

# L'urbanisme et l'aménagement du territoire en Belgique en 2002 et 2003\*

FRANCIS HAUMONT

Professeur extraordinaire à l'université catholique de Louvain,  
avocat aux barreaux de Bruxelles et de Nice

KATHARINA ÉRARD

Avocat au barreau de Bruxelles

NATHALIE BOTON

Avocat au barreau de Bruxelles

## I. – LA RÉGION WALLONNE

La période 2002-2003 est marquée, en droit de l'urbanisme en Région wallonne, par l'adoption du décret du 18 juillet 2002 dit d'« optimalisation » du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (Cwatup). Ce décret, tout en gardant la structure du code précédemment en vigueur et les outils diversifiés qu'il contient, apporte un certain nombre de modifications importantes dont l'objectif est de fluidifier l'application du droit de l'urbanisme. Plusieurs arrêtés du gouvernement exécutent ce décret, dont treize ont été adoptés le 17 juillet 2003.

Effectivement, à l'expérience du code en vigueur tel qu'il avait été modifié fin 1997, il est apparu que certaines dispositions s'avéraient malaisées à appliquer, d'autres devaient être toilettées, d'autres enfin devaient être modifiées dans l'optique de la politique de simplification administrative. Par ailleurs, le Parlement wallon a tenu compte des obligations découlant du droit européen en transposant, en droit de l'urbanisme, plusieurs directives, en particulier la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

\* Voir L'évolution du droit de l'urbanisme en Belgique en 2000 et 2001, *Dauh* 2002, p. 579 à 589.

Ce Cwatup optimisé est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2002, c'est-à-dire à la même date que le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement qui, entre autres, crée le permis unique – permis qui vaut à la fois permis d'urbanisme et permis d'environnement, l'équivalent de l'autorisation française relative aux installations classées. Ce décret du 11 mars 1999 modifie également substantiellement la législation relative à l'évaluation préalable des incidences sur l'environnement de certains projets publics et privés en Région wallonne, ce qui se répercute de manière non négligeable sur le droit de l'urbanisme.

## 1. Le Cwatup optimisé <sup>(1)</sup>

On peut regrouper les modifications découlant du décret du 18 juillet 2002 en trois catégories : celles qui portent sur la planification, celles relatives aux permis et celles enfin qui concernent les infractions d'urbanisme.

### 1.1. La planologie

#### 1.1.1 L'évaluation des incidences environnementales des plans

Une des modifications majeures découlant du décret du 18 juillet 2002 réside dans la transposition, anticipée en droit de l'urbanisme, de la directive 2001/42/CE précitée dont le délai de transposition expire le 21 juillet 2004. Cela étant, si le décret du 18 juillet 2002 anticipe formellement sur ce délai, les dispositions y relatives ne rentreront en vigueur qu'à une date non encore fixée par le gouvernement <sup>(2)</sup>.

Schématiquement, la réforme est conçue comme suit.

En ce qui concerne les plans à valeur réglementaire, à savoir le plan de secteur et les plans communaux d'aménagement (PCA), il est prévu, sauf exonération selon une procédure conforme à la directive, de généraliser l'étude des incidences sur l'environnement préalablement à l'adoption de ces plans ou de leur révision là où le code ne le prévoyait que dans certaines hypothèses, fréquentes certes pour les plans de secteur, mais plus rares et toujours facultatives pour les PCA.

En ce qui concerne les schémas à valeur indicative, à savoir le schéma directeur de l'espace régional (SDER) et les schémas de structure communaux (SSC), qui, dans l'ancien code, n'étaient soumis à aucun système d'évaluation, ils seront dorénavant soumis à un rapport sur les incidences

<sup>(1)</sup> Sur le Cwatup optimisé, voy. notamment : *Actualité du cadre de vie en Région wallonne*, Bruylant, Bruxelles, 2003, 393 p. ; A.-V. Barlet et J.-P. Van Reybroeck, *Règles et permis d'urbanisme en Région wallonne*, UGA 2003, 280 p. ; *La police des autorisations en Région wallonne depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002*, Bruylant, Bruxelles, 2003, 308 p. ; M. Delnoy, *Le Cwatup expliqué*, CCI, Liège, 2002, 363 p.

<sup>(2)</sup> On parle du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

environnementales préalable conforme au contenu imposé par la directive. Lors des travaux préparatoires, certains parlementaires contestaient l'applicabilité de la directive à des documents planologiques indicatifs. La Commission européenne, interrogée, a considéré que la directive leur est applicable.

La différence entre l'étude des incidences sur l'environnement et le rapport sur les incidences environnementales tient en deux points. Le premier est que l'étude est en principe plus approfondie que le rapport ; cela s'explique par le fait que le rapport concerne les documents à valeur indicative, alors que l'étude porte sur des documents à valeur réglementaire. Le second élément de différence résulte du fait que l'étude d'incidences ne peut être réalisée que par un bureau agréé pour ce faire, ce qui n'est pas le cas du rapport sur les incidences environnementales qui peut être, en conséquence, réalisé par l'auteur du schéma lui-même.

### **1.1.2. Le contenu des plans**

Un volet important de la réforme concerne les modifications apportées aux définitions de certaines zones du plan de secteur, et ce, à la lumière de l'expérience acquise au cours des dernières années en vue de corriger ou de préciser certains termes ou mécanismes existants.

C'est ainsi que, par exemple, il est prévu que pour les zones destinées aux centres d'enfouissement technique, d'autres activités liées à la gestion des déchets peuvent être autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas l'exploitation dudit CET.

Par ailleurs, le décret de juillet 2002 limite la mixité des zones d'activités économiques industrielles pour donner la priorité aux activités véritablement industrielles.

De manière générale, dorénavant, pour toutes les zones dans lesquelles les activités économiques de nature diverse sont prévues (activités économiques mixtes, à caractère industriel, spécifiques, de gestion de déchets ou d'extraction), un dispositif ou un périmètre d'isolement devra être aménagé.

