

Table des matières

| | |
|---|----|
| L'évaluation des incidences sur l'environnement | 7 |
| EMMANUELLE GONTHIER | |
| Section 1. | |
| L'évaluation des incidences sur l'environnement des plans et programmes..... | 9 |
| § 1. Les principales directives relatives à l'évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement.... | 9 |
| a. La directive « plans et programmes » | 10 |
| i. L'identification des « plans et programmes » devant être soumis à évaluation environnementale.... | 10 |
| ii. La procédure d'évaluation des « plans et programmes »..... | 11 |
| b. La directive « Habitats » | 12 |
| § 2. L'évaluation des incidences sur l'environnement des plans et règlements institués par le CoBAT modifié..... | 13 |
| a. Les normes instituées par le CoBAT soumises à une évaluation des incidences sur l'environnement..... | 13 |
| b. Le processus d'évaluation des incidences des plans et règlements sur l'environnement..... | 16 |
| § 3. Un premier commentaire..... | 20 |
| Section 2. L'évaluation des incidences sur l'environnement des projets... 22 | |
| § 1. Les principales directives relatives à l'évaluation des incidences sur l'environnement des projets | 23 |
| a. La directive « projets »..... | 23 |
| i. L'identification des « projets » devant être soumis à une évaluation environnementale | 23 |
| ii. La procédure d'évaluation des incidences sur l'environnement des « projets » | 25 |
| b. La directive « Habitats » | 26 |
| § 2. L'évaluation des incidences sur l'environnement des « projets » instituée par la réforme..... | 27 |
| a. Avant la réforme commentée..... | 27 |

| | | |
|-------------------|--|----|
| b. | La réforme commentée..... | 31 |
| i. | L'identification des projets devant être soumis à évaluation..... | 31 |
| ii. | Les procédures d'évaluation..... | 35 |
| § 3. | Un premier commentaire..... | 41 |
| Conclusion | | 45 |

Quelques bouleversements de la traditionnelle hiérarchie des plans d'aménagement : de la planification de projets immobiliers dérogoires au niveau régional, à la création de PPAS à géométrie variable au niveau communal47

JOËL VAN YPERSELE

| | | |
|--------------------|---|----|
| Section 1. | Le plan d'aménagement directeur : avènement d'un mécanisme de planification de projets immobiliers dérogatoires, bousculant la traditionnelle hiérarchie des plans..... | 48 |
| § 1. | Objectif et champ d'application du plan d'aménagement directeur..... | 48 |
| § 2. | Contenu du plan d'aménagement directeur..... | 50 |
| § 3. | Les effets du plan d'aménagement directeur | 54 |
| § 4. | La place du plan d'aménagement directeur dans la hiérarchie des plans et règlements..... | 55 |
| a. | Le volet réglementaire du plan d'aménagement directeur abroge les dispositions réglementaires des autres plans et règlements qui y sont contraires..... | 56 |
| b. | Articulation avec le plan régional de développement..... | 58 |
| c. | Articulation avec le plan régional d'affectation du sol et le règlement régional d'urbanisme..... | 59 |
| d. | Articulation avec le plan communal de développement | 60 |
| e. | Articulation avec les plans particuliers d'affectation du sol et les règlements communaux d'urbanisme..... | 61 |
| f. | Articulation avec les permis de lotir | 63 |
| g. | Articulation avec les plans de mobilité..... | 63 |
| Section 2. | Les plans particuliers d'affectation du sol : un contenu à géométrie variable et précisions de certains des effets | 64 |
| Section 3. | Les plans communaux de développement : du plan de législation obligatoire au plan facultatif | 66 |
| Section 4. | Les procédures d'élaboration, de modification, d'abrogation et de suivi des plans..... | 68 |
| Conclusions | | 76 |

