



## Laga Newsflash

### Réforme du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT)

Dans le Moniteur belge du 20 avril 2018, l'Ordonnance tant attendue du 30 novembre 2017 *réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes* a finalement été publiée. Avec cette nouvelle ordonnance, le législateur bruxellois vise à simplifier, rationaliser et assouplir les règles d'urbanisme dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Les changements apportés au CoBAT sont relativement larges. Ils couvrent presque tous les aspects du développement urbain: la planification au niveau de la Région et des communes, l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, la procédure de demande et d'octroi de permis d'urbanisme et d'environnement, le permis de lotissement, la protection du patrimoine immobilier, l'application des règlements d'urbanisme, etc.

Sans entrer dans les nombreux détails de cette réforme, Laga résume pour vous les lignes principales de cette réforme.

#### Planification

L'ordonnance veut tout d'abord simplifier le processus de planification, ainsi que les instruments d'aménagement du territoire existants au niveau municipal et régional. Ces mesures concernent principalement l'organisation de la Région et des municipalités dans le domaine de l'aménagement du territoire et ont en elles-mêmes un impact relativement limité sur le déroulement du processus de demande de permis. Par exemple, les municipalités ne seront plus obligées d'élaborer des plans municipaux de développement, le contenu

obligatoire du plan particulier d'affectation du sol ou BPA sera limité, une possibilité d'adopter des plans d'aménagement directeur est introduite (contenant les principes majeurs de l'aménagement ou de réaménagement d'une partie du territoire), l'instrumentarium des règlements d'urbanisme est rationalisé, etc.

## Permis d'urbanisme

### **Délais modifiés**

L'ordonnance modifie les délais applicables pour l'octroi d'un permis.

Tout d'abord, l'autorité responsable pour la délivrance des permis disposera d'un délai de 45 jours pour examiner si le dossier est complet, alors que dans l'ancien code, l'autorité responsable ne disposait que de 30 jours.

Ensuite, les délais dans lesquels l'autorité de délivrance des permis peut prendre une décision sont également modifiés (de façon générale ceux-ci sont étendus). Un point important concerne le fait que ces délais, qui étaient jusqu'à présent considérés que comme des délais d'ordre, sont considérés par le nouveau code comme des délais de forclusion. Dès lors, en l'absence d'une notification par l'autorité compétente endéans les délais prescrits, le permis est réputé avoir été refusé.

### **Evaluation des incidences environnementales**

Les obligations en matière d'évaluation des incidences environnementales sont allégées.

Par exemple, pour la construction d'un parking en dehors de la voie publique, un rapport sur les incidences environnementales est exigé dès le seuil de 50 places de stationnement atteint, alors que l'ancien code fixait ce seuil à 25 places de stationnement. De même, une étude d'impact est exigée dès le seuil de 400 places de stationnement atteint, alors que l'ancien code fixait ce seuil à 200 places de stationnement. Pour un projet d'implantation commerciale, un rapport sur les incidences environnementales est exigé pour les surfaces entre 1 250 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>, alors que l'ancien code exigeait un tel rapport pour les surfaces commerciales de 1 000 m<sup>2</sup>. De même, une étude d'impact est exigée pour les surfaces commerciales de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, alors que l'ancien code exigeait une telle étude pour les surfaces commerciales supérieures à 4 000 m<sup>2</sup>.

### **Permis à étapes pour projets complexes**

L'ordonnance contient des règles spécifiques sur l'expiration des permis pour les projets réalisés en différentes étapes. Dans l'ancien code, lorsqu'un permis avait été obtenu pour un projet complexe devant être réalisé en plusieurs étapes, et que l'une de ces étapes n'avait pas été réalisée ou n'avait pas été réalisée à temps, il y avait un risque important que le permis tout entier expire (en ce compris pour les étapes déjà réalisées). L'ordonnance veut remédier à cette situation.

Selon le nouveau code, un permis expire si le titulaire du permis n'a pas entamé la réalisation du projet endéans les

trois ans de la délivrance du permis. Si les travaux sont interrompus pendant une durée de plus d'un an, le permis expire également. Désormais, dans cette hypothèse, l'expiration ne concerne plus que la partie du projet qui n'a pas été exécutée, à condition que la partie ayant déjà été réalisée puisse être considérée comme un élément autonome, évalué et admis comme tel par l'autorité compétente. Dans le cas où cette condition n'est pas remplie, le permis entier expire.

## Pas de permis mixte

L'ordonnance n'a pas introduit la possibilité de demander un permis mixte - c'est-à-dire un permis qui réunit le permis d'urbanisme et le permis d'environnement pour un projet mixte en un seul document - car les procédures et les méthodes de travail de l'autorité régionale compétente pour le développement urbain et du BIM sont encore trop différentes. L'introduction soudaine d'un permis mixte entraînerait, selon le législateur bruxellois, une désorganisation de ces deux autorités régionales.

Nonobstant, le nouveau CoBAT rationalise la gestion de projets mixtes pour lesquels un permis de développement urbain et un permis environnemental sont demandés par l'introduction d'un point de contact unique (le fonctionnaire délégué). L'examen des deux demandes aura lieu simultanément, de sorte que la demande du deuxième permis devra nécessairement suivre la procédure de l'autre permis.

Le législateur considère cette rationalisation comme un premier pas vers la réalisation éventuelle d'un système de permis mixte en temps utile.