En ce qui concerne le zonage, la modification la plus importante concerne les zones d'aménagement différé (ZAD)<sup>(3)</sup>. Sans entrer dans le détail du droit précédemment en vigueur, le constat était que toutes ces zones d'aménagement différé étaient gelées du fait de l'impossibilité de rencontrer les exigences décrétales et réglementaires en la matière. C'est la raison pour laquelle le législateur a modifié le régime des ZAD. Il est prévu que les communes qui le souhaitent se dotent d'un programme communal de mise en œuvre des différentes zones d'aménagement différé se situant

<sup>(3)</sup> Art. 33.

sur leur territoire, programme qui fixe notamment l'ordre de priorité successif des ZAD entre elles. Ce document, qui a force obligatoire et valeur réglementaire et est approuvé par le gouvernement, permet alors le déblocage de chaque ZAD qui doit néanmoins faire l'objet de l'adoption préalable d'un plan communal d'aménagement (PCA). Un arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 fixe les modalités de mise en œuvre des zones d'aménagement différé en détaillant le contenu de ce programme communal.

Il faut encore mentionner une modification récente des règles en matière de zonage des plans de secteur touchant les zones d'activités économiques. En effet, un décret du 18 décembre 2003 insère un article 31 bis dans le Cwatup qui prévoit que la mise en œuvre des zones d'activités économiques diverses est subordonnée à l'approbation, par le gouvernement, d'un cahier de charges urbanistique et environnementale couvrant toute la zone. Le paragraphe 2 de l'article 31 bis détermine le contenu de ce cahier de charges urbanistique et environnementale. Ce cahier doit être joint à toute demande de permis d'urbanisme, de permis d'environnement ou de permis unique relative à la mise en œuvre de la zone.

Une dernière modification marquante découlant du décret du 18 juillet 2002 sur le zonage porte sur la suppression de la faculté d'inscrire en surimpression des plans de secteur les périmètres de protection adoptés en application de diverses autres législations de police administrative (conservation de la nature, protection des points de captage d'eau, classement de sites...). En effet, le législateur a estimé que l'indication en surimpression de ce type de périmètre pouvait être une source de difficulté juridique et, notamment, entraîner l'obligation de réviser de manière trop fréquente le plan de secteur pour y inscrire tout nouveau périmètre adopté en application d'une autre législation. À l'instar du droit français, il est prévu néanmoins que l'ensemble de ces périmètres constitue un élément de la situation existante de droit dont il faut tenir compte lors de l'élaboration du plan. En outre, il est prévu que l'inscription au plan de secteur d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation ne peut porter atteinte aux périmètres de protection divers<sup>(4)</sup>.

### **1.1.3. La révision des plans de secteur**

Le décret du 18 juillet 2002 modifie également des règles concernant la révision des plans de secteur. Parmi les modifications, signalons la plus frappante qui consiste à abroger la règle selon laquelle l'inscription d'une nouvelle zone d'activités économiques mixtes ou industrielles devait être compensée par la réaffectation de sites d'activités économiques désaffectés.

<sup>(4)</sup> Art. 46, § 1<sup>er</sup>, al. 2, 4<sup>o</sup>.

tés. Il s'est avéré en effet que cette règle de compensation ne pouvait dans la réalité être appliquée systématiquement et que des dispositions plus nuancées devaient être prévues<sup>(5)</sup>.

#### **1.1.4. Les moins-values et plus-values liées aux plans**

Le droit belge connaît, depuis la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le principe de l'indemnisation des moins-values qui découlent de l'entrée en vigueur des plans d'affectation du sol à valeur réglementaire. Si le contentieux qui en a résulté a finalement abouti au paiement de montants limités d'indemnités, c'est en raison du fait que, lors de l'élaboration des plans de secteur dans les années soixante-dix – plans de secteur qui couvrent la totalité du territoire belge –, la quasi-totalité du territoire n'avait pas de statut juridique urbanistique. Il était donc difficile pour les propriétaires qui s'estimaient lésés de démontrer que leur terrain était un terrain normalement destiné à être construit. Dès l'instant où la totalité du territoire belge – et donc du territoire wallon – est couverte de plans de secteur, on ne raisonne plus qu'en termes de révision de plans de secteur. En d'autres termes, dès l'instant où l'on révisé le plan de secteur, on révisé nécessairement le statut urbanistique réglementaire de terrains existants. Dès lors, si l'on veut supprimer une zone destinée à l'urbanisation, il faut s'attendre à ce que le propriétaire qui s'estime lésé fasse aisément la démonstration de la constructibilité de son terrain. C'est la raison pour laquelle, il a été prévu non pas de supprimer le mécanisme d'indemnisation des moins-values découlant des plans, mais de renforcer les conditions auxquelles ce droit peut s'exercer.

Par ailleurs, nonobstant des débats au Parlement wallon sur cette question, le législateur n'a pas, dans le décret du 18 juillet 2002, été en mesure de régler la question de la captation de tout ou partie des plus-values découlant de ces plans.

#### **1.1.5. Les dérogations**

Enfin, le dernier point découlant de la réforme du 18 juillet 2002 concernant les plans d'aménagement porte sur les mécanismes de dérogation. Quelques ajustements ont été prévus, notamment celui de permettre, en dehors des zones d'extraction, de réactiver des carrières de roches ornementales pour une durée limitée, et ce, dans le but de permettre des travaux de restauration d'immeubles<sup>(6)</sup>. Un des tout premiers cas d'application de ce mécanisme dérogatoire visait à permettre la restauration de la toiture du château de Versailles.

<sup>(5)</sup> Art. 46, § 1<sup>er</sup>, al. 2, 3<sup>o</sup>.

<sup>(6)</sup> Art. 110 bis.

L'autre mécanisme nouveau de dérogation porte sur la possibilité, dans certaines circonstances exceptionnelles, d'autoriser l'extension d'activités économiques sur une zone contiguë à l'installation existante, zone qui en principe ne permet pas d'autoriser une telle extension<sup>(7)</sup>.

## 1.2. Les permis<sup>(8)</sup>

### 1.2.1. Le champ d'application des permis

En matière de permis d'urbanisme et de permis de lotir, le décret du 18 juillet 2002 a travaillé par petites touches pour préciser l'un ou l'autre point, en particulier en ce qui concerne les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

En ce qui concerne le permis de lotir, la modification essentielle porte sur le champ d'application territorial dudit permis, la réforme prévoyant d'étendre le périmètre du permis de lotir à l'ensemble du bien dont la division est envisagée et ce, même si une superficie, le cas échéant, importante de ce périmètre n'est pas destinée à la construction. Le décret d'optimisation fut également l'occasion de redéfinir le concept de « lotir ».