| | |
|---|-----|
| Les règlements d'urbanisme | 81 |
| JEAN FRANÇOIS NEURAY et CATHERINE WIJNANTS | |
| Section 1. Contexte..... | 82 |
| § 1. Origines et <i>ratio legis</i> des règlements d'urbanisme..... | 82 |
| § 2. Objet et limites de la contribution..... | 83 |
| Section 2. Objectifs et contenu des règlements d'urbanisme bruxellois | 84 |
| § 1. Rationalisation du texte..... | 84 |
| § 2. Ajout d'un objectif relatif au patrimoine..... | 86 |
| § 3. Rapport sur les incidences environnementales..... | 88 |
| Section 3. Modifications aux règlements régionaux d'urbanisme..... | 90 |
| § 1. Règlement régional d'urbanisme..... | 90 |
| § 2. Règlements régionaux d'urbanismes zonés..... | 91 |
| Section 4. Modifications aux règlements communaux d'urbanisme..... | 94 |
| Section 5. Procédure d'élaboration, de modification et d'abrogation des règlements d'urbanisme..... | 98 |
| § 1. Règlements régionaux..... | 98 |
| § 2. Règlements communaux..... | 99 |
| Section 6. Hiérarchie des normes..... | 99 |
| § 1. Relations entre règlements d'urbanisme et plans..... | 99 |
| § 2. Relations entre règlements d'urbanisme..... | 100 |
| Section 7. Conclusion..... | 102 |
| | |
| Les renseignements urbanistiques dans le CoBAT après l'ordonnance du 30 novembre 2017. | |
| Un pas en avant, deux pas en arrière | 103 |
| PIERRE-YVES ERNEUX et MATTHIEU VAN MOLLE | |
| Propos introductifs | 104 |
| Section 1. Les obligations spécialisées d'information..... | 109 |
| § 1. Champ d'application matériel et personnel..... | 109 |
| § 2. Accès à l'information urbanistique..... | 119 |
| § 3. Contenu de l'information urbanistique spécialisée..... | 126 |
| Section 2. Les sanctions et les responsabilités..... | 130 |
| § 1. Sanctions..... | 130 |
| § 2. Responsabilités..... | 131 |
| Conclusion | 137 |

| | |
|---|-----|
| Champ d'application et effets des permis de lotir et d'urbanisme, y compris la péremption, dans le nouveau CoBAT | 139 |
| DOMINIQUE LAGASSE | |
| Section 1. Le permis d'urbanisme | 140 |
| § 1. Le champ d'application du permis d'urbanisme. Les modifications apportées à l'article 98 du CoBAT | 140 |
| a. Insertion d'un 2°/1 dans l'article 98..... | 141 |
| b. Modification de l'article 98, § 1 ^{er} , 5° | 142 |
| c. Modification de l'article 98, § 1 ^{er} , 8° | 145 |
| d. Abrogation de l'article 98, § 1 ^{er} , 13° | 146 |
| § 2. La péremption du permis d'urbanisme. Les modifications apportées à l'article 101 du CoBAT | 147 |
| a. Concernant les deux hypothèses actuelles de péremption du permis d'urbanisme et leur prorogation (art. 101 du CoBAT) | 147 |
| i. Hypothèse de l'absence de début significatif de réalisation du permis, de non commencement des travaux d'édification du gros œuvre ou de non mise en œuvre des charges d'urbanisme... .. | 147 |
| ii. Hypothèse de l'interruption des travaux..... | 148 |
| iii. Prorogation de ces deux délais de péremption..... | 148 |
| b. Introduction d'un nouveau délai de péremption pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1 ^{er} , 1° à 3° | 149 |
| c. Aménagement du délai de péremption pour les permis phasés | 150 |
| d. Structuration des hypothèses de suspension du permis d'urbanisme et du délai de péremption du permis et nouvelles hypothèses de suspension du délai de péremption..... | 153 |
| Section 2. Le permis de lotir..... | 154 |
| § 1. Le champ d'application du permis de lotir. Les modifications apportées à l'article 103 du CoBAT | 154 |
| a. Concernant le double critère matériel (critère objectif)..... | 156 |
| b. Concernant le critère de finalité (critère subjectif)..... | 158 |
| § 2. Les effets du permis de lotir. Les modifications apportées aux articles 105 à 111 et 118 à 123 du CoBAT | 159 |
| § 3. La péremption du permis de lotir. Les modifications apportées aux articles 113 à 117 du CoBAT | 162 |
| Conclusion | 164 |

