

La Réforme du COBAT

Formation UCM

Laurent DELMOTTE–

OBJET DE LA FORMATION

- Présentation générale et contextualisation de la réforme qui entre principalement en vigueur le **1^{er} septembre 2019 (! Report par rapport à la date annoncée du 20 avril 2019)**;
- Rappel de l'impact de la réglementation sur les professions d'architecte et de géomètre;
- Examen non exhaustif de certains volets généraux et plus spécifiques de la réforme

- Public-cible : architectes et géomètres

INTRODUCTION : Le contexte, les objectifs et l'ampleur de la réforme

- Depuis l'entrée en vigueur du COBAT, plus d'une modification législative par an (celle-ci est la 23^{ème});
- Réforme de grande ampleur (De très nombreux articles sont modifiés);
- Evolution plus qu'une révolution : le COBAT réformé garde encore de très nombreux points communs avec le COBAT actuel, dont sa structure

INTRODUCTION : Le contexte, les objectifs et l'ampleur de la réforme

- Objectifs annoncés par le législateur : Simplification et rationalisation → Appréciation critique

INTRODUCTION : Rappel de l'importance de la législation urbanistique dans l'activité des géomètres et architectes

- AR et Géomètres sont les premiers interlocuteurs des MO
 - Importance de leur devoir de conseil, en particulier envers les consommateurs (Code de droit économique)
 - Conséquences pénales (sanctions aggravées pour les professionnels de l'immobilier) et financières (amendes administratives, responsabilité, nullité des conventions,...) résultant des violations du COBAT
-
- ➔ Importance de la définition de sa mission (contrats,...)
 - ➔ Limites des obligations en matière de respect de la législation (l'architecte n'est pas un juriste)?
 - ➔ Dialogue préventif avec les autorités (lorsque c'est possible)
 - ➔ Attention à l'ampleur des couvertures d'assurance (exclusions des infractions urbanistiques dans certaines polices, importance de la PJ)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I. Les modifications dans la planification et les règlements

Base légale : art. 13 à 68 du COBAT (Plans) et 91 à 97 (règlements)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I. Les modifications dans la planification et les règlements

! Modifications déjà en vigueur depuis le 30 avril 2018

Rappel des plans existants (Art. 13)

- ➔ Ajout du « Plan d'aménagement directeur » (PAD – art. 30/1 à 30/11)
- ➔ Modifications dans les procédures d'élaboration (pm)
- ➔ Modifications importantes dans le contenu des PPAS

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I. Les modifications dans la planification et les règlements

I.1. Quels sont les différents plans ?(Art. 13)

Art. 13. Le développement de la Région de Bruxelles-Capitale est conçu et l'aménagement de son territoire est fixé par les plans suivants:

1. le plan régional de développement ;
2. le plan régional d'affectation du sol ;
3. les plans d'aménagement directeurs (Nouveauté 2018) ;
4. les plans communaux de développement ;
5. les plans particuliers d'affectation du sol.

Distinction plans à valeur indicative > < Plans à valeur réglementaire

Distinction plans régionaux > < Plans communaux

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I. Les modifications dans la planification et les règlements

I.2. Principales modifications

I.2.1. Le « Plan d'aménagement directeur » (PAD – art. 30/1 à 30/11)

- Nouveauté, consécration de la pratique des « schémas directeurs »
- Plan « Régional » → reprise en main par la Région de grands dossiers régionaux
- Partiellement indicatif, partiellement réglementaire (Art. 30/9)
- Bouscule la hiérarchie traditionnelle, prime sur les plans réglementaires communaux et régionaux, ainsi que sur les RRU(Z) et RCU(S)
- ! Pas de dérogation aux disposition réglementaires d'un PAD par le biais d'un PU
- La fin des PPAS ?

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I. Les modifications dans la planification et les règlements d'urbanisme

I.2. Principales modifications

I.2.2. Modifications dans les procédures d'élaboration (PM)

- Beaucoup de toilettage et de rationalisation (EIE)
- ! Plus d'obligation de faire appel à un auteur agréé pour le PCD et les PPAS, c'est le collège communal qui est désormais seul visé (pas d'interdiction de faire appel à des experts cependant)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I. Les modifications dans la planification et les règlements d'urbanisme

I.2. Principales modifications

I.2.3. Focus sur les modifications aux Plans particuliers d'aménagement du sol (PPAS – Art. 40 à 68)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.2.3. Focus sur les modifications aux Plans particuliers d'aménagement du sol (PPAS – Art. 40 à 68)

- ➔ Caractère « communal » renforcé (plus d'initiative régionale)
- ➔ Plus grande souplesse : ne doit plus contenir que i) la situation existante de droit et de fait et ii) l'affectation des zones (+ prescriptions) (art. 41)
- ➔ Nouvelles mesures opérationnelles : phasage de l'applicabilité de certaines prescriptions, incitants ou primes, plan de mise en œuvre

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.2.3. Focus sur les modifications aux Plans particuliers d'aménagement du sol (PPAS – Art. 40 à 68)

Effets du PPAS :

- Peut modifier ou abroger des permis de lotir (PL)
- Dispenser de PL les divisions conformes au parcellaire
- Possibilité de déroger au PRAS à certaines conditions (art. 64/1)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.3. Règlements d'urbanisme (art. 87 à 89/5)

➔ Règlements régionaux ou communaux

I.3.1. Règlements d'urbanismes régionaux

- Un RRU pour toute la région (enquête publique en cours jusqu'au 13 avril 2019 : <https://urbanisme.irisnet.be/actualites-accueil/enquete-publique-rru-2>)
- Le cas échéant RRUZ (Zoné)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.3. Règlements d'urbanisme (art. 87 à 89/5)

I.3.2. Règlements communaux d'urbanisme (art. 88)

- Un « règlement communal d'urbanisme spécifique » (pour tout le territoire de la commune - RCUS)
→ ! Ne peut porter que sur une matière non réglée au niveau régional ou préciser en les complétant le(s) RRU(Z). → cadre très strict
- Le cas échéant un ou plusieurs Règlements communaux d'urbanisme zonés (RCUZ)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.3. Règlements d'urbanisme (art. 87 à 89/5)

I.3.3. Hiérarchie entre les RRU(Z) et RCU

Art 94 et 95 CoBAT

Art. 94. Les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au titre II ou par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans ou dudit permis de lotir.