### 1.2.2. La procédure de délivrance des permis

La modification sans conteste majeure du décret du 18 juillet 2002 en termes de procédure de délivrance des permis d'urbanisme et de lotir porte sur une redéfinition du rôle du fonctionnaire délégué du ministre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

En effet, depuis la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, il était prévu que, sauf exception, le collège des bourgmestre et échevins, compétent pour prendre les décisions sur les demandes de permis d'urbanisme et de lotir, ne pouvait délivrer ceux-ci que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué. En d'autres termes, si l'avis du fonctionnaire délégué était favorable, le collège des bourgmestre et échevins pouvait soit refuser le permis, soit l'accorder. Si l'avis du fonctionnaire délégué était conditionnellement favorable, le collège pouvait délivrer ou refuser le permis mais, s'il le délivrait, il devait le délivrer en imposant, au moins, les conditions fixées par le fonctionnaire délégué. Dans la troisième hypothèse, celle d'un avis défavorable du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins avait une compétence liée : il devait refuser le permis.

La réforme du 18 juillet 2002 transforme l'avis conforme du fonctionnaire délégué en avis simple. L'idée est de donner plus d'autonomie aux

<sup>(7)</sup> Art. 111, al. 2.

<sup>(8)</sup> Outre les ouvrages cités en note 1, voy. V. Letellier, *Permis de lotir, d'urbanisme et d'environnement*, Larcier, Bruxelles, 2003, 446 p.

communes. Contrairement à ce qu'ont pu penser certaines personnes, l'avis simple du fonctionnaire délégué continue à jouer un rôle important dans la mesure où, si le collège des bourgmestre et échevins peut s'en écarter à l'occasion de la décision qu'il prend sur la demande de permis, il doit motiver les raisons pour lesquelles il estime ne pas devoir suivre cet avis. Il est évident que, notamment, le Conseil d'État est appelé à exercer son contrôle sur la légalité de la motivation de la décision du collège échevinal.

L'exposé des motifs du décret souligne la volonté de modifier le rôle du fonctionnaire délégué qui deviendrait plus un conseiller des administrés et des autorités communales, à charge pour lui de convaincre plutôt que d'interdire.

C'est dans ce même esprit que le décret du 18 juillet 2002 prévoit l'instauration d'un mécanisme officiel de dialogue préalable entre un administré qui a le projet de déposer une demande de permis et le fonctionnaire délégué<sup>(9)</sup>. L'idée est d'encourager les demandeurs de permis et leur architecte à dialoguer préalablement à l'élaboration du dossier de demande de permis avec le fonctionnaire délégué et, bien entendu – mais la pratique est plus courante dans ce domaine-là –, avec la commune. Il est en effet préférable qu'un administré puisse obtenir des éléments d'information sur la manière dont les autorités qui vont décider sur sa demande perçoivent son projet, libre à lui d'en tenir compte ou non lorsqu'il finalise son projet et introduit sa demande de permis.

La dernière modification en termes de procédure concerne les permis qui sont demandés par les autorités publiques ou pour des projets d'utilité publique. Le nouvel article 127 du Cwatup généralise la possibilité d'introduire un recours contre la décision prise en premier ressort.

### **1.2.3. Les infractions et les sanctions**

En ce qui concerne les infractions d'urbanisme, le décret d'optimisation apporte une modification intéressante par le biais d'un mécanisme de certification de conformité des travaux et actes entrepris à la suite de la délivrance d'un permis d'urbanisme. En effet, on constate de manière récurrente la difficulté qu'il y a à identifier les infractions et poursuivre les contrevenants devant le tribunal compétent. On constate également que la très grande majorité des actes et travaux entrepris sur la base d'un permis d'urbanisme ne sont pas parfaitement conformes aux prescriptions de celui-ci. Cela s'expliquant notamment par le fait que, lors de la construction proprement dite d'un bâtiment, on peut s'apercevoir qu'il y a lieu d'apporter l'une ou l'autre adaptation.

<sup>(9)</sup> Art. 150 bis, § 2, à propos du certificat d'urbanisme n° 2.

Cette certification de conformité sera l'occasion d'identifier les non-conformités. Si les infractions sont considérées comme légères, un permis de régularisation peut être obtenu sur la base d'une procédure simplifiée. En revanche, si les infractions sont plus importantes, la régularisation – si elle est possible – nécessite une procédure complète de demande de permis.

## 2. L'entrée en vigueur du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

Nous avons mentionné, dans une contribution précédente<sup>(10)</sup>, l'adoption du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement<sup>(11)</sup>. Ce décret concerne, notamment sur deux points, le droit de l'urbanisme.

En premier lieu, il crée le mécanisme du permis unique pour tout projet « mixte », c'est-à-dire « un projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert un permis d'environnement et un permis d'urbanisme »<sup>(12)</sup>. Ce décret, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2002, permet donc à toute personne qui a un projet qui, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2002, nécessitait deux permis, de n'en demander qu'un seul sur la base d'une seule procédure administrative. Ceci est aussi l'occasion pour les administrations, respectivement de l'environnement et de l'urbanisme, de se concerter pour une prise de décision commune.

L'autre fait marquant découlant de l'entrée en vigueur du décret du 11 mars 1999 réside dans le fait qu'est entrée en vigueur, également le 1<sup>er</sup> octobre 2002, la nouvelle mouture du décret du 11 septembre 1985 relatif à l'évaluation préalable des incidences sur l'environnement de certains projets publics et privés en Région wallonne<sup>(13)</sup>. Sur la base de ce décret, une nouvelle nomenclature des actes et travaux soumis au processus d'évaluation environnementale préalable a été arrêtée<sup>(14)</sup>.

Le droit wallon continue à distinguer les projets qui requièrent une étude d'incidences sur l'environnement et ceux qui ne sont soumis qu'à une notice d'évaluation. En revanche, la nouvelle législation apporte deux changements majeurs. Le premier réside dans le fait que le législateur wallon a opté pour une liste quasiment fermée; en d'autres termes, tout administré sait à l'avance si son projet est ou non soumis à une étude d'incidences sur l'environnement alors que, dans l'ancien régime, l'administration qui recevait un dossier de demande de permis pouvait, si elle l'es-

<sup>(10)</sup> *Afduh* 2000, p. 533.

