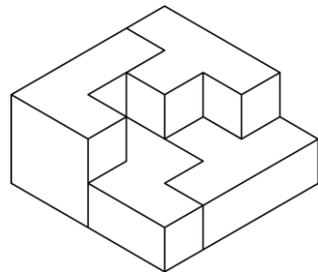


La réforme du CoBAT

(aperçu « express »)



urban
.brussels 

BUP BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
BSE BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED

SOMMAIRE

0. REPÈRES INTRODUCTIFS

I. LES PLANS

- Un nouveau type de plan : le PAD
- Un type de plan « assoupli » : le PPAS

II. LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

III. LES PERMIS

- Les différents types de décisions organisées par le Code
- Les autorités délivrantes
- Formalités avant l'introduction de la demande
- L'évaluation des incidences
- Le dépôt de la demande et l'accusé de réception
- Les mesures particulières de publicité
- Modification de la demande en cours d'instruction
- Délais de délivrance « en première instance »
- Délais de délivrance sur recours au Gouvernement
- Quid en cas de dépassement du délai ?
- Information du public quant à la décision
- Après la délivrance du permis

IV. LES INFRACTIONS

- L'infraction de maintien des actes et travaux sans PU
- La procédure de régularisation « automatique »

0. REPÈRES INTRODUCTIFS

- Identifier les changements: CoBAT (et *OPE*) coordonné(s) par Urban.brussels disponible sur urbanisme.brussels
- Entrée en vigueur en ~~deux~~ trois temps:
 - Le 30.04.2018 :
 - pour le titre II (Planification)
 - pour le titre III (Règlements d'urbanisme)
 - pour les art. 275 et 276/1 (renseignements urbanistiques)
 - Le 20.04.2019 pour ~~tout le reste~~ les annexes A et B (seuils EI & RI)
 - Le 01.09.2019 : pour le reste

Les demandes de permis introduites avant le 01.09.2019 restent régies par la procédure antérieure

Exception : les nouvelles règles en matière de péremption des PU et des PE sont applicables dès le 01.09.2019 à tous les permis, même ceux délivrés avant

I. LES PLANS

1. Un nouveau type de plan : le PAD (= plan d'aménagement directeur)

- Plan régional. « Successeur » des schémas directeurs
- Objectif : définir les grands principes d'aménagement de zones stratégiques que le Gouvernement entend (voir) développer
- Particularité : information et participation préalables du public : avant l'élaboration d'un projet de PAD, la Région doit organiser un processus d'information et de participation avec le public concerné. ([AGB 03.05.18](#))
- Valeur : indicative MAIS réglementaire possible pour certaines dispositions
- Effet : les dispositions réglementaires des PAD abrogent les dispositions réglementaires contraires (PRAS, PPAS, règlements d'urbanisme, permis de lotir)