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.3. Règlements d'urbanisme (art. 87 à 89/5)

I.3.3. Hiérarchie entre les RRU(Z) et RCU

Art. 95. § 1er. Le règlement régional d'urbanisme et les règlements régionaux d'urbanisme zonés abrogent les dispositions non conformes des règlements communaux d'urbanisme. Lorsque le règlement régional d'urbanisme ou un règlement régional d'urbanisme zoné entre en vigueur, le conseil communal adapte d'initiative les règlements communaux d'urbanisme aux dispositions du nouveau règlement régional.

§ 2. Un règlement communal d'urbanisme **zoné peut déroger** au règlement régional d'urbanisme moyennant due motivation et aux conditions suivantes :

- 1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du règlement régional d'urbanisme ;
- 2° la dérogation doit être motivée par des besoins qui n'existaient pas au moment où le règlement régional d'urbanisme a été adopté.

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.3. Règlements d'urbanisme (art. 87 à 89/5)

I.3.4. Art. 339 de l'ordonnance du 30/11/2017 : Abrogation des « règlements (communaux) généraux sur la bâtisse »

→ Concerne tous les règlements communaux antérieurs à l'entrée en vigueur du RRU le 29 décembre 2007, soit tous les règlements communaux sauf ceux d'Evere (2013) et Schaerbeek (2010), ainsi qu'un RCUS de Saint-Josse

→ ! cette abrogation n'entrera en vigueur que lors de l'entrée en vigueur du prochain RRU, en cours d'élaboration

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

I.4. Hiérarchie des plans et règlements

→ Une des questions les plus complexes du droit de l'urbanisme bruxellois

- En théorie, hiérarchie réglée par la hiérarchie des normes, les adages « *lex specialis generali derogat* » et « *lex posterior derogat priori* » et les art. 13, 21, 28, 30/9 § 2, 38, 64, 64/1, 94 et 95 du CoBAT
- Circulaire n° 15 explicative sur le régime de l'abrogation implicite, *M.B. 28 juin 2001* mais attention à la jurisprudence contraire du C.E., ex. arrêt n° 233.901 du 23 février 2016
- Exercice complexe en pratique car dépend de ce que l'on entend notamment par « contrariété » et « préciser » => casuistique
- Questions importantes en cas de risque de recours car les erreurs conduisent à l'illégalité des permis délivrés en violation de ces règles

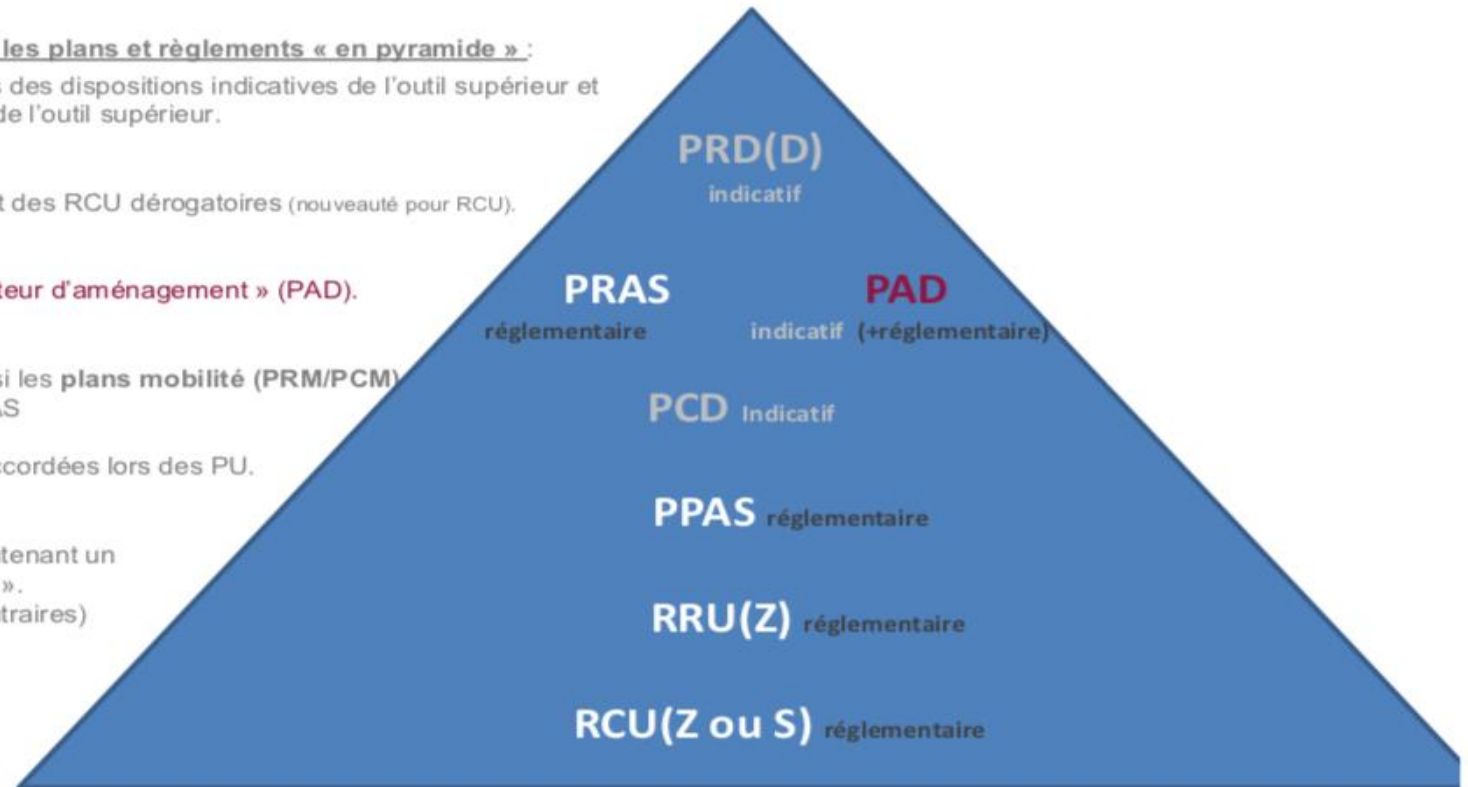
lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

