

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Remerciements</b> .....	5
<b>Sommaire</b> .....	7
<b>1. La compétence de délivrance des permis, à la recherche d'un difficile équilibre</b> .....	9
Christophe Thiebaut	
<b>Introduction</b> .....	10
<b>Section 1. Le Fonctionnaire délégué et la délivrance des permis d'urbanisme</b> .....	12
§1. Les permis d'urbanisme « publics » .....	13
I. Les permis tenant à la qualité « publique » du demandeur.....	14
II. Les permis tenant à l'objet « public » des actes et travaux .....	17
§2. Les permis d'urbanisme concernant des biens protégés .....	17
§3. Les permis d'urbanisme concernant des actes et travaux situés dans un site d'activité inexploité.....	20
§4. Les permis d'urbanisme soumis à évaluation des incidences ou portant sur un projet mixte .....	21
<b>Section 2. Les permis d'urbanisme « hybrides »</b> .....	22
<b>Section 3. Les permis d'urbanisme modificatifs</b> .....	25
<b>Conclusion</b> .....	26
<b>2. Le champ d'application des permis d'urbanisme et de lotir en Région de Bruxelles-Capitale</b> .....	29
Alicia Grafé	
Fabien Hans	
<b>Introduction</b> .....	30
<b>Section 1. Le champ d'application du permis d'urbanisme</b> .....	30

TABLE DES MATIÈRES

---

§1. Règles générales relatives au champ d'application du permis d'urbanisme .....	30
I. Le permis d'urbanisme est défini par son champ d'application.....	30
II. L'importance de l'évolution de la réglementation relative au champ d'application du permis d'urbanisme .....	31
III. Les hypothèses de dispenses de permis d'urbanisme (arrêté du 13 novembre 2008) .....	32
IV. La possibilité d'étendre le champ d'application par voie de règlements .....	35
§2. Liste des actes et travaux soumis à permis et leurs exceptions..	35
I. « Construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et enseignes » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 1 <sup>o</sup> ).....	36
II. « Modifier l'aménagement ou le profil d'une voirie » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>o</sup> /1) .....	39
III. « Apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>o</sup> ).....	41
A. Portée de la notion de « transformation ».....	41
B. Travaux de conservation et d'entretien dispenses de permis...	44
C. Les travaux de transformation dispensés de permis en vertu de l'arrêté du 13 novembre 2008 .....	45
IV. « Démolir une construction » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 3 <sup>o</sup> ) et « Reconstruire » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 4 <sup>o</sup> ).....	46
V. Modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 5 <sup>o</sup> ).....	48
A. Historique de l'évolution de la législation.....	48
B. Changement de destination (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 5 <sup>o</sup> , a) .....	51
C. Changement d'utilisation (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 5 <sup>o</sup> , b) .....	53
D. La modification importante de l'activité commerciale est désormais assimilée à un changement d'utilisation .....	58
VI. Modifier sensiblement le relief du sol » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 6 <sup>o</sup> ).....	60
VII. Les opérations relatives à la végétation.....	61
A. « Déboiser » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 7 <sup>o</sup> ).....	61
B. « Abattre, déplacer ou pratiquer toute intervention susceptible de mettre en péril la survie d'un arbre à haute tige » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 8 <sup>o</sup> ) .....	62
C. Les actes relatifs à la végétation protégée.....	65

TABLE DES MATIÈRES

1) Les différentes mesures de conservation .....	65
2) « Modifier la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207 du CoBAT » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 8 <sup>o</sup> /1).....	66
3) « Défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 9 <sup>o</sup> ) .....	68
VIII. « Utiliser habituellement un terrain pour le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets ; le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires ; le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation [...] » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 10 <sup>o</sup> ).....	68
IX. « Modifier le nombre de logements dans une construction existante » (art. 98, § 1 <sup>er</sup> , 12 <sup>o</sup> ).....	71
§3. Conclusion.....	73
<b>Section 2. Le champ d'application du permis de lotir.....</b>	<b>74</b>
§1. Quand faut-il un permis de lotir ? .....	75
I. Les divisions soumises à permis de lotir.....	76
A. Diviser un « terrain » .....	76
B. Création ou prolongation d'une voirie de communication desservant les lots.....	78
C. Lots non bâtis .....	80
D. Au moins un lot destiné à l'habitation .....	81
II. La cession.....	84
A. L'intention .....	84
B. Les types de cession.....	85
III. Champ d'application dans le temps.....	86
§2. Les dispenses de permis de lotir .....	86
I. La division du bien est conforme au parcellaire défini dans un plan particulier d'affectation du sol (art. 64, al. 2) .....	87
II. Le plan d'aménagement directeur à valeur obligatoire et réglementaire (art. 30/9, al. 2) .....	87
§3. Valeur juridique du permis de lotir et inscription dans la hiérarchie des plans .....	88
I. Valeur juridique hybride.....	88
II. Inscription du permis de lotir dans la hiérarchie des plans et règlements.....	88
§4. Conclusion.....	90