<sup>(11)</sup> Sur cette question, voy. not. L. Barnich, M. Bellefroid, M. Delnoy et V. Haenen, *Le permis d'environnement*, Éd. CCI, Liège, 2003, 395 p.; V. Letellier, *op. cit.*

<sup>(12)</sup> Art. 1<sup>er</sup>, 11<sup>o</sup>.

<sup>(13)</sup> J. Sambon, Les nouvelles règles d'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne, in *Actualité du cadre de vie en Région wallonne*, Bruylant, Bruxelles, 2003, p. 14 et s.

<sup>(14)</sup> AGW 4 juill. 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées.



timait nécessaire, imposer une étude d'incidences. La seconde tient au fait que dorénavant, l'étude d'incidences accompagne le dossier de demande de permis, alors que, précédemment, c'est après réception du dossier de demande de permis que l'administration confirmait ou décidait que le projet requérait une étude d'incidences et en fixait le cahier des charges.

Suite à quelques difficultés d'interprétation, un décret du 15 mai 2003 a modifié certaines dispositions de cette législation.

## II. – LA RÉGION FLAMANDE

Le décret du 18 mai 1999 organique de l'aménagement du territoire, qui a réformé substantiellement le droit flamand de l'urbanisme, est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2000. Ce décret a entraîné toute une série de modifications et d'adaptations<sup>(15)</sup> qui, couplées à des dispositions transitoires et abrogatoires complexes, n'a pas contribué à simplifier toute la législation urbanistique existant en Région flamande.

L'évolution de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Région flamande en 2002 et 2003 se présente comme suit :

### 1. Le décret du 8 mars 2002

Le décret du 8 mars 2002<sup>(16)</sup> portant modification du décret du 18 mai 1999 organique de l'aménagement du territoire et du décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 22 octobre 1996, met fin, en ce qui concerne les infractions, à la régularisation et la transaction conjointes.

À l'avenir, une transaction ne constitue plus une condition pour l'obtention d'un permis de régularisation (le paiement préalable du montant de la transaction proposée par l'inspecteur de l'urbanisme avec accord de l'autorité délivrant le permis). Aujourd'hui, les autorités délivrant les permis détiennent l'entière compétence pour déclarer le caractère régularisable des travaux exécutés, et le fait d'exprimer à maintes reprises la possibilité d'une transaction, dans le cas où une demande de permis de régularisation a été introduite, ne fait plus partie des attributions de l'inspecteur de l'administration régionale de l'urbanisme.

<sup>(15)</sup> Le décret du 28 septembre 1999 (*Moniteur belge* 30 sept. 1999, 2<sup>e</sup> éd.) portant modification de la date d'entrée en vigueur du décret du 18 mai 1999 organique de l'aménagement du territoire ; le décret du 22 décembre 1999 (*Moniteur belge* 30 sept. 1999, 2<sup>e</sup> éd.) portant les dispositions pour les mesures d'accompagnement du budget 2000 ; le décret modificatif de l'aménagement du territoire du 26 avril 2000 (*Moniteur belge* 29 avr. 2000, 2<sup>e</sup> éd.) ; le décret du 8 décembre 2000 (*Moniteur belge* 13 janv. 2001, 2<sup>e</sup> éd.) portant diverses dispositions ; le décret du 13 juillet 2001 (*Moniteur belge* 3 août 2001) portant une nouvelle réglementation relative aux habitations étrangères à la zone.

<sup>(16)</sup> *Moniteur belge* 23 mars 2002.

Cette demande se poursuit à présent selon la procédure normale d'obtention de permis par laquelle l'autorité délivrant les permis peut traiter la demande sans qu'aucun procès-verbal ne soit établi préalablement.

L'inspecteur de l'urbanisme gèrera dorénavant la possibilité d'une transaction dans le cadre de l'exercice de l'action répressive ou de réparation, et non plus en fonction de la procédure d'obtention des permis. De plus, l'article 160 du nouveau décret de l'aménagement du territoire prévoit qu'une assignation devant le tribunal correctionnel, sur la base de l'article 146, ou l'exploit d'introduction d'instance, comme prescrit aux articles 149 à 151, doivent être inscrits au bureau des hypothèques au lieu de faire l'objet d'un émargement.

## **2. Le décret du 19 juillet 2002**

Le décret du 19 juillet 2002 <sup>(17)</sup> constitue la huitième modification du décret du 18 mai 1999 organique de l'aménagement du territoire.

Ce décret assouplit les possibilités de dérogation aux plans pour des établissements « étrangers » à la zone et prévoit, dans la dispense de la perception de la taxe prévue, la transformation de bâtiments dans des zones d'espaces vulnérables, la réglementation relative aux constructions concernées qui, pour des raisons de force majeure, sont étrangères à la zone ainsi que l'extension à l'initiative de la commune.

### **2.1. Les établissements étrangers à la zone**

Les établissements « étrangers » à la zone sont des établissements qui, selon le plan de secteur ou un autre plan d'aménagement, ne se trouvent pas dans la zone appropriée.

#### **2.1.1. Les nouvelles possibilités d'autorisation**

Les possibilités pour les établissements ou constructions étrangers à la zone qui ne se trouvent pas en zone de récréation ou dans des zones d'espaces vulnérables (excepté les zones de parcs) et qui se trouvent par exemple dans une zone agricole, une zone agricole de point de vue remarquable, une zone de parcs, une zone d'utilité publique ou une zone d'industrie sont les suivants :

- a) l'exécution de travaux d'entretien et de maintien sans permis et qui ne compromettent pas la zone ;
- b) l'exécution de travaux sans permis qui sont dispensés de l'obtention d'un permis d'urbanisme en application de l'arrêté « petits travaux » ;
- c) pour autant qu'un permis d'urbanisme ait été délivré, l'exécution de

<sup>(17)</sup> *Moniteur belge* 26 oct. 2002.

travaux d'entretien et de maintien qui ont bien un impact sur la stabilité ; il ne doit cependant pas s'agir d'un immeuble délabré existant ayant été autorisé ; il ne peut être porté préjudice au bon aménagement du territoire ; si le permis est refusé, l'acquisition de la parcelle peut être requise, sous certaines conditions, par la Région flamande ;

d) pour autant qu'un permis d'urbanisme ait été délivré, les transformations qui se situent dans le volume de construction déjà existant ; bien entendu, il est évident que plus les interventions sont importantes, plus les conditions imposées peuvent être essentielles ; on notera que les changements d'affectation ne sont pas autorisés pour les habitations ;

f) en cas de destruction ou d'endommagement par sinistre d'une installation ou d'une construction, des solutions sont également apportées.