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)



BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II. Les modifications en matière de délivrance de permis et les recours

Avertissement préalable : limites de l'exposé

! Pour les demandes introduites après le 1^{er} septembre 2019

- ➔ Impact le plus marquant de la réforme
- ➔ Parallèle avec les autres régions et la procédure en matière de permis d'environnement
- ➔ Prépondérance de la Région sur les communes, risque d'engorgement

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

- Entrée en vigueur pour les demandes *introduites* à partir du 1^{er} septembre 2019
- But (annoncé) d'accélérer et de simplifier les procédures
- Principales nouveautés :
 - Réunion de projet
 - Formalisation de l'intervention du « Maître-architecte »
 - Procédure poursuivie « sans qu'il doive être tenu compte » des avis tardifs
 - Délais de rigueur (PAS sur recours) → Saisine automatique du FD ou refus tacite en cas de dépassement
 - Modifications de la demande en cours d'instruction encadrée

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

- **Autorités délivrantes : Partage entre les communes (par défaut art. 123/1) et le FD (liste art. 123/2)**

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

- **Petit rappel des actes soumis à permis : Art. 98 COBAT est (un peu) modifié :**
 - **Ajout d'une précision :**
2°/1 modifier l'aménagement ou le profil d'une voirie ;

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

- **Petit rappel des actes soumis à permis : Art. 98 COBAT est (un peu) modifié :**
 - **A propos des modifications d'affectation, destination ou utilisation :**

5° modifier, même sans travaux, pour tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti :

a) Sa destination, c'est-à-dire la fonction à laquelle le bien doit être employée d'après le permis de bâtir ou d'urbanisme y relatif. A défaut de permis ou d'informations à ce sujet dans le permis, la destination s'entend de l'affectation donnée au bien par les plans auxquels le Titre II du Code confère une valeur réglementaire ;

b) Son utilisation, dans les hypothèses listées par le Gouvernement en vue de contrôler la compatibilité de l'utilisation projetée avec son environnement. L'utilisation s'entend, au sein de la destination visé au point précédent, de l'activité précise qui s'exerce dans ou sur le bien. A défaut d'informations à ce sujet dans le permis, la première utilisation est considérée comme une modification d'utilisation.
- ➔ **NB : Gmt annonce la modification de l'AGB du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.**

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

- **Petit rappel des actes soumis à permis : Art. 98 COBAT est (un peu) modifié :**

8° abatte, déplacer ou pratiquer **toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige**. Le Gouvernement définit ce qu'il y a lieu d'entendre par « arbre à haute tige » au sens de la présente disposition ;

8°/1. modifier la **silhouette** d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207 ;

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

Principale nouveauté (révolution ?) : Délais de rigueur

- Uniquement en première instance (pas sur recours)
- Nombreuses modalisations (modification de la demande, avis du SIAMU,...)
- Demandeur aura accès à NOVA pour suivre sa demande (art. 123/4) → Arrêté encore à adopter
- Les travaux préparatoires précisent que ce sont des délais « minimaux » et qu'on peut toujours aller plus vite 😊

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Sur demande et préalablement au dépôt: réunion de projet (art. 188/12), pour « discuter des grandes orientations du projet »
- ➔ Doit encore être exécuté par un arrêté

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Dépôt de la demande et examen de sa complétude :
 - plus d'obligation de joindre l'avis du SIAMU (art. 124)
 - 45 jours pour déclarer le dossier complet et vérifier si évaluation des incidences sur l'environnement (EIE) (art. 124), procédure se poursuit à partir du 46è jour si accusé de réception de dossier complet n'a pas été délivré
 - Si obligation de compléter le dossier, dossier caduc si silence du demandeur pendant six mois

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Après l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet (ARDC)
 - Simultanément à l'envoi de l'ARDC, envoi aux organes d'avis (en ce compris le SIAMU)
 - Organisation, le cas échéant, de l'enquête publique (30 ou 15 jours selon que EIE ou non) et des MPP dans les 15 jours de l'envoi de l'ARDC

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Dépôt de la demande et examen de sa complétude :
 - Simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet, envoi aux organes d'avis (en ce compris le SIAMU)
 - Avis à rendre dans les 30 jours (sauf SIAMU, 60 jours, permis ne peut être délivré avant que son avis ne soit rendu). Non délivrance de l'avis du SIAMU dans le délai *prolonge* le délai de délivrance
 - Conséquences de l'avis tardif : sauf pour le SIAMU, procédure poursuivie sans qu'il doive en être tenu compte (>< « présumé favorable » à l'heure actuelle) → problème de sécurité juridique

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Organisation, le cas échéant, des mesures particulières de publicité (MPP) dans les 15 jours de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet (art. 6, 9, 126, 177, 188/7 à 188/11) :
 - Axonométrie (précisions dans le nouvel art. 6)
 - Enquête publique de 30 ou 15 jours selon que EIE ou non
 - Commission de concertation
- Exceptions : art. 188/11 : PPAS ou PL approuvé après le 29 juin 2001 (conditions et exceptions à l'exception)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Commission de concertation :
 - Composition revue (moins de membres, art. 9)
 - Délai : 45 jours ARDC ou délai pour envoyer ARDC
- ➔ Sanction du dépassement du délai : procédure se poursuit (≠ présumé favorable)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Commission de concertation csq de l'avis dans le délai : art 126 §§ 7 à 9 :
 - Si unanime défavorable et rendu en présence de l'administration régionale : Collège doit refuser le permis
 - Si unanime favorable + dérogations octroyées : permis est accordé par le collège
 - Si avis pas unanime, ou rendu en l'absence de l'administration régionale, FD a 8 jours pour décider s'il rendra ou non un avis, sinon son avis est présumé favorable. S'il décide de rendre un avis, 45 jours pour le rendre.