<b>3. Les procédures de délivrance des permis et la réforme du CoBAT.....</b>	<b>91</b>
Camille de Bueger	
Louis Vansnick	
<b>Introduction.....</b>	<b>92</b>
<b>Section 1. La procédure de délivrance des permis et des certificats d'urbanisme.....</b>	<b>94</b>
§1. L'introduction de la demande de permis.....	95
I. La qualité du demandeur de permis et le choix de la langue des documents qui composent la demande .....	95
II. La réunion de projet .....	97
III. La composition du dossier .....	99
A. L'avis préalable du maître-architecte « bMa » .....	100
B. Suppression de l'exigence de l'avis préalable du SIAMU.....	101
IV. Le dépôt de la demande et l'examen de la complétude du dossier ..	102
§2. Les projets soumis à évaluation d'incidences.....	106
§3. Mesures particulières de publicités et consultation des instances et administrations compétentes.....	111
I. Les mesures particulières de publicité .....	113
A. L'enquête publique.....	114
B. L'avis de la Commission de concertation.....	120
C. Dispenses de mesures particulières de publicité .....	124
II. Les instances consultées.....	126
A. L'avis de la Commission de concertation.....	126
B. L'avis de Bruxelles-Environnement – IBGE .....	126
C. L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) .....	127
D. L'avis de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) .....	128
E. Éventuel avis de Bruxelles Mobilité .....	128
§4. Avis du Fonctionnaire délégué ou du Collège des Bourgmestre et Échevins.....	129
I. L'avis du Fonctionnaire délégué pour les demandes relevant de la compétence de la Commune .....	129
II. L'avis du Collège des Bourgmestre et Échevins pour les demandes relevant de la compétence du Fonctionnaire délégué .....	133

TABLE DES MATIÈRES

§5. Les modifications du projet en cours d'instruction de la demande.....	134
I. La demande de modifications à l'initiative du demandeur.....	136
II. La demande de modifications à l'initiative de l'autorité.....	137
§6. La décision sur la demande de permis.....	139
I. L'instauration de délais de rigueur.....	140
A. Les délais d'ordre deviennent des délais de rigueur.....	140
B. Délais de rigueur pour les permis communaux.....	141
C. Délais de rigueur pour les permis délivrés par le Fonctionnaire délégué.....	145
D. Information des délais de délivrance.....	148
II. Le contenu de la décision.....	148
§7. Les formalités post-décisoires.....	150
I. Caractère définitif et exécutoire des permis.....	150
A. Permis communaux.....	151
B. Permis régionaux.....	152
II. L'affichage et l'avertissement aux autorités délivrantes.....	152
III. La procédure de recours devant le Gouvernement.....	153
<b>Section 2. Les particularités au niveau des certificats d'urbanisme et de la déclaration d'urbanisme.....</b>	<b>154</b>
<b>Section 3. Les procédures spécifiques.....</b>	<b>155</b>
§1. Les permis de lotir.....	156
§2. Les demandes relatives aux établissements scolaires.....	157
§3. Les demandes relevant de plusieurs réglementations.....	159
I. Les permis relatifs aux projets mixtes.....	159
II. Les permis patrimoine et les permis uniques.....	161
III. Les permis « publics » relevant de la compétence exclusive de la région.....	164
<b>Section 4. Le droit transitoire.....</b>	<b>164</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>165</b>

**4. Les critères d'appréciation de la demande  
au regard des outils de la planologie ..... 167**

Benoit Havet

Annabelle Vanhuffel

<b>Introduction.....</b>	<b>168</b>
<b>Section 1. Notions .....</b>	<b>169</b>
<b>Section 2. Incidence des plans sur les permis d'urbanisme .....</b>	<b>171</b>
§1. Les plans régionaux.....	171
I. Le plan régional de développement .....	171
A. Définition.....	171
B. Contenu .....	173
C. Valeur-effets.....	173
D. Hiérarchie .....	173
II. Le plan régional d'affectation du sol.....	173
A. Définition.....	173
B. Contenu .....	174
C. Valeur-effets.....	177
III. Les plans d'aménagement directeurs .....	178
A. Définition.....	178
B. Contenu .....	179
C. Valeur-effets.....	180
D. Hiérarchie .....	182
§2. Les plans communaux.....	183
I. Les plans communaux de développement .....	183
A. Définition.....	183
B. Contenu .....	184
C. Effets .....	184
D. Hiérarchie .....	184
II. Les plans particuliers d'affectation du sol .....	184
A. Définition.....	184
B. Contenu .....	185
C. Valeur-effets.....	186
D. Hiérarchie .....	187

