

Le 17 novembre 2015.

L'impact des législations urbanistiques sur l'expertise d'un immeuble

**Chambre des Experts Immobiliers de Belgique
Conférence du 23 novembre 2015**

A. Introduction

1. Quel est l'intérêt de la matière pour un expert immobilier ?

La présence d'infractions (constatées ou non) en matière d'urbanisme ou d'environnement présente un impact majeur sur les transactions immobilières : moins-values du bâtiment, négociation sur la prise en charge de la régularisation, éventuelle remise en état du bien, indemnisation en cas de vice caché.

Des conséquences dommageables peuvent également naître en matière contractuelle, par exemple, en cas de prise en location d'un bien ou d'un local non adéquat.

La mise en conformité d'un bien peut concerner tous les biens, y compris les immeubles placés sous le régime de la copropriété. A cet égard, on sera attentif notamment à la conformité des terrasses, de certaines modifications apportées à l'immeuble au fil du temps ou encore aux emplacements de parking.

2. Objectifs

L'objectif de la conférence est de donner un bref aperçu et une structuration de la matière, d'attirer l'attention sur les outils planologiques et réglementaires les plus importants, de donner aux auditeurs une série de réflexes leur permettant d'appréhender les questions les plus courantes en matière d'urbanisme.

3. Quelques adresses utiles :

Région de Bruxelles-Capitale :

<http://stedenbouw.irisnet.be/fr>

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.phtml

<http://patrimoine.brussels>

Région wallonne :

Cartographie :

<http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer/#theme=CCUE;extent=-45610;-17634;383016;211264>

CWATUPE :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/PagesDG/CWATUP/GEDactualise/GED/gedListeArbo.asp>

B. Généralités

1. Bref historique de la législation urbanistique :

a. National :

- Arrêté-loi de 1915 et arrêté du Régent du 2 décembre 1946
- Règlements communaux d'urbanisme
- Loi de 1931 sur la conservation des monuments et des sites
- Loi organique du 29 mars 1962 (révisée en 1970) + loi de 1970 relative à la planification économique

b. en **Région de Bruxelles-Capitale** :

- Règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise (1975)
- Plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (1979)
- OPU (1991) – Ordonnance organique de la Planification et de l'Urbanisme
- CoBAT (2004) – Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire
- PRD (1996 – 2002)
- PRAS (2001)
- RRU (1999), etc.

c. en **Région wallonne** :

- CWATU (1984), CWATUP (1988), CWATUPE (2007), CWATUP (2014) ...
- Futur : CoDT ou Code du Développement territorial
- Documents réglementaires : Plans de secteur (années '70) / PCA – Plan communal d'Aménagement / Règlements d'urbanismes
- Documents d'orientation (indicatif) : SDER – Schéma de Développement de l'Espace Régional (1999) / SSC – Schéma de structure communale / RUE - Rapport Urbanistique et Environnemental (ZACC) / PRU – Périmètres de Remembrement Urbain

2. Rappel de quelques principes et des relations entre les différentes polices administratives :

- Principe de la hiérarchie des normes (intégration des polices administratives)
- Principe de spécialité des polices administratives (un plan d'aménagement ne peut avoir pour objet de régler une matière relevant d'une autre police administrative)
- Principe d'indépendance des polices administratives (coordination des polices administratives) : permis d'urbanisme, permis d'environnement, projets mixtes, permis socio-économique, permis unique (urbanisme / conservation du patrimoine), législation en matière de pollution du sol
- Principe de précaution
- Principes d'égalité et de non-discrimination
- Principe de proportionnalité

- Principe de la liberté d'entreprendre (décret d'Allarde des 2 et 17 mars 1791)

C. Planologie, règlements d'urbanisme, permis de lotir – Hiérarchie des normes

3. Hiérarchie des plans et particularités des différents plans :

Bruxelles : PRD / PCD, PRAS (zonage), PPAS, les schémas directeurs (zones leviers)

PARTIE I BREF APERÇU DES PLANS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