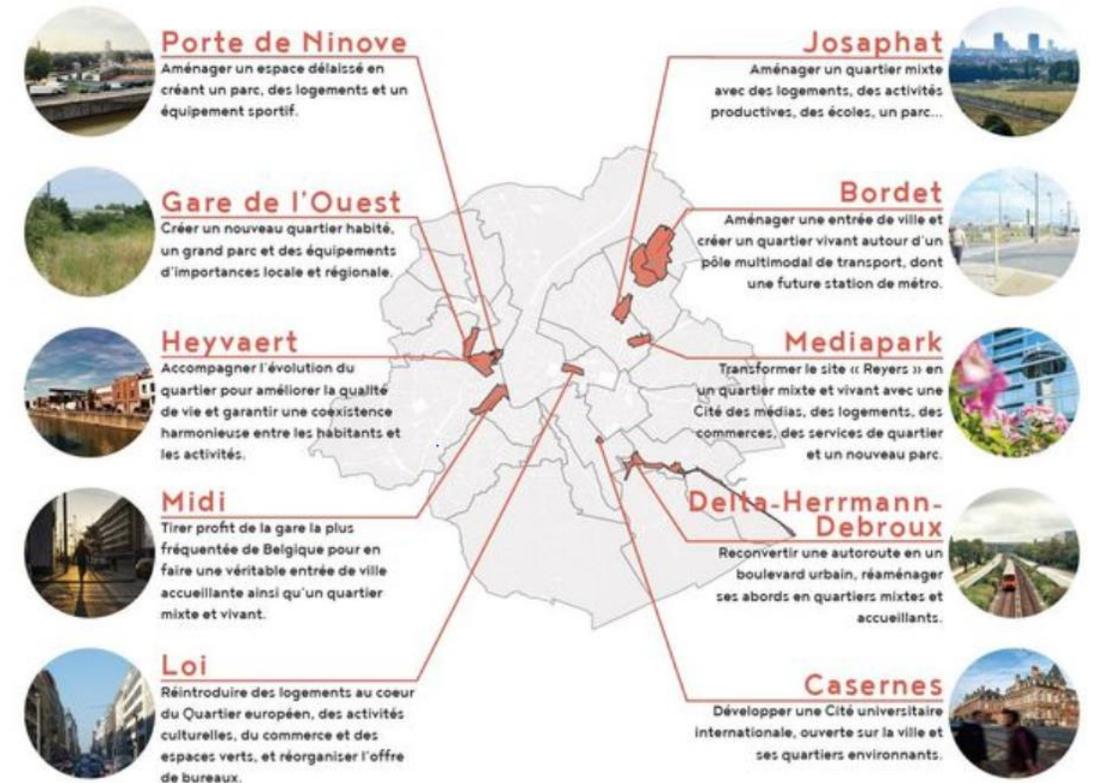


Pas de dérogation possible (idem PRAS)

I. LES PLANS

1bis. Où en sont les premiers PAD ?

- Juin 2018 : phase info & participation préalable pour les 10 premiers → →
- 2018-2019 : élaboration des projets
- Mai 2019 : Gvt approuve en 1^e lecture trois premiers projets de PAD :
 - Heyvaert
 - Herrmann-Debroux
 - Loi
- Automne 2019 : enquête publique sur ces trois projets
- 07.06.2019 : instructions ministérielles de lancement de trois PAD supplémentaires:
 - OTAN
 - Maximilien/Vergotte
 - Heysel



I. LES PLANS

2. Un type de plan « assoupli » : le PPAS

- Contenu obligatoire limité :
 - la situation existante de fait et de droit
 - les affectations (prescriptions graphiques et littérales)
 - un exposé des motifs, non réglementaire
 - le RIE (sauf dispense)
- Contenu (facultatif) étendu:
 - Obligatoire actuellement : implantation & gabarit / esthétique des constructions & abords / tracé & aménagement des voiries
 - Pas prévu actuellement : esthétique liée au patrimoine / bilan environnemental du périmètre / catégories de logements
 - Mesures opérationnelles: expropriation, préemption, phasage d'application, primes, charges d'urbanisme, ...
- Exclusivement communal désormais (plus de pouvoir d'injonction RBC)
Mais toujours soumis à approbation du Gvt + nouveauté: avis préalable de « Perspective » sur l'opportunité du projet de PPAS

II. LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

- Grosse simplification en vue (qd le nouveau RRU sera adopté) : abrogation des RCU « généraux » (sauf Schaerbeek & Evere, car adoptés après l'actuel RRU)
- Que pourront encore faire les communes?
 - RCU « zonés » (existent déjà) : concerne un quartier (dérog. au RRU possible)
 - RCU « spécifiques » (nouveau) : concerne une thématique non abordée par le RRU (dérog. au RRU pas possible)
- Evaluation des incidences requise (sauf dispense)

III. LES PERMIS

1. Les différents types de décisions organisées par le Code

- Le certificat d'urbanisme :
 - Pas supprimé. Mais le contenu du dossier de demande sera allégé.
- Le permis de lotir :
 - Pas supprimé. Mais champ d'application restreint aux projets avec « voie de comm. »
 - Le PL vaudra PU pour son volet « voie de communication »
 - Le PL sera donc toujours délivré par le FD
 - Les procédures de modification/abrogation sont allégées
- Le permis d'urbanisme :
 - Un seul changement de principe : suppression des spécificités « commerces » intégrées dans le CoBAT en 2014 (critères de la « loi IKEA », surface commerciale nette, modification importante de l'activité commerciale, déclaration urbanistique préalable). → AGB « changements d'utilisation » en cours de révision