<b>Section 3. Incidence des règlements d'urbanisme sur les permis d'urbanisme</b> .....	188
§1. Notions .....	188
I. Les règlements régionaux d'urbanisme .....	188
II. Les règlements communaux d'urbanisme .....	189
§2. Contenu.....	189
§3. Valeur-effets .....	191
§4. Hiérarchie .....	191
I. Entre les règlements et les plans – les permis de lotir.....	191
II. Entre le règlement régional d'urbanisme, les règlements régionaux d'urbanisme zonés et les règlements communaux d'urbanisme.....	192
III. Entre le règlement régional d'urbanisme et le règlement communal d'urbanisme zoné .....	192
<b>Section 4. Incidence des projets de plans ou de règlements sur les permis d'urbanisme</b> .....	193
<b>Conclusion</b> .....	194
<b>5. Le contenu du permis d'urbanisme</b> .....	195
Valentine Keuller	
Quentin de Radiguès	
<b>Introduction</b> .....	196
<b>Section 1. La forme de la décision</b> .....	196
<b>Section 2. La motivation formelle de la décision</b> .....	197
§1. Généralités .....	197
§2. Exigences spécifiques .....	198
I. Les avis émis par différentes instances en cours de procédure .....	198
II. Les résultats de l'enquête publique .....	200
III. La compatibilité du projet .....	202
IV. Régularisation .....	203
V. Évaluation des incidences.....	204
VI. Les dérogations.....	204
VII. Le Code civil .....	207
<b>Section 3. Les conditions assortissant un permis d'urbanisme</b> .....	209
§1. Les conditions internes au permis d'urbanisme .....	210

TABLE DES MATIÈRES

I. Les conditions laissées au pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité délivrante.....	211
A. Principes.....	211
B. Les caractéristiques des conditions.....	212
II. L'article 193, condition imposée par le CoBAT.....	215
III. Portée des conditions.....	215
IV. Conséquence du non-respect des conditions.....	216
§2. Les conditions externes au permis d'urbanisme (charges d'urbanisme).....	216
I. Introduction.....	216
II. Principes généraux.....	217
III. Faits générateurs de l'imposition obligatoire des charges d'urbanisme.....	219
IV. Valeur des charges d'urbanisme.....	224
V. Réductions et exonérations.....	225
VI. Nature des charges d'urbanisme.....	227
A. Principes.....	227
B. Question particulière.....	229
C. Délai de réalisation des charges d'urbanisme et conséquences de la non réalisation des charges d'urbanisme.....	232

**6. Effets des permis d'urbanisme et permis de lotir : état de la question et questions particulières – incidences de la réforme du CoBAT.....** 235

Aurélie Trigaux

Nicolas Barbier

<b>Préambule.....</b>	<b>236</b>
<b>Section 1. Les permis d'urbanisme.....</b>	<b>236</b>
§1. Effet principal : lever une interdiction de principe.....	236
§2. Suspension du permis d'urbanisme et péremption.....	237
I. Suspension.....	237
II. Péremption du permis d'urbanisme.....	238
A. Principe.....	238
B. Motifs de péremption.....	239
C. Effets de la péremption.....	242

TABLE DES MATIÈRES

D. Autres apports de la réforme du CoBAT .....	243
§3. Portée de l'autorisation .....	244
I. Portée temporelle : droits acquis et permis à durée limitée.....	244
II. Atteintes au permis d'urbanisme.....	245
III. Portée matérielle : exécution des actes et travaux autorisés par le permis d'urbanisme .....	247
A. Mise en œuvre conforme du permis d'urbanisme.....	247
B. Violation des plans et règlements.....	248
IV. Autres législations et réglementations.....	249
A. Réglementation relative aux permis d'environnement.....	249
B. Aspects socio-économiques.....	250
V. Permis d'urbanisme et droits des tiers.....	250
A. Principe.....	250
B. Tempéraments : la jurisprudence récente du Conseil d'État.....	251
C. Cession du permis d'urbanisme .....	252
<b>Section 2. Les permis de lotir.....</b>	<b>254</b>
§1. Caractère des permis de lotir.....	254
I. Acte individuel.....	254
A. Portée.....	254
B. Cession.....	255
II. Acte réglementaire .....	256
A. Effet contraignant .....	256
B. Position dans la hiérarchie des normes .....	257
1) Le permis de lotir et les plans .....	257
2) Le permis de lotir et les règlements d'urbanisme.....	258
C. Impact sur la procédure d'instruction et de délivrance du permis d'urbanisme .....	259
D. Conséquence de l'illégalité du permis de lotir sur le permis d'urbanisme .....	261
§2. Publicité des permis de lotir .....	262
§3. Permis de lotir et droits des tiers.....	263
§4. Modification des permis de lotir.....	264
I. Principe .....	264
II. Procédure.....	265

