

# 3

## ***AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME PATRIMOINE ET QUESTIONS DIVERSES DE DROIT ADMINISTRATIF NOTARIAL***

par

**Michel PÂQUES**, professeur ordinaire à la Faculté de droit de l'Université de Liège, **Michel DELNOY**, assistant à la Faculté de droit de l'Université de Liège, avocat, **Sylviane LEPRINCE**, assistante à la Faculté de droit de l'Université de Liège, maître de conférences, avocat, **Nathalie VAN DAMME**, avocat, collaboratrice scientifique de l'Université de Liège, **Sabrina CHARNEUX**, assistante à la Faculté de droit de l'Université de Liège et **Virginie RAU**, assistante à la Faculté de droit de l'Université de Liège

*Table des matières*

**AMÉNAGEMENT DU  
TERRITOIRE, URBANISME,  
PATRIMOINE ET QUESTIONS  
DIVERSES DE DROIT  
ADMINISTRATIF NOTARIAL**

Introduction ..... 181

**INDICATIONS**

**BIBLIOGRAPHIQUES GÉNÉRALES..... 183**

A) Droit wallon ..... 183

B) Droit bruxellois..... 185

1) Législation..... 185

2) Sélection de références doctrinales..... 188

C) Droit flamand..... 189

## CHAPITRE I – URBANISME ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE..... 191

<b>Section 1 – Procédure d'élaboration d'un plan communal d'aménagement .....</b>	<b>191</b>
1.- Révision d'un plan particulier – Procédure – Long délai - Rupture de l'économie du projet – Non – Présomption de légalité.....	191
2.- Plan communal d'aménagement – Approbation par le gouvernement – Consultation de la section de législation du Conseil d'État.....	192
3.- Plan communal d'aménagement – Rapport avec la situation existante – absence de droit subjectif au permis de bâtir.....	192
4.- Plan particulier d'aménagement – Recours au Conseil d'État, intérêt.....	192
5.- Intérêt au recours et intérêt au moyen – Illégalités qui ne causent pas personnellement grief au requérant – Vices de l'enquête – Procès-verbal de clôture d'enquête – Acte authentique.....	192
6.- Intérêt au recours et intérêt au moyen – Règle qui n'est pas prévue dans l'intérêt du requérant – Règlement d'ordre intérieur et délai de convocation de la CCAT.....	193
 <b>Section 2 – Zonage des plans de secteur.....</b>	<b>193</b>
1.- Zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural .....	193
a) Appréciation de la mise en péril de la destination principale de la zone.....	193
b) P.R.A.S. et zone d'habitation à prédominance résidentielle - maison de repos et logement.....	194
2.- Zone d'habitat à caractère rural .....	195
a) Notion d'exploitation agricole et d'activité économique .....	195
3.- Zone d'aménagement différé .....	197
a) 1997: Décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP.....	197
b) 1998 : décret du 23 juillet 1998 portant modification du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.....	198
c) 2000 : arrêt de la Cour d'Arbitrage du 30 mai 2000.....	200
d) 2002 : décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP .....	202
4.- Zone agricole.....	208
a) Pépiniériste - hangar - en zone agricole?.....	208
b) Parking en zone agricole?.....	209

c) Conditions de réversibilité.....	210
<b>Section 3 – Dérogation au zonage des plans de secteur.....</b>	<b>212</b>
1.- Constructions ou équipements de services publics ou communautaires – Carrières .....	212
2.- Constructions non conformes à la destination de la zone .....	213
3.- Dérogations aux plans communaux d'aménagement .....	215
4.- Exigences procédurales .....	215
<b>Section 4 – Hiérarchie des plans d'aménagement.....</b>	<b>219</b>
<b>Section 5 – Dommages de plans.....</b>	<b>222</b>
1.- Moins-value causée par le plan de secteur ou le classement comme site ? Question à trancher .....	222
2.- Plan et expropriation en projet. Indemnisation. Délais à respecter absolument .....	223
3.- Délai de dix ans et compétence d'exproprier .....	225
4.- L'article 70 du CWATUP et les dommages de plans .....	226
5.- Le contexte de la révision de l'article 70.....	227
6.- Annulation partielle par la Cour d'arbitrage (arrêt 26/2004) – Cas des acquéreurs à titre gratuit ayant supporté une charge fiscale influencée par le plan .....	229
7.- Situation postérieure à l'arrêt 26/2004.....	229
8.- Le mode de calcul de la moins-value passe le cap de la Cour d'arbitrage (arrêt 95/2003) – Droit flamand et impact en droit wallon.....	230
9.- Décisions de la cour européenne des droits de l'homme.....	231
<b>Section 6 – Règlements sur les bâtisses et règlements d'urbanisme .....</b>	<b>231</b>
1.- Que deviennent les anciens règlements sur les bâtisses dans le nouveau CWATUP ? Des Règlements d'urbanisme ?.....	231
a) Les faits.....	232
b) Arguments des parties.....	232
c) Appréciation du Conseil d'État.....	233
2.- RCU et plans d'affectation du sol .....	234

<b>Section 7 – Permis d'urbanisme</b> .....	<b>236</b>
1.- Champ d'application <i>ratione materiae</i> .....	236
2.- Procédure de délivrance.....	237
a) Permis d'urbanisme s'étendant sur le territoire de plusieurs communes.....	237
b) Compétence du Gouvernement en cas de dissolution des assemblées régionales .....	238
c) Appréciation du lieu d'implantation projeté. ....	238
3.- Appréciation et conditions .....	239
a) Admissibilité des conditions .....	239
b) Conditions disproportionnées.....	240
c) Conditions affectant le caractère exécutoire du permis.....	241
d) Permis conditionné par un avis <i>ad futurum</i> au regard de la compétence de son auteur et de sa motivation .....	242
e) Modification des plans initiaux du projet par les conditions assortissant le permis délivré.....	243
f) Introduction d'une demande de permis modificatif en vue de se soustraire aux conditions posées par le permis initial - Limites à la compétence de l'autorité .....	243
g) Plans modificatifs .....	244
4.- Lignes de conduite – Valeur juridique .....	246
5.- Conception large du champ des appréciations d'urbanisme.....	248
a) Extension des motifs du permis d'urbanisme aux inconvenients de l'exploitation .....	248
b) Impact du projet sur la santé et sur l'environnement, précaution (antennes GSM, lignes à haute tension).....	249
c) Permis unique .....	250
6.- Permis d'urbanisme et voiries .....	251
a) Ordre des décisions du Conseil communal et du Collège des Bourgmestre et Échevins.....	251
b) Accès à la voirie et accès à une voirie suffisamment équipée .....	251
7.- Retrait d'un arrêté ministériel entaché d'une illégalité manifeste.....	253
8.- Lutte contre l'inertie de l'administration.....	254
a) Le problème.....	254
b) Inertie du collège des bourgmestre et échevins ou du Gouvernement et CWATUP .....	254
c) Lettre de rappel et substitution d'un délai de rigueur à un délai d'ordre.....	255
d) Défaut de décision dans le délai de rigueur.....	256
e) Exemples de calcul des délais .....	257
f) Retrait du rappel ?.....	257
g) Nouveau délai de recours contre l'acte confirmé .....	259
h) Astreinte.....	259
i) Décision tacite .....	259
j) Le permis tacite, autorisation de la loi est-il un acte administratif susceptible de recours ?.....	260

k) Autorisation tacite condamnée par la Cour d'arbitrage.....	261
l) Autorisation tacite condamnée par la Cour de Justice .....	262
9.- Péremption des permis d'urbanisme : droit transitoire .....	263
10.- Permis d'urbanisme – Permis d'urbanisme collectif – Permis de lotir et loi Breyne .....	265

### **Section 8 – Permis de lotir .....** 265

1.- Nature juridique du permis de lotir: acte réglementaire ou acte individuel - conséquences.....	265
2.- Lotissements antérieurs à la loi du 29 mars 1962.....	267
a) Droit wallon .....	267
b) Droit flamand et présomption de péremption des P.L. antérieurs au 22 décembre 1970.....	269