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- **Le cas échéant (quand pas de PPAS, art. 126 §9), avis du Fonctionnaire délégué FD :**
 - A demander en même temps que ARDC si pas de Commission de Concertation
 - Si Commission de concertation : envoi à FD dans les 10 jours de la réception de son avis ou de l'expiration du délai pour le recevoir
 - Avis à rendre dans les 45 jours (sanction : pas tenir compte)
- **Exceptions à l'obligation de demander avis FD : Art. 126 § 7 : voir slide précédent**

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Dérogations (126 § 11):
 - Aux PPAS, PL (MPP préalables, conditions);
 - Aux Règlements d'urbanisme et de bâtisse (MPP si dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique);
 - Aux prescriptions réglementaires des plans Régionaux ou communaux de mobilité (MPP)
 - Donc, PAS de dérogation au PRAS, au dispositions réglementaires du PAD
 - Accordées par Commission de concertation ou FD
 - Si pas de PPAS, accordées par le FD, si pas d'avis du FD dans le délai, dérogations réputées refusées (art. 126 § 10)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Modifications de la demande à l'initiative du demandeur (art 126/1) :
 - Pas avant la fin des MPP
 - Demande au collège par recommandé avant l'expiration du délai de décision → Suspension du délai de décision, modifications doivent être introduites dans les six mois;
 - A la réception de la modification, délai de 30 jours pour vérifier la complétude du dossier et décider si nouvelles mesures d'instruction. → si pas complet, nouveau délai de six mois

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Modifications de la demande à l'initiative du demandeur (art 126/1) :
 - Si modifications n'affectent pas l'objet de la demande, sont accessoires, répondent à des réclamations ou font disparaître des dérogations, Collège envoie un ARDC et statue dans le solde du délai qui restait à courir avant la suspension;
 - Si modifications ne répondent pas aux conditions ci-dessus, nouveau délai complet et mesures d'instruction sont recommencées;

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

Modifications de la demande à l'initiative du Collège (art 191) :

- Délai de décision suspendu à partir de l'envoi de la demande
- Demandeur a six mois pour compléter le dossier, sinon demande caduque
- ARDC dans les 30 jours de la réception des documents. Si dossier incomplet, nouveau délai de six mois pour compléter
- Si modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations, fin de la suspension et reprise du délai de décision originale;
- Dans les autres cas, nouveau délai en fonction des mesures d'instructions commence à courir à partir de l'ARDC

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Délais des décision (! Sauf suspension – Art. 156) :

- Si ni MPP ni avis FD : 75 jours;
- Si MPP ou intervention FD : 90 jours;
- Si MPP et intervention FD : 160 jours;

➔ Délais ci-dessus peuvent être prolongés de 30 jours (notification au demandeur pendant le délai) si expire pendant les vacances d'été ou report des MPP en raison des vacances d'été

➔ Sanction du dépassement du délai : Saisine automatique du FD (! Nouveau)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.1. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le collège communal (art. 124 et suiv.)

- Quand le PU devient-il exécutoire ? : 20 jours à dater de sa notification sauf si suspension par le FD dans ce délai (renvoi à l'examen des recours en cas de suspension)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.2. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le FD

- **Pour quels permis ?**

Art. 123/2. § 1er. Le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme dans les cas suivants :

1° lorsqu'il est sollicité en totalité ou en partie par une personne de droit public désignée par le Gouvernement et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions ;

2° lorsqu'il concerne en totalité ou en partie des actes et travaux d'utilité publique déterminés par le Gouvernement ;

3° lorsqu'il concerne en totalité ou en partie un bien qui est, en totalité ou en partie, inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours de procédure d'inscription ou de classement, que les actes et travaux portent ou non sur les parties de ce bien inscrites sur la liste de sauvegarde ou classées, ou faisant l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement. Dans cette hypothèse, la demande de permis est instruite et fait l'objet d'une décision prise par le fonctionnaire délégué au patrimoine visé à l'article 5, alinéa 1er ;

4° lorsqu'il concerne en totalité ou en partie un site d'activité inexploité inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités ;

5° lorsqu'il concerne des actes et travaux soumis à évaluation des incidences par le présent Code ou qui font partie d'un projet mixte conformément à l'article 176/1.

§ 2. Le fonctionnaire délégué délivre le permis de lotir.

§ 3. Lorsque le collège des bourgmestre et échevins, compétent en vertu de l'article 123/1, ne statue pas dans le délai qui lui est imparti, le fonctionnaire délégué délivre le permis en exécution de l'article 156/1.