III. LES PERMIS

2. Les autorités délivrantes

- Le Collège des bourgmestre et échevins (CBE) :
 - Reste l'autorité délivrante de principe
- Le fonctionnaire délégué (FD) :
 - Compétences ajoutées :
 - pour les permis de lotir
 - pour les projets mixtes
 - En cas de dépassement du délai par le CBE (saisine automatique)
 - Compétences supprimées:
 - projet dans un périmètre d'intérêt régional
 - projet situé sur plusieurs communes si listé par le Gvt
- Le Gouvernement :
 - Seulement sur recours

III. LES PERMIS

3. Formalités avant l'introduction de la demande

3.1. *La réunion de projet : les principes*

- Quel objectif ?
 - Discuter des grandes orientations du projet
- À l'initiative de qui?
 - Le futur demandeur de permis
- Avec qui?
 - L'autorité délivrante + les instances (a priori) concernées par le projet (à lister par le *Gvt*)
- Délai?
 - Seulement pour fixer la date : dans les 15j de la demande de réunion
- Effets?
 - Aucun.** Les discussions:
 - Ne préjugent pas de la décision finale, après instruction de la demande de permis
 - Ne constituent pas une décision admin.

III. LES PERMIS

3. Formalités avant l'introduction de la demande

3.1. La réunion de projet : les détails ([AGB du 23.05.19](#))

- Communications uniquement par la voie électronique
- Le demandeur doit fournir :
 - une note de présentation avec au moins:
 - Identité & coordonnées du porteur de projet
 - Localisation du projet
 - Description du projet (affectations, gabarits, implantations, ..., existants & projetés)
 - Les photos significatives
 - Tout document utile à la compréhension du projet
- L'autorité délivrante doit inviter:
 - Le demandeur
 - Le FD ou la/les commune(s) concernée(s)
 - Bruxelles Environnement
 - Bruxelles Mobilité
 - Le SIAMU
 - Le bMa si le projet requiert son avis
 - Toute instance dont elle estime l'avis utile
- Réponse exigée dans les 5 jours
- Le PV éventuel doit :
 - Être rédigé par l'autorité délivrante
 - Rappeler l'absence d'effet décisoire

III. LES PERMIS

3. Formalités avant l'introduction de la demande

3.2. L'avis du bMa

- Mission du bMa?
 - « veiller à la qualité architecturale »
(désigné par le Gvt pour max. 5 ans)
- Avis requis pour?
 - Demandes de permis listées par le Gvt sur la base de « l'importance particulière de leur qualité architecturale » (AGB pas encore adopté)
- Délai ?
 - Envoi de l'avis au plus tard 60 jours après réception de la demande d'avis
- Quid si dépassement?
 - L'avis ne doit plus être joint au dossier de demande de permis
 - importance de la date de réception par le bMa de la demande d'avis

III. LES PERMIS

3. Formalités avant l'introduction de la demande

~~3.3. L'avis du SIAMU~~

- Ne doit plus être joint au dossier déposé par le demandeur
- Sera demandé en même temps que les autres avis, par l'administration (une exception : les PU de régularisation « automatique »: art. 330, § 3, du CoBAT).
- Délai : 30 jours, porté à 60 dans les cas listés par l'[AGB 21.02.19](#) :
 - Demandes soumises à *EIE*
 - Projets mixtes
 - Bâtiments industriels de + de 500 m²
 - Bâtiments élevés
 - Bâtiments moyens de + de 1.000 m²
- Si délai dépassé : prolongation équivalente du délai de délivrance du permis.

III. LES PERMIS

4. L'évaluation des incidences (points essentiels)

- Nouveaux seuils:
 - Parking (couvert & air libre) : de 50 à 400 places : RI / + 400 places : EI
 - Logement (nouveau): + 2,500 m² : RI
 - Commerce (juste changement d'unité): de 1.250 m² à 5.000 m² : RI / + 5.000 m² : EI
 - Equipements : + 1.000 m² (ou 5.000 m² avec install. à l'air libre): RI
(→ m² parking hors sol expressément exclus de seuils d'affectation)
- Etude d'incidences:
 - Suppression de la phase préparatoire (enquête publique sur projet de cahier des charge de l'étude, etc.) → procédure raccourcie de 3 à 4 mois.
 - Délai maximum de 6 mois (sauf circonstances exceptionnelles),
- Rapport d'incidences :
 - Rédigé par « expert compétent » (à établir dans le RI) → a priori, c'est la fin des RI rédigés par le demandeur ou l'architecte.