### **Section 9 – Sanctions .....** 269

1.- Statut du fonctionnaire délégué et du collège des bourgmestre et échevins dans la procédure pénale .....	269
2.- Validation de la procédure de demande de réparation directe par la Cour d'arbitrage .....	271
3.- Contrôle de proportionnalité des mesures de réparation directe demandées par les autorités .....	274
4.- Région flamande : le grand pardon ? .....	275

## **CHAPITRE II – URBANISME ET AUTRES POLICES.....** 277

### **Section 1 – Natura 2000 .....** 277

1.- Récapitulatif de la législation adoptée à l'échelon européen et en Région wallonne pour la mise en place du réseau « Natura 2000 » : .....	277
a) A l'échelon européen : .....	277
b) En Région wallonne : .....	278
2.- Sélection de références doctrinales : .....	280
a) Documents européens : .....	280
b) Autres références doctrinales : .....	281
3.- Sélection de références jurisprudentielles : .....	283
a) Jurisprudence de Cour de Justice des Communautés européennes : .....	283
b) Jurisprudence belge : .....	284
4.- Informations utiles pour le notaire : .....	284

<b>Section 2 – Classement comme site et plans d'aménagement.....</b>	<b>286</b>
<b>Section 3 – Relations avec le permis socio-économique .....</b>	<b>290</b>
1.- Permis d'environnement, permis d'urbanisme et motifs socio-économiques .....	290
2.- Permis d'implantation socio-économique et permis de bâtir – Ordre de délivrance – incidence de l'absence du premier sur la péremption du second – Droit applicable avant l'article 132 du CWATUP.....	291
<b>Section 4 – Insalubrité et insécurité publique :     police générale et autres polices .....</b>	<b>293</b>
<b>Section 5 – Relation avec le droit du logement.....</b>	<b>297</b>
1.- Droit civil du bail et permis de location .....	297
2.- Absence de permis de location. Sanction .....	298
<b>Section 6 – Égouttage et assainissement des eaux.....</b>	<b>299</b>
<b>Section 7 – Lutte contre le bruit et problématique     des aéroports wallons .....</b>	<b>299</b>
1.- Révision du plan de secteur de Liège .....	299
2.- Le décret relatif à la création et à l'exploitation des aéroports relevant de la Région wallonne .....	299
3.- La loi relative à la lutte contre le bruit.....	300
4.- La délimitation des zones d'exposition au bruit .....	302
5.- Mesures d'accompagnement en zone A des aéroports relevant de la Région wallonne .....	303
a) Le point sur les procédures d'achat d'immeubles par la Région wallonne .....	303
b) Autres mesures d'accompagnement en zone A.....	304

**CHAPITRE III –  
RESPONSABILITÉ NOTARIALE  
ET POLICE ADMINISTRATIVE.....305**

Section 1 – Éléments de bibliographie ..... 305

Section 2 – Examen de l'arrêt de la Cour d'appel  
de Liège du 7 avril 2003 (3<sup>ème</sup> ch.)..... 306

**CHAPITRE IV –  
DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE :  
DES CONFIRMATIONS ET DES NOUVEAUTÉS.....311**

Section 1 – La question de la définition du domaine  
public et du domaine privé et la jurisprudence  
de la Cour de cassation..... 311

Section 2 – Maintien par la Cour de cassation de  
sa définition traditionnelle (Cass. 25 septembre 2000)..... 312

Section 3 – Gestion du domaine public et structuration  
complexe..... 313

Section 4 – L'utilisation privative dans un lien  
contractuel : la concession domaniale et non  
le bail commercial (Cass. 25 septembre 2000) ..... 315

Section 5 – Constitutionnalité et accentuation du  
régime domanial (Cour d'arbitrage, 12 mars 2003,  
32/2003)..... 317

Section 6 – Le régime domanial, entrave à la valorisation  
du domaine public ? Les droits réels et l'évolution  
législative du droit domanial. Publiek-private  
samenwerking. .... 318

# **AMÉNAGEMENT DU TERRITOIR, URBANISME, PATRIMOINE ET QUESTIONS DE DROIT ADMINISTRATIF NOTARIAL**

## ***Introduction***

Le droit administratif notarial est en plein essor.

De l'aménagement du territoire, qui faisait jusqu'ici l'essentiel des informations présentées dans la Chronique, l'on passe progressivement au cadre de vie, à l'invitation du législateur et de la jurisprudence. Le droit du cadre de vie déborde l'aménagement du territoire. Il s'ouvre à l'environnement. Il évolue à un rythme soutenu dans chacun des ordres législatifs belges. Les autres polices méritent aussi l'attention. Enfin, le droit domanial, lui aussi, fait l'objet d'un regain d'intérêt dans la période récente. Un développement final lui sera consacré.

Il est impossible et inutile de tout dire. L'exposé doit conserver une ampleur raisonnable. Nous avons procédé à des choix au cours de plusieurs réunions d'arbitrage. La présente chronique est un travail d'équipe. La signature permet d'identifier l'auteur de chaque développement.

Les droits belges se séparent sans cesse davantage, dans le fond, dans la forme. Notre exposé porte pour l'essentiel sur le droit wallon. Une récapitulation des textes législatifs et réglementaires du droit bruxellois

ainsi qu'une bibliographie sont fournies. Quant au droit flamand, il ne fait pas non plus l'objet de commentaire systématique. Toutefois, quelques décisions prononcées en droit flamand seront commentées dans la mesure où elles présentent un intérêt plus général.

Les récentes réformes du droit wallon de l'aménagement du territoire ont fait l'objet de commentaires approfondis dont certains étaient spécialement orientés vers le notariat. Nous n'avons pas repris cet examen auquel la plupart d'entre nous ont déjà collaboré. Des références suffisent.

Dans la législation, la jurisprudence et la doctrine, nous avons choisi de commenter les développements les plus significatifs ou nouveaux.

## **INDICATIONS BIBLIOGRAPHIQUES GÉNÉRALES**

### ***A) Droit wallon***

- « Actualité du cadre de vie en Région wallonne. Aménagement du territoire et urbanisme. Évaluation des incidences sur l'environnement. Natura 2000. Actes du colloque interuniversitaire organisé à Namur les 17 et 18 octobre 2002 par l'ABeFDATU, les Facultés de Droit des Universités de Bruxelles, Liège et Louvain, le Centre d'Étude du Droit de l'Environnement des Facultés Universitaires Saint-Louis et l'Institut de Gestion de l'environnement et d'Aménagement du Territoire de l'ULB », Bruxelles, Bruylant, 2003.

Cet ouvrage contient les contributions suivantes :

- M. PÂQUES, « Cadre de vie, révision et identité du droit de l'aménagement du territoire » ;
- J. SAMBON, « Les nouvelles règles d'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne » ;
- Ph. BOUILLARD, « Zones et dérogations » ;
- M. DELNOY, « Indemnisation des atteintes au droit de propriété: description et appréciation des régimes de compensation du CWATUP et du décret NATURA 2000 » ;
- E. ORBAN DE XIVRY, « Permis d'urbanisme et procédures » ;
- B. PÂQUES, « Les actes soumis à permis de lotir » ;
- O. JAMAR, « Informations et certificats d'urbanisme » ;
- P. HENRY et N.VAN DAMME, « Infractions, sanctions et certifications » ;
- F. LAMBOTTE et J.-F. NEURAY, « Le décret NATURA 2000 » ;
- D. SARLET, Conclusions générales.