➔ **Compétence recouvre de nombreux permis en pratique**

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.2. Grandes étapes de la procédure de délivrance des PU par le FD (art. 176 à 188)

- Procédure semblable à la procédure devant le CBE
- Cas particulier des projets mixtes (pm)
- Particularité en matière de dérogations, FD peut en outre statuer en dérogation à tous les plans dès que la modification a été entamée (art 188 al 2 - conditions)
- Délais : 75 (pas de MPP), 160 (MPP) ou 460 jours (Etude d'évaluation des incidences)
- Sanction du non-respect: Refus (pas de saisine automatique du Gouvernement)
- Si FD saisi d'une demande communale par expiration des délais du collège sans décision, FD doit statuer dans les 45 jours, + 30 jours si MPP (sinon refus)

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.3. Les recours

II. 1.3.1. Tutelle du FD et recours au Gmt (permis communaux – art. 157 et 161)

- En cas de suspension par le FD dans les 20 jours de la notification du PU, Gmt a 60 jours (ou 75 si demande d'audition) pour annuler, sinon, suspension est levée

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.3. Les recours

II. 1.3.1. Tutelle du FD et recours au Gmt (permis communaux – art. 157 et 161)

- Suspension possible dans des cas limités (art. 161) :

1) non-conformité à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

2) lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.3. Les recours

II. 1.3.2. Recours au Gouvernement (188/1 à 188/4)

➔ Peu de changements majeurs par rapport au régime actuel : délai d'introduction 30 jours, avis Collège urbanisme, décision du Gmt dans le délai (d'ordre) de 60 jours, lettre de rappel lui impose de statuer dans les 30 jours, absence de décision dans ce dernier délai = refus

lère Partie : les modifications dans la planification, les règlements d'urbanisme et les permis

II.1. La procédure de délivrance des PU

II.1.3. Les recours

II. 1.3.1. Recours au Gouvernement

➔ Quelques nouveautés cependant :

- Recours au Gmt, plus adressé au collège d'urbanisme
- Allongement des délais d'avis du collège d'urbanisme : 75 jours + allongement si avis (+ 30), EP, MPP, (+45)...
- Désormais possible de modifier substantiellement la demande devant le Gouvernement

lère Partie : les modifications dans la planification, les
règlements d'urbanisme et les permis

Merci pour votre attention

Première session de questions-réponses

AVOCATS

info@vdelegal.be
www.vdelegal.be

77 av. de la Toison d'Or
1060 Bruxelles
Tel : 02 290 04 00
Fax : 02 290 04 10

Seconde partie : Questions particulières

- Objectif : aborder certaines questions spécifiques importantes pour les AR/Géomètres, points d'attention et nouveautés

Seconde partie : Questions particulières

• Plan de la seconde partie :

- I) Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes (géomètres) et entrepreneurs – prescription de certaines infractions
- II) Les renseignements urbanistiques
- III) Les permis de régularisation
- IV) La péremption des permis d'urbanisme
- V) Projets mixtes (urbanisme- environnement) : nouveautés et points d'attention (pm)

Seconde partie : Questions particulières

I. Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)

- **Bref rappel du régime actuel :**

- Différents types d'infractions : instantanées (p.ex. construction) et continues (maintien de travaux illégaux – « imprescriptibles »)
- Sanctions pénales (300 et suivants) ou administratives pour toutes les personnes qui participent aux infractions (pas seulement les MO)
- Aggravation (doublement) des sanctions pour les professionnels dont les AR et entrepreneurs !
- Infractions d'urbanisme peuvent avoir également des conséquences civiles importantes : responsabilité (également des personnes morales et administrateurs), annulation de conventions, pas d'intervention des assurances,...
- ! Importance du devoir de conseil de l'architecte, pour protéger sa responsabilité

Seconde partie : Questions particulières

I. Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)

- Quelques situations rencontrées en pratique :
 - Absence totale de permis (plus fréquent que ce que l'on pense : « anticiper » sur un permis que l'on espère obtenir est interdit).
 - Annulation du permis après exécution
 - Péremption du permis (voir infra)
 - Non-respect du permis (situation la plus fréquente en pratique)
 - Certains permis (enseignes et publicités) n'ont qu'une durée de validité limitée (maximum 9 ans)
- ➔ Importance de connaître l'AGB du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte (NB : sa révision est annoncée)
- ➔ ! Attention aux changements d'affectation et d'utilisation : AGB du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme.
- ➔ Biens classés

Seconde partie : Questions particulières

I. Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)

• Comment limiter les risques ?

- Refuser de suivre des travaux non couverts (même si pression des MO pour ce faire);
- Utilisation du mécanisme du permis modificatif (art. 102/1) ! Conditions strictes :

Art. 102/1. § 1er. Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées **ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés**;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis **qui n'ont pas encore été mis en oeuvre**;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

Seconde partie : Questions particulières

I. Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)

• Comment limiter les risques ?

- Si l'infraction est déjà consommée, introduire un permis de régularisation (voy. infra, ne fait disparaître l'infraction que pour l'avenir)
- Prescription pour les infractions instantanées : 5 ans à partir de la fin de la construction (≠maintien qui ne se prescrit qu'après qu'il ait été mis fin à l'infraction et qui peut donc durer de très longues années)
- A conseiller au MO confronté à une infraction urbanistique : possibilités de se retourner contre son propre vendeur (vices cachés - ! Au bref délai ou garantie d'éviction).

Seconde partie : Questions particulières

- I. Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)
 - Sanctions pénales (art. 306) :
 - Rares (mais pas inexistantes) en pratique;
 - Sanctions doublées pour les AR, entrepreneurs,...
 - Attention aux conséquences civiles et aux mesures de réparation
 - Nullités des conventions
 - Attention aux clauses d'exclusion dans les assurances
 - Mention au casier judiciaire peut poser des problèmes (marchés publics,...)

Seconde partie : Questions particulières

- I. **Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)**
 - Sanctions administratives (depuis 2014 : 313/1 à 313/11) :
 - Alternatives à la répression pénale (en cas d'inaction du parquet);
 - Administration n'hésite pas à poursuivre les AR (exemples)
 - ! Peines doublées en cas de récidive
 - Pas hésiter à se défendre et à faire usage des recours administratifs

Seconde partie : Questions particulières

I. Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)

I.3. Prescription : rappel des règles actuelles

- Actuellement, pas de prescription pour l'infraction de maintien (ne concerne en principe pas les architectes ou géomètres) avant qu'il ait été mis fin à des travaux
- Prescription pour les architectes ayant participé au travaux illégaux au bout de 5 ans (sauf interruption)

Seconde partie : Questions particulières

I. Les infractions et les sanctions – (co)responsabilité des architectes et entrepreneurs (art. 300 et suivants) – prescription (?)