On notera que, en principe, aucune redevance au titre de plus-value n'est due lorsque l'affectation du terrain sur lequel l'établissement ou la construction se trouve change ultérieurement (par exemple, de zone agricole en zone d'habitat). Cette exemption de redevance n'est pas d'application pour la partie du bien sur laquelle l'établissement peut connaître une extension de plus de 25 % du volume de construction déjà existant et autorisé ou de la superficie construite ou empierrée déjà autorisée, et ce, de par les nouvelles prescriptions d'affectation.

### ***2.1.2. L'attestation planologique pour les entreprises étrangères à la zone***

L'attestation planologique existait déjà lors de l'entrée en vigueur de la version initiale du décret du 18 mai 1999 portant sur l'aménagement du territoire<sup>(18)</sup>. Elle constituait un document informatif du collège des bourgmestre et échevins qui indiquait si, pour la zone concernée, l'établissement ou la modification du plan communal d'exécution spatiale ou du plan particulier du sol pouvait être envisagé. En outre, pour les travaux concernés par l'attestation planologique relative à l'établissement ou la modification des plans spatiaux, le collège des bourgmestre et échevins pouvait déroger aux dispositions des plans lors de la demande de permis.

Conformément au décret du 19 juillet 2002, l'attestation planologique est un document qui indique si une entreprise existante peut ou non être maintenue à l'endroit où elle est établie. Suite à la réforme découlant des articles 145 ter et 145 quater, la demande de l'entreprise existante ne doit plus être introduite auprès du collège des bourgmestre et échevins, mais auprès d'un fonctionnaire planologique régional. En effet, dorénavant, l'attestation planologique ne donne plus seulement une solution au niveau de

<sup>(18)</sup> Article 136 du décret du 18 mai 1999 portant sur l'aménagement du territoire (abrogé).

la planification communale, mais également au niveau provincial et régional. Le fonctionnaire planologique transmet la demande et le dossier pour une décision au collège des bourgmestre et échevins, la députation permanente de la province ou le ministre selon le niveau territorial du plan visé par la demande.

La demande d'attestation est ouverte non seulement aux entreprises existantes soumises au permis d'environnement, comme prévu précédemment, mais également aux entreprises principalement agricoles ou horticoles et les entreprises avec un chiffre d'affaires d'au moins 250 000 euros.

Dans l'année de la délivrance d'une attestation positive, l'autorité compétente est tenue de communiquer un projet d'un plan d'exécution spatiale ou un projet d'un plan particulier du sol aux instances consultatives. Contrairement à la version précédente, la violation de cette obligation est sanctionnée par la suspension du droit de l'autorité compétente à fixer provisoirement un plan d'exécution spatiale ou de fixer provisoirement un plan pour une autre entreprise existante ou pour un nouveau terrain d'activités économiques, jusqu'au moment de la communication des projets aux instances susmentionnées.

Enfin, conformément au nouvel article 145 quater, une entreprise peut, dans certaines circonstances, obtenir un permis d'urbanisme ou un permis d'environnement directement après la délivrance de l'attestation planologique, sans attendre les résultats de l'enquête publique du plan particulier du sol ou plan d'exécution spatiale.

## **2.2. Dispositions diverses**

Toute construction, habitation, tout établissement ou autre peut être transformée en deçà de son volume existant, nonobstant la destination de la zone (déterminée par le plan de secteur ou plan général d'aménagement) dans laquelle elle est située. Cela vaut donc également pour les zones d'espaces vulnérables.

Le nouvel article 145 accorde la possibilité à l'autorité délivrant les permis, sous certaines conditions bien définies, aussi bien en ce qui concerne la délivrance de permis urbanistiques que celle de permis environnementaux, de déroger aux prescriptions du plan de secteur ou plan général d'aménagement si la demande a un rapport avec la transformation, la reconstruction (ou l'extension) d'un immeuble détruit ou endommagé suite à un événement de force majeure.

Enfin, en vertu du décret modificatif du 19 juillet 2002, les communes doivent, pour le 1<sup>er</sup> mai 2006, disposer d'un plan particulier d'aménagement ou d'un plan d'exécution spatiale « établissements étrangers à la zone ».

Pour éviter que les communes restent inactives et puissent bénéficier des affectations des plans de secteur – ou plan général d'aménagement –, et

donc également de l'application de l'article 145 bis, il est défini par voie décrétable que les communes qui ne respectent pas cette échéance devront céder leurs compétences en matière de permis aux autorités provinciales.

### **3. Le décret du 4 juin 2003**

Le décret du 4 juin 2003 modifie le décret du 18 mai 1999 organique de l'aménagement du territoire en ce qui concerne la politique de maintien d'ouvrages érigés en infraction (*Moniteur belge* 22 août 2003) et apporte les modifications principales suivantes.

#### **3.1. La création du Conseil supérieur de la politique de réparation**

En vertu du nouveau règlement décrétable, les tribunaux peuvent, outre la sanction pénale et sur demande du fonctionnaire urbaniste ou du collègue des bourgmestre et échevins, également ordonner de remettre les lieux dans leur *pristin* état et d'en suspendre l'utilisation litigieuse et/ou de payer une somme équivalant à la plus-value du bien acquise du fait de l'infraction. Si ces infractions sont antérieures au 1<sup>er</sup> mai 2000, un avis conforme préalable est toutefois nécessaire de la part d'un organe consultatif régional tout nouvellement créé, le Conseil supérieur de la politique de réparation.

En plus des missions dont est chargé le Conseil supérieur de la politique de réparation sur la base de la loi en matière d'aménagement du territoire, le conseil peut, tant sur initiative propre que sur demande du gouvernement flamand ou du Parlement flamand, également donner des avis, faire des propositions ou objections sur toutes les matières en rapport avec la politique de maintien.