- A. V. BARLET et J. P. VAN REYBROECK, « Règles et permis d'urbanisme en Région wallonne, du passé composé au futur simple », UGA, 2003.
- M. DELNOY, « Le CWATUP expliqué », Liège, Éditions des Chambres de commerce et d'industrie, 2002.
- « Commentaire systématique du «nouveau» C.W.A.T.U.P. », Diegem, Kluwer, feuillets mobiles, commentaire article par article, à partir de 1998.
- Ph. BOUILLARD, «Le décret du 18 juillet 2002 d'optimalisation du CWATUP: aperçu de la réforme», *Aménagement-Environnement*, 2002, p. 301.
- Ph. BOUILLARD, « Les communes à l'épreuve du droit de l'urbanisme: regards sélectifs sur la jurisprudence récente », *Rev. Droit communal*, 2002/2, pp. 217 à 234.
- B. PÂQUES, «Le décret du 18 juillet 2002 d'optimalisation du CWATUP et son incidence sur les communes», *Rev. Droit communal*, 2003/2, pp. 2 à 35.
- « La police des autorisations d'urbanisme en Région wallonne depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002. Procédures administratives - contrôles juridictionnels - sanctions. Actes du colloque organisé à Nivelles le 30 avril 2002 par la Conférence du Jeune Barreau de Nivelles et la Fédération des Sociétés d'Architectes Francophones de Belgique », Bruxelles, Bruylant, 2003.
- D. LAGASSE et P.-Y. ERNEUX, «Le lotissement. - «Permis de lotir ou permis de diviser?». - L'accentuation du caractère réglementaire du permis de lotir et ses conséquences. - Les autres modifications en rapport avec la nouvelle définition du lotissement.», *Rev. Not. b.*, juillet-août 2003, p. 344.
- P.-Y. ERNEUX, « La certification de conformité dans l'exécution des permis d'urbanisme en Région wallonne», *Rev. Not. b.*, juillet-août 2003, p. 384.
- P.-Y. ERNEUX, « La certification de conformité dans l'exécution des permis d'urbanisme: la suite...», *Rev. Not. b.*, novembre 2003, p. 611.
- P.-Y. ERNEUX, «Les mentions et déclarations des contrats immobiliers», *Rev. Not. b.*, juillet-août 2003, p. 418.
- M. PÂQUIES, «Moins-values et plus-values d'urbanisme: la révision de l'article 70 du CWATUP», *Rev. Not. b.*, juillet-août 2003, p. 428.

- E. ORBAN DE XIVRY, «Les changements d'exploitant et la nouvelle information notariale. En marge du CWATUP: la cession des permis d'environnement, des permis uniques et des déclarations pour les établissements de classe 3», *Rev. Not. b.*, juillet-août 2003, p. 446.
- Ph. PIETERS, A. MAÎTRE, L. MENDOLA et Ch. TERMOL, «Permis d'environnement et CWATUP optimisé: les questions les plus fréquemment posées», *Mouvement communal*, 2003, pp. 75, 117, 154 et 242.
- SERVICE CADRE DE VIE, UNION DES VILLES ET COMMUNES DE WALLONIE, «Aménagement du territoire et environnement: questions fréquentes», *Mouvement communal*, 2004, p. 36.

Virginie RAU

## **B) Droit bruxellois**

### **1) LÉGISLATION**

- Vote en séance plénière au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 6 février 2004, d'une ordonnance portant modification de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ainsi que de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier (*Doc., Parl. brux.*, 2003-2004, A-501/1). Cette ordonnance n'a pas encore, au jour de cette contribution, été publiée au *Moniteur belge*.

Pour prendre connaissance des modifications législatives engendrées par cette réforme, consultez le site suivant :

<http://www.weblex.irisnet.be/crb/arr.asp?moncode=MB985&montitre=A-501/1-03/04>. Il s'agit de la dernière étape avant la promulgation du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (le COBAT).

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 novembre 2003 portant modification de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 portant sur la nomination des membres du Collège d'urbanisme (*M.B.* du 12.02.2004) ;

- Ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activités inexploités (*M.B.* du 12.01.2004) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme (*M.B.* du 09.01.2004) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 relatif aux charges d'urbanisme (*M.B.* du 7 juillet 2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 (*M.B.* du 07.07.2003) ;
- Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (*M.B.* du 9 septembre 2003) ;
- Ordonnance du 23 mai 2003 modifiant l'ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 30 mai 2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 fixant l'entrée en vigueur de certaines dispositions de l'ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 26 mai 2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 visant à la mise en oeuvre d'un permis unique en matière d'urbanisme et de patrimoine (*M.B.* du 26.05.2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres Ier à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale (*M.B.* du 15.05.2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 avril 2003 arrêtant les Titres Ier à VII du Règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. - Erratum (*M.B.* du 08.12.2003) ;

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 janvier 2003 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif au Collège d'urbanisme (*M.B.* du 8.05.2003) ;
- Ordonnance du 13 mars 2003 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 1<sup>er</sup> avril 2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 septembre 1998 désignant les instances consultatives appelées à émettre leur avis sur le projet de plan régional d'affectation du sol conformément à l'article 28 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 10.06.2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 2003 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1994 désignant les instances consultatives appelées à émettre leur avis sur le projet de plan régional de développement, conformément à l'article 18 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 10.06.2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué (*M.B.* du 29.01.2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme (*M.B.* du 20.01.2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué (*M.B.* du 20 janvier 2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 fixant l'entrée en vigueur de certaines dispositions de l'ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 17.01.2003) ;

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2002 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27 février 1997 désignant les instances consultatives appelées à émettre leur avis sur le projet de règlement régional d'urbanisme conformément à l'article 165 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 10.01.2003) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 octobre 2002 modifiant l'arrêté du Gouvernement du 11 janvier 1996 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, d'avis conforme du fonctionnaire délégué ou de l'intervention d'un architecte (*M.B.* du 20.12.2002) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2002 concernant les sommes transactionnelles relatives aux infractions en matière d'urbanisme (*M.B.* du 26.11.2002) ;
- Ordonnance du 18 juillet 2002 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 07.08.2002) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme (*M.B.* du 03.05.2002) ;
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 janvier 2002 portant modification de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 décembre 1992 portant sur la nomination des membres du collège d'urbanisme (*M.B.* du 5.02.2002) ;
- Ordonnance du 22 décembre 2000 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 30.12.2000) ;
- Ordonnance du 14 décembre 2000 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (*M.B.* du 30.12.2000) ;

## 2) SÉLECTION DE RÉFÉRENCES DOCTRINALES

- N. BERNARD, « Le Code bruxellois du logement et les communes », *Trait d'Union* n°7, août 2003, 7 p. ;
- F. HAUMONT, « L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption », *Aménagement-Environnement*, 2002, p. 70 ;

- F. LAMBOTTE, « La treizième réforme de la planification et de l'urbanisme à Bruxelles », *Aménagement-Environnement*, 2003/2, pp. 77 à 91 ;
- F. LAMBOTTE, « Un nouveau RRU met fin à l'insécurité juridique », *Trait d'Union* n° 5, juin 2003, 3 p. (document disponible sur le site suivant : <http://www.avcb-vsgeb.be/fr/mati/ame/rru.htm>) ;
- F. LAMBOTTE, « Les règlements communaux contre l'insalubrité », *Trait d'union* n° 8, octobre 2003, 5 p. ;
- F. LAMBOTTE, « L'harmonisation des charges d'urbanisme », *Trait d'union* n° 6, juillet 2003, 6 p. (document disponible sur le site suivant : <http://www.avcb-vsgeb.be/fr/mati/ame/charges.htm>) ;
- F. LAMBOTTE, « La treizième réforme de la planification et de l'urbanisme à Bruxelles », *Aménagement-Environnement*, 2002, p. 77 ;
- A. MIHALY, « L'urbanisme bruxellois en chantier », *Bruxelles en mouvements*, 4 juillet 2002, n°80 ;
- K. MÖRIC, « L'étendue de la valeur réglementaire du projet de plan régional d'affectation du sol en Région de Bruxelles-Capitale », *Chroniques de droit public*, 2000, pp. 98 à 109 ;
- J.F. TAYMANS, « Copropriété et permis d'urbanisme (Région de Bruxelles-Capitale) », *Rev. not. b.*, 2001, pp. 622 à 628.

**Sabrina CHARNEUX**

### ***C) Droit flamand***

- B. BEELDENS, O. BONNENFANT, N. COLET et A. MAHIEU, « L'acte de vente en Région flamande, le parcours du combattant en terre devenue inconnue », *R.N.B.*, 2002, p.631.
- B. BOUCKAERT et T. DE WAELE, « Ruimtelijke ordening en stedenbouw in het Vlaams Gewest », *T.R.O.S.*, 2000, p. 34.
- M. BAUWENS, « Krachtlijnen van het nieuwe decreet ruimtelijke ordening », *T.R.O.S.*, 2000, p. 3.