TABLE DES MATIÈRES

III. Limites.....	267
§5. Suspension du permis de lotir .....	267
§6. Péremption des permis de lotir .....	267
I. Principe .....	267
II. Conditions .....	268
A. Permis de lotir impliquant des travaux d'infrastructure.....	269
B. Permis de lotir n'impliquant pas de travaux d'infrastructure .....	270
III. Effets .....	270
IV. Suspension .....	271
V. Prorogation.....	272
VI. Mise en œuvre par phase.....	272
§7. Interaction avec d'autres législations .....	272
I. Monuments et sites .....	273
II. Permis d'environnement.....	274
III. Aspects socio-économiques.....	274

**7. Les voies de recours internes en matière de permis  
et de certificat d'urbanisme.....** 275

Emmanuel Antoine

<b>Introduction.....</b>	276
<b>Section 1. Tutelle de suspension et tutelle d'annulation.....</b>	276
§1. Tutelle de suspension .....	277
I. Hypothèses d'exercice de la tutelle de suspension.....	277
II. Délai.....	278
III. Notification et décision .....	279
§2. Tutelle d'annulation.....	280
<b>Section 2. Recours administratifs .....</b>	281
§1. Nature du recours .....	282
§2. Titulaires du droit au recours .....	283
I. Le demandeur de permis .....	283
II. Le Collège des Bourgmestre et Échevins .....	283
III. Le Fonctionnaire délégué .....	284
IV. Les tiers.....	285

TABLE DES MATIÈRES

§3. Délais de recours.....	285
§4. Effet de l'introduction du recours .....	286
I. L'effet suspensif.....	286
II. L'effet dévolutif.....	287
§5. Forme du recours.....	287
§6. Procédure de recours.....	288
I. Communication au Gouvernement et notification aux autres parties ...	288
II. Audition par le Collège d'urbanisme.....	289
A. Demande expresse .....	289
B. Composition du Collège d'urbanisme.....	290
C. Audition .....	290
D. Avis du Collège d'urbanisme .....	291
III. Question de voirie.....	292
IV. Modification de la demande .....	293
A. Principe.....	293
B. Procédure de modification de la demande .....	294
1) Dépôt de la demande modificative.....	294
2) Vérification du dossier modificatif par le Gouvernement .....	295
3) Demande portant sur des équipements scolaires .....	297
V. Décision du Gouvernement.....	297
A. Délai de décision.....	297
B. Lettre de rappel .....	298
C. Contenu.....	299
D. Recours.....	300

**8. La protection du tiers acquéreur en matière  
d'infractions et de sanctions en droit bruxellois  
de l'urbanisme .....** 301

Gaëtan Vanhamme

Nicolas Ingelrelst

<b>Introduction.....</b>	<b>302</b>
<b>Section 1. Les mécanismes de protection de l'acquéreur .....</b>	<b>302</b>
§1. Les renseignements urbanistiques .....	302
I. L'évolution des renseignements au fil du temps .....	302

## TABLE DES MATIÈRES

A. La loi organique.....	303
B. La régionalisation du droit de l'urbanisme et l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme..	304
C. La codification.....	306
D. L'ordonnance du 3 avril 2014 .....	306
II. L'ordonnance du 30 novembre 2017.....	308
A. L'article 275 nouveau du CoBAT .....	308
B. La description sommaire du bien.....	310
C. La publicité .....	312
D. Bref résumé des opérations de publicité.....	312
III. Effets prévisibles de la réforme.....	313
§2. L'infraction de maintien.....	314
I. La loi organique .....	315
II. La régionalisation et la codification du droit de l'urbanisme .....	315
III. L'ordonnance du 30 novembre 2017.....	316
IV. L'effet prévisible de la réforme.....	318
§3. La régularisation administrative « simplifiée ».....	319
I. La loi organique .....	320
II. L'ordonnance organique .....	320
A. Position du problème .....	321
B. L'ordonnance du 18 juillet 2002 .....	322
C. L'ordonnance du 3 avril 2014.....	323
III. L'ordonnance du 30 novembre 2017.....	324
IV. Effets prévisibles de la réforme.....	328
§4. La protection de l'acquéreur est-elle effective ?.....	328
<b>Section 2. Les autres modifications apportées au Titre X du CoBAT relatif aux infractions et sanctions.....</b>	<b>330</b>
§1. Les infractions.....	330
I. Les actes constitutifs d'infraction.....	330
A. Mise en concordance.....	330
B. La protection du patrimoine immobilier.....	330
C. La garantie d'une évaluation correcte des incidences du projet sur l'environnement.....	331
II. La constatation de l'infraction et, plus particulièrement de la cessation d'infraction.....	332