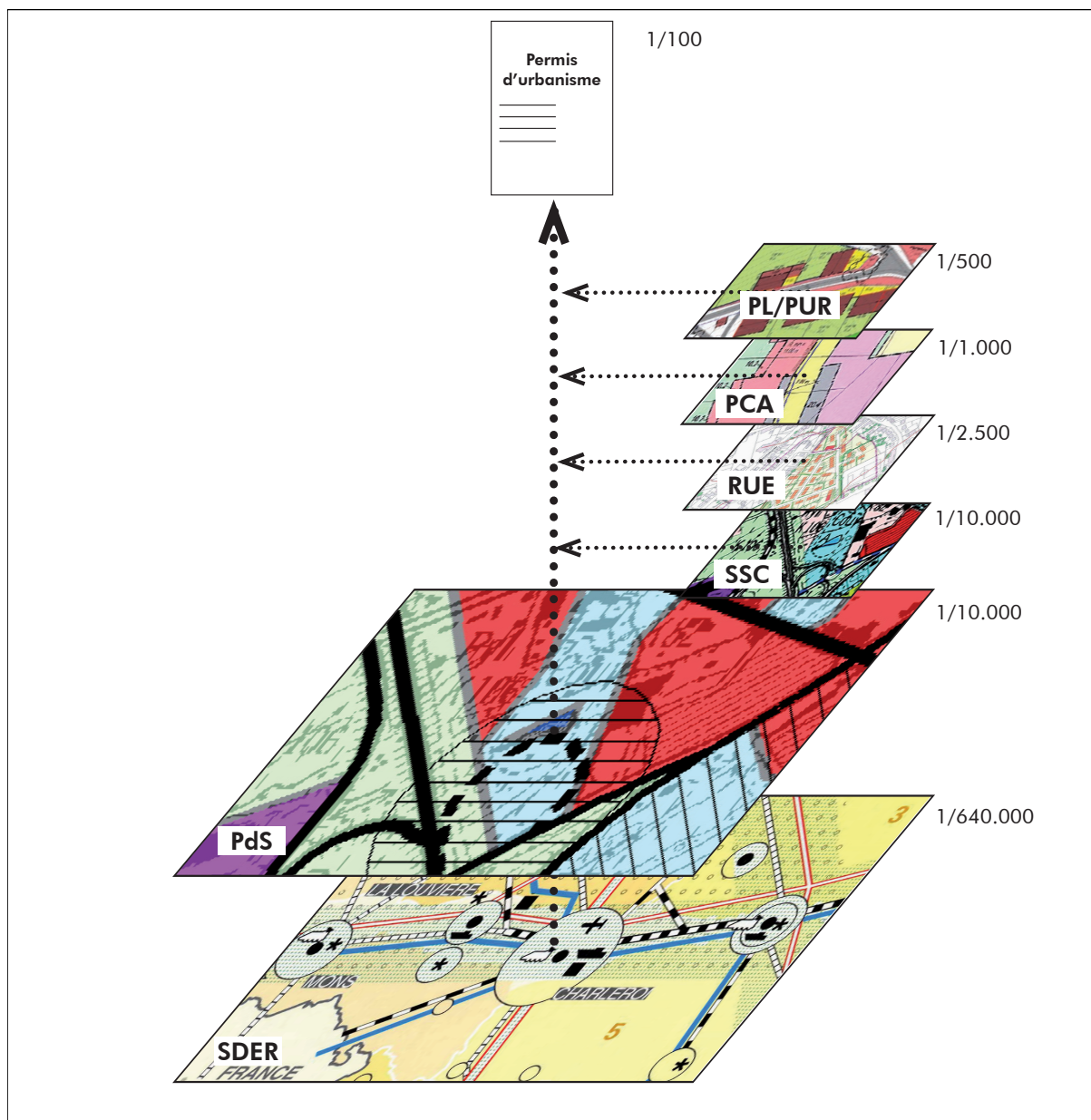
Les plans d'orientation

P.R.D.	P.C.D.
Le plan régional de développement est adopté par le Gouvernement et couvre tout le territoire régional.	Le plan communal de développement est adopté par le Conseil communal et couvre tout le territoire communal. Dans le respect du plan régional d'affectation du sol, il s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement.
Ils sont indicatifs dans toutes leurs dispositions. L'octroi d'aides ne peut s'effectuer que dans le respect des dispositions du plan.	
Il reste en vigueur jusqu'au moment où il est modifié ou remplacé par un projet de plan.	Il reste en vigueur jusqu'au moment où il est modifié ou remplacé par un projet de plan.
Ils indiquent pour la partie du territoire qu'ils couvrent: 1. les objectifs et les priorités de développement requis par les besoins économiques, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement; 2. les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et priorités ainsi définis; 3. la détermination des zones d'intervention prioritaire de la Région; 4. le cas échéant, les modifications à apporter aux plans inférieurs en fonction des objectifs et des moyens ainsi précisés.	

Les plans d'affectation du sol

P.R.A.S	P.P.A.S
Le plan régional d'affectation du sol est adopté par le Gouvernement et couvre tout le territoire régional.	Les plans particuliers d'affectation du sol sont adoptés par le Conseil communal et couvrent une partie du territoire communal.
Il s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement en vigueur le jour de son adoption.	Ils précisent en le complétant le plan régional d'affectation du sol et s'inscrivent dans les orientations du plan communal de développement.
Ils ont force obligatoire et valeur réglementaire. Ils restent en vigueur jusqu'au moment où ils sont en tout ou en partie modifiés, suspendus ou abrogés.	
Il indique: 1. la situation existante de fait et de droit; 2. l'affectation générale des différentes zones du territoire et les prescriptions qui s'y rapportent; 3. les mesures d'aménagement des principales voies de communication; 4. les zones où une protection particulière se justifie pour des raisons culturelles, sociales, historiques, esthétiques, économiques ou de protection de l'environnement. Il peut indiquer les modifications à apporter aux plans inférieurs. Il peut comporter en outre des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions et des prescriptions d'ordre esthétique.	Ils indiquent, notamment, pour la partie du territoire communal qu'ils déterminent: 1. la situation existante de fait et de droit; 2. l'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent; 3. les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions; 4. les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords; 5. le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication et les prescriptions qui s'y rapportent.

Wallonie : SDER / PS / SSC / PCA



Source : FRW – Aménagement du territoire (2012)

4. Le PRAS / plan de secteur : prescriptions graphiques et littérales, prescriptions générales et particulières.
5. Quelques spécificités inhérentes aux PPAS / PCA : précisions planologiques + prescriptions urbanistiques, dérogation, modification, abrogations explicites et implicites
6. Règlements d'urbanisme (RRU – RCU) – contenu – relations avec d'autres outils
 - RRU / RRU zoné
 - RCU / RCU zoné

- Exemple RCU zoné Ville de Bruxelles du 15 décembre 2008 – périmètre UNESCO – aménagement des devantures.
 - Contenu
 - A la différence des PPAS, les règlements d'urbanisme ne peuvent déterminer l'affectation des zones et des bâtiments. Un règlement d'urbanisme ne pourrait donc interdire l'affectation d'un quartier, d'un ou de plusieurs immeubles ou d'une partie d'immeuble à l'usage de tel ou tel type de commerce.
Conseil d'Etat, n° 13.756, du 28 octobre 1969, *Vuerings et Verledens* ; n° 16.520 du 2 juillet 1974, *Vande Capelle* ; n° 41.217 du 27 novembre 1992, *Dermagne*.
 - Hiérarchie des normes PPAS / RRU et permis de lotir / RRU
7. Permis de lotir / Permis d'urbanisation : nécessité, particularités (valeur réglementaire), modification, etc.

D. Introduction et instruction des demandes de permis d'urbanisme

8. Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

- Le principe : la liste fermée des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme
- L'exception : la possibilité pour les communes de compléter la liste par un règlement communal d'urbanisme
- La nomenclature des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT
- La liste des changements d'utilisation établie par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002

9. Les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme

- Le principe : la liste fermée des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme
- L'impossibilité pour les communes de compléter ou de retrancher à la liste par un règlement communal d'urbanisme
- La nomenclature des actes et travaux dits de minimales importances visés par la liste établie par l'arrêté du Gouvernement

10. La composition du dossier de demande de permis d'urbanisme

- Le principe : la délégation de compétence du législateur au Gouvernement pour fixer la composition du dossier de demande
- L'exception : l'avis du S.I.A.M.U. et l'article 124 du COBAT
- Le mode de composition : l'existence d'un tronc commun et de différents « modules » en fonction de la nature des actes et travaux à autoriser
- Le mode de composition en cas de demande portant sur plusieurs actes et travaux : l'addition des « modules »
- La dispense d'intervention d'un architecte donnée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003
- L'emploi des langues dans la rédaction de la demande
- Le nombre d'exemplaires à fournir par le demandeur

11. L'introduction de la demande de permis

- La détermination de l'autorité compétente comme destinataire de la demande : la commune ou la Région ?
- Le mode d'acheminement du dossier de demande : envoi recommandé ou dépôt aux services communaux ?
- Le rôle du récépissé d'envoi recommandé et de la délivrance de l'attestation de dépôt
- Le délai et le mode de computation du délai de délivrance de l'accusé de réception de dossier complet
- Les conséquences de l'accusé de réception de dossier incomplet
- Les conséquences d'une absence d'accusé de réception de dossier complet ou incomplet dans le délai légal

12. L'instruction de la demande

- La détermination du délai imparti à la commune pour instruire, statuer sur la demande et notifier sa décision : délai de base et prolongation en cas de mesures particulières de publicité et d'avis du fonctionnaire délégué
- Le rapport du collège des bourgmestre et échevins sur la demande
- Les mesures particulières de publicité : cas dans lesquelles elles sont requises et nature des mesures (enquête publique et avis de la commission de concertation)
- L'intervention du fonctionnaire délégué : cas dans lesquels elle est requise et vérification préalable du caractère complet du dossier de demande
 - L'avis conforme en l'absence de PPAS ou de permis de lotir non périmé
 - Les dérogations aux prescriptions d'un PPAS : sur proposition motivée de la commune et dans des cas limités
 - Les dérogations aux dispositions du RRU ou d'un RCU : pas de proposition motivée de la commune et pas de limitation des dérogations possibles
- L'intervention d'autres instances consultatives
 - La désignation des instances consultatives par la commune
 - Les délais impartis aux instances consultatives pour donner leur avis
 - La nécessité de prendre en considération des avis donnés

E. Questions relatives à certaines procédures particulières

13. Les projets mixtes – permis uniques

14. Les permis délivrés par le **fonctionnaire délégué** sur base de l'article 175 du CoBAT (permis publics, permis patrimoine, etc.) ou 127 du CWATUP.

F. Délivrance et mise en œuvre du permis d'urbanisme

15. Le contenu du permis

- Les conditions du permis
- Les charges d'urbanisme
- La motivation du permis

16. Tutelle, saisine et recours

- La tutelle de suspension et d'annulation
- Le permis délivré sur saisine du fonctionnaire délégué
- Le permis délivré sur recours au gouvernement

17. Mise en œuvre du permis

- Les formalités préalables à la mise en œuvre du permis
- La péremption du permis d'urbanisme

G. Les infractions

18. Régime des infractions à Bruxelles :

Environ 800 constats d'infraction sont dressés chaque année par les 19 communes et la Région de Bruxelles-Capitale.

Les infractions urbanistiques et patrimoniales portent principalement sur des actes et travaux réalisés sans permis, non conformes au permis délivré ou après expiration de sa validité.

Les principales infractions consistent en :

- des changements d'affectation ou d'utilisation ;
- des travaux d'extension d'immeuble ;
- la division d'un bien en plusieurs unités de logement ;
- l'aménagement de zones de recul en parking.

Les infractions font l'objet d'un procès-verbal transmis au Parquet. Celui-ci peut imposer soit :

- la remise des lieux dans leur état antérieur ;
- la réalisation de travaux d'aménagement ;
- la condamnation au paiement d'une plus-value acquise par le bien à la suite des travaux commis en infraction.

Une transaction financière peut être proposée à la suite d'une cessation d'infraction, visant à éteindre l'action publique.

Depuis le 1^{er} août 2014, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 3 avril 2014 modificative du CoBAT, le Parquet peut soit poursuivre l'auteur de l'infraction soit **se désister au profit d'un Fonctionnaire sanctionnateur régional**.

Celui-ci instruit les dossiers établis par les contrôleurs communaux et régionaux et examine les moyens de défense des contrevenants. Il peut **infliger des amendes administratives et imposer des mesures de mise en conformité** visant à mettre fin aux infractions.

***Art. 313/2.** Est passible d'une amende administrative de 250 à 100.000 euros en fonction du nombre et de la gravité des infractions constatées, toute personne ayant commis une des infractions visées à l'article 300 et qui ne fait pas l'objet d'une poursuite pénale.*

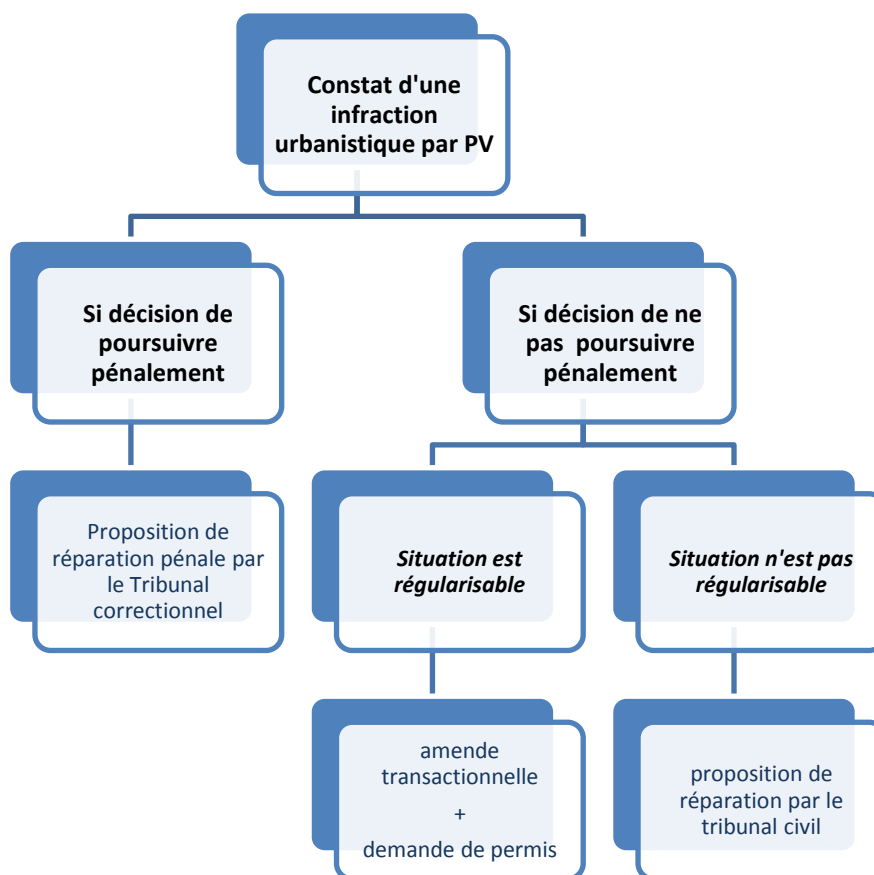
En ce qui concerne les infractions constatées avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance

modificative et qui n'ont pas été régularisées, un nouveau procès-verbal peut être établi et est alors instruit dans le cadre de la nouvelle procédure.

Les permis délivrés en vue de mettre fin à une infraction urbanistique ne sont plus frappés de péremption et ne peuvent plus être prorogés. En outre, ils fixent des délais d'exécution des travaux.

Pour mettre en œuvre cette nouvelle procédure, le Fonctionnaire sanctionnateur s'appuie sur une structure administrative au sein de BDU dénommée Inspection et Sanction administrative (ISA).

19. En Région wallonne :



Source : Confédération de la Construction Wallonne

Pascal HANIQUE
pascal.hanique@phsprl.be