- W. VANDEVYVERE, «De werking van het planningssysteem van het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening», T.R.O.S., 2000, p. 11.
- P. CABUS et P. SAEY, «Subsidiariteit in het nieuwe Vlaamse planningssysteem: plaatsbepaling en eerste evaluatie», T.R.O.S., 2000, p. 31.
- D. VERTE, «Van externe naar interne subsidiariteit?», T.R.O.S., 2000, p. 46.
- F. DE RYNCK, «Subsidiariteit in de ruimtelijke ordening. Een bestuurskundige bijdrage», T.R.O.S., 2000, p. 50.
- F. D'HONDT, «Over de grenzen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen», T.R.O.S., 2003, p. 21.
- W. VANDEVYVERE, «De relatie tussen ruimtelijke structuur-plannen en het vergunningenbeleid: the sequel», note sous CONSEIL D'ÉTAT, n°85.762, 2 mars 2000, T.R.O.S., 2000, p. 160.
- W. VANDEVYVERE, «De relatie tussen ruimtelijke structuur-plannen en het vergunningenbeleid», note sous CONSEIL D'ÉTAT, n°90.722, 8 novembre 2000, T.R.O.S., 2001, p. 63.
- M. BOES, «La législation en matière d'aménagement du territoire en Région flamande (I)», *Aménagement-Environnement*, 2002, p. 25.
- M. BOES, «La législation en matière d'aménagement du territoire en Région flamande (II)», *Aménagement-Environnement*, 2002, p. 113.

**Virginie RAU**

## **CHAPITRE I – URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

### ***Section 1 – Procédure d'élaboration d'un plan communal d'aménagement***

par Michel PÂQUES

On notera une série d'enseignements et de rappels donnés par l'arrêt C.E., 23 octobre 2003, FAUCONNIER et DEDOYARD c/Ville de Nivelles et Région wallonne, 124.571, à paraître in Am. Env., 2004

#### **1.- RÉVISION D'UN PLAN PARTICULIER – PROCÉDURE – LONG DÉLAI - RUPTURE DE L'ÉCONOMIE DU PROJET – NON – PRÉSUMPTION DE LÉGALITÉ**

La loi ne fixe aucun délai à la procédure de révision d'un plan d'aménagement; que ce qui importe, c'est qu'il n'y ait pas eu de rupture de l'économie générale poursuivie par le projet, en sorte que son aboutissement puisse être considéré comme présentant une relation suffisante avec sa phase initiale. Il suffit que les circonstances n'aient pas évolué de façon significative. En l'absence de toute indication en sens contraire, la présomption de légalité qui s'attache à l'acte attaqué doit conduire à considérer que les circonstances qui ont amené le conseil communal à solliciter la révision contestée n'ont pas fondamentalement varié en trente ans.

**2.- PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT – APPROBATION PAR LE GOUVERNEMENT – CONSULTATION DE LA SECTION DE LÉGISLATION DU CONSEIL D'ÉTAT**

En vertu de l'article 20 du CWATUPa, le plan communal d'aménagement, adopté par le conseil communal, est soumis à l'approbation du Gouvernement régional wallon. Il n'acquiert cependant pas, comme un plan de secteur, valeur de règlement général. Il conserve le rang de règlement communal. L'exposé des motifs du projet de loi organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire dont est issue cette disposition, l'indiquait déjà de manière expresse. Il ne doit pas être soumis à l'avis de la section de législation du Conseil d'État.

**3.- PLAN COMMUNAL D'AMÉNAGEMENT – RAPPORT AVEC LA SITUATION EXISTANTE – ABSENCE DE DROIT SUBJECTIF AU PERMIS DE BÂTIR**

Un plan d'aménagement est un document prospectif de valeur réglementaire qui ne pourrait avoir pour objet de figer la situation existante; il ne confère pas, comme tel, le droit de bâtir.

**4.- PLAN PARTICULIER D'AMÉNAGEMENT – RECOURS AU CONSEIL D'ÉTAT, INTÉRÊT**

Les requérants qui résident dans le périmètre du plan particulier d'aménagement litigieux justifient par cela seul de leur intérêt à obtenir l'annulation d'un instrument d'aménagement qu'ils jugent, à tort ou à raison, inadéquat.

**5.- INTÉRÊT AU RECOURS ET INTÉRÊT AU MOYEN – ILLÉGALITÉS QUI NE CAUSENT PAS PERSONNELLEMENT GRIEF AU REQUÉRANT – VICIES DE L'ENQUÊTE – PROCÈS-VERBAL DE CLÔTURE D'ENQUÊTE – ACTE AUTHENTIQUE**

Les irrégularités commises lors de l'enquête ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation subséquente que lorsqu'elles ont causé personnellement grief au requérant en l'empêchant de faire valoir ses

observations en connaissance de cause. En l'espèce, les requérants ont introduit des réclamations dans le délai prescrit; en toute hypothèse, le procès-verbal de clôture d'enquête, lequel indique que «des» affiches ont été apposées sur les lieux, n'a pas fait l'objet d'une inscription de faux, il fait donc foi des constatations qu'il contient.

**6.- INTÉRÊT AU RECOURS ET INTÉRÊT AU MOYEN – RÈGLE QUI N'EST PAS PRÉVUE DANS L'INTÉRÊT DU REQUÉRANT – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR ET DÉLAI DE CONVOCATION DE LA CCAT**

La loi ne fixe aucun délai de convocation à la réunion de la commission consultative; que seul le règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas déposé au dossier administratif, aurait été méconnu. En raison de sa nature, un tel règlement n'a d'effet qu'à l'égard des membres de l'instance auxquels il s'applique; ainsi, le délai de convocation a été prévu dans l'intérêt exclusif des membres de la commission, lesquels sont seuls fondés à invoquer la méconnaissance de leurs prérogatives, en l'occurrence en démontrant que la réduction du délai les auraient empêchés d'assister à la réunion ou de la préparer correctement; que les requérants ne disposent ni ne se prévalent d'aucun intérêt fonctionnel.

## ***Section 2 – Zonage des plans de secteur***

### **1.- ZONE D'HABITAT ET ZONE D'HABITAT À CARACTÈRE RURAL**

#### **a) Appréciation de la mise en péril de la destination principale de la zone.**

À l'occasion d'un recours en suspension et en annulation d'une décision autorisant la construction d'une surface commerciale en zone d'habitat à caractère rural, le Conseil d'État a adopté une interprétation restrictive de la relative mixité de la zone: comme en matière de dérogations, il ne peut pas y avoir «dénaturation» *de facto* de la destination principale de la zone, à savoir la résidence et les exploitations agricoles. Une activité étrangère à ces fonctions ne peut pas entretenir avec celles-ci plus qu'un rapport négatif consistant à ne pas les perturber.

La destination principale doit pouvoir être rencontrée globalement sur toute l'étendue de la zone, et compte tenu des constructions actuelles aussi bien que futures. Les installations non-résidentielles tolérées ne peuvent aboutir à créer un véritable pôle d'activités économiques. Cela supposerait une révision préalable du plan de secteur, à laquelle ni le règlement communal d'urbanisme ni le schéma de structure communal ne pourraient suppléer<sup>1</sup>.

Dans l'arrêt GREVISSE, n° 85.379, du 16 février 2000, le Conseil d'État décide qu'il suffit que la compatibilité du projet avec la destination principale de la zone et le voisinage soit examinée au cours de l'instruction de la demande de permis sans qu'il soit besoin de le mentionner expressément dans *l'avis même* du fonctionnaire délégué. Il tolère en outre que la considération succincte du fonctionnaire délégué quant à l'intégration de la construction au site, selon laquelle «le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site de la localité de Beausaint», atteste de l'examen (raisonnable) de cette question par celui-ci. Comp. l'arrêt GRANDJEAN du Conseil d'État, n° 111.131, du 8 octobre 2002, qui fustige l'emploi de formules stéréotypées dans la motivation d'un *permis* de bâtir délivré par le fonctionnaire délégué à une commune<sup>2</sup>.