I.3. Prescription : réforme – modification de l' art. 300

1° d'exécuter les actes et les travaux visés aux articles 98 et 103 sans permis préalable ~~et les actes visés à l'article 205/1 sans déclaration urbanistique complète préalable~~, ou postérieurement à la péremption du permis ~~ou de la déclaration~~;

2° dans le chef de l'auteur de l'infraction visée au 1°, de poursuivre des actes ~~et~~ **ou** de maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la durée de validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci;

~~2°/1 dans le chef de toute autre personne que l'auteur de l'infraction visée au 1°, de sciemment poursuivre des actes ou maintenir des travaux exécutés sans permis ou au-delà de la validité du permis ou encore après l'annulation de celui-ci..~~

~~Cette infraction se prescrit par dix ans à compter de la date de la réception par l'intéressé du procès-verbal dressé à son encontre en application de l'article 300/1 ;~~

→ **But annoncé par le législateur : améliorer la situation de l'acquéreur « de bonne foi »**

→ **Appréciation critique : réforme dépourvue d'intérêt pratique (les administrations envoient des mises en demeure, ce qui fait que l'acquéreur commence à maintenir « sciemment », renseignements urbanistiques,...), le législateur bruxellois aurait mieux fait de s'inspirer de ce que font les Régions flamande et wallonne**

→ **! Prescription ≠ régularisation**

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1)

- ➔ ! Déjà partiellement en vigueur depuis le 30 avril 2018
- ➔ Matière changée à plusieurs reprises, réforme importante en 2014 sur laquelle la réforme est revenue
- ➔ Grande importance pratique, lien avec les sanctions et conséquences dans les transactions
- ➔ Réforme va accroître l'intervention des architectes et géomètres

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.1. Avant quels actes juridiques les RU doivent-ils être fournis (art. 280) ?

- Vente
- Location immobilière de plus de neuf ans
- Constitution d'une emphytéose ou superficie

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.2. Qui doit demander les RU (art. 276/1) ?

Art. 276/1 :Le titulaire de droit réel ou la personne que ce titulaire mandate (agent immobilier, architecte, géomètre,...)

(! Bailleur n'est pas nécessairement le propriétaire)

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.4. A quel moment ?

Art. 276/1 : avant la passation de l'acte authentique

Avant la signature de l'acte authentique, la personne visée à l'alinéa 1er est tenue de communiquer à l'acquéreur les renseignements urbanistiques ainsi que le descriptif sommaire du bien qui a été joint à la demande de renseignements urbanistiques.

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.5. Quel contenu ?

Art. 275

§ 1er. Les communes sont tenues de délivrer dans les trente jours aux personnes qui le demandent, y compris les personnes de droit public visées à l'article 123/2, § 1er, 1°, les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent à un bien. Les renseignements urbanistiques sont délivrés moyennant une redevance unique fixée à **80 euros**, qui peut être doublée pour les demandes de délivrance urgente dans les cinq jours ouvrables. Le montant de la redevance est adapté annuellement à l'indice des prix à la consommation du Royaume.

L'adaptation est réalisée en multipliant le montant dû par un coefficient obtenu en divisant l'indice des prix à la consommation de janvier de l'année où le montant est dû par l'indice des prix à la consommation du mois de janvier de l'année qui précède cette année où le montant est dû. Après application du coefficient, le montant est arrondi au multiple supérieur de 10 cents.

Ces renseignements indiquent notamment :

- 1° la destination prévue par ces dispositions réglementaires;
- 2° le cas échéant, les conditions auxquelles un projet de construction est soumis;
- 3° si, à la connaissance de la commune, l'immeuble est repris dans les limites d'un plan d'expropriation et dans ce cas, la désignation du pouvoir expropriant et la date de l'arrêté autorisant cette expropriation;
- 4° si l'immeuble est repris dans les limites d'un périmètre soumis au droit de préemption et, dans ce cas, la désignation du ou des pouvoirs préemptants et leur ordre de priorité et la date de l'arrêté fixant les limites dudit périmètre;
- 5° si l'immeuble est inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ;
- 6° si l'immeuble est repris à l'inventaire des sites d'activité inexploités;
- 7° l'existence éventuelle d'un plan d'alignement en vigueur sur le bien.

§ 2. Dans les trente jours de la réception du **descriptif sommaire** visé à l'article 276/1, en plus des renseignements visés au § 1er, les communes sont tenues de communiquer au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire, les informations suivantes sur la situation de droit du bien, au regard des éléments administratifs à leur disposition :

- 1° la date et l'intitulé des derniers permis, certificats et autorisations pertinents octroyés ou refusés sur ce bien;
- 2° la date et l'objet d'éventuels constats d'infractions relatifs au bien, dressés dans le cadre des articles 300 et 301, et les suites qui y ont été réservées.

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.5. Quel contenu ?

! Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques (*M.B.*, 23 avril 2018) :

Demande doit (art. 2) être accompagnée d'un « descriptif sommaire » (qui n'a de sommaire que le nom) :

Art. 3.

§ 1er. Le descriptif sommaire est constitué **d'une description littérale et d'un ou de plusieurs croquis ou plans, l'ensemble de ces documents devant refléter parfaitement la situation de fait du bien.**

Il peut se limiter à une description littérale **dans le seul cas où celle-ci suffit à comprendre parfaitement la situation de fait du bien.**

Le descriptif sommaire peut être accompagné d'un reportage photographique légendé et indiquant les différents endroits de prise de vue.

Le descriptif sommaire est daté et signé par son auteur.

