

# 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
<b>Conclusion</b>	.....	45

## **Quelques bouleversements de la traditionnelle hiérarchie des plans d'aménagement : de la planification de projets immobiliers dérogatoires au niveau régional, à la création de PPAS à géométrie variable au niveau communal** .....47

JOËL VAN YPERSELE

<b>Section 1.</b>	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
<b>Section 2.</b>	Les plans particuliers d'affectation du sol : un contenu à géométrie variable et précisions de certains des effets .....	64
<b>Section 3.</b>	Les plans communaux de développement : du plan de législation obligatoire au plan facultatif .....	66
<b>Section 4.</b>	Les procédures d'élaboration, de modification, d'abrogation et de suivi des plans.....	68
<b>Conclusions</b>	.....	76

<b>Les règlements d'urbanisme</b> .....	81
<b>JEAN FRANÇOIS NEURAY et CATHERINE WIJNANTS</b>	
<b>Section 1.</b> Contexte.....	82
§ 1. Origines et <i>ratio legis</i> des règlements d'urbanisme.....	82
§ 2. Objet et limites de la contribution.....	83
<b>Section 2.</b> 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
<b>Section 3.</b> Modifications aux règlements régionaux d'urbanisme.....	90
§ 1. Règlement régional d'urbanisme.....	90
§ 2. Règlements régionaux d'urbanismes zonés.....	91
<b>Section 4.</b> Modifications aux règlements communaux d'urbanisme.....	94
<b>Section 5.</b> Procédure d'élaboration, de modification et d'abrogation des règlements d'urbanisme.....	98
§ 1. Règlements régionaux.....	98
§ 2. Règlements communaux.....	99
<b>Section 6.</b> Hiérarchie des normes.....	99
§ 1. Relations entre règlements d'urbanisme et plans.....	99
§ 2. Relations entre règlements d'urbanisme.....	100
<b>Section 7.</b> Conclusion.....	102
<b>Les renseignements urbanistiques dans le CoBAT après l'ordonnance du 30 novembre 2017.</b>	
<b>Un pas en avant, deux pas en arrière</b> .....	103
<b>PIERRE-YVES ERNEUX et MATTHIEU VAN MOLLE</b>	
<b>Propos introductifs</b> .....	104
<b>Section 1.</b> 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
<b>Section 2.</b> Les sanctions et les responsabilités.....	130
§ 1. Sanctions.....	130
§ 2. Responsabilités.....	131
<b>Conclusion</b> .....	137

<b>Champ d'application et effets des permis de lotir et d'urbanisme, y compris la péremption, dans le nouveau CoBAT</b> .....	139
<b>DOMINIQUE LAGASSE</b>	
<b>Section 1.</b> 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 <sup>er</sup> , 5° .....	142
c. Modification de l'article 98, § 1 <sup>er</sup> , 8° .....	145
d. Abrogation de l'article 98, § 1 <sup>er</sup> , 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 <sup>er</sup> , 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
<b>Section 2.</b> 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
<b>Conclusion</b> .....	164

<b>Les procédures de délivrance des permis et de recours administratifs</b> .....	165
<b>BENOIT HAVET et FRANÇOIS TULKENS</b>	
<b>Introduction</b> .....	166
<b>Section 1. La procédure de délivrance des permis</b> .....	168
<b>§ 1. Généralités</b> .....	170
<b>a. Les autorités délivrantes (hors recours)</b> .....	170
<b>b. La réunion de projet</b> .....	171
<b>c. L'avis du maître architecte (bMa ou <i>bouwmeester</i>)</b> .....	173
<b>d. La suppression de l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU)</b> .....	174
<b>e. L'évaluation des incidences sur l'environnement</b> .....	174
<b>f. Les mesures particulières de publicité</b> .....	177
<b>g. Le sort des avis tardifs</b> .....	179
<b>h. Les délais de rigueur</b> .....	180
<b>i. Autres dispositions communes</b> .....	182
<b>§ 2. Les permis délivrés par le collèges des bourgmestre et échevins</b> .....	182
<b>a. Le dépôt de la demande et la vérification de sa complétude</b> .....	183
<b>a. La consultation du public et des instances compétentes</b> .....	184
<b>b. Les dérogations et l'avis du fonctionnaire délégué</b> .....	185
<b>b. Modification de la demande de permis à l'initiative du demandeur</b> .....	188
<b>c. Délai dans lequel le collège doit se prononcer</b> .....	190
<b>§ 3. Les permis délivrés par le fonctionnaire délégué</b> .....	191
<b>a. Le dépôt de la demande et la vérification de sa complétude</b> .....	192
<b>b. La consultation du public et des instances compétentes</b> .....	192
<b>c. Modification de la demande de permis à l'initiative du demandeur</b> .....	193
<b>d. Les dérogations</b> .....	194
<b>e. Délai dans lequel le fonctionnaire délégué doit se prononcer</b> .....	195
<b>§ 4. La modification de la demande sur imposition de conditions par l'autorité</b> .....	197
<b>Section 2. Les procédures de recours</b> .....	198
<b>§ 1. Tutelle de suspension et d'annulation</b> .....	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
<b>Conclusion</b>	.....	208

## **Les modifications au régime applicable au patrimoine immobilier dans le nouveau CoBAT .....**

237

**OLIVIA VAN DER KINDERE**

<b>Section 1.</b>	L'avis conforme de la C.R.M.S.....	239
<b>Section 2.</b>	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 <sup>o</sup> , du CoBAT nouveau).....	247
b.	Élargissement de la notion de « petit patrimoine » (art. 206, 11 <sup>o</sup> ).....	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
<b>Conclusion</b> .....	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

<b>Introduction</b> .....	276
<b>Section 1.</b> 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
<b>Section 2.</b> Unité technique et géographique d'exploitation .....	287
<b>Section 3.</b> 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
<b>Section 4.</b> 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
<b>Section 5.</b>	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
<b>Section 6.</b>	Régime des déclarations préalables (classe I.C et III) .....	343
<b>Section 7.</b>	Recours administratifs et publicité des décisions.....	348
<b>Conclusion</b>	.....	352

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

**GAËTAN VANHAMME**

<b>Section 1.</b>	Introduction.....	354
<b>Section 2.</b>	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
<b>Section 3.</b>	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
<b>Section 4.</b>	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
<b>Section 5.</b>	Conclusion .....	391