Le Conseil d'État répond enfin au requérant qui se plaint de la perte du panorama qui s'offrait à ses yeux jusqu'alors, que toute construction a nécessairement un impact visuel et qu'il «ne peut être exigé de l'autorité d'énoncer des évidences».

**b) P.R.A.S. et zone d'habitation à prédominance résidentielle - maison de repos et logement.**

Au regard des affectations du plan régional d'affectation du sol (PRAS), se posait la question de savoir si une maison de repos devait être considérée comme du «logement» et relevait de la destination principale de la «zone d'habitation à prédominance résidentielle» ou devait au contraire faire l'objet d'un examen spécial de compatibilité en tant qu'équipement d'intérêt collectif ou de service public. En se référant expressément à la prescription particulière B.1.1. du PRAS qui dispose que ces zones sont affectées au logement et à la définition du «logement» donnée dans le

<sup>1</sup> C.E., 2 mars 2002, WILMOTTE ET GOFFIN, 104.228, *Am.-Env.*, 2002/3, p. 250.

<sup>2</sup> C.E., 8 octobre 2002, GRANDJEAN, 111.130, *Am.-Env.*, 2003/2, p. 104.

glossaire des principaux termes utilisés par le PRAS, le Conseil d'État juge que la compatibilité du projet avec l'habitation découle des termes mêmes du PRAS<sup>3</sup>.

Sur le sujet, voy. aussi : J. VAN YPERSELE, «Le plan régional d'affectation du sol en Région de Bruxelles Capitale: enjeux, principes et particularités», *Redrim-Togor*, 2001, p. 130; D. VERHOVEN, «Het eerste Brusselse Gewestelijk Bestemmingsplan: een praktisch overzicht», *T.R.O.S.*, 2001, p. 21.

Virginie RAU

## 2.- ZONE D'HABITAT À CARACTÈRE RURAL

### a) Notion d'exploitation agricole et d'« activité économique »

L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 27 du CWATUP établit que la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Le second alinéa de cet article admet les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de service public et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

<sup>3</sup> C.E., 17 avril 2003, VANDEN EYDE, 118.448. Voy. également C.E., 1<sup>er</sup> septembre 2003, GAUTHIER, MONAERT, GOOSSENS et d'UDEKEM d'ACQZ, 122.359. S'agissant d'apprécier l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, le Conseil d'État insiste sur la nécessité d'examiner *in concreto* la compatibilité de l'extension de la maison de repos située en zone d'habitat. Bien que ce soit un «équipement normal» de la zone, le quartier dans lequel le projet s'implante est composé exclusivement de maisons unifamiliales. L'extension du bâtiment existant qui s'intègre déjà mal au bâti environnant en raison de sa «démasure» ne fera qu'accroître le contraste. Par ailleurs la voirie qui dessert la maison de repos est difficilement carrossable et fort étroite. L'augmentation du trafic que le développement de ses activités va susciter, ainsi que du parking «sauvage», va nécessairement troubler la tranquillité et la sécurité des riverains. Le préjudice grave et difficilement réparable est ainsi suffisamment établi. Le Conseil d'État prononce la suspension de l'exécution du permis.

Par ailleurs, l'article 31 du CWATUP prévoit que la zone marquée «A.E.» est exclusivement destinée aux activités agro-économiques de proximité ainsi qu'aux entreprises de transformation du bois.

Amené à se prononcer sur la légalité d'un arrêté du Ministre compétent de la Région wallonne, délivrant (sur recours) un permis d'urbanisme à la S.A. M. en vue de la construction d'un hall de stockage pour céréales et engrais, le Conseil d'État a eu l'occasion de préciser les notions d'«exploitation agricole» et d'«activité économique».

Le Conseil d'État constate que le bâtiment litigieux s'intègre dans un ensemble commercial qui s'est développé au cours des trente dernières années et que, conformément à ses statuts, la S.A. M., bénéficiaire du permis, exploite un commerce de gros et de détail en produits agricoles, notamment de céréales et d'engrais. Cette activité constituait, sous l'empire de l'ancien CWATUP, une entreprise para-agricole qui pouvait être autorisée en zone agricole. Elle ne figure plus dans le nouveau CWATUP. Pareille entreprise, comme les entreprises de transport ou d'achat de produits agricoles, les entreprises de vente de matériel ou de matières premières, ne relève pas de l'agriculture même si elle est en lien avec l'agriculture mais de la fonction commerciale, comme en l'espèce.

Le commentaire du projet du décret du 27 novembre 1997 range les entreprises para-agricoles parmi les «activités de proximité». Il ajoute que ces activités, peu compatibles en zone agricole ouverte, méritent d'être intégrées dans des zones d'activité économique spécifique, «sans préjudice d'une implantation possible en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural»<sup>4</sup>. Cette implantation, s'agissant d'une activité économique, ne peut avoir lieu que si elle est compatible avec le voisinage, examen dont l'auteur de l'arrêté attaqué s'était dispensé considérant l'activité en cause comme relevant de l'agriculture au sens général du terme.

L'arrêté entrepris est dès lors entaché d'une erreur de droit en ce qu'il méconnaît la notion d'agriculture et d'exploitation agricole au sens des articles 27, 31 et 35 du CWATUP, en considérant que le stockage de céréales et d'engrais relève de l'agriculture au sens général du terme. En

---

<sup>4</sup> Exposé des motifs, Doc. cons. rég. W. 1996-1997, n° 233/1, p. 10.

effet, l'entreprise litigieuse n'accomplit pas des activités de culture du sol et d'élevage. Suspension<sup>5</sup>.

Dans l'arrêt n° 123.059 du 18 septembre 2003 prononcé au contentieux de l'annulation dans la même affaire, le Conseil d'État confirme que l'activité du titulaire du permis est «une activité économique qui, si elle est tournée vers le monde de l'agriculture, ne relève pas elle-même de l'agriculture». Il s'étonne du contraste qui existe entre la motivation générale de la compatibilité du projet avec le voisinage et la précision des critiques émises à l'encontre du projet au cours de l'instruction de la demande. La motivation est jugée insuffisante et lacunaire. Le Conseil d'État ajoute que le fait que le bénéficiaire du permis considère son activité «liée au sol» et «tournée vers le monde agricole» ne suffit pas à l'assimiler à une «exploitation agricole» au sens des articles 27 et 35 du CWATUP. Il souligne enfin la modification fondamentale du régime des entreprises para-agricoles suite à l'entrée en vigueur du décret du 18 juillet 2002 par rapport au régime issu du décret de 1997 applicable aux faits de l'espèce.

Virginie RAU

### 3.- ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

#### a) 1997: Décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP

La zone d'aménagement différé a été créée, en droit wallon, par le décret du 27 novembre 1997. L'objectif de la réforme était de transformer les anciennes zones d'extension d'habitat, au statut ambigu, notamment du fait de l'existence d'une circulaire dont la compatibilité avec les dispositions du CWATUP était contestée<sup>6</sup>, en réels espaces de réserve foncière.

<sup>5</sup> C.E., 10 décembre 2001, BOTTON, 100.686, Am-Env., 2002/2, p. 153.

<sup>6</sup> Circulaire publié au Moniteur belge du 14 juillet 1981. Quant aux doutes à propos de la légalité de la circulaire, voyez C.E., 10 janvier 1997, DECLERCQ, 63996, Am-Env., 1997, p. 123. Voyez également quelques commentaires : Ph. BOUILLARD, « Evolution récente des aspects juridiques des plans et des schémas-directeurs », Aménagement, 1986, p. 71 et s. ; F. HAUMONT, L'urbanisme, Région wallonne, Bruxelles, Larcier, 1996, n°43 ; M. PÂQUES, « Les instruments normatifs du droit de l'aménagement du territoire », CUP- formation permanente, Vol XVII, mai 1997, p. 307 et suivantes ; Ph. BOUILLARD, Les plans et

Le système conçu par le décret du 27 novembre était particulièrement strict pour garantir cet objectif.