En outre, une dérogation est prévue pour les permis qui imposent déjà la mise en œuvre d'actions et fonctionnent par étapes. Dans ce cas, il est prévu que le permis, pour chaque phase en dehors de la première, détermine l'heure à laquelle la période d'expiration commence à courir. L'interruption des travaux pendant plus d'un an entre deux phases n'entraîne pas l'expiration du permis.

## Permis de lotir

Un autre point intéressant concerne la réforme du permis de lotir. Bien que la pratique plaidait en faveur de la suppression du permis de lotir, vu qu'un tel permis a peu ou pas de valeur ajoutée, le législateur bruxellois a, toutefois, décidé de conserver le permis de lotissement.

Les circonstances dans lesquelles un permis de lotir est obligatoire sont toutefois considérablement réduites: le nouvel article 103 du CoBAT restreint la notion « lotir » au fait de diviser un bien en y créant ou en y prolongeant une voie de communication (publique ou privée) desservant un ou plusieurs lots non bâtis, dont un au moins est destiné à l'habitation, et créés en vue d'être cédés ou loués pour plus de neuf ans.

En limitant le champs d'application du permis de lotir aux cas où une voie de communication est créée ou prolongée, le

législateur bruxellois veut réserver l'obligation de demander un permis de lotir aux grands développements impliquant l'aménagement d'un terrain conséquent. Pour de tels projets, il est toujours pertinent d'exiger la demande préalable d'un permis de construire et d'un permis de lotissement spécifiant exactement comment le site sera aménagé. Cela faciliterait la gestion de la demande du permis d'urbanisme.

D'autre part, le nouveau CoBAT élargit l'obligation de demander un permis de lotir, au moins dans la mesure où une voie de communication est construite, à chaque forme de « cession ». Un permis de lotissement devra donc également être demandé si un site est divisé, par exemple, en raison de la scission d'une partie du site à une entreprise.

Le nouvel article 103 du CoBAT reconnaît une exception: lorsque le lotissement et la construction de la voie de communication se déroulent selon les lignes d'un BPA ou plan d'aménagement directeur existant, aucun permis de lotir ne doit être demandé. En pratique, cette exception restera probablement lettre morte, vu que les BPA ou plans d'aménagement directeur sont rarement si détaillés.

## Information

A partir de maintenant, lors de l'introduction d'une demande de renseignements urbanistiques dans le contexte d'une vente, d'une constitution d'un droit réel ou d'une location de plus de neuf ans, le demandeur est tenu de produire un descriptif sommaire du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits, au moment de la demande. Le gouvernement déterminera la forme que ce descriptif sommaire doit prendre. Avant de signer l'acte authentique, le cédant doit communiquer à l'acheteur les informations d'urbanisme, ainsi que le descriptif sommaire.

Désormais, le certificat de renseignements urbanistiques ne contiendra que la date et le titre des certificats, permis et autorisations accordés ou refusés les plus récents. L'historique des permis ne sera plus inclus.

## Sanctions

Une infraction urbanistique est actuellement considérée comme un délit continué, ce qui veut dire que le maintien d'une infraction urbanistique est considéré comme un crime. Cela vaut également pour la personne qui n'a pas commis l'infraction, mais qui a – par exemple – acheté la propriété par après (et qui n'était pas au courant). Le nouveau CoBAT par contre fera la distinction entre deux types de contrevenants: l'auteur de l'infraction et toutes les autres personnes. Dans le cas où l'auteur de l'infraction est de mauvaise volonté et maintient la violation, les règles actuelles sont maintenues. Toute autre personne par contre ne sera punissable que s'il peut être démontré que cette personne était au courant de l'existence de l'infraction. En plus, le maintien d'une infraction urbanistique sera dorénavant caduc 10 ans après la notification du procès-verbal de constatation de l'infraction, sauf pour l'auteur de l'infraction.

## Entrée en vigueur progressive des nouvelles règles

Le nouveau CoBAT entre en vigueur en phases. Les articles relatifs à la planification, aux règlements d'urbanisme et aux renseignements urbanistiques sont entrés en vigueur le 30 avril 2018. Toutes les autres dispositions (y compris les dispositions en matière de permis) n'entrent en vigueur que le 20 avril 2019.

Les anciennes règles continueront à s'appliquer aux demandes de permis introduites jusqu'au 20 avril 2019. Les nouvelles règles ne s'appliquent qu'aux demandes de permis soumises après le 20 avril 2019. Il y a une exception: les nouvelles règles concernant la validité, l'expiration et le renouvellement d'un permis s'appliqueront à tous les permis délivrés après le 20 avril 2019, même pour les demandes qui ont été soumises avant cette date.

Des informations plus détaillées sur la réforme du CoBAT est disponible sur [le site de la Région de Bruxelles-Capitale](#). Naturellement, Laga est toujours disponible pour répondre à toutes vos questions.

**Maximilien van de Werve, Advocaat-vennoot/Avocat associé, Tel: + 32 2 800 71 73, Email: [mvandewerve@laga.be](mailto:mvandewerve@laga.be)**

**Pieter Brulez, Avocaat/Avocat, Tel: + 32 800 70 78, Email: [pbrulez@laga.be](mailto:pbrulez@laga.be)**



Laga  
Gateway building  
Luchthaven Nationaal 1J  
1930 Zaventem  
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, and financial institutions, to government bodies.

More information: [www.laga.be](http://www.laga.be)

© 2018, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)