préalable** pour implantations commerciales, elles-mêmes supprimées. ~~Art. 205/4~~
- ✓ **300, 2° et 2/1° Infraction de maintien :**
  - Dans le texte actuel, le fait de maintenir des travaux exécutés sans permis constitue une infraction, quelle qu'en soit la personne. Il s'agit d'une infraction continue, qui ne se prescrit pas. Autrement dit, tant qu'elle n'est pas supprimée, elle peut être poursuivie pénalement. Ainsi, lorsqu'un bien en infraction a été vendu, l'acquéreur peut se voir pénalement poursuivi en raison du maintien, même à son insu, d'une infraction urbanistique commise par le vendeur, voire par un propriétaire antérieur.
  - Volonté du législateur : protéger les acquéreurs de bonne foi (= ceux qui ne savent pas que le bien acheté est en infraction).
  - D'où la fixation de 2 catégories de contrevenants avec 2 régimes de prescription pénale :
    - ° L'auteur de l'infraction = toujours punissable s'il poursuit les actes irréguliers, car il est de mauvaise foi.  
=> L'infraction de maintien de travaux irréguliers est continue et ne se prescrit pas à son égard. (300, 2°)
    - ° Toute personne autre que l'auteur (ex: l'acquéreur) = punissable que s'il poursuit sciemment les actes irréguliers, que s'il a en a connaissance.  
=> Dans ce cas, l'infraction de maintien se prescrit après 10 ans à compter du p-v d'infraction dressé à son encontre, s'il y en a eu un. (300, 2/1°)
- ✓ **300, 3° Enfreindre les prescriptions réglementaires des plans & règlements d'urbanisme** : vise désormais tous les plans, pas seulement les PPAS.
- ✓ **300, 3/1° Publicité immobilière non conforme** : infraction élargie aux art. 280 et 281/1 relatifs aux notaires, en + de l'art. 281 relatif aux vendeurs.
- ✓ **300, 5° Conservation du patrimoine** : regroupement des 5° à 8° et clarification du libellé.
- ✓ **300, 18° Evaluation des incidences** >Directive : violer les obligations en la matière = infraction dans le chef du demandeur de permis ou de l'auteur de l'évaluation.



- **La procédure relative aux amendes administratives** (art. 313/1 à 313/11)
  
- ✓ **Procédure de conciliation (313/4)** : améliorations de cette procédure introduite en 2014.
  - Fixation de délais précis à chaque étape de la conciliation, pour ne pas qu'elle allonge la procédure de sanction administrative dans laquelle elle s'insère.
  - Permettre au FD de pouvoir, lui aussi (comme le CBE), lancer une tentative de conciliation.
  - Régler le sort des demandes de permis introduites dans ce cadre (ex : le permis doit comporter le délai de m-e-o et d'achèvement des travaux).
  - Permettre au fonctionnaire sanctionnateur (FS) de clore le dossier moyennant l'imposition d'une amende si la conciliation aboutit.
  - Information du contrevenant par le FS.
  
- ✓ **Amende** : clarifier la compétence du FS : il doit pouvoir fixer différents des délais de remise en état et des parties d'amendes à payer en plusieurs phases (**art. 313/15**).
  
- ✓ **Sursis** : en réponse à un arrêt de la Cour Constitutionnelle, le FS peut décider d'un sursis total ou partiel de l'amende qu'il prononce. (**art. 313/15**).
  