La mise en œuvre des zones d'aménagement différé était subordonnée à l'existence d'un plan communal d'aménagement ou d'un schéma de structure communal couvrant toute la zone. De plus, si la zone était mise en œuvre pour être affectée à l'habitat, à des activités économiques, ou à des services publics ou des équipements communautaires, la commune devait prouver que les autres zones de son territoire capables d'accueillir de telles activités étaient presque saturées, en comparaison d'un coefficient d'occupation à établir par le gouvernement<sup>7</sup>.

Si l'ensemble de ces conditions n'étaient pas réunies, les zones d'aménagement différé ne pouvaient pas être mise en œuvre<sup>8 9</sup>.

**b) 1998 : décret du 23 juillet 1998 portant modification du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine**

La sévérité de ce système a rapidement semblé excessive au gouvernement et au parlement. En conséquence, un décret du 23 juillet 1998 a réduit le champ d'application de l'article 33 en établissant des

---

schémas communaux d'aménagement, in La réforme du droit wallon de l'urbanisme, Bruxelles, Bruylant, 1998, pp. 143 et s.

<sup>7</sup> Ph. BOUILLARD, « De la zone d'extension d'habitat à la zone d'aménagement différé : clairs-obscur et inquiétudes », *Am-Env*, 1999, p.5. Ph. BOUILLARD, « Commentaire de l'article 33 du CWATUP », in Commentaire systématique du nouveau CWATUP, Kluwer, 1999.

<sup>8</sup> A l'époque, comme aujourd'hui, l'administration considère qu'il n'est pas possible d'appliquer, en ZAD, les articles 110 et suivants du CWATUP relatifs aux dérogations.

<sup>9</sup> On notera encore que l'administration estime que des travaux de transformation, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments existants n'ont pas pour objet de mettre la ZAD en œuvre et peuvent donc être autorisés sans respect de l'article 33. Comme rappelé ci-dessus, l'administration estime que l'article 114 ne s'applique pas à ces demandes. Il n'y a donc pas lieu d'organiser des mesures particulières de publicité, ni de solliciter l'avis de la CCAT si elle existe. Cependant, elle considère que les restrictions de l'article 111, applicables aux permis dérogatoires relatifs aux travaux de transformation, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas au plan de secteur sont applicables à ces demandes. Concernant le seul article 111, ceci revient donc à imposer le respect des règles de fond de dérogation au plan de secteur, sans en imposer le respect des règles de forme.

dispositions transitoires dont le but était de faire échapper nombre de zones d'aménagement différé au nouveau régime resté inchangé.

Le décret du 23 juillet 1998 a modifié l'article 12 du décret du 27 novembre 1997 et introduit un article 12 *bis*<sup>10</sup>.

- Modification de l'article 12 du décret du 27 novembre 1997

La modification de l'article 12 a eu pour conséquence de laisser l'appréciation des demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre, le 1<sup>er</sup> mars 1998, soumises aux règles du zonage telles qu'elles existaient avant l'entrée en vigueur du décret.

Alors qu'avant le décret du 23 juillet 1998, les seules dispositions de l'ancien code qui continuaient de s'appliquer aux demandes de permis introduites avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 étaient les dispositions de procédure <sup>11</sup>, désormais, les dispositions relatives au zonage, qui constituent des règles de fond et non de procédure, continuent, elles aussi, à s'appliquer aux demandes introduites avant le 1<sup>er</sup> mars.

De plus, le décret du 23 juillet 1998 prévoit son application rétroactive au 1<sup>er</sup> mars 1998, de sorte que la situation est censée être telle depuis l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997.

En conséquence, pour les demandes de permis relatives à des biens situés en zone d'aménagement différé introduites avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, ce sont les dispositions relatives aux zones d'extension d'habitat contenues à l'ancien article 170.1.1 qui sont prises en considération.

- Introduction d'un article 12*bis*

L'introduction de l'article 12 bis dans le décret du 27 novembre 1997 a créé une nouvelle catégorie de ZAD, les ZAD mises en œuvre au 1<sup>er</sup> mars 1998.

La seule disposition législative qui oriente l'affectation de ces zones est alors l'article 33, § 1 aux termes duquel « *la zone d'aménagement différé est destinée à recevoir toute affectation souhaitée par la commune* ».

<sup>10</sup> Ces dispositions ne sont pas intégrées dans le CWATUP.

<sup>11</sup> Conseil d'État, 30 juin 1998, ASBL PROTECTION ET SAUVEGARDE DU QUARTIER DU SPORTING ET csrts, 74799, présenté en bref par Bernard PÂQUES in *Am.-Env.*, 1999/1, p. 81.

Dans ces zones, pas besoin de plan communal d'aménagement ou de schéma de structure communal couvrant la zone, ni de démonstration de la saturation des autres zones communales, l'autorité communale peut délivrer des permis pour les demandes introduites après le 1<sup>er</sup> mars 1998.

Pour être considérée mise en œuvre au 1<sup>er</sup> mars 1998, la ZAD doit avoir fait l'objet, avant la date d'entrée en vigueur du décret du 23 juillet 1998<sup>12</sup>, d'un plan communal d'aménagement ou d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal, d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie de la zone.

Le décret du 23 juillet 1998 a donc pour effet de créer trois régimes distincts des ZAD :

- celui de l'article 12, modifié, pour les demandes introduites avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, qui sont régies par les anciennes règles relatives à la zone d'extension d'habitat ;
- celui des demandes postérieures au 1<sup>er</sup> mars 1998 dans une zone d'extension d'habitat réputée mise en œuvre en application du nouvel article 12bis, gouvernées par le seul article 33, al. 1<sup>er</sup>, qui laisse toute liberté à la commune ;
- enfin, celui de l'article 33 dans toutes ses dispositions, pour les demandes postérieures au 1<sup>er</sup> mars 1998 dans les zones non mises en œuvre au sens de l'article 12bis.

#### **c) 2000 : arrêt de la Cour d'Arbitrage du 30 mai 2000**

La Cour d'Arbitrage a été saisie d'un recours en annulation à l'encontre de certaines dispositions du décret du 23 juillet 1998, et notamment son article 4 qui avait inséré l'article 12 bis dans le décret du 27 novembre 1997.

La Cour s'est prononcée le 30 mai 2000<sup>13</sup>.

- Inconstitutionnalité de l'article 4 du décret du 23 juillet 1998

---

<sup>12</sup> Le 1<sup>er</sup> mars 1998.

<sup>13</sup> Journal des Tribunaux, 2000, p. 753, avec obs. de M. PÂQUES « Le régime des zones d'aménagement différé partiellement annulé par la Cour d'arbitrage ». Voyez également les commentaires de P. HENRY, « La difficile mise en œuvre des zones d'aménagement différé en Région wallonne », note sous l'arrêt de la Cour d'Arbitrage, *JLMB*, 2000, p.136.

Sans entrer dans l'analyse des détails de l'arrêt dont la lecture n'est pas, à tous égards, aisée<sup>14</sup>, on retiendra que la Cour estime inconstitutionnel l'article 4 du décret en ce qu'il permet de considérer qu'une ZAD est mise en œuvre au motif que des permis de lotir ou d'urbanisme antérieurs au 1<sup>er</sup> mars 1998 la couvriraient totalement ou partiellement.

La Cour annule donc les termes « *d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie de la zone* » dans la disposition incriminée.

L'article 12 bis inséré dans le décret du 27 novembre 1997 doit donc désormais se lire comme suit : « *Par zone d'extension mise en œuvre avant l'entrée en vigueur du présent décret, il y a lieu d'entendre la zone qui a fait l'objet avant la date d'entrée en vigueur du présent décret d'un plan communal d'aménagement ou d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal* ». L'existence de permis de lotir ou de bâtir, antérieurs au 1<sup>er</sup> mars 1998 ne permet plus de considérer que la ZAD est mise en œuvre, et ce même si le permis couvrait l'ensemble de la zone.

#### - Aménagements dans le temps des effets de l'arrêt

Consciente de la gravité des conséquences concrètes que pourrait avoir sa décision, la Cour d'Arbitrage a, cependant, décidé d'en moduler les effets dans le temps. Ainsi l'annulation de la finale de l'article 12 bis ne prend-elle effet qu'au jour de la publication de l'arrêt au Moniteur belge, soit le 30 juin 2000.