#### **3.2. L'abrogation du caractère pénal du maintien de certaines infractions urbanistiques, ou la prescription d'un délit visant au maintien de travaux de construction illégaux**

Le changement le plus important consiste à ne plus sanctionner le maintien de travaux non autorisés. Dorénavant, certaines infractions urbanistiques peuvent se prescrire. Le maintien de constructions non autorisées n'est plus sanctionnable pour autant que les actes, travaux, modifications ou l'utilisation contraire ne sont pas situés dans les zones vulnérables du point de vue spatial, pour autant qu'ils n'occasionnent aucune nuisance urbanistique inacceptable pour les voisins ou ne constituent aucune violation grave des principales prescriptions urbanistiques.

Par zones vulnérables du point de vue spatial, il faut entendre les zones vertes, les zones naturelles, les zones de parcs, les zones forestières, les zones de vallées et de sources, les zones agricoles à valeur ou intérêt écologique, les zones agricoles à valeur particulière, les grandes entités natu-

relles, les grandes entités naturelles en développement et les zones y comparables, désignées sur les plans d'aménagement, ainsi que les zones dunaires protégées et les zones dunaires à intérêt agricole, désignées en vertu du décret du 14 juillet 1993 portant les mesures de protection des dunes côtières.

Si, dans certains cas, le maintien de constructions non autorisées n'est plus punissable, dans la pratique, une prescription des infractions urbanistiques est également possible.

En général, une infraction urbanistique est passible d'une sanction pénale et/ou d'une mesure de réparation. La prescription suit un régime propre à chaque sanction.

La *sanction pénale* a pour but la cessation de l'acte punissable constitué par un délit urbanistique établi. Par sanction pénale, on entend une peine de prison, une amende, la confiscation d'un avantage patrimonial, une interdiction d'exploiter ou une dissolution de la personnalité juridique.

La prescription d'une sanction pénale en cas d'infractions urbanistiques est de cinq ans à partir du dernier fait punissable. En cas d'interruption de la prescription, le délai peut courir jusqu'à un maximum de dix ans. Dans le cas où le maintien de la construction non autorisée est punissable, les infractions urbanistiques ne seront presque jamais prescriptibles.

La *mesure de réparation* a pour but la cessation de l'infraction au règlement relatif à l'aménagement du territoire dans le cas d'un délit de construction établi. Des exemples de mesures de réparation sont la remise du lieu en son état initial, ce qui va souvent de pair avec une démolition, l'exécution de travaux de construction et d'adaptation et le versement d'une somme égale à la plus-value acquise par le bien suite à l'infraction.

Le délai de prescription d'une mesure de réparation est de cinq ans à partir de la prise de connaissance du dommage par l'autorité, avec un maximum de vingt ans après la date du fait à l'origine du dommage. Si le maintien des constructions non autorisées n'est plus punissable, la mesure de réparation pourra également faire l'objet d'une prescription.

Il faut être attentif au fait que la prescription d'une poursuite d'un délit urbanistique ne signifie pas que l'infraction urbanistique même devient inexistante. La construction est « tolérée », ce qui ne signifie pas la même chose que si elle était autorisée. Un permis de régularisation devra par conséquent être demandé.

### **3.3. La création de l'attestation urbanistique de conformité**

Le gouvernement flamand peut stipuler que, lors de l'octroi d'une autorisation urbanistique pour l'exécution de travaux pour laquelle la coopération d'un architecte est requise, une garantie financière sera versée par le maître d'ouvrage. Cette garantie n'est libérée qu'après que les travaux

exécutés à un moment déterminé ont été déclarés conformes à l'attestation urbanistique octroyée. Le gouvernement flamand peut déterminer les modalités et la procédure concernant cette attestation urbanistique de conformité.

### **3.4. L'extension de la notion de « constructions considérées comme « autorisées »**

Les constructions dont il est démontré par tout élément de preuve qu'elles ont été érigées après l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, mais qui datent d'avant l'adoption définitive du tout premier plan de secteur dont elles dépendent (1976-1979), se voient attribuer, dans le registre des permis, la mention qu'il existe une présomption de ce que celles-ci doivent être considérées comme autorisées si l'autorité ne peut démontrer par tout élément de preuve – à l'exception de déclarations de témoins –, comme par le biais d'un plan de construction approuvé, un procès-verbal ou un recours attestant de ce que la construction fut érigée en infraction.

## **III. – LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Le contexte législatif et réglementaire en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme en Région de Bruxelles-capitale a, comme en 2000-2001, connu des évolutions majeures en 2002 et 2003.

Ces évolutions découlent principalement de la réforme de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (ci-après OOPU). La réforme a été entamée par le gouvernement en 2000-2001 et s'est poursuivie en 2002-2003 avec l'adoption d'une nouvelle ordonnance du 18 juillet 2002<sup>(19)</sup> et de divers arrêtés d'exécution.

L'OOPU fera prochainement l'objet d'une nouvelle réforme, dont le projet d'ordonnance est actuellement examiné par le Conseil de la Région de Bruxelles-capitale. Cette réforme est présentée comme la dernière avant que la matière ne soit intégralement codifiée.

Parallèlement à cette réforme, le gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale a adopté, en 2002-2003, le plan régional de développement (ci-après PRD) définitif. Un nouveau règlement régional d'urbanisme (ci-après RRU), une circulaire ministérielle relative à la limitation des emplacements de parcage et un nouvel arrêté relatif aux actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme ont également vu le jour<sup>(20)</sup>.

<sup>(19)</sup> Ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *Moniteur belge* 7 août 2002.

<sup>(20)</sup> Arrêté du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme,

L'urbanisme et l'aménagement du territoire en Région de Bruxelles-capitale n'ont, par contre, pas connu d'évolution jurisprudentielle majeure en 2002 et 2003.

## 1. La réforme de l'OOPU

De manière synthétique, les modifications clés de la réforme de l'OOPU, contenues dans l'ordonnance du 18 juillet 2002, consistent en :

- l'instauration d'un système de permis unique urbanisme-patrimoine, supprimant ainsi la nécessité d'obtenir deux autorisations distinctes pour effectuer des travaux sur un bien classé ;
- la redéfinition du principe et de l'application des charges d'urbanisme ;
- la régularisation des changements d'affectation opérés entre 1975 et 1992 ;
- la clarification de nombreuses dispositions de l'OOPU, relatives notamment à l'indemnisation des moins-values, aux changements d'utilisation, à la délivrance, par le fonctionnaire délégué ou le Collège d'urbanisme, d'un permis dérogatoire à un plan particulier d'affectation du sol ainsi qu'à la révision des demandes de « permis publics » ;
- la modification du contenu juridique et de la procédure d'élaboration des plans communaux.