III. LES PERMIS

5. Le dépôt de la demande & l'accusé de réception

Dépôt de la demande :

- Principe inchangé : dépôt auprès de l'autorité délivrante
- Mais, pour les projets mixtes, « guichet unique » chez le FD, qui fera suivre le dossier de demande de PE à l'IBGE

AR dossier (in)complet :

- Délai:
 - Ajd: 30 jours pour l'AR (+ si RI, 30 jours pour déclarer RI complet)
 - Demain: 45 jours (pour le tout).
 - Délai pas respecté = délai de décision démarre à J+46
- Si AR dossier incomplet sans réponse après 6 mois : demande caduque
- Si des compléments sont déposés, à nouveau 45 jours pour délivrer un AR (in)complet
- En même temps qu'envoi AR dossier complet : envoi des demandes d'avis et des exemplaires du dossier destinés aux membres de la CC

III. LES PERMIS

6. Les mesures particulières de publicité

6.1. L'enquête publique

- Officialisation de la possibilité de réagir par e-mail
- Nouvel AGB du [25.04.19](#) :
- Durée:
 - Toujours 15 jours en principe
 - Mais 30 jours pour:
 - Création / modification voies de communication
 - Demandes avec *EIE* (nouveau pour les *RI*)
- Mise en place des affiches au + tard le 3^e jour avant le début de l'enquête (remplace le délai actuel de 48h)
- Grosse nouveauté: Le demandeur doit charger les documents de sa demande sur la plate-forme numérique mise à disposition par Urban.brussels-DU (obligation d'accessibilité en ligne imposée par la Directive « *EIE* projets », rendue applicable par le *Gvt* à toutes les enquêtes)

III. LES PERMIS

6. Les mesures particulières de publicité

6.2. *L'avis de la commission de concertation*

- Composition resserrée : seulement commune(s), BE, DU et DPC
- Ne sont plus membres : Citydev, BM (qd mobilité), BEE (qd commerce)
- Délai d'avis : 45 jours
(remplace le délai actuel « 30+30 »)
- AGB modificatif du [25.04.19](#):
 - Convocation électronique possible :
 - Si la demande d'être entendu a été envoyée par voie électronique
 - Ou moyennant le consentement préalable et exprès de la personne convoquée
 - Les représentants régionaux ont chacun autant de voix qu'il y a de communes siégeant dans la commission
 - Obligation pour le président de présenter les membres de la commission en début de séance
 - Obligation de publier les avis sur le site internet de la (des) commune(s)

III. LES PERMIS

7. Modification de la demande en cours d’instruction

- Plus autorisée entre AR dossier complet et MPP
- Si initiative du demandeur: obligation d’annoncer son intention
- Suspension du délai de délivrance du permis entre:
 - La notification de l’intention de modifier / de « l’invitation » à modifier
 - L’AR de dossier complet de la demande modifiée→ Si pas de dépôt 6 mois après la notification : demande caduque
- Un nouvel AR dossier complet est délivré dans les 30 jours du dépôt.
- Si modifs substantielles, le CBE/FD détermine les actes d’instruction à recommencer (avis/enquête publique/concertation).
→ Dans ce cas, un nouveau délai de décision court à pd du nouvel ARDC

III. LES PERMIS

8. Délais de délivrance « en première instance »

8.1. Les délais prévus

- Permis communaux :
 - Dans les 75 jours : pas avis *FD*, pas *MPP*
 - Dans les 90 jours: soit avis *FD* soit *MPP*
 - Dans les 160 jours: avis *FD* et *MPP*
- Permis régionaux :
 - [Dans les 45 jours : sur saisine]
 - Dans les 75 jours: pas *MPP*
 - Dans les 160 jours: *MPP*
 - Dans les 450 jours : *EI*
- Dépassement = saisine automatique du *FD*
- Dépassement = refus tacite