| | |
|---|-----|
| Les procédures de délivrance des permis et de recours administratifs | 165 |
| BENOIT HAVET et FRANÇOIS TULKENS | |
| Introduction | 166 |
| Section 1. La procédure de délivrance des permis | 168 |
| § 1. Généralités..... | 170 |
| a. Les autorités délivrantes (hors recours)..... | 170 |
| b. La réunion de projet..... | 171 |
| c. L'avis du maître architecte (bMa ou <i>bouwmeester</i>) | 173 |
| d. La suppression de l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) | 174 |
| e. L'évaluation des incidences sur l'environnement..... | 174 |
| f. Les mesures particulières de publicité..... | 177 |
| g. Le sort des avis tardifs..... | 179 |
| h. Les délais de rigueur..... | 180 |
| i. Autres dispositions communes..... | 182 |
| § 2. Les permis délivrés par le collèges des bourgmestre et échevins..... | 182 |
| a. Le dépôt de la demande et la vérification de sa complétude..... | 183 |
| a. La consultation du public et des instances compétentes..... | 184 |
| b. Les dérogations et l'avis du fonctionnaire délégué..... | 185 |
| b. Modification de la demande de permis à l'initiative du demandeur..... | 188 |
| c. Délai dans lequel le collège doit se prononcer | 190 |
| § 3. Les permis délivrés par le fonctionnaire délégué | 191 |
| a. Le dépôt de la demande et la vérification de sa complétude | 192 |
| b. La consultation du public et des instances compétentes...192 | |
| c. Modification de la demande de permis à l'initiative du demandeur | 193 |
| d. Les dérogations..... | 194 |
| e. Délai dans lequel le fonctionnaire délégué doit se prononcer..... | 195 |
| § 4. La modification de la demande sur imposition de conditions par l'autorité..... | 197 |
| Section 2. Les procédures de recours..... | 198 |
| § 1. Tutelle de suspension et d'annulation | 199 |

| | | |
|-------------------|--|-----|
| § 2. | Recours en réformation devant le Gouvernement | 200 |
| a. | Les modifications chirurgicales..... | 200 |
| i. | Recours contre l'absence de décision du fonctionnaire délégué..... | 200 |
| ii. | Délais et modalités d'introduction du recours | 201 |
| iii. | Avis du collège d'urbanisme et des autres instances consultées..... | 202 |
| iv. | Octroi de dérogations en recours | 203 |
| v. | Délai de décision | 204 |
| b. | Modification de la demande en recours..... | 205 |
| i. | Principe..... | 205 |
| ii. | Procédure de dépôt de la demande modificative..... | 206 |
| iii. | Vérification du dossier modificatif par le Gouvernement..... | 206 |
| Conclusion | | 208 |

Les modifications au régime applicable au patrimoine immobilier dans le nouveau CoBAT

237

OLIVIA VAN DER KINDERE

| | | |
|-------------------|--|-----|
| Section 1. | L'avis conforme de la C.R.M.S..... | 239 |
| Section 2. | Les reformes menées | 245 |
| § 1. | Le fonctionnaire délégué au Patrimoine (F.P.) | 245 |
| § 2. | Modification de l'article 206 du CoBAT | 247 |
| a. | La notion de « patrimoine immobilier » est élargie (art. 206, 1 ^o , du CoBAT nouveau)..... | 247 |
| b. | Élargissement de la notion de « petit patrimoine » (art. 206, 11 ^o)..... | 251 |
| § 3. | L'inventaire | 251 |
| § 4. | Arrêté du bourgmestre de démolition d'un bien classé ou sauvegardé pour des raisons de sécurité (art. 215 & 234)..... | 253 |
| § 5. | Obligation d'information en cas de transferts immobiliers..... | 254 |
| § 6. | Simplification de la procédure d'entame de classement | 254 |
| § 7. | La procédure accélérée de classement (article 227 du CoBAT nouveau)..... | 258 |
| § 8. | Gestion, travaux et subsides (art. 240 du CoBAT nouveau)..... | 259 |
| a. | L'Expropriation (art. 240, § 3, du CoBAT nouveau) | 259 |
| b. | Indemnisation en cas de moins-value (art. 240, § 6, du CoBAT)..... | 262 |

| | |
|--|-----|
| c. Sensibilisation du public au patrimoine | 268 |
| § 9. Le P.G.P. | 270 |
| Conclusion | 274 |

La réforme du régime des projets mixtes, des permis d'environnement et des déclarations préalables dans l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement.....275

JACQUES SAMBON

| | |
|--|-----|
| Introduction | 276 |
| Section 1. Champ d'application | 279 |
| § 1. Notion d'« installation temporaire » – nomenclature des installations classées..... | 279 |
| § 2. Faits générateurs de l'obligation d'obtenir un permis d'environnement ou d'introduire une déclaration préalable | 284 |
| Section 2. Unité technique et géographique d'exploitation | 287 |
| Section 3. Régime procédural d'instruction des demandes..... | 292 |
| § 1. Introduction des demandes | 292 |
| a. Suppression du régime du « guichet unique »..... | 292 |
| b. Contenu de la demande | 293 |
| c. Modalités d'introduction des demandes | 294 |
| § 2. Accusé de réception des demandes..... | 295 |
| § 3. Instructions des demandes..... | 296 |
| a. Encadrement des prérogatives des autorités et fonctionnaires | 296 |
| b. Consultation des administrations et instances..... | 298 |
| c. Délai d'enquête publique pour les installations de classe I.B. | 300 |
| d. Dispense d'évaluation des incidences pour l'introduction d'une demande de permis d'environnement après la délivrance d'un certificat d'environnement..... | 300 |
| e. Modifications de la demande en cours d'instruction..... | 300 |
| Section 4. Décision, effets obligations des titulaires et modifications des conditions d'exploitation | 304 |
| § 1. Délais de décision | 304 |
| § 2. Critères de décision..... | 308 |
| § 3. Durée et prolongation du permis..... | 310 |