### 1.1. Le permis unique urbanisme-patrimoine

Jusqu'il y a peu, l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine imposait l'obtention d'un permis « patrimoine » pour effectuer des travaux sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, en plus du permis d'urbanisme requis par l'OOPU.

En cas d'avis défavorable de la Commission royale des monuments et sites, la commune se voyait contrainte de délivrer un refus de permis patrimoine, souvent contradictoire avec l'octroi du permis d'urbanisme corrélatif. La seule issue pour passer outre un avis défavorable consistait à saisir, sur recours, le gouvernement et à obtenir, par dépassement des délais et après rappel, une décision tacite<sup>(21)</sup>.

Le nouveau système prévoit dorénavant la délivrance d'un permis unique urbanisme-patrimoine par le fonctionnaire délégué, toujours sur avis conforme de la Commission royale des monuments et sites. Un recours est toutefois désormais ouvert, entre autres au demandeur, devant le Collège

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, *Moniteur belge* 7 juill. 2003.

<sup>(21)</sup> La solution ne présentait toutefois guère plus d'intérêt depuis l'arrêt de la Cour d'arbitrage du 7 juin 2001 (n° 78/2001, *Moniteur belge* 22 sept. 2001) qui sanctionnait le mécanisme du « permis » tacite en matière d'urbanisme. L'enseignement de l'arrêt pouvait, en effet, être transposé aux « permis » patrimoine tacites.



d'urbanisme puis, le cas échéant, devant le gouvernement. Ces autorités de recours ne sont, à l'inverse du fonctionnaire délégué, pas liées par l'avis de la Commission royale des monuments et sites.

Pour mémoire, un arrêté du gouvernement a revu à la hausse les subventions susceptibles d'être obtenues pour des travaux de conservation relatifs à un bien classé<sup>(22)</sup>.

## 1.2. Les charges d'urbanisme

La modification du système des charges d'urbanisme vise principalement à définir de manière plus claire les hypothèses dans lesquelles de telles charges seront imposées et leur montant. L'OOPU prévoit dorénavant l'établissement, par le gouvernement, d'une liste des circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire. Celui-ci doit également fixer des critères qui permettent de déterminer l'importance et la nature des charges ainsi que les garanties financières qui peuvent être exigées.

Sur cette base, le gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale a pris un arrêté du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme<sup>(23)</sup>. Le texte fixe le montant des charges obligatoires à 125 euros par mètre carré, pour les superficies de bureaux, d'activités de production de biens immatériels, d'assemblées parlementaires, de missions diplomatiques, de postes consulaires, de commerces de tous types ou des activités de production de services matériels, d'hôtels et de parkings.

Suite à un recours au Conseil d'État, basé notamment sur le caractère disproportionné du montant des charges, cet arrêté a été modifié par un arrêté du 18 décembre 2003. D'une part, le montant des charges a été diminué à 95 euros, sauf pour certaines zones administratives. D'autre part, les commerces, les hôtels et les parkings en sous-sol ou à vocation non commerciale n'y sont plus soumis.

La possibilité pour les autorités d'imposer des charges facultatives, en plus des charges obligatoires, empêche toutefois de rencontrer pleinement le but de clarification des hypothèses d'imposition de charges d'urbanisme poursuivi par le gouvernement.

## 1.3. Les changements d'affectation 1975-1992

L'article 2, 2<sup>o</sup>, g, du règlement sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 imposait l'obtention d'un permis pour les changements d'affectation. La régularité de cet article a été contestée, à de

<sup>(22)</sup> Arrêté du 30 avril 2003 fixant les conditions d'octroi d'une subvention pour des travaux de conservation relatifs à un bien classé, *Moniteur belge* 26 mai 2003.

<sup>(23)</sup> *Moniteur belge* 7 juill. 2003.

nombreuses reprises, devant le Conseil d'État ou les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire au motif que la loi du 29 mars 1962, sur la base de laquelle ledit règlement était fondé, n'autorisait pas le règlement sur la bâtisse à soumettre à permis les changements d'affectation.

Depuis l'entrée en vigueur de l'OOPU – en l'occurrence, le 1<sup>er</sup> juillet 1992 –, les changements d'affectation sont, sans contestation possible, soumis à permis d'urbanisme.

Dans ce contexte et selon que l'on considérait que l'article 2, 2<sup>o</sup>, g, du règlement sur la bâtisse était légal ou non, la légalité des changements d'affectation opérés sans permis entre 1975 et 1992 était incertaine. L'insécurité était d'autant plus grande que les diverses autorités urbanistiques (communes, fonctionnaire délégué, Collège d'urbanisme ou gouvernement) n'adoptaient pas la même attitude. Si certaines communes considéraient le règlement comme illégal et refusaient de l'appliquer, d'autres continuaient, par contre, à en faire application.

Dans un but de sécurité juridique, l'OOPU oblige, à présent, la régularisation des changements d'affectation opérés sans permis entre 1975 et 1992. Plus particulièrement, l'article 208 impose l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour tout changement d'affectation réalisé entre 1975 et 1992. Ledit permis ne peut être refusé que si l'affectation n'est pas conforme un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir, en vigueur au moment du changement. De même, l'affectation en question ne doit pas avoir été modifiée depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1992.

#### **1.4. Les changements d'utilisation**

L'OOPU soumettait à permis d'urbanisme tout changement de destination ou d'utilisation.

En raison des problèmes d'interprétation suscités par la notion d'« utilisation », l'OOPU précise à présent, en son article 84, que seuls les changements d'utilisation figurant sur une liste arrêtée par le gouvernement sont soumis à l'obtention d'un permis. Cette liste a été arrêtée par le gouvernement le 12 décembre 2002 <sup>(24)</sup>.

Suite à cet arrêté, sont par exemple soumis à permis d'urbanisme les changements d'utilisation d'un immeuble abritant des activités productives en vue d'y établir des activités productives d'une autre nature, ou d'un immeuble de commerce en vue d'y établir un restaurant, un snack, une frieterie, un débit de boisson, un café, etc., ou encore d'un immeuble de commerce de vente de biens meubles en commerce principalement orienté vers la fourniture de services.