-
- Point de départ du calcul identique pour toutes les demandes :
 - *ARDC* s'il a été délivré dans le délai
 - Sinon: date de réception de la demande + 45 jours
 - [Exception: saisine automatique : échéance du délai du CBE]

III. LES PERMIS

8. Délais de délivrance « en première instance »

8.2. Les cas de prolongation du délai

- + 30 jours sur décision du *CBE/FD* quand, pendant les vacances d'été :
 - Le délai de décision expire
 - Les *MPP* doivent être reportées
- + 60 jours en cas d'étude complémentaire requise par CRMS ou *BM*
- + x jours si avis SIAMU tardif de x jours
- + x jours/mois si l'étude d'incidences est prolongée de x jours/mois pour des raisons exceptionnelles
- [En saisine : prolongations prévues si la commune n'a pas mené tous les actes d'instruction]

III. LES PERMIS

8. Délais de délivrance « en première instance »

8.3. Les cas de suspension du délai

- En cas de modification de la demande en cours de procédure sans nouvelle instruction
→ suspension entre la notification de l'intention de / l'invitation à modifier et l'ARDC des modifications ; maximum 6 mois, sinon la demande est caduque
- En cas de projet mixte
→ le délai ne commence à courir qu'une fois les deux ARDC délivrés (ou les délais dépassés)
→ suspension « en miroir » à chaque fois que le délai de délivrance du PE est suspendu
- En cas d'amendement du projet après EI
→ suspension entre la notification de la décision d'amender et le dépôt des amendements; maximum 6 mois, sinon la demande est caduque
- Si la demande requiert de tenir compte d'un « acte administratif distinct »
→ suspension entre la décision de suspension par le CBE/FD et l'adoption définitive de l'acte distinct
- Si introduction d'une demande de classement
→ suspension entre la notification de l'ARDC d'une demande/proposition de classement et la notification de la décision du Gvt d'entamer ou non la procédure de classement

III. LES PERMIS

8. Délais de délivrance « en première instance »

8.4. *Le cas de redémarrage du délai*

- En cas de modification de la demande en cours de procédure avec nouvelle instruction
 - le délai était suspendu depuis la notification de l'intention de / l'invitation à modifier. Au moment de délivrer l'ARDC des modifications (au plus tard six mois après, sinon la demande est caduque), le CBE/FD liste les mesures d'instruction à recommencer. La suspension est alors caduque et le délai de délivrance du permis redémarre de zéro à dater de l'ARDC des modifications

Attention: pas applicable en recours devant le Gvt: dans cette hypothèse, le Gvt doit refuser la demande (→ pour permettre à l'autorité compétente en 1^{er} degré de prendre position sur cet « autre » projet)

III. LES PERMIS

9. Délais de délivrance sur recours au Gouvernement

- Délai prévu :
 - Avis du Collège d'urbanisme : 75 jours (et plus 60, + 15 si audition) à pd de l'envoi du recours
 - Décision du Gvt: 60 jours (et plus 30) à pd de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme (ou de l'échéance du délai d'avis)
- Prolongation:
 - Si la commune / le FD n'a pas mené tous les actes d'instruction requis :
 - + 30 jours pour demander le ou les avis requis
 - + 45 jours pour organiser l'enquête publique / si les vacances d'été reportent l'enquête / pour demander l'avis de la CC
 - Pour les PL : + x jours mis par le conseil communal pour délibérer sur les questions de voirie s'il ne l'a pas fait auparavant
- Suspension:
 - En cas de modification de la demande en cours de procédure sans nouvelle instruction
→ suspension entre la notification de l'intention de / l'invitation à modifier et l'ARDC des modifications ; maximum 6 mois, sinon la demande est caduque