| | | |
|-------------------|---|-----|
| § 4. | Péremption et prorogation..... | 318 |
| § 5. | Modification des conditions d'exploitation | 320 |
| § 6. | Obligations des titulaires de permis..... | 321 |
| Section 5. | Régime des projets mixtes..... | 322 |
| § 1. | Notion de projet mixte..... | 322 |
| § 2. | Introduction des demandes relatives à un projet mixte..... | 323 |
| § 3. | Unicité des actes d'instruction | 325 |
| a. | Note préparatoire à l'étude d'incidences, rapport d'incidences ou étude d'incidences | 325 |
| b. | Avis des instances consultatives et avis du SIAMU..... | 328 |
| c. | Mesures particulières de publicité..... | 329 |
| § 4. | Examen des demandes de certificats ou de permis..... | 329 |
| § 5. | Prise de cours des délais de délivrance des certificats et permis..... | 331 |
| § 6. | Modification de la demande de permis d'environnement ou de permis d'urbanisme | 334 |
| § 7. | Demande de permis après octroi d'un certificat | 337 |
| § 8. | Suspension et caducité | 340 |
| § 9. | Péremption et prorogation..... | 341 |
| Section 6. | Régime des déclarations préalables (classe I.C et III) | 343 |
| Section 7. | Recours administratifs et publicité des décisions..... | 348 |
| Conclusion | | 352 |

Les infractions et sanctions d'urbanisme.....

GAËTAN VANHAMME

| | | |
|-------------------|--|-----|
| Section 1. | Introduction..... | 354 |
| Section 2. | L'infraction..... | 354 |
| § 1. | Les situations infractionnelles..... | 354 |
| § 2. | L'infraction de maintien | 357 |
| a. | L'introduction de la notion de « maintien » dans la législation urbanistique..... | 357 |
| b. | La régionalisation et l'extension du champ d'application de cette infraction..... | 358 |
| c. | L'ordonnance du 30 novembre 2017 | 359 |
| d. | S'agit-il d'une véritable révolution ?..... | 360 |
| § 3. | La publicité urbanistique..... | 362 |
| § 4. | La protection du patrimoine immobilier | 363 |

| | | |
|-------------------|--|-----|
| § 5. | La garantie d'une évaluation correcte des incidences du projet sur l'environnement | 364 |
| § 6. | Autres modifications | 364 |
| § 7. | Brève conclusion | 364 |
| Section 3. | La constatation de l'infraction | 365 |
| § 1. | Le procès-verbal de constat d'infraction | 365 |
| § 2. | Le procès-verbal de cessation d'infraction | 367 |
| § 3. | Ordre d'arrêter les travaux et pose de scellés | 368 |
| § 4. | Exécution d'office | 371 |
| Section 4. | La répression de l'infraction | 371 |
| § 1. | Principe | 371 |
| § 2. | Les sanctions administratives | 372 |
| a. | Objectifs poursuivis | 372 |
| b. | Procédure | 373 |
| i. | Le choix du mode de répression | 373 |
| ii. | Entame de la procédure et conciliation | 374 |
| iii. | La procédure proprement dite – moyens de défense | 376 |
| iv. | Sanctions | 377 |
| v. | Recours | 379 |
| § 3. | Les actions civile et pénale organisées par le CoBAT | 381 |
| a. | Principes | 381 |
| b. | Titulaires du droit d'action | 381 |
| i. | Droit d'actions des autorités publiques | 381 |
| ii. | Droit d'action du tiers lésé et ses limites | 382 |
| c. | Nature et modes de réparation | 384 |
| i. | Généralités | 384 |
| ii. | Nature de la mesure de réparation | 385 |
| iii. | Les mesures de réparation | 386 |
| d. | Compétence et pouvoir d'appréciation du juge | 388 |
| i. | Action civile ou pénale ? | 388 |
| ii. | Pouvoir d'appréciation du juge | 388 |
| iii. | Particularité procédurale | 391 |
| Section 5. | Conclusion | 391 |