<sup>(24)</sup> Arrêté du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, *Moniteur belge* 20 janv. 2003.

### 1.5. La codification

L'ordonnance du 18 juillet 2002 habilite le gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale à codifier et à mettre en concordance un certain nombre de textes. Il s'agit bien évidemment de l'OOPU et de ses arrêtés d'exécution, mais également de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier et ses arrêtés d'exécution, et de l'ordonnance du 13 avril 1995 relative au réaménagement des sites d'activité économique inexploités ou abandonnés et ses arrêtés d'exécution. La codification portera le nom de « code bruxellois de l'aménagement du territoire ».

### 1.6. Un nouvel avant-projet d'ordonnance

L'ordonnance du 18 juillet 2002 à peine mise en œuvre, le gouvernement a adopté un nouvel avant-projet d'ordonnance modificative de l'OOPU. Selon le secrétaire d'État en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, il s'agit du dernier volet de la réforme de l'OOPU avant sa codification.

L'objectif est que cette nouvelle réforme :

- « renforce les structures opérationnelles de l'urbanisme régional pour plus d'efficacité (son Collège d'urbanisme par exemple) ;
- revisite certaines dispositions urbanistiques pour plus de clarté (système des charges d'urbanisme plus transparent) ;
- reconnaisse l'archéologie bruxelloise en lui offrant enfin des moyens légaux aptes à réaliser ses objectifs ;
- apporte un soutien complémentaire à la politique de préservation du patrimoine (immunisation du précompte immobilier pour les biens classés dans certains cas) ;
- revisite les procédures d'élaboration des plans de développement (PRD et plans communaux de développement) et des PPAS (plans particuliers d'affectation du sol) tout en intégrant les directives européennes en matière d'évaluation des incidences et de risques majeurs (Seveso) »<sup>(25)</sup>.

Ce projet d'ordonnance est actuellement examiné par le Conseil régional. Notons, tout au plus, que le mécanisme du « permis » tacite, sanctionné par la Cour d'arbitrage, devrait disparaître<sup>(26)</sup>. Le juge constitutionnel n'avait pu, dans la mesure où il était saisi sur question préjudicielle, annuler la disposition en cause. Le mécanisme demeure donc inscrit dans l'OOPU sans que personne n'ose plus adresser un rappel au gouvernement, sous peine de se voir reconnaître une autorisation tacite, dont la légalité

<sup>(25)</sup> <http://www.draps.irisnet.be>.

<sup>(26)</sup> CA, arrêt n° 78/2001, *Moniteur belge* 22 sept. 2001 ; à ce propos, voir F. Haumont, B. Paques et C. Thiebaut, L'évolution du droit de l'urbanisme en Belgique en 2000 et 2001, *Dauh* 2002, p. 583.

pourrait être remise en cause. À l'avenir et à défaut de décision du gouvernement dans les délais impartis, la décision, objet du recours, devrait être réputée confirmée.

## 2. Le PRD

Le projet de PRD du 20 septembre 2001, après avoir fait l'objet d'une enquête publique en 2001 et été soumis à l'avis de diverses instances consultatives, a été adopté de manière définitive par le gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale, le 12 septembre 2002.

Ce document, dont la valeur est indicative, fixe les objectifs et priorités de développement de la Région de Bruxelles-capitale, ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre.

Il vient compléter les instruments planologiques dont dispose la Région de Bruxelles-capitale et, plus particulièrement, le plan régional d'affectation du sol du 3 mai 2001, qui détermine de manière précise les affectations de chacune des parcelles du territoire de la région<sup>(27)</sup>.

## 3. Le RRU

Le RRU est un document réglementaire qui contient des dispositions visant notamment à assurer la salubrité, la conservation, la solidité, la beauté, les qualités thermiques, énergétiques et acoustiques des constructions, mais aussi l'accessibilité des bâtiments publics par les personnes à mobilité réduite, etc.

Un premier RRU avait été arrêté, le 3 juin 1999, par le gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale. En raison d'un vice de forme ayant affecté sa procédure d'adoption, il fut déclaré illégal par le Conseil d'État<sup>(28)</sup>.

Afin de voir la sécurité juridique rétablie au plus vite, une ordonnance du 13 mars 2003<sup>(29)</sup> a habilité le gouvernement à adopter un RRU identique à celui du 3 juin 1999, sans devoir procéder aux différentes formalités (enquête publique, consultation...) normalement requises pour l'adoption d'un tel règlement. Ce nouveau RRU a été pris, en date du 11 avril 2003, par le gouvernement<sup>(30)</sup>.

<sup>(27)</sup> Le contenu du PRD peut être consulté sur le site [www.prd.irisnet.be](http://www.prd.irisnet.be); le PRAS est quant à lui disponible sur le site [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be).

<sup>(28)</sup> CE, arrêt SA Rossel Outdoor n° 101.557 du 6 décembre 2001; à ce propos voir F. Haumont, B. Paques et C. Thiebaut, *L'évolution du droit de l'urbanisme en Belgique en 2000 et 2001*, *Dauh* 2002, p. 584.

<sup>(29)</sup> *Moniteur belge* 1<sup>er</sup> avr. 2003.

<sup>(30)</sup> *Moniteur belge* 15 mai 2003. Ce règlement régional d'urbanisme cessera ses effets lors de l'adoption d'un nouveau règlement régional d'urbanisme adopté selon les modalités prévues à l'article 165 et, au plus tard, dans les trois ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 13 mars 2003.

#### **4. La circulaire relative à la limitation des emplacements de parcage**

Une circulaire du 12 décembre 2002 relative à la limitation des emplacements de parcage<sup>(31)</sup> est venue remplacer la circulaire dite « De Saeger » qui réglait la matière depuis les années 1970. Cette circulaire n'était en effet plus adaptée aux besoins de la région.

La nouvelle circulaire préconise, pour les immeubles à logements multiples, un nombre minimum et un nombre maximum d'emplacements. Pour les autres affectations, seul un nombre maximum est fixé, lequel dépend de la superficie, du nombre d'employés, de visiteurs, etc.

<sup>(31)</sup> *Moniteur belge* 11 févr. 2003.