Ainsi, entre le 1<sup>er</sup> mars 1998 et le 30 juin 2000, les ZAD couvertes, en tout ou en partie, par des permis antérieurs au 1<sup>er</sup> mars 1998 ont pu valablement être considérées comme étant mises en œuvre. De nouveaux permis ont donc pu y être légalement délivrés. Mais, à dater du 30 juin 2000, il ne peut plus y être délivré de nouvelles autorisations, y compris, par exemple, des permis modificatifs de permis antérieurs légaux et non périmés.

L'arrêt de la Cour a donc pour effet de créer un quatrième régime juridique applicable en ZAD. Et, les divers régimes existants peuvent être résumés comme suit :

---

<sup>14</sup> Voyez le commentaire de M. PÂQUES cité ci-dessus.

- celui de l'article 12, modifié, pour les demandes introduites avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, qui sont régies par les anciennes règles relatives à la zone d'extension d'habitat ;
- celui des demandes postérieures au 1<sup>er</sup> mars 1998 dans une zone d'extension d'habitat réputée mise en œuvre du fait de l'existence *d'un plan communal d'aménagement ou d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal*, gouvernées par le seul article 33, al. 1<sup>er</sup>, qui laisse toute liberté à la commune ;
- celui des demandes introduites entre le 1<sup>er</sup> mars 1998 et le 30 juin 2000 dans une zone d'extension d'habitat réputée mise en œuvre du fait de l'existence *d'un permis de lotir ou de bâtir couvrant tout ou partie de la zone*, gouvernées aussi par le seul article 33, al. 1<sup>er</sup>, qui laisse toute liberté à la commune ;
- enfin, celui de l'article 33 dans toutes ses dispositions, pour les demandes postérieures au 1<sup>er</sup> mars 1998 dans les zones non mises en œuvre au sens de l'article 12bis, y compris les demandes postérieures au 30 juin 2000 relatives à des biens situés dans des ZAD couvertes en tout ou en partie par des permis de lotir ou de bâtir antérieurs au 1<sup>er</sup> mars 1998.

#### **d) 2002 : décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP**

- Principes de la modification

A l'heure de l'optimalisation du CWATUP, le législateur a souhaité revoir ce système complexe des ZAD.

Les dispositions transitoires n'ont, cependant, plus été modifiées et aujourd'hui coexistent, donc, encore, ces différents systèmes applicables.

Le législateur s'est attaché à l'avenir et a concentré son attention sur le fond même de l'article 33<sup>15</sup>. Il est vrai que si le mécanisme de mise en œuvre des ZAD était simplifié, l'intérêt de pouvoir bénéficier de régimes transitoires diminuait.

L'objectif a donc été de trouver un système qui, tout en ne compromettant pas le but de créer des réserves foncières, en permettait une gestion plus souple. Recentrer le mécanisme sur l'essentiel pour en garantir la viabilité.

---

<sup>15</sup> Pour un commentaire général, voyez Ph. BOUILLARD, « Zones et dérogations » in Actualité du cadre de vie en Région wallonne, Bruxelles, Bruylant, 2003, p. 71 et ss.

Le décret du 18 juillet 2002 a remplacé l'article 33 par la disposition suivante :

*« § 1er .La zone d'aménagement différé est destinée à recevoir toute affectation visée à l'article 25, alinéa 2.*

*§ 2. La mise en œuvre d'une zone d'aménagement différé est subordonnée :*

*1° à l'approbation par le Gouvernement du programme communal déterminant l'ordre de priorité de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé situées sur le territoire de la commune ;*

*2° à l'existence d'un plan communal d'aménagement couvrant toute la zone.*

*A défaut, la zone d'aménagement différé ne peut être mise en œuvre.*

*§ 3. Le programme visé au paragraphe 2, 1°, comporte :*

*1° l'analyse de la situation de fait et de droit, en ce compris la détermination des zones ou parties de zones d'aménagement différé mises en œuvre au sens de l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997,*

*2° un rapport sur les principales tendances du développement du territoire communal, les problèmes à résoudre ainsi que les contraintes et les potentialités notamment quant à l'accessibilité actuelle ou projetée de ces zones et leur équipement actuel ou projeté en ce qui concerne l'égouttage,*

*3° la programmation de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé, en ce compris l'ordre de priorité de cette mise en œuvre fondée sur les objectifs d'aménagement en tenant compte notamment des options du schéma de développement de l'espace régional et du schéma de structure communal s'il existe, cette programmation pouvant prévoir la mise en œuvre simultanée de certaines zones d'aménagement différé,*

*4° les affectations générales des zones d'aménagement différé.*

*§ 4. Les dispositions réglant l'élaboration et la révision du schéma de structure communal sont applicables à l'élaboration et à l'adoption du programme visé au paragraphe précédent, à l'exception de l'article 17, § 5, alinéa 2.*

*Le Gouvernement approuve ou refuse le programme par arrêté motivé envoyé dans les soixante jours de la réception du dossier. A défaut de l'envoi de l'arrêté du Gouvernement au collège des bourgmestre et échevins*

*par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, le collège des bourgmestre et échevins peut, par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception, adresser un rappel au Gouvernement.*

*Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours prenant cours à la date de dépôt à la poste de la lettre recommandée contenant le rappel, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas reçu l'arrêté du Gouvernement, le programme est réputé approuvé.*

*§ 5. Le programme a force obligatoire et valeur réglementaire.*

*§ 6. Le Gouvernement peut définir des modalités d'application de mise en œuvre de la zone d'aménagement différé ».*

Deux modifications majeures sont à relever : la disparition du coefficient de saturation et l'apparition d'un nouveau document de planification, « *le programme communal déterminant l'ordre de priorité de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé situées sur le territoire de la commune* ».

Le coefficient de saturation qu'évoquait le décret de 1997 n'a jamais pu être élaboré par le gouvernement. Cette impossibilité technique à concevoir un coefficient à la fois efficace et souple, permettant d'appréhender la diversité naturelle des situations gelait, de facto, la mise en œuvre de ZAD à des fonctions d'habitat, d'activités économiques ou de services publics et d'équipements communautaires. Or c'est principalement à ces fonctions, et surtout à la première d'entre elles, que seront dédiées la majeure partie des ZAD.

Pour sortir de l'impasse tout en conservant un mécanisme de contrôle de la gestion parcimonieuse du sol, le législateur a remplacé ce coefficient par l'obligation, pour les communes d'établir un programme communal déterminant l'ordre de priorité de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé situées sur le territoire de la commune.

- Détails de la modification, en particulier le régime des programmes communaux déterminant l'ordre de priorité de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé situées sur le territoire de la commune

Le régime des programmes communaux est défini à la fois par le nouvel article 33 du CWATUP et par un arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003. Avant l'adoption de l'arrêté, une circulaire du 13 mars 2003 relative aux modalités de mise en œuvre des zones d'aménagement différé, publiée au Moniteur belge du 15 mai 2003, avait fixé quelques

lignes directrices. Selon les termes mêmes de la circulaire, celle-ci n'est plus d'application depuis l'adoption définitive de l'arrêté.

Nous n'en évoquerons donc le contenu qu'à titre informatif, dans la mesure où, concernant l'établissement des dossiers, l'arrêté prévoit que les programmes dont l'élaboration a commencé sur la base de la circulaire se poursuit selon les règles qui y étaient édictées.

\* *Le programme a force obligatoire et valeur réglementaire, selon les termes du décret*<sup>16</sup>.

Aucun mécanisme de dérogation semblable aux articles 110 à 114 du CWATUP ne permet de s'en écarter.

\* *Le décret, lui-même, prévoit le contenu minimal du programme.*

Il comporte quatre éléments : l'analyse de la situation de fait et de droit, un rapport sur les principales tendances du développement du territoire communal, les problèmes à résoudre ainsi que les contraintes et les potentialités, la programmation de la mise en œuvre des zones d'aménagement différé, en ce compris l'ordre de priorité de cette mise en œuvre, et, les affectations générales des zones d'aménagement différé.