§ 2. Le descriptif sommaire comprend au moins les éléments suivants :

- 1) l'adresse exacte du bien décrit ainsi que le numéro de la ou des parcelles cadastrales;
- 2) les caractéristiques des façades visibles depuis l'espace public et des toitures;
- 3) la destination ou l'utilisation de chaque construction ou partie de construction lorsque leur destination ou utilisation diffèrent;
- 4) le nombre d'unités de logement incluses dans le bien et leur répartition;
- 5) le nombre d'emplacements de stationnement.

Lorsque le bien visé par la demande est constitué de plusieurs constructions, chaque construction est décrite distinctement

→ **Intervention plus fréquente d'architectes et de géomètres**

→ **Appréciation critique**

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.6. Autres obligations en matière de publicité : Art. 280 et 281

Art. 280

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, **le notaire** doit indiquer sans équivoque la **destination urbanistique licite la plus récente et la plus précise de ces biens**, en utilisant la dénomination prévue aux différents plans d'affectation du sol ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 ou l'adresse du site internet sur lequel tous ces renseignements sont disponibles et la possibilité d'obtenir gratuitement du notaire ces renseignements en format papier.

Le notaire doit également faire mention détaillée des permis d'urbanisme, des permis de lotir et des certificats d'urbanisme délivrés relatifs aux biens à vendre et de leur éventuelle péremption.

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.6. Autres obligations en matière de publicité : Art. 280 et 281

Art. 281

Toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, met en vente, offre en location, offre en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer, sans équivoque, dans la publicité y relative la destination urbanistique licite la plus récente et la plus précise de ce bien, en utilisant la dénomination prévue aux différents plans d'affectation du sol et, le cas échéant, en se conformant à l'article 110 ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 ou l'adresse du site internet sur lequel tous ces renseignements sont disponibles et la possibilité d'obtenir d'elle gratuitement ces renseignements en format papier.

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.6. Autres obligations en matière de publicité : Art. 280 et 281

➔ Réforme prévoit d'ajouter un paragraphe à ces deux articles :

« Lorsque la commune ne délivre pas les renseignements urbanistiques dans le délai prévu à l'article 275, la publicité visée à l'alinéa 1^{er} indique à quelle date la demande de renseignements urbanistiques a été adressée à la commune. La preuve de l'envoi de la demande et le descriptif sommaire visé à l'article 276/1 sont tenus gratuitement à la disposition de toute personne intéressée. »

Seconde partie : Questions particulières

II. Les renseignements urbanistiques (art. 275 à 276/1, 280 à 280/1))

II.6. Autres obligations en matière de publicité : Art. 280 et 281

➔ Réforme prévoit d'ajouter un paragraphe à ces deux articles :

« Lorsque la commune ne délivre pas les renseignements urbanistiques dans le délai prévu à l'article 275, la publicité visée à l'alinéa 1^{er} indique à quelle date la demande de renseignements urbanistiques a été adressée à la commune. La preuve de l'envoi de la demande et le descriptif sommaire visé à l'article 276/1 sont tenus gratuitement à la disposition de toute personne intéressée. »

Seconde partie : Questions particulières

III. Les permis de régularisation

III.1. La situation actuelle

- Le cas particulier de l'art. 330 § 3 du COBAT

[Art. 330](#).§ 1er. Les permis de bâtir et autorisations administratives relatifs aux dispositifs de publicité et aux enseignes délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme sont périmés au plus tard le 31 décembre 1994. Cette péremption ne donne lieu à aucune indemnisation quelconque.

§ 2. Les permis relatifs aux actes et travaux repris sur la liste du Gouvernement dont question à l'article 102, alinéa 1er, qui ne constituaient pas antérieurement des permis à durée limitée, sont périmés dans le délai fixé par le Gouvernement.

§ 3. Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable, en ce compris ceux visés à l'article 2, 2°, G, du titre 1er du règlement général sur la bâtisse, et accomplis avant le 1er juillet 1992 sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Ce permis ne peut être délivré que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er sont conformes à l'affectation planologique ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés, et que l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le **1er juillet 1992**.

Toutefois, le permis sera refusé si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er concernent un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement au moment où ils ont été réalisés **ou s'ils ont eu pour but ou pour conséquence de créer des logements ne répondant manifestement pas au Titre II du Règlement régional d'urbanisme fixé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006**.

➔ **A rappeler souvent aux communes et à mentionner expressément dans les demandes**

Seconde partie : Questions particulières

III. Les permis de régularisation

III.1. La situation actuelle

- Lorsque l'art. 330 § 3 ne peut pas être invoqué : permis de régularisation « classique »
 - ➔ Jurisprudence constante du Conseil d'Etat (mais pas du Collège d'urbanisme) : application du droit en vigueur au moment des travaux, sauf si le droit plus récent est plus favorable
 - ➔ Charge de la preuve du moment des travaux repose sur le demandeur
 - ➔ Motiver que le permis n'est pas accordé sous le poids du fait accompli

Seconde partie : Questions particulières

III. Les permis de régularisation

III.2. La modification de l'article 330 § 3

*Les actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme préalable au moment de leur accomplissement et accomplis avant **le 1er janvier 2000** sans qu'un tel permis ait été obtenu font l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation simplifié, moyennant la réunion des conditions suivantes :*

- ils sont conformes soit à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, soit à la réglementation en vigueur le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article ;*
- ils n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis, le jour où le collège des bourgmestre et échevins statue dans le cadre du présent article, à évaluation de leurs incidences en vertu du présent Code ou d'autres dispositions légales ou réglementaires.*

L'article 125, à l'exception de l'alinéa 2, et l'article 193, à l'exception de l'exigence de procéder à la visite de contrôle avant toute occupation, sont applicables aux demandes de permis d'urbanisme de régularisation simplifiée.

Le Gouvernement détermine le contenu du dossier de demande de permis d'urbanisme de régularisation simplifiée, lequel doit contenir l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, à moins qu'il n'en soit dispensé en application de l'article 126, § 4, ou 177, § 4. Le dossier permet de constater que les actes et travaux concernés répondent aux conditions visées à l'alinéa 1er.