TABLE DES MATIÈRES

§2. La répression de l'infraction .....	334
I. Principe .....	334
II. Les sanctions administratives .....	334
A. Objectifs .....	334
B. La phase de conciliation .....	335
C. La présentation des moyens de défense.....	337
D. La sanction .....	338
E. Le recours administratif organisé.....	340
<b>Conclusion</b> .....	341

**9. La délivrance des permis et l'évaluation  
des incidences sur l'environnement**..... 343

Alain Mercier

Stéphane Rixhon

<b>Introduction</b> .....	344
---------------------------	-----

**Section 1. L'évaluation environnementale des projets en droit  
de l'Union européenne**..... 346

§1. Les projets.....	347
§2. Les incidences notables sur l'environnement .....	349
§3. Principe d'interdiction de réaliser un projet sans évaluation préalable.....	354
I. Le rapport.....	355
II. Les consultations .....	356
III. L'examen des données avant l'autorisation .....	356
IV. La conclusion motivée de l'autorité et son intégration dans la décision .....	357

**Section 2. L'évaluation environnementale dans le cadre de l'instruction  
des demandes de permis en droit régional bruxellois**..... 357

§1. Généralités .....	358
§2. L'étude d'incidences .....	360
I. Détermination des projets soumis à étude .....	360
II. Contenu de l'étude et déroulement de la procédure .....	364
A. Introduction de la demande .....	364
B. Note préparatoire à l'étude d'incidences .....	364

TABLE DES MATIÈRES

C. Choix du chargé d'étude .....	366
D. Détermination des lignes directrices de l'étude .....	367
E. Réalisation, contenu et clôture de l'étude d'incidences .....	368
F. Possibilité pour le demandeur de modifier son projet .....	371
G. Mesures particulières de publicité.....	372
§3. Le rapport d'incidences.....	373
I. Détermination des projets soumis à rapport d'incidences .....	373
II. Contenu du rapport et déroulement de la procédure .....	375
A. Introduction de la demande .....	375
B. Contenu du rapport .....	375
C. Accusé de réception de dossier complet.....	378
D. Mesures particulières de publicité.....	378
§4. Spécificités procédurales communes à l'étude et au rapport d'incidences.....	379
I. Autorité compétente pour connaître de la demande .....	379
II. Décision d'octroi ou de refus du projet.....	380
III. Économies de procédures.....	381
<b>Section 3. En guise de conclusion : l'impact du non-respect des règles d'évaluation des incidences sur l'environnement .....</b>	<b>383</b>
§1. Légalité de la procédure d'évaluation, légalité du permis.....	383
I. Faut-il une évaluation ? .....	383
II. L'évaluation réalisée est-elle suffisante ?.....	384
III. L'évaluation a-t-elle été suivie ?.....	386
§2. Recours juridictionnels .....	387
I. Recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'État .....	387
II. Recours juridictionnel .....	388
III. Poursuites pénales.....	388
§3. L'administration peut-elle écarter un permis qui méconnaîtrait l'évaluation des incidences sur l'environnement ? .....	389
I. Application de l'article 159 de la Constitution par l'administration .....	390
II. Le cas particulier de la violation du droit de l'Union européenne .....	391
III. Conséquences et limites en droit de l'évaluation des incidences sur l'environnement.....	392

## Conclusions

Diane Déom

<b>Section 1. Communes et Région</b> .....	396
§1. Dans le domaine des plans et règlements.....	396
§2. Dans le domaine des permis .....	398
<b>Section 2. Réglementation, orientation, interdictions et sanctions</b> .....	399
§1. Dans le domaine des plans et règlements.....	399
§2. Dans le domaine des permis .....	400
§3. Dans le domaine des infractions .....	401
<b>Section 3. Acteurs et mode de décision</b> .....	402
§1. Le demandeur de permis .....	402
§2. Le public concerné .....	403
§3. L'administration et les instances indépendantes .....	405
<b>Section 4. Pour conclure</b> .....	406