III. LES PERMIS

10. Quid en cas de dépassement du délai?

- Permis communaux : saisine automatique FD
 - Le FD à 45 jours pour notifier sa décision (+ prolongation si vacances scolaires ou si la demande doit être soumise à la consultation d'instances ou aux MPP)
 - A défaut de décision du FD dans le délai → refus tacite
 - Régime déjà existant actuellement (sauf automaticité de la saisine)
- Permis FD : refus tacite automatique
 - Recours possible auprès du Gvt (principes actuels conservés, sauf adresse d'envoi du recours : désormais, au Gvt, et plus au Collège d'urbanisme)
- Permis Gvt:
 - Pas de refus tacite automatique → possibilité d'envoyer un rappel
 - L'envoi du rappel fait courir un nouveau délai de 30 jours
 - Si toujours pas de décision : l'avis du Collège d'urbanisme vaut décision / en l'absence d'avis, la décision attaquée est confirmée

III. LES PERMIS

11. Information du public quant à la décision

- L'autorité délivrante doit:
 - Informer le public et les autorités consultées en cours d'instruction de l'adoption de sa décision
 - Mettre la décision à leur disposition
- (→ complète l'obligation existante faite au bénéficiaire d'afficher un avis de délivrance au plus tard 8 jours avant de mettre en œuvre son permis)
- Nouvel [AGB du 25.04.19](#):
 - La commune doit afficher un avis pendant 15 jours :
 - à la maison communale
 - sur place
 - mêmes principes que pour l'avis d'enquête publique (mais l'avis est blanc, pas rouge)
 - Délai d'affichage = 10 jours:
 - De la notification de sa décision par le *CBE*
 - De la réception de la décision par le *CBE*
 - Du dépassement du délai si refus tacite

III. LES PERMIS

12. Après la délivrance du permis

- Délai d'attente:

- Permis communaux: 20 jours (délai de suspension pour le FD)
(Précédemment, c'était 30 jours en présence d'un PPAS ou d'un PL → un seul délai désormais)
(Si le FD suspend le permis, le Gvt décide de l'annuler ou non dans les 60j, +15j en cas d'audition)
- Permis régionaux : 30 jours (délai de recours au Gvt pour la commune)

- Péremption

- Délai de mise en œuvre : 3 ans (actuellement « 2+1 »)
- Si interruption des travaux pendant + 1 an, la péremption affecte :
 - Ce qui n'a pas encore été réalisé, si la partie réalisée peut être considérée comme un élément autonome apprécié et autorisé comme tel
 - Tout le permis, dans le cas contraire
- Prorogation pour force majeure aussi possible en cas d'interruption des travaux
- Les recours judiciaires, comme ceux au Conseil d'Etat, suspendent le délai de péremption
- En cas de projet mixte, un recours contre le PE suspend le délai de péremption du PU

IV. LES INFRACTIONS

1. L'infraction de maintien des actes & travaux sans PU

- Situation inchangée pour l'auteur des actes et travaux : imprescriptible (parce que mauvaise foi présumée & infraction « continue »)
- MAIS situation modifiée pour toute autre personne :
 - L'infraction n'existe qu'à partir du moment de la connaissance de l'absence de PU (normalement, via les renseignements urbanistiques. Ou via PV d'infraction)
 - L'infraction est prescrite 10 ans après la réception du PV constatant l'infraction de maintien des actes et travaux à la personne concernée



Prescription pénale ≠ Régularisation de la situation administrative du bien



Prescription pénale = personnelle → A fait des travaux sans PU. Puis a vendu à B, qui a reçu un PV, mais il n'y a pas eu de suites pendant 10 ans, donc c'est prescrit : B ne peut plus être poursuivi. Mais si B revend à C, un PV pourra être dressé contre C...

IV. LES INFRACTIONS

2. La procédure de régularisation « automatique »

- Nouvelle version de l'art. 330, § 3, du Code
- Droit au permis (pas de pouvoir d'appréciation) si les actes et travaux:
 - Ont été réalisés avant le 01.01.2000
 - Sont entièrement conformes à la réglementation en vigueur :
 - Soit à l'époque de leur réalisation sans autorisation
 - Soit au moment de la demande de régularisation
 - Ne nécessitaient pas d'EIE à l'époque et n'en nécessitent pas au moment de la demande,
 - Ne reçoivent pas un avis négatif du SIAMU (seul cas où l'avis doit encore être joint au dossier de demande, sauf si dispensé par ABG 18.10.18)
- Délivrance dans les 45 jours de l'envoi de l'AR de dossier complet

Pour les autres demandes de régularisation → procédure « classique »