En dérogation aux dispositions du titre IV, chapitre III, le Collège des bourgmestre et échevins notifie simultanément au demandeur, par lettre recommandée, et au fonctionnaire délégué le permis d'urbanisme de régularisation simplifié dans les quarante-cinq jours de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet.

*Ce permis **ne peut être refusé que** :*

- si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er ne sont conformes **ni à la réglementation en vigueur au moment où ils ont été exécutés, ni à la réglementation en vigueur le jour où le Collège des bourgmestre et échevins statue** ;*
- si l'avis préalable du Service d'Incendie et d'aide médicale urgente est négatif.*

Seconde partie : Questions particulières

III. Les permis de régularisation

III.2. La modification de l'article 330 § 3

➔ ! Dans certains cas, il est nécessaire de se poser la question du régime (ancien ou nouveau) le plus adéquat pour le MO et de se dépêcher d'introduire une demande, ou au contraire d'attendre l'entrée en vigueur du nouveau régime (avec les risques d'un nouveau report ou d'un scénario comme dans le 1^{er} CoDT wallon)

Seconde partie : Questions particulières

IV. La péremption des permis d'urbanisme

- Régime très complexe : exécution partielle, lien avec les permis d'environnement dans les projets mixtes,...
- Responsabilité des architectes (devoir de conseil)
- Conséquences importantes d'une péremption :
 - Obligation de redemander un permis (délai-incertitude)
 - Infraction en cas de poursuite des travaux

Seconde partie : Questions particulières

IV. La péremption des permis d'urbanisme

• IV.1. Régime actuel (art. 101)

Art. 101. § 1er. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en oeuvre son permis par cas de force majeure.

La demande de prorogation ou de reconduction doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai initial ou prorogé de péremption.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement¹ emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en oeuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

§ 6. Les §§ 1er et 2 ne sont pas applicables aux permis délivrés suite à une demande introduite pour mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

IV. La péremption des permis d'urbanisme

• IV.1. Régime actuel (art. 101)

Art. 101. § 1er. Le permis est périmé si, dans **les deux années de sa délivrance**, le bénéficiaire n'a pas **entamé sa réalisation de façon significative** ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il **n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre** ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

La péremption du permis **s'opère de plein droit.**

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

➔ **Constats d'huissier dans certains cas**

➔ **Importance de connaître et de rappeler les délais au MO**

IV. La péremption des permis d'urbanisme

• IV.1. Régime actuel (art. 101)

§ 2. Toutefois, a la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en oeuvre son permis par cas de force majeure.

La demande de prorogation ou de reconduction doit intervenir, **à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai initial ou prorogé de péremption.**

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

➔ A rappeler au MO

Seconde partie : Questions particulières

IV. La péremption des permis d'urbanisme

• IV.1. Régime actuel (art. 101)

§ 3. En cas de **projet mixte** au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est **suspendu** tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte **caducité** de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à **partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.**

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en oeuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de préemption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

§ 6. **Les §§ 1er et 2 ne sont pas applicables aux permis délivrés suite à une demande introduite pour mettre fin à une infraction visée à l'article 300.**

→ **Computation des délais complexe**

→ **Pas d'exécution avant l'obtention des deux permis (sous peine de sanctions pénales/administratives)**

→ **Pas de péremption des permis de régularisation**

Seconde partie : Questions particulières

IV. La péremption des permis d'urbanisme

IV.1. Régime actuel (art. 101)

Conclusion régime actuel :

- Trop complexe, délais trop courts, incomplet, discriminatoire, pas assez maîtrisé par les acteurs

Seconde partie : Questions particulières

IV. La péremption des permis d'urbanisme

IV.2. La réforme (art. 101) : une amélioration ?

Art. 101. § 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans **les trois années** de sa délivrance, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- **la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;**

- **l'entièreté du permis, dans le cas contraire.**

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, **les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an**, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance **d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marché(s) public(s)**.

La demande de prorogation doit intervenir, **à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.**

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

§ 3. En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

§ 4. Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

Seconde partie : Questions particulières

IV. La péremption des permis d'urbanisme

IV.2. La réforme (art. 101) : une amélioration ?

§ 5. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 6. Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 7. En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

§ 8. La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme **si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.**

Seconde partie : Questions particulières

IV. La péremption des permis d'urbanisme

IV.2. La réforme (art. 101) : une amélioration ?

- Appréciation critique de la réforme :
 - Système reste complexe mais un peu simplifié
 - Meilleure prise en compte des difficultés concrètes liées au chantiers (interruptions, marchés publics, faillite d'un entrepreneur, litige civils)
 - Précisions sur des effets de droits radicaux (péremption partielle,...)
- On peut parler de nette amélioration
- Fait toujours peser une lourde responsabilité sur les AR, entrepreneurs et conseillers du MO qui devront impérativement attirer son attention sur ces règles

Seconde partie : Questions particulières

V. Les projets mixtes (permis d'urbanisme et d'environnement 1B – Survol - pm)

- Evolution plus que révolution
- Législateur a manqué l'occasion d'organiser enfin à Bruxelles un « permis unique » comme l'ont déjà fait les législateurs wallon et flamand.
- Ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement également modifiée
- Nomenclature des installations classée également modifiée
- Les procédures sont encore plus complexes qu'auparavant
- Certaines clarifications sont cependant bienvenues et permettent de régler des difficultés pratiques actuelles

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Des questions ?

Laurent DELMOTTE
Avocat - Advocaat
VDE LEGAL

ld@vdelegal.be
www.vdelegal.be

Avenue de la Toison d'Or – Gulden Vlieslaan 77
1060 Bruxelles - Brussel
Tel: +32 (2) 290.04.00
Fax: +32 (2) 290.04.10

**Merci pour
votre attention
et vos questions**