\* *Concernant l'élaboration des dossiers de programme communal, l'arrêté modifie « les règles » contenues dans la circulaire, de façon minime.*

La principale modification concerne la précision de l'affectation des zones qui, aux termes de l'arrêté, fait partie du contenu minimal du programme, ce que la circulaire ne prévoyait pas. Ceci nous semble logique à la lecture de l'article 33 du CWATUP qui dispose, comme rappelé ci-dessus, que le programme énonce l'affectation générale de la zone.

La circulaire évoquait les affectations possibles mais n'en intégrait pas la mention dans le contenu obligatoire du programme.

Sur le fond, les dispositions de la circulaire ne sont cependant pas contredites par l'arrêté. L'affectation doit correspondre à l'une des affectations prévues à l'article 25, al.2 du CWATUP, et des surimpressions

---

<sup>16</sup> Ph. Brouillard qualifie cette caractérisation d'insolite au vu du contenu du programme dont toutes les dispositions ne se prêtent pas à un statut réglementaire. Ph. BOUILLARD, op.cit, p. 82.

et des prescriptions complémentaires conformes aux articles 40 et 41 du CWATUP peuvent être prévues.

La circulaire admettait que la commune ne précise pas l'affectation qui sera donnée à certaines zones. Alors, la commune doit préciser le maintien de la zone en ZAD. Cette possibilité ne nous semble pas remise en cause par l'arrêté qui ne la consacre cependant pas expressément.

*\* La circulaire prévoyait la programmation de la mise en œuvre des ZAD selon trois ordres de priorité.*

Pour mémoire, la circulaire prévoyait que l'ordre de priorité 1 concernait les zones d'aménagement différé à mettre en œuvre à court et moyen termes, et destinées à rencontrer les besoins en terrains à urbaniser sur une période de dix ans.

L'ordre de priorité 2 concernait les zones d'aménagement différé à mettre en œuvre à long terme et destinées à rencontrer les besoins en terrains à urbaniser au-delà d'une période de dix ans.

Et, enfin, l'ordre de priorité 3 concernait les zones d'aménagement différé que la commune souhaite ne pas urbaniser ou pour lesquelles l'affectation n'avait pas encore été déterminée.

Les ZAD mises en œuvre, ausens de l'article 12 bis du décret du 27 novembre 1997 ne sont pas intégrées à cet ordre de priorité.

Plusieurs ZAD pouvaient être classées au même niveau de priorité, mais la superficie des zones classées en priorité 1 ne pouvait excéder le tiers de la superficie de toutes les ZAD de la commune, sauf s'il s'agit d'une seule ZAD<sup>17</sup>.

A l'intérieur des zones de priorité 1, la circulaire prévoyait explicitement que la commune puisse établir un second ordre de priorité suivant lequel elle établira les PCA nécessaires à la mise en œuvre des zones.

En imposant une telle classification, on peut se demander dans quelle mesure la circulaire n'avait pas un caractère réglementaire car de telles précisions ne pouvaient être directement déduites du décret auquel la circulaire ajoutait donc.

---

<sup>17</sup> L'administration estime que c'est la totalité des ZAD de la commune qui est prise en considération pour déterminer cette superficie, même les ZAD déjà mises en œuvre.

La validité de ces dispositions pouvait être mise en question, notamment parce que la circulaire n'avait pas fait l'objet d'un avis préalable du Conseil d'État.

L'arrêté ne contient aucune disposition à cet égard.

*\* Le décret organise une procédure d'élaboration des programmes communaux en combinant les procédures d'élaboration des schémas de structures communaux et des PCA.*

Ainsi, il dispose que les dispositions réglant l'élaboration et la révision du schéma de structure communal sont applicables à l'élaboration et à l'adoption du programme communal à l'exception de l'article 17, § 5, alinéa 2<sup>18</sup>.

Mais, il organise également une tutelle d'approbation du programme communal, semblable à celle existant pour les PCA non dérogatoires au plan de secteur, alors que les schémas ne peuvent faire l'objet que d'une annulation spéciale.

*\* La circulaire organisait également la mise en œuvre successive des ZAD, et, se prononçait sur les possibilités de réviser les programmes communaux.*

Les règles contenues dans l'arrêté divergent significativement de celles contenues dans la circulaire. Elles laissent plus de latitude aux communes et permettent une révision partielle du programme qui doit cependant se fonder sur une réflexion globale relative à l'ensemble des ZAD de la commune.

- Quelques précisions complémentaires

*\* La circulaire contenait encore une série de définitions.*

L'arrêté ne contient aucune disposition contraire, mais fait perdre intérêt à certaines notions qui étaient utilisées, dans la circulaire, pour organiser la révision des programmes que l'arrêté simplifie.

Restent donc, dans la mesure décrite ci-dessus, pertinemment définies les notions de zone d'aménagement différé mise en œuvre au sens de l'article 12bis des dispositions transitoires et finales du décret du 27 novembre

---

<sup>18</sup> Disposition intégrée dans le CWATUP par le décret du 18 juillet 2002 qui n'est pas encore en vigueur aujourd'hui. Elle concerne l'adoption définitive du schéma par le conseil communal et la tutelle d'annulation du gouvernement.

1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ; de partie de zone d'aménagement différé mise en œuvre au sens de l'article 12bis des dispositions transitoires et finales du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ; de mise en œuvre d'une zone d'aménagement différé en application d'un programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé ; et de périmètre de zone d'aménagement différé.

*\* La circulaire précisait la possibilité d'exécuter des travaux dans les parties de certaines ZAD.*

Ceci concernait les zones qui étaient considérées comme mises en œuvre du fait de l'existence permis de lotir ou de bâtir couvrant tout ou partie de la zone avant l'arrêt de la Cour d'Arbitrage. Mais la circulaire évoquait les zones qui ont « fait l'objet, avant le 1<sup>er</sup> octobre 2002, d'un permis de lotir ou d'urbanisme non périmé », référence chronologiquement non pertinente puisque la Cour d'Arbitrage n'a maintenu les effets de la partie de l'article 12 bis qu'elle a annulé que jusqu'à la publication de son arrêt, le 30 juin 2000.

A cet égard également, l'arrêté ne contient pas de dispositions contraires aux principes établis par la circulaire.

*\* Enfin, l'arrêté régit les relations entre les communes pour les ZAD qui s'étendent sur le territoire de plusieurs d'entre elles.*

Ces dispositions confirment celles qui étaient contenues dans la circulaire.

**Nathalie VAN DAMME et Michel PÂQUES**

#### **4.- ZONE AGRICOLE**

##### **a) Pépiniériste - hangar - en zone agricole?**

Un sieur Vanneste se proposait d'entreprendre l'exercice d'une activité de pépiniériste, et sollicitait un permis d'urbanisme portant sur la construction d'un hangar horticole en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur. Ayant essuyé un refus du Collège des Bourgmestre et Échevins, opposé sur les avis (conformes) défavorables des autorités consultatives relevant l'incompatibilité du projet avec la destination de la zone, il

introduisit un recours auprès du Gouvernement. Celui-ci se solda aussi par un refus, dont le sieur V. demande l'annulation au Conseil d'État.

Le requérant conteste la motivation du refus de permis litigieux. Le Conseil d'État considère relativement au second motif de l'acte attaqué qu'il procède d'un véritable «procès d'intention» de la part de l'autorité à l'égard du requérant. «La circonstance que le requérant n'est pas pépiniériste n'apparaît pas, en soi, de nature à justifier l'assertion selon laquelle il n'existe aucune garantie qu'il affecterait effectivement les parcelles concernées à la culture de plantes de pépinières, et cela d'autant plus que la décision attaquée relève, elle-même, qu'un tiers professionnel s'est engagé à assister le demandeur dans cette activité.» Ce motif est dépourvu de toute pertinence. Le premier motif n'est pas jugé déterminant et le troisième est jugé contradictoire. Le Conseil d'État annule le refus de délivrer le permis d'urbanisme<sup>19</sup>.

#### **b) Parking en zone agricole?**

À l'occasion d'un autre recours, était contestée l'implantation en zone agricole d'un parking d'une certaine superficie autorisé en extension d'une exploitation existante par un permis d'urbanisme, délivré sur avis (conformes) favorables des autorités consultatives. Le permis était assorti de conditions visant à assurer la reