

## I. INTRODUCTION

La législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme a fait couler beaucoup d'encre.

Depuis l'autonomie régionale en la matière et l'abandon de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification de l'urbanisme (OOPU), - et aujourd'hui le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CoBAT) -, le législateur régional est intervenu 17 fois avant que ne soit adoptée l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>.

L'objectif poursuivi par cette ordonnance est la simplification administrative de la législative relative à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et en particulier du CoBAT <sup>(3)</sup>.

L'ordonnance du 14 mai 2009 n'a toutefois pas pour seul enjeu l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, dès lors que le CoBAT a notamment inclus, dans son champ la protection du patrimoine immobilier.

*Ainsi, « après 14 ans d'application des dispositions issues de l'ordonnance du 4 mars 1993 et 6 ans d'application aux biens inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou en cours d'inscription ou de classement de la technique dite du « permis unique », le Gouvernement estime opportun et utile de revoir certains aspects de la législation applicable » en matière de monuments et sites « afin de simplifier les procédures d'autorisation de travaux de restauration sur des biens classés ou sauvegardés, d'affiner la législation, voire de la corriger sur certains aspects en vue de l'améliorer dans l'intérêt tant des administrés que de l'Administration et surtout dans l'intérêt principal du patrimoine immobilier lui-même » <sup>(4)</sup>.*

La volonté unanime de modifier et de simplifier ces différentes matières résulte notamment de la déclaration politique gouvernementale du 20 juillet 2004 et de l'adoption du schéma de base du Plan de développement international de Bruxelles <sup>(5)</sup>.

Pas moins de cinq années ont toutefois été nécessaires pour aboutir, avant l'échéance de la législature, à cet objectif.

L'exposé qui suit identifiera les modifications initiées par l'ordonnance du 14 mai 2009 et tentera une première analyse de celles-ci afin de vérifier si l'objectif de simplification poursuivi par le législateur pourra être atteint.

Enfin, pour être complet, nous cernerons le nouveau régime du droit de préemption.

---

<sup>1</sup> MB, 27 mai 2009.

<sup>2</sup> Son entrée en vigueur est à déterminer par le Gouvernement et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2010 (Ordonnance du 14 mai 2009, art.123).

<sup>3</sup> PRBC, s.o, 2008-2009, A-527/1, p.1.

<sup>4</sup> PRBC, s.o, 2008-2009, A-527/1, p.7.

<sup>5</sup> <http://www.demainbruxelles.be/fr>.

En effet, on ne saurait traiter de la réforme du CoBAT, sans évoquer l'ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption <sup>(6)</sup><sup>(7)</sup><sup>(8)</sup>.

## II. LE VOLET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

La réforme poursuivie tend :

- à une procédure plus simple et rapide : meilleure lisibilité des textes, abréviation des délais d'instruction, extension de la liste des actes et travaux de minime importance et simplification des voies de recours ;
- à une gestion plus efficace de l'administration tant dans ses missions relatives à la planologie que dans ses missions relatives à l'instruction des demandes de certificats et de permis d'urbanisme et de lotir <sup>(9)</sup> ;
- à assurer une politique de développement de la Région de Bruxelles-Capitale notamment dans les zones stratégiques régionales <sup>(10)</sup>.

Un examen des différents titres du CoBAT révèle, à cet égard, ce qui suit.

### A. Titre II – De la planification

(I). On observera que des modifications sont apportées à la procédure d'élaboration du **Plan régional de développement (PRD)**.

Désormais, seul le Plan régional de développement aura des effets juridiques. Ainsi, la règle suivant laquelle le projet de PRD adopté par le Gouvernement entrerait en vigueur avant qu'il ne soit soumis à enquête publique a été abandonnée.

Cet abandon résulte d'une objection de la Section de législation du Conseil d'Etat <sup>(11)</sup> qui a fait observer que l'article 18, § 3, ancien CoBAT méconnaissait l'article 6, §4, de la Convention d'Aarhus <sup>(12)</sup> ainsi que l'article 6, §2, de la directive 2001/42/CE <sup>(13)</sup>, dès lors qu'il prévoyait que le projet de PRD avait des effets juridiques, de par son entrée en vigueur, dans les quinze jours de sa publication au Moniteur belge, et ce avant qu'il ne soit soumis à enquête publique.

---

<sup>6</sup> MB, 7 avril 2009.

<sup>7</sup> Entrée en vigueur le 17 avril 2009.

<sup>8</sup> L'auteur ayant participé aux travaux d'élaboration de l'ordonnance du 19 mars 2009, la présente contribution ne procède pas à un bilan de cette réforme.

<sup>9</sup> PRBC, s.o., 2008-2009, A-527/1, p.2.

<sup>10</sup> PRBC, s.o., A-572/2, p.4.

<sup>11</sup> Avis L.n°44.379/4 cité in PRBC, s.o., A-527/1, p.16.

<sup>12</sup> Convention sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement, ainsi qu'aux Annexes I et II, signées à Aarhus le 25 juin 1998, MB, 24 avril 2003.

<sup>13</sup> Relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, JOCE, L 197, du 21 juillet 2001, pp. 30–37.

En conséquence, les articles 18 et 21 ancien CoBAT ont été revus.

Par ailleurs, les conseils communaux et les instances consultées par le Gouvernement en vertu de l'article 18, §4 nouveau CoBAT sur le projet de PRD, le seront simultanément à l'enquête publique et non plus postérieurement à celle-ci. Ces instances seront désormais consultées en même temps que l'AATL, l'IBGE et les citoyens. La procédure d'adoption est ainsi raccourcie de soixante jours.

(II). Des modifications sont également apportées pour ce qui concerne le **Plan régional d'affectation du sol** (PRAS) à sa procédure d'élaboration dès lors qu'à l'instar de ce qui est prévu pour le PRD, le projet de PRAS se voit de même dépourvu de tout effet juridique.

Le §3 de l'article 25 CoBAT qui énonçait « *Le projet de plan entre en vigueur 15 jours après sa publication au Moniteur belge* » a ainsi été abrogé.

La simultanéité des avis des conseils communaux et des instances consultées par le Gouvernement en vertu de l'article 25, §4 nouveau COBAT sur le projet de PRAS avec l'enquête publique a encore été retenue, comme pour le PRD. La procédure d'adoption du PRAS est ainsi, pareillement, raccourcie de soixante jours.

Quant à la procédure de modification du PRAS <sup>(14)</sup>, elle a été revue pour mettre fin à une difficulté fin à une controverse sur l'interprétation de l'article 27, alinéas 1<sup>er</sup> et 2 ancien COBAT qui énonçait que :« *Lorsqu'un plan régional de développement indique qu'il y a lieu de modifier le plan régional d'affectation du sol, le projet de plan modifiant ce plan régional d'affectation du sol doit être modifié dans les douze mois qui suivent l'adoption du plan régional de développement. La procédure de modification est soumise aux dispositions des articles 25 et 26* ».

Certains ont, en effet, soutenu, au regard de ce libellé qu'une modification du PRAS ne pouvait être envisagée que si le PRD le prévoyait <sup>(15)</sup>.

Afin de mettre un terme à toute discussion possible à ce sujet, l'article 27, § 1er ancien CoBAT a été revu. Il énonce, désormais, en ses alinéas 1<sup>er</sup> et 2, comme règle de principe, que « *Le Gouvernement décide de la modification du plan régional d'affectation du sol par arrêté motivé. La procédure de modification est soumise aux dispositions des articles 25 et 26* ».

Un alinéa 3 est inséré qui dispose que « *Lorsque la nécessité de modifier le plan régional d'affectation du sol est inscrite dans le plan régional d'affectation du sol, le projet de plan modifiant ce plan régional d'affectation du sol doit être adopté dans les douze mois qui suivent l'adoption du plan régional de développement ou de la modification de ce plan* ».

« *Il en ressort que les deux hypothèses pouvant se présenter seront clairement réglées:*

---

<sup>14</sup> CoBAT, art. 27 nouveau.

<sup>15</sup> PRBC, s.o., 2008-2009, A-527/1, p.17.

- soit le Gouvernement décide de modifier le PRAS. Dans ce cas, il n'est lié par aucun délai ni objet particulier et décide d'initiative par arrêté motivé d'entamer la procédure de modification;
- soit le PRD indique qu'il y a lieu de modifier le PRAS. En ce cas, le Gouvernement doit adopter le projet modifiant le PRAS sur les objets indiqués par le PRD dans les douze mois qui suivent l'adoption du PRD, ce délai demeurant, comme par le passé, un délai d'ordre »<sup>(16)</sup>.

(III). Se calquant sur ce qu'il a prévu pour le PRD et le PRAS, le législateur régional a, à nouveau, dénié tout effet juridique au projet de **plan communal de développement** (PCD).

Par ailleurs, le collège des Bourgmestre et Echevins devient le moteur de la procédure d'adoption et de modification de ce plan communal de développement, tout en laissant au conseil communal la décision finale sur l'adoption ou la modification de ce plan<sup>(17)</sup>. Ainsi, désormais, c'est ce collège qui désigne l'auteur de projet, le soumet à l'enquête publique et sollicite les avis prévus aux articles 34 et 35 nouveau CoBAT.

La procédure d'élaboration prévoit encore une simultanéité de l'enquête publique avec la consultation de l'AATL, de l'IBGE et des instances listées par le Gouvernement avec pour conséquence une réduction de trente jours de la procédure d'élaboration des PCD<sup>(18)</sup>.

En cas de modification d'un PCD, les parties du plan non modifiées ne sont plus soumises à enquête publique.

(IV). S'agissant des **plans particuliers d'affectation du sol** (PPAS), outre quelques modifications mineures quant à l'évaluation des incidences<sup>(19)</sup>, les modifications sont au nombre de quatre.

Tout d'abord, la procédure d'approbation du projet de PPAS par le Gouvernement est abandonnée, pour le motif qu'un projet de plan ne peut avoir d'effets juridiques et, ce à l'instar de ce qui a également été prévu pour les autres plans.

Ensuite, il est prévu que les avis des instances à consulter sur le projet de PPAS, selon la liste arrêtée par le Gouvernement, seront désormais sollicités par le Collège échevinal, et, non plus, par la Commission de concertation<sup>(20)</sup>. Ils le seront en même temps que les avis de l'AATL et de l'IBGE, ce qui abrège de trente jours la procédure d'adoption des PPAS.

---

<sup>16</sup> *Ibidem.*

<sup>17</sup> Dans le cas de la modification d'un PCD, le conseil communal reste toutefois seul compétent pour la décision de modifier le PCD.

<sup>18</sup> CoBAT, art. 35 nouveau.

<sup>19</sup> CoBAT, art. 43-45 nouveaux.

<sup>20</sup> CoBAT, art. 48, §3.

Par ailleurs, le Gouvernement voit élargi son droit d'initiative d'élaboration des PPAS. Le Gouvernement pourra désormais décider l'établissement d'un PPAS dans les périmètres d'intérêt régionaux visés à l'article 175 nouveau CoBAT <sup>(21)</sup>.

Enfin, la procédure d'abrogation du plan particulier d'affectation du sol est encore modifiée, de façon à habilitier le Gouvernement à abroger d'initiative, et dans les conditions de l'article 54 CoBAT, un PPAS et ce totalement ou partiellement <sup>(22)</sup>. Cette faculté vise l'abrogation partielle ou totale d'un PPAS et non la suppression d'une ou plusieurs prescriptions d'un plan qui, elle, demeure régie par la procédure de modification des PPAS par le Gouvernement <sup>(23)</sup>.

(V). Enfin s'agissant des **plans d'expropriation** nécessaires à la réalisation du PRAS et des PPAS, l'avertissement des propriétaires des biens repris dans un tel plan qu'un projet de plan d'expropriation est déposé à la maison communale, se fera désormais par « écrit recommandé à la poste et à domicile » <sup>(24)</sup>.

## B. Titre III - Des règlements d'urbanisme

La procédure d'élaboration des **règlements régionaux d'urbanisme** est également touchée par l'ordonnance du 14 mai 2009. « *A l'instar de ce qui est retenu pour ce qui concerne le PRD, le PRAS et les PPAS, la phase d'instruction administrative des projets de règlement régionaux d'urbanisme est ramassée dans le même temps que celui de l'enquête publique. En outre, afin de faciliter le travail de la Commission régionale ou des commissions de concertation, il est dorénavant prévu que ces instances soient saisies d'un dossier comprenant également une synthèse rédigée par l'administration régionale des différents avis, observations et réclamations recueillis* » <sup>(25)</sup>.

## C. Titre IV - Des permis et certificats

Le régime des permis et certificats ainsi que la procédure de leur délivrance comportent pareillement son lot de modifications.

(I). Ainsi, s'agissant des **actes et travaux soumis à permis d'urbanisme**, et dans le droit fil de l'objectif d'une meilleure lisibilité des textes, il a été décidé que serait désormais soumise à permis d'urbanisme la modification du nombre de logements dans une construction existante.

---

<sup>21</sup> Cf. *Infra*, p.8.

<sup>22</sup> CoBAT, art. 58, alinéa 2 nouveau.

<sup>23</sup> CoB AT, art. 54.

<sup>24</sup> CoBAT, art. 73 nouveau.

<sup>25</sup> CoBAT, art. 89, §2 et 3 nouveaux.

Comme le relève l'exposé des motifs de l'ordonnance du 14 mai 2009, « *Dans l'état actuel, aucune disposition du CoBAT n'impose expressément l'obtention d'un permis d'urbanisme préalablement à la division d'un immeuble de logements en un nombre plus important de logements.*

*L'article 5 de l'arrêté du Gouvernement du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte, reproduisant en cela une disposition similaire de l'arrêté du 11 janvier 1996 (dit « des actes et travaux de minime importance ») exonère de permis d'urbanisme certains travaux de transformation intérieurs mais à la condition expresse que ces travaux ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, ou le nombre de chambres lorsqu'il s'agit d'un établissement hospitalier.*

*La condition ainsi prévue dans les précédents arrêtés précités démontre l'intention non équivoque du législateur de soumettre à permis les divisions d'immeubles et la modification du nombre de logements, ceux-ci devant s'entendre dans le sens le plus large.*

*Sans créer une nouvelle obligation mais dans le seul but de mettre un terme à toute discussion à ce propos, la modification proposée tend donc simplement à clarifier le texte de l'article 98, § 1er du CoBAT »<sup>(26)</sup>.*

Une autre innovation est également introduite, s'agissant des actes et travaux de minime importance pour les biens inscrits sur la liste de sauvegarde, classé ou en cours d'inscription ou de classement. Il est renvoyé *sub III* consacré au volet de la réforme portant sur le patrimoine<sup>(27)</sup>.

(II). On épinglera, à nouveau, une modification **du régime de péremption et de prorogation des permis d'urbanisme** s'agissant, d'une part, de l'incidence de l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, et, d'autre part, des actes et travaux de dépollution devant être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme.

Ainsi, dans sa version antérieure, l'article 101 CoBAT prévoyait que le titulaire d'un permis qui faisait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat devait solliciter la prorogation de son permis, puis la reconduction annuelle de cette prorogation, afin d'éviter sa péremption.

Désormais, cette prorogation sera automatique : « *Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption* »<sup>(28)</sup>.

---

<sup>26</sup> PRCB, s.o., 2008-2009, n° A-527/1, p.24.

<sup>27</sup> Cf. *infra*, pp. 10-11.

<sup>28</sup> Le régime de la reconduction annuelle de la prorogation du permis en cas de force majeure a, de même, été revu (CoBAT, art. 101, §2, nouveau).

Quant aux actes et travaux de dépollution, il s'agit de tenir compte de l'incidence des travaux de dépollution qui doivent être exécutés en exécution de l'ordonnance du 4 du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués <sup>(29)</sup> avant même que le permis d'urbanisme ne soit mis en œuvre. « *Celui-ci est (dès lors) suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables* » <sup>(30)(31)</sup>.

(III). Des modifications sont également apportées au régime de prorogation **des permis de lotir** <sup>(32)</sup> qui s'alignent sur la modification de l'article 101 CoBAT pour ce qui concerne l'incidence d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

(IV). Une innovation importante de l'ordonnance du 14 mai 2009, est l'introduction de la notion de permis modificatif. Ainsi, l'article 102/1 CoBAT prévoit désormais que le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de celui-ci aux conditions qui suivent :

- les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Il est prévu, au plan des effets, que :

- l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande;
- l'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée ;
- la modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

(V). Quant à l'introduction même de la **demande de permis d'urbanisme**, elle est soumise à de nouvelles règles.

Ainsi, tout d'abord, on retiendra que désormais le CoBAT contient des règles relatives à la computation des **délais**.

---

<sup>29</sup> Et de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, lorsqu'elle sera en vigueur, soit le 1<sup>er</sup> janvier 2010 (art.86).

<sup>30</sup> CoBAT, art. 101, §4 nouveau.

<sup>31</sup> Dans ce cas, le délai de péremption est également suspendu et ce, pour toute la durée de la suspension du permis (CoBAT, art. 101, §5 nouveau). Cette règle vaut également dans le cas de la suspension du permis d'urbanisme en cas de projet mixte (CoBAT, art. 101, §3).

<sup>32</sup> CoBAT art. 116/1 nouveau.

Les délais sont calculés à compter du lendemain du jour de la réception d'un acte, d'une demande, d'un avis ou d'un recours, sauf lorsqu'il est disposé qu'un délai qui prend expressément cours à partir d'une autre date.

Le jour de l'échéance, en ce compris celui de la clôture de l'enquête publique, est compté dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au premier jour ouvrable suivant.

Ensuite, le point de départ du délai imparti pour la délivrance des permis d'urbanisme en cas de projet mixte est fixé à la date de la notification de l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement en prenant en compte la date du dernier de l'un de ces accusés ou, à défaut de la notification, à compter de la date à laquelle ces accusés auraient dû être notifiés <sup>(33)</sup>.

Dans le même ordre d'idées, l'instruction et les délais de délivrance des permis d'urbanisme sont suspendus en cas de procédure de classement entre le moment où le Gouvernement prend acte d'une proposition ou d'une demande de classement portant sur le bien qui fait l'objet de la demande et la décision gouvernementale d'entamer ou non la procédure de classement <sup>(34)</sup>.

Quant au délai imparti pour la délivrance de cet accusé de réception, l'article 125 nouveau CoBAT prévoit qu'il est désormais de 30 jours.

La procédure a également été réformée pour ce qui concerne les **plans modificatifs**. Désormais, ceux-ci peuvent être introduits, d'initiative, par le demandeur et non plus uniquement à la seule demande des autorités délivrantes <sup>(35)</sup>. Comme par le passé, ces plans modificatifs ne seront admissibles que pour autant qu'ils ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2, qu'impliquait le projet initial. Cette faculté existe tant en première instance que dans le cadre du recours au Gouvernement <sup>(36)</sup>. Elle complète l'article 191 CoBAT qui demeure <sup>(37)</sup>.

Des modifications sont également apportées pour alléger la procédure d'introduction des permis soumis à étude d'incidence <sup>(38)</sup> ou à rapport d'incidences <sup>(39)</sup>.

(VI). Point important de la réforme portée par l'ordonnance du 14 mai 2009 est la modification des pouvoirs du fonctionnaire délégué en cas de **dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé**.

---

<sup>33</sup> CoBAT, art. 124, §2, 7°.

<sup>34</sup> CoBAT, art. 194/1.

<sup>35</sup> CoBAT, art.126 nouveau.

<sup>36</sup> CoBAT, art. 173/1 nouveau.

<sup>37</sup> Qui fait lui-même l'objet d'une modification portant sur la suspension du délai d'instruction du permis en cas d'application de cette disposition.

<sup>38</sup> Voyez les articles 127 à 140 nouveaux COBAT. Voyez également l'article 148 nouveau COBAT relatif à l'hypothèse où la Commission de concertation recommande au Gouvernement de faire réaliser une étude d'incidences pour un projet soumis à simple rapport d'incidences.

<sup>39</sup> Voy. les articles 142 à 148 nouveaux CoBAT.

Désormais, le fonctionnaire délégué « *peut, sur proposition motivée du Collège des Bourgmestre et Echevins, introduire des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte à l'essentiel du plan du permis, dans les affectations et que la demande du permis qui a été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151* ».

Ainsi, la limitation des pouvoirs du fonctionnaire délégué aux dérogations portant uniquement sur les dimensions des parcelles, le volume, l'implantation et l'esthétique des constructions est abandonnée.

(VII). Mais là ne s'arrête pas la réforme. Le fonctionnaire délégué voit également ses compétences modifiées en matière de **suspension des permis** dans le cadre de la tutelle qu'il exerce sur les permis délivrés par les communes <sup>(40)</sup>. Ainsi, le fonctionnaire délégué doit, outre la vérification du respect de son avis et de la régularité de la procédure, contrôler si les conditions de l'arrêté du Gouvernement refusant l'ouverture d'une procédure de classement ont bien été respectées, ce, de façon à assurer une concordance avec l'article 222, §6, alinéas 2 et 3 CoBAT <sup>(41)</sup>.

Ses compétences en matière de délivrance des permis, en lieu et place, des collèges échevinaux, sont, de même, renforcées. L'article 175, 3° et 6° nouveau CoBAT dispose, ainsi, que :

*« 3° lorsqu'il concerne des actes et travaux situés dans un périmètre destiné à recevoir un projet d'intérêt régional, au sein d'une zone-levier mentionnée au plan régional de développement ou d'une zone d'intérêt régional mentionnée au plan régional d'affectation du sol, périmètre et projet tels qu'arrêtés par le Gouvernement, après avis des communes concernées; (...);*

*6° lorsqu'il concerne des actes et travaux concernant un projet précis, situés sur le territoire de plus d'une commune et s'inscrivant dans un périmètre arrêté par le Gouvernement après avis des communes concernées ».*

(VIII). Le point d'orgue de la réforme instituée par l'ordonnance du 14 mai 2009, est la suppression du recours au **Collège d'urbanisme**.

Celui-ci ne disparaît pas mais devient une instance d'avis préalable à la décision du Gouvernement qui devient la seule et unique instance de recours contre les décisions du Collège des Bourgmestre et Echevins ou du fonctionnaire délégué <sup>(42)</sup>.

---

<sup>40</sup> CoBAT, art. 160 nouveau.

<sup>41</sup> « (...) Lorsqu'il décide de ne pas entamer la procédure de classement ou de ne pas classer, au terme de la procédure de classement poursuivie conformément aux articles 223 et 226, et que le bien concerné fait l'objet d'une demande de certificat ou de permis d'urbanisme portant sur un projet déterminé, le Gouvernement peut, moyennant due motivation et dans le respect du principe de proportionnalité, imposer des conditions à la délivrance du certificat ou du permis en vue de maintenir et de valoriser des éléments de ce bien.

*Ces conditions valent en outre pour toute demande de certificat ou de permis d'urbanisme ayant le même objet, introduite dans les cinq ans de la publication de l'arrêté de refus d'ouverture de classement ou de l'arrêté de refus de classement ».*

<sup>42</sup> CoBAT, art. 170 nouveau.

Le Collège d'urbanisme est également chargé d'émettre un avis dans le cadre de la procédure de suspension et d'annulation des permis d'urbanisme délivrés par ces mêmes autorités <sup>(43)</sup>.

A l'instar de ce qui prévaut en Région wallonne, le Collège d'urbanisme est chargé d'émettre un avis sur les recours formés au Gouvernement et de procéder, s'il échet, à l'audition des parties lorsque l'une d'elle en a fait la demande.

Et quant aux modalités du recours au Gouvernement, il est précisé désormais que chacune des parties peut adresser une lettre de rappel au Gouvernement. Ainsi, l'initiative de l'envoi de la lettre de rappel n'est plus laissée à la seule partie demanderesse en permis. De plus, si le Gouvernement n'a pas notifié sa décision aux parties dans les 30 jours de la lettre de rappel, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision et à défaut d'avis du Collège d'Urbanisme la décision qui fait l'objet du recours est confirmé soit que le permis est accordé soit qu'il est refusé.

(IX). La procédure de délivrance des **permis d'urbanisme ressortissant à la compétence du fonctionnaire délégué** <sup>(44)</sup> a également été amendée pour tenir compte notamment de la suppression du recours au Collège d'urbanisme et pour assurer un parallélisme avec la procédure de droit commun (permis soumis à étude ou rapport d'incidences, plans modificatifs).

Le même objectif a présidé à la modification des dispositions relatives aux certificats d'urbanisme <sup>(45)</sup>.

(X). Enfin, diverses adaptations sont apportées au chapitre des **infractions** <sup>(46)</sup>, pour tenir compte des modifications qui précédent.

## **II. LE VOLET PROTECTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER**

La réforme porte essentiellement sur l'aménagement du droit de pétition organisé par l'article 222 CoBAT, la protection du petit patrimoine, l'intégration des plans de gestion patrimoniale ainsi que sur la question de l'exonération du précompte immobilier frappant un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé et la publicité des avis de la CRMS.

Pour ce faire, le législateur a procédé comme suit.

(I). L'article 206 CoBAT qui définit le vocabulaire du Titre V de ce code inclut désormais de nouvelles **définitions**, soit celles portant sur les plans de gestion patrimoniale, les grands ensembles, les grands immeubles à appartements multiples, les sites étendus et le petit patrimoine.

---

<sup>43</sup> CoBAT, art.162 nouveau.

<sup>44</sup> CoBAT, art. 176, 177, 191 nouveaux.

<sup>45</sup> CoBAT, art. 198 à 205.

<sup>46</sup> CoBAT, art. 300 et suivants.

(II). A l'exception, **du droit de visite des représentants de l'administration** <sup>(47)</sup> et de la procédure de classement d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde <sup>(48)</sup>, aucune modification n'a été apportée aux dispositions relatives à l'inscription d'un bien sur la liste de sauvegarde <sup>(49)</sup>.

(III). L'article 222 CoBAT a été revu, tout d'abord, pour que le Gouvernement dispose d'une **compétence discrétionnaire d'entamer une procédure de classement** et non pas, comme d'aucuns l'ont soutenu, d'une compétence liée, lorsque la demande de classement émane d'une association sans but lucratif <sup>(50)</sup>. Un paragraphe 7 nouveau organise désormais les hypothèses dans lesquelles une demande de classement est irrecevable.

La procédure de classement a également été complétée par l'établissement par l'Administration des monuments et sites d'un rapport de synthèse sur la demande ou la proposition de classement, après que les avis de la Commission royale des monuments et des sites, du fonctionnaire délégué, du propriétaire, du demandeur de classement, du Collège échevinal et des administrations consultées à l'initiative du Gouvernement, aient été recueillis <sup>(51)</sup>.

Il est encore prévu que lorsque le Gouvernement décide de ne pas procéder au classement, il peut imposer des conditions à respecter lors de la délivrance des permis et certificats d'urbanisme en vue de maintenir ou valoriser certains éléments de ce bien.

(IV). Lorsque la demande de classement est formulée par le (s) titulaires du droit de propriété, les règles ont été assouplies. Désormais, l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins ne sera plus requis <sup>(52)</sup>.

(V). S'agissant des actes et travaux qui peuvent être exécutés sur un bien classé, on retiendra la notion de **plan de gestion patrimoniale** précitée <sup>(53)</sup><sup>(54)</sup>. Cette notion est à mettre en relation avec l'article 98, §2/2 nouveau CoBAT qui a trait aux actes et travaux qui peuvent être dispensés de permis.

Le principe est que le Gouvernement peut, pour les biens inscrits sur la liste de sauvegarde ou classés ou en cours d'inscription ou de classement, arrêter, après avis de la Commission royale des monuments et des sites, une liste distincte de travaux et actes qui, en raison de leur minime importance sur le plan urbanistique et/ou patrimonial, ne requièrent pas un permis ou d'avis préalable de la CRMS, pour autant

---

<sup>47</sup> CoBAT, art. 210, § 5/1 nouveau. Une même disposition prévaut pour les biens sujets à procédure de classement (CoBAT, art. 224/1, nouveau).

<sup>48</sup> CoBAT, art.221.

<sup>49</sup> CoBAT, art. 210 à 220

<sup>50</sup> PRBC, s.o., 2008-2009, A-527/1, p.10.

<sup>51</sup> Ces avis doivent être donnés dans un délai de 30 jours. Passé ce délai, il est passé outre (CoBAT, art. 222, §4, nouveau).

<sup>52</sup> CoBAT, art. 227 nouveau.

<sup>53</sup> CoBAT, art. 206, 10°.

<sup>54</sup> Voy. également, les articles 240, §1<sup>er</sup>, al.2 et 241, al.2 nouveaux CoBAT quant à l'octroi de subsides pour les actes et travaux à exécuter dans le cadre d'un tel plan.

qu'ait été arrêté, au préalable, par le fonctionnaire délégué, sur avis de la CMRS et après enquête publique, un plan de gestion patrimoniale.

Celui-ci se définit comme un document qui détermine un ensemble de travaux, d'objectifs et de moyens utiles dans le cadre d'une gestion globale d'un grand ensemble, d'un grand immeuble à appartements multiples ou d'un site étendu classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde aux fins d'assurer la conservation harmonieuse de cet ensemble, de cet immeuble ou de ce site et d'en assurer une saine gestion.

Ce plan est arrêté pour une période de dix ans. Il peut être modifié, prolongé ou renouvelé sur avis conforme de la CRMS.

La procédure de son adoption est décrite à l'article 98, §2/1 et suivants CoBAT.

(VI). Comme précisé, ci-dessus, l'article 222 CoBAT a été revu pour réaménager le droit qualifié de « pétition », ouvert aux associations sans but lucratif de protection du patrimoine, leur permettant de solliciter le classement d'un bien. Les travaux préparatoires de l'ordonnance du 14 mai 2009 <sup>(55)</sup> révèlent, à cet égard, que « *Le droit de pétition est un outil précieux, permettant aux citoyens de participer à la politique de protection du patrimoine. Il est toutefois exercé parfois à d'autres fins que cette protection. Ainsi, le Gouvernement a été confronté à plusieurs reprises à des pétitions déposées comme arme ultime pour contrer un projet immobilier. Jusqu'il y a peu, la pratique administrative consistait à ne pas y réserver de suite favorable en cas d'absence d'intérêt patrimonial ou d'intérêt patrimonial relatif du bien, eu égard notamment à l'éventuel intérêt général du projet immobilier en cause. Récemment, le Président du Tribunal de 1ère instance de Bruxelles statuant en référé, a toutefois conclu à l'existence d'une obligation, pour le Gouvernement, à entamer une procédure de classement en cas de pétition. A la suite de cette jurisprudence, le Gouvernement risque donc d'être contraint à entamer une procédure de classement à la suite d'une pétition même s'il est convaincu du manque d'intérêt d'entamer pareille procédure, étant donné l'intérêt patrimonial relatif du bien ou l'existence d'un projet immobilier le mettant en valeur sans nécessiter une mesure aussi contraignante qu'un classement. Cette jurisprudence risque donc d'entraîner une instrumentalisation croissante du droit de pétition et de mettre à mal, pour des motifs étrangers à la protection du patrimoine, des projets immobiliers porteurs pour la Région* ».

(VII). La **procédure de classement** a également été revue. Ainsi, dorénavant l'instruction de la décision gouvernementale aboutissant ou non l'entame de la procédure de classement est organisée et enserrée dans des délais <sup>(56)</sup>. On en retiendra que la décision du Gouvernement s'appuiera sur un rapport de synthèse établi par l'Administration des monuments et sites et que le Gouvernement pourra déclarer irrecevable une demande de classement émanant d'une association sans but lucratif.

Par ailleurs, on rappellera qu'en cas de refus de classer un bien ou d'entamer une procédure de classement et si le bien concerné fait l'objet d'une demande de certificat ou de permis d'urbanisme portant sur un projet déterminé, le Gouvernement peut,

---

<sup>55</sup> PRBC, s.o, 2008-2009, A-527/1, pp.8-9.

<sup>56</sup> CoBAT, art. 222 nouveau.

moyennant due motivation et dans le respect du principe de proportionnalité, imposer des conditions à la délivrance du certificat ou du permis en vue de maintenir et de valoriser des éléments de ce bien <sup>(57)</sup>.

(VIII). La **protection du petit patrimoine** <sup>(58)</sup> est abordée sous l'angle de la subsidiarité des travaux visant à la conservation de ce patrimoine, selon les conditions à fixer par arrêté du Gouvernement.

(IX). Les règles relatives aux exemptions du **précompte immobilier** contenues dans l'article 298 CoBAT ont été réaménagées. Le principe est que le taux d'exonération est plus important lorsque le bien concerné fait « *l'objet d'une convention conclue avec le Gouvernement qui prévoit son accessibilité au public à l'occasion de manifestations publiques à concurrence d'un jour minimum et de 10 jours maximum par an à déterminer par arrêté du Gouvernement* ».

(X). La **publicité des avis de la CRMS** est assurée par l'article 11, § 5, nouveau CoBAT qui prévoit que les avis de la Commission royale des monuments et des sites sont réunis dans un registre tenu par le secrétariat et sont accessibles au public. Ils peuvent être consultés au secrétariat de la Commission. En outre, celle-ci assure la publication de ces avis sur un réseau d'informations accessibles au public.

(XI). Enfin, tout comme pour le « volet aménagement du territoire et urbanisme » diverses adaptations sont également apportées au chapitre des **infractions** <sup>(59)</sup>.

### III. LE VOLET PREEMPTION

(I). L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption – aujourd'hui les articles 258 à 269 CoBAT – était la première norme à avoir concrétisé, en Région de Bruxelles-Capitale, le mécanisme du droit de préemption reconnu aux régions et aux communautés par l'article 14 de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles. L'ordonnance du 18 juillet 2002 n'a cependant connu qu'un succès relatif <sup>(60)</sup>.

L'une des principales causes résidait dans un champ d'application *ratione materiae* et *ratione personae* relativement strict.

<sup>57</sup> CoBAT, art. 222, § 6, al. 2 nouveau.

<sup>58</sup> Soit « *les éléments d'applique particulièrement remarquables, accessoires à la structure de l'édifice, fixés à la façade à rue, à sa porte ou à ses fenêtres, tels que notamment sonnettes, boîtes aux lettres, vitraux, poignées, les éléments particulièrement remarquables qui décorent les structures de la façade à rue du bâtiment telles que des oeuvres figuratives ou abstraites réalisées à l'aide de sgraffites ou de carrelages polychromes ou à l'aide de tout traitement de matériau de façade et qui contribuent à embellir ou à donner une identité à la façade, ainsi que les éléments particulièrement remarquables faisant partie intégrante de la clôture ou de la décoration des jardinetés situés à front de rue, devant l'édifice* ».

<sup>59</sup> CoBAT, art. 300 et suivants.

<sup>60</sup> PRBC, s.o., 2008-2009, A-457/1, p.2.

Ainsi, s'agissant, des objectifs limitativement énumérés par le CoBAT, on a pu regretter, à titre d'exemple, que l'adoption d'un périmètre de préemption pour lutter contre les chancres urbains, n'était possible que s'il s'agissait d'immeubles abandonnés et insalubres.

A cela, s'ajoutait la difficulté d'une définition de la notion d'immeubles abandonnés. On a dû également constater que le droit de préemption ne pouvait pas automatiquement permettre la réhabilitation de sites d'activités économiques inexploités et qu'il était, en outre, limité au seul logement social, à un moment où le besoin en logement moyen se fait cruellement sentir. De même, la revitalisation des noyaux commerciaux tels que définis par et en vertu du PRAS n'entraîne pas dans le champ d'application du droit de préemption.

Une autre cause du succès relatif du droit de préemption provenait du délai concédé aux pouvoirs préemptants pour prendre leur décision.

(II). Afin de pallier à ces constats, l'ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption a, tout d'abord, élargi le **champ d'application du droit de préemption** en vue de:

- permettre la lutte contre les immeubles abandonnés ou insalubres <sup>(61)</sup> - dont la définition a été parfaite <sup>(62)</sup> -, en supprimant la condition initialement prévue selon laquelle le droit de préemption ne pouvait s'exercer que sur des immeubles abandonnés et insalubres;
- promouvoir la réhabilitation des sites d'activités économiques désaffectés <sup>(63)</sup> ;
- favoriser la revitalisation des noyaux commerciaux tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions PRAS <sup>(64)</sup>.

Il est encore apparu nécessaire de relier le droit de préemption à l'objet social des organismes d'intérêt public dépendant de la Région, tels la SDRB, le Port de Bruxelles, la SRIB, la STIB ou encore l'ARP, afin de permettre l'élargissement le droit de préemption en vue de favoriser l'activité économique de la Région ou la réalisation des missions de ces organismes <sup>(65)</sup>.

(III). Il est également désormais prévu que le droit de préemption ne vise plus seulement la pleine propriété de tout ou partie d'immeubles bâtis ou non bâtis mais s'applique à toutes les aliénations à titre onéreux de ces immeubles et de tout droit réel portant sur ces immeubles <sup>(66)</sup>.

Ceci permet de viser les droits réels tels que l'emphytéose ou la superficie.

---

<sup>61</sup> CoBAT, art. 259, 2 nouveau.

<sup>62</sup> CoBAT, art. 258, 5° et 6° nouveaux.

<sup>63</sup> CoBAT, art. 259, 7 nouveau..

<sup>64</sup> CoBAT, art. 259, 6 nouveau.

<sup>65</sup> CoBAT, art. 259, 5 nouveau.

<sup>66</sup> CoBAT, art. 263, al.1<sup>er</sup> nouveau.

Afin de mettre fin à une controverse quant à la notion d'aliénation et d'apport en société d'immeubles <sup>(67)</sup>, il a été décidé que sont, également, désormais soumis au droit de préemption les aliénations d'immeubles en cas d'apport en société <sup>(68)</sup>, à l'exception des apports d'immeubles dans le cadre d'une cession de branche d'activité <sup>(69)</sup> ou d'apports dans une société familiale <sup>(70)</sup>.

(IV). S'agissant des délais relatifs à l'exercice du droit de préemption, il a été décidé de se placer le plus près possible du moment où l'aliénation du bien est proposée.

Ainsi, toute personne qui à l'intention d'aliéner un droit réel doit le notifier à la Régie foncière régionale <sup>(71)</sup>. Ceci devrait permettre à la Régie d'entamer la procédure de préemption, sans devoir attendre la notification du compromis d'aliénation ou du projet d'acte authentique en l'absence de compromis préalable.

Le notaire et l'agent immobilier sont toutefois tenus de vérifier que l'intention d'aliéner a bien été communiquée à la Régie. A défaut, l'obligation d'information retombe sur eux <sup>(72)</sup>.

(V). Dans l'objectif d'éviter des fraudes à l'exercice du droit de préemption, l'article 268, §2, al.2 nouveau CoBAT prescrit dorénavant que le cédant dispose librement de son bien pour autant que les conditions de l'aliénation initialement notifiées en vertu de l'article 265 n'aient pas été modifiées et que l'acte authentique ait été passé et notifié à la Régie par le notaire dans un délai de deux ans, à compter de la notification au cédant de la décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ou du délai de deux mois visé à l'article 267 <sup>(73)</sup>.

Est visée non seulement l'aliénation à un prix inférieur, mais également, par exemple, la renonciation à une servitude qui grevait le bien et en diminuait l'utilité pour les pouvoirs préemptants.

Quant au mécanisme des sanctions, il est amélioré, notamment par l'instauration d'une sanction pénale <sup>(74)</sup>, et par la détermination de la procédure à suivre en cas de sanction administrative à charge des agents immobiliers et des notaires <sup>(75)</sup>.

---

<sup>67</sup> PRBC, s.o, 2008-2009, A-457/1, pp.10 et 11.

<sup>68</sup> *Ibidem.*

<sup>69</sup> *Ibidem.*

<sup>70</sup> Soit dans le cas de la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) possède seul ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou à créer (CoBAT, art..263,8°).

<sup>71</sup> « *Soit la volonté du propriétaire de tout ou partie d'un bien bâti ou non bâti, ou d'un titulaire de droits réels sur un bien bâti ou non bâti d'aliéner sa propriété ou son droit réel sur tout ou partie du bien bâti ou non bâti, lorsque les conditions de l'offre sont parfaites* » (CoBAT, art. 258, 8° nouveau).

<sup>72</sup> CoBAT, art. 266, al.1er nouveau.

<sup>73</sup> Soit le délai imparti pour l'exercice du droit de préemption.

<sup>74</sup> CoBAT, art 300 et 304 nouveaux.

<sup>75</sup> CoBAT, art.313 *bis* à 313 *octies*.

Le pouvoir préemptant lésé pourra agir de manière beaucoup plus efficace, que par le passé, puisqu'il dispose à présent, non plus d'une action en nullité, mais d'une action en subrogation <sup>(76)</sup>.

(VI). Enfin, la mise en œuvre concrète des articles 258 à 269 CoBAT a fait apparaître un certain nombre de difficultés techniques pour exécuter les formalités relatives à la publicité et à l'opposabilité aux tiers des arrêtés du Gouvernement régional arrêtant un périmètre de préemption.

Ainsi, à la suite d'un échange de courrier avec le SPF Finances <sup>(77)</sup>, il est ainsi apparu que la transcription au Registre de la Conservation des Hypothèques s'avérait techniquement impossible.

En conséquence, il a été décidé de procéder à une publication intégrale, et non plus par extrait, de l'arrêté arrêtant le périmètre soumis à préemption et de prévoir que la Régie foncière dresse et tient à jour un inventaire des propriétés incluses dans les périmètres de préemption. Les notaires ont l'obligation de s'y référer pour la préparation de leurs actes. La notification faite au propriétaire renseigné à la matrice cadastrale et à l'adresse figurant sur cette dernière, est réputée valable <sup>(78)</sup>.

Dans un autre ordre d'idées, il est précisé à l'article 270 CoBAT que le droit d'exproprier, reconnu par cet article, peut être mis en œuvre sans qu'il soit requis que la procédure d'expropriation ait dû être précédée d'une procédure de préemption mise en œuvre en vertu du présent titre, ce qui était contesté par le passé.

#### **IV. BILAN D'UNE REFORME**

Il est impossible, à ce jour, d'évaluer, un tant soi peu, une réforme qui, pour l'aménagement du territoire et la protection du patrimoine immobilier n'est pas encore en vigueur, et qui, pour le droit de préemption, vit ses premières heures.

Toujours est-il qu'une première réflexion peut être esquissée au regard de ce qui a été révisé et de ce qui ne l'a pas été. En effet, une évaluation de ce travail législatif ne peut se limiter aux seules modifications intervenues. L'interrogation doit également porter sur ce qui aurait pu également être fait.

Cette dernière interrogation s'entend dans un but prospectif et non sanctionnateur, dès lors que la réforme du CoBAT s'est inscrite dans le cadre d'une déclaration de politique gouvernementale au contenu bien déterminé et que l'on ne saurait reprocher aux auteurs de la réforme une ambition qu'ils ne pouvaient avoir.

---

<sup>76</sup> CoBAT, art.274 nouveau.

<sup>77</sup> PRBC, s.o, 2008-2009, A-457/1, p.14.

<sup>78</sup> CoBAT, art. 260 nouveau.

## A. LE VOLET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

(l). « *Les stratégies de simplification administrative ont pour but de diminuer la complexité et l'incertitude de la réglementation et de réduire les formalités en allégeant les charges inutiles créées par la bureaucratie et la paperasserie. La simplification administrative a pour objectif final de promouvoir la règle de droit, l'efficacité et un environnement favorable à l'activité économique* » <sup>(79)</sup>.

Au regard de cette définition, on ne saurait soutenir qu'un effort n'a pas été fait en ce sens.

Ainsi, il est clair que les mesures de réduction de délai ou d'instance sont de nature à contribuer à la simplification.

On épinglera, à cet égard, la simultanéité des avis des conseils communaux et des instances consultées par le Gouvernement en matière de plans d'aménagement <sup>(80)</sup> ou de règlements d'urbanisme <sup>(81)</sup>, ou encore la modification des voies de recours.

On ne saurait toutefois se leurrer. Fondamentalement, les délais d'instruction des permis d'urbanisme n'ont pas été revus.

Quant aux voies de recours et au Collège d'urbanisme <sup>(82)</sup>, si la réforme aboutit à une nette réduction des délais d'instruction <sup>(83)</sup>, - ce que l'on ne peut qu'approuver -, elle n'aura de sens que si le Collège dispose des moyens nécessaires pour traiter les recours qui lui seront soumis pour avis.

Faute de quoi, la consultation de cette instance risque de ressembler plus à un passage obligé <sup>(84)</sup> qu'à une véritable instance d'avis, dès lors qu'il est peu probable que le nombre de recours diminue.

Dans la mesure où le nombre des membres du Collège n'a pas été revu à la hausse, la seule voie médiane sera une augmentation des effectifs du secrétariat du Collège, dont l'organisation incombe au Gouvernement en vertu de l'article 12 CoBAT et une précision de ces missions <sup>(85)</sup>.

Mais sans doute faut-il voir dans l'évolution des compétences du Collège d'urbanisme un autre objectif. Ainsi, comme l'exposait le Ministre-Président devant la Commission de l'Aménagement du territoire et de la politique foncière <sup>(86)</sup>, « *un problème particulier se posait avec la législation actuelle avec la législation actuelle : seul le demandeur (et non les communes, ni le fonctionnaire délégué) peut saisir le Gouvernement en cas de silence persistant du Collège d'urbanisme.*

---

<sup>79</sup> OCDE, Surmonter les obstacles à la mise en œuvre des stratégies de simplification administrative, <http://www.oecd.org/dataoecd/12/63/42304258.pdf>.

<sup>80</sup> CoBAT, art. 18, 25, 35 et 48 nouveaux.

<sup>81</sup> CoBAT, art. 89 nouveaux.

<sup>82</sup> CoBAT, art.171 nouveau.

<sup>83</sup> Soit 90 ou 105 jours.

<sup>84</sup> Les recours au Gouvernement sont notifiés à l'adresse du Collège d'urbanisme (CoBAT, art. 171).

<sup>85</sup> Voy. CWATUP, art. 120.

<sup>86</sup> PRBC, s.o., 2008-2009, A-5272, p.3.

*Lorsque la demande porte sur une régularisation de travaux déjà réalisés, le demandeur n'a pas d'intérêt à porter le recours devant le Gouvernement. Etant donné la tendance quasi généralisée des Parquets à ne pas poursuivre tant qu'un recours est pendant, le demandeur se satisfait bien souvent d'un statu quo ».*

La simplification administrative passe également par une amélioration de la lisibilité des textes <sup>(87)</sup> et de la sécurité juridique. Sur ce point, l'ordonnance du 14 mai 2009 semble atteindre son but.

Ainsi, l'article 12/1 nouveau CoBat règle une fois pour toute l'épineuse question des délais.

De même, la suppression des effets des projets de plan <sup>(88)</sup> contribue, indépendamment du respect de la directive 2001/42/CE, à une clarification des effets des instruments d'aménagement du territoire.

Encore, la modification du régime de la prorogation des permis d'urbanisme et de lotir en cas de recours au Conseil d'Etat <sup>(89)</sup> permet d'éviter des démarches inutiles et conforte l'incidence d'une telle procédure sur le délai de péremption <sup>(90)</sup>.

Deux bémols cependant.

Tout d'abord, on déplorera que l'ordonnance du 14 mai 2009 ne consacre pas juridiquement le PDI, alors que pourtant cet instrument est présenté comme le nouveau moteur du développement de Bruxelles et permet une extension des compétences du fonctionnaire délégué en matière de délivrance de permis <sup>(91)</sup>.

Ensuite, s'agissant des plans de gestion patrimoniale, - outre les critiques du Conseil d'Etat quant au respect de la directive 2001/42/CE <sup>(92)</sup>, on regrettera qu'ils se partagent inutilement entre les articles 98 et 206 CoBAT.

(II). Indépendamment de l'objectif de simplification administrative, l'ordonnance du 14 mai 2009 a entendu favoriser une politique de développement de la Région de Bruxelles-Capitale en matière d'infrastructures de qualité dans les domaines de la mobilité, du sport, des expositions, des congrès et du commerce.

Si, sur ce point, on peut se féliciter de l'extension des compétences du fonctionnaire délégué en matière de délivrance des permis dans les zones stratégiques régionales <sup>(93)</sup> ou plus exactement dans les périmètres d'intérêt régionaux <sup>(94)</sup>, - même si l'autonomie communale s'en trouve écornée -, on constatera toutefois que le mécanisme apparaît imparfait.

---

<sup>87</sup> On songe ici aux corrections apportées en terme de concordance entre la version française et néerlandaise du CoBAT.

<sup>88</sup> CoBAT, art. 18, 25, 34 et 48 nouveaux.

<sup>89</sup> CoBAT, art.101 et 116/1 nouveaux.

<sup>90</sup> Sur cette question, voir J.VAN YPERSELE et B.LOUVEAUX, Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions, Larcier 2006, pp.773 et s.

<sup>91</sup> CoBAT, art.175, 3° nouveau.

<sup>92</sup> PRBC, s.o., 2008-2009, A – 572/1, pp. 93 et 94.

<sup>93</sup> PRBC, s.o., 2008-2009, A – 572/2, p.4.

<sup>94</sup> CoBAT, art. 175, »° nouveau.

En effet, au-delà de ce qui a déjà été dit à propos du PDI, on notera que rien n'est écrit quant à la méthode d'élaboration de ces périmètres et suivant quels critères le Gouvernement les sélectionnera et retiendra les projets y afférents.

(III). Au-delà de ces objectifs, il faut encore évaluer trois nouveautés qui s'apparentent plus à de la « facilitation » administrative. Il s'agit des plans modificatifs en cours d'instruction, des permis modificatifs et de l'extension des pouvoirs du fonctionnaire délégué de déroger aux prescriptions des PPAS.

La possibilité de déposer des plans modificatifs à l'initiative du demandeur, <sup>(95)</sup> et, non plus de la seule décision des autorités, en cours de procédure, est assurément à saluer, dès lors qu'elle évite la répétition de mesures d'instructions <sup>(96)</sup>, voire si les conditions inscrites dans l'article 126 CoBAT sont réunies, le dépôt d'une nouvelle demande de permis si le demandeur vient à modifier son projet.

Dans le même esprit, on appréciera favorablement l'inscription du permis modificatif <sup>(97)</sup> dans l'arsenal juridique.

Outre qu'il est ainsi mis fin à une incertitude juridique s'agissant de l'incidence, sur la validité d'un permis délivré, de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme subséquente pour un même bien <sup>(98)</sup>, cet instrument permettra au titulaire du permis initial d'adopter son projet pour tenir, par exemple, d'un changement de la donne économique ou de la demande du marché.

On doit regretter que « *l'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée* » <sup>(99)</sup>, dès lors qu'en égard à la durée, dans la pratique, de la procédure de délivrance d'un permis d'urbanisme, le risque court que le permis modificatif soit délivré au moment où la période de validité du permis initial est expirée. Autrement dit, pour éviter toute difficulté, le permis modificatif ne se conçoit que si sa demande est déposée dans les deux ans de la procédure de délivrance du permis initial.

Enfin, quant à l'extension des pouvoirs du fonctionnaire délégué de déroger aux prescriptions des PPAS <sup>(100)</sup> un assouplissement similaire à celui existant en Région wallonne <sup>(101)</sup> est à applaudir. Encore observera-t-on qu'au contraire de la Région wallonne, la marge d'appréciation du fonctionnaire délégué est relativement large, dès

---

<sup>95</sup> CBAT, art. 126 nouveau.

<sup>96</sup> Pour autant que les plans modificatifs ne modifient pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 CoBAT.

<sup>97</sup> CoBAT, art. 102/1 nouveau.

<sup>98</sup> Voir CH. THIEBAUT, *Le permis d'urbanisme modificatif*, Aménagement, Environnement, 2001, p. 124 ; P. COENRAETS, *L'introduction successive de plusieurs demandes d'urbanisme : « electa una via » ?* J.L.M.B., 2005, p. 1374 et s, spc. 1375.

<sup>99</sup> CoBAT, art. 102/1, §4, nouveau.

<sup>100</sup> CoBAT, art.155.

<sup>101</sup> CWATUP, art. 113.

lors que la seule limite à son pouvoir est qu'il ne porte pas atteinte à une donnée essentielle du PPAS en cause, dont les affectations.

(IV). Toute réforme induit nécessaire son lot d'améliorations et de difficultés.

A l'analyse, l'ordonnance du 14 mai 2009 apporte, au bout de quinze ans, un nouveau souffle au CoBAT sur un certain nombre de points en terme de simplification et de « falcitation administrative », tout en introduisant de nouvelles difficultés. On songe ici aux périmètres d'intérêt régionaux ou encore aux permis modificatifs.

Mais plus fondamentalement la question peut être posée de savoir si ce nouveau souffle eut pu être plus ample.

Ainsi qu'en fut-il d'une réflexion sur l'abrogation du PRD. Sans refaire toute l'histoire du PRD, il faut bien convenir que cet instrument ambitieux se réduit aujourd'hui à une peau de chagrin et que la question peut se poser de son efficience.

Finies les prescriptions obligatoires relatives à l'affectation du sol.

Finis les effets du projet de PRD et la théorie du double gel <sup>(102)</sup>.

Finies les orientations de développement économique aujourd'hui contenues dans le PDI et le rôle initiateur du PRD: « *Le PDI définit 10 zones stratégiques. Elles se superposent aux Zones-Leviers du PRD ou aux ZIR du PRAS et sont vouées à accueillir des grandes infrastructures, des équipements collectifs de grande envergure qui seront des moteurs de développement pour les quartiers qui les accueilleront et pour la Région dans son ensemble.*

*Ces zones constituent un enjeu territorial, urbanistique et économique majeur. Elles nécessitent qu'on ne se limite plus à une intervention passive des autorités publiques mais à un véritable aménagement actif et concerté. C'est pourquoi, afin d'évaluer leur potentiel, le PDI a lancé une série d'études préalables pour organiser leur développement coordonné en tenant compte des aspirations des différents acteurs urbains, et les Schémas-Directeur en font partie.*

À terme, les conclusions de ces études pourront servir de référence pour l'élaboration des Plans Particuliers d'Affectation du Sol, voire pour une modification du PRAS » <sup>(103)</sup> <sup>(104)</sup>.

Et l'on ne manquera pas d'observer, à cet égard, que si un instrument d'orientation, tel Schéma de développement de l'espace régional <sup>(105)</sup> peut se concevoir pour un territoire pour lequel existe un nombre certain de plans de secteur <sup>(106)</sup>, la même nécessité ne se conçoit pas lorsque le plan ayant force obligatoire et valeur réglementaire, - en l'espèce le PRAS -, a le même périmètre que le PRD et qu'il est possible d'intégrer dans l'élaboration du PRAS la réflexion qui sous-tend celle du PRD.

<sup>102</sup> Sur cette question, voy. Le plan régional de développement, Aménagement-environnement, n° spécial, 1994, pp. 3 et s.

<sup>103</sup> <http://www.demainbruxelles.be/fr/projets/index/section/4/page/5>.

<sup>104</sup> C'est l'auteur qui souligne.

<sup>105</sup> CWATUP, art.13.

<sup>106</sup> Exactement vingt-trois.

De même, alors que l'article 124, §2, 7° conforte la procédure de délivrance des permis en cas de projet mixte, pourquoi ne pas pousser la logique jusqu'au bout et introduire, comme en Région wallonne <sup>(107)</sup>, le permis unique valant permis d'urbanisme et permis d'environnement. Ce d'autant plus que la notion est connue et reconnue <sup>(108)</sup>, certes en matière de patrimoine.

Ceci permettrait des économies d'échelle dans l'instruction des demandes et des recours, une appréhension unique des effets du projet mixte sur l'environnement et la fin des régimes « alambiqués » de suspension et de caducité des autorisations délivrées en cas de projet mixte <sup>(109)</sup>.

## B. LE VOLET PROTECTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

La révision du Titre V du CoBAT s'est inscrite dans un objectif différent des titres I à V du même code.

Elle est de moindre ampleur, technique, et avant tout technique, cherchant à répondre aux difficultés rencontrées en matière de droit de pétition, de publicité des avis de la CRMS et de procédure de classement.

La seule véritable innovation porte sur les plans de gestion patrimoniale, dont on verra à l'usage s'ils constituent un instrument efficient de simplification procédurale.

Quant au « petit patrimoine », on doit constater qu'il n'a été abordé que sous le seul angle de la subsidiation <sup>(110)</sup> et, non pas, sous un angle plus large au plan protectionnel.

---

<sup>107</sup> Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, chapitre XI.

<sup>108</sup> PRBC, s.o., 208-2009, A-527/1, p 8.

<sup>109</sup> CoBAT art. 101 et OPE, art.12.

<sup>110</sup> Comme en Région wallonne.