- ✓ **Recours** contre décision du FS relative à l'amende : fixation d'un délai de 4 mois pour statuer, augmentée de 15 jours lorsque le requérant demande à être entendu. A défaut, la décision du FS est confirmée (**art. 313/9**)



- **Le permis de régularisation simplifiée et automatique (art. 330, § 3)**

- ✓ **Historique de la disposition :**

- Le texte initial avait été inséré dans l'OOPU pour permettre la régularisation de changements d'affectation opérés entre 1975 et 1992 sans permis alors qu'ils étaient soumis à permis sur base de l'article 2, 2°, G, du Titre 1<sup>er</sup> du Règlement général sur la bâtisse de 1975.
- Le Conseil d'Etat (2012) a critiqué la référence à ce Règlement qui a été estimé illégal, ne pouvant alors pas régler l'affectation d'un bien.
- L'ord. du 3 avril 2014 a laissé la référence à ce Règlement mais élargi le champ d'application du 330, §3 à tous les actes réalisés sans permis avant 1992 + condition de la non contrariété aux affectations et pas d'atteinte majeure à l'habitabilité définie par le RRU de 2006.
- Série de problèmes juridiques et pratiques à résoudre (ex: application au RRU de 2006 alors qu'il s'agit d'un permis de régularisation + CE 2016). => Nouvelle version nécessaire.

- ✓ **Nouvel article 330, §3 :** il s'agit d'une procédure accélérée de permis de régularisation visant à faire coïncider le fait et le droit pour les situations irrégulières créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 (et non plus avant le 4<sup>er</sup> juillet 1992) conformes à la législation de l'époque ou actuelle.

Ce permis de « régularisation simplifiée et automatique » sera toujours délivré par la **commune** si :

1. les travaux ont été exécutés **sans permis** alors qu'il en fallait un (travaux irréguliers, réalisés en infraction),
2. avant le 1<sup>er</sup> janvier **2000** (preuve à apporter par le demandeur – à prévoir dans **arrêté** de composition)
3. non soumis à **évaluation de leurs incidences** (RI ou EI) à l'époque et aujourd'hui (pour ne pas contourner les règles de l'UE)
4. en **conformité** avec la réglementation de l'époque OU actuelle (jour où CBE statue) (application de la norme la + favorable)
5. moyennant un avis préalable **SIAMU favorable** (éventuellement conditionnel).

- ✓ **Procédure simplifiée et octroi automatique du permis :**

- Avis SIAMU préalable au dépôt de la demande : à prévoir dans **arrêté** de composition. Dispenses possibles (**arrêté**) Le permis impose les éventuelles conditions du SIAMU.
- C'est la commune (CBE) qui est exclusivement compétente pour instruire ce type de permis.
- Application de l'art. 125 (sauf al. 2) : AR ou ARI de 45 jours.
- Pas d'acte d'instruction (MPP, consultation des instances) car pas de pouvoir d'appréciation du CBE.
- Délai de délivrance du permis : 45 jours à compter de l'ARC + notification simultanée au FD.
- Le permis doit être octroyé = droit à l'obtention du permis = acte reconnaissant de régularité des travaux réalisés.

- ✓ **Si les conditions ne sont pas respectées ?**

- Si avis SIAMU négatif : refus, comme tout autre permis (art. 193).
- Si les autres conditions ne sont pas respectées : procédure ordinaire de permis de régularisation (autorité, actes d'instruction, délais normaux).





## VIII. L'OPE ET AUTRES LEGISLATIONS ENVIRONNEMENTALES ET DE MOBILITE

- ✓ **L' OPE (ordonnance sur les permis d'environnement)** : modifications dans le cadre des projets mixtes pour une meilleure coordination avec le CoBAT : « dispositions miroirs ». + Autres adaptations et mises à jour diverses.
- ✓ **Autres législations environnementales** : répercussions sur l'annexe de l'OPE sur les installations classées 1A, le COBRACE, le Code de l'inspection pour les réserves acquièrès souterraines, l'ordonnance Nature,....
- ✓ **L'ordonnance mobilité** : adaptation de l'ordonnance du 26 juillet 2013 instituant un cadre en matière de planification de la mobilité et modifiant diverses dispositions ayant un impact en matière de mobilité en fonction des modifications faites dans le CoBAT : préciser que le PRM se conforme au PRAS + procédure d'adoption du PRM calquée sur celle du PRAS.



MERCI DE VOTRE ATTENTION 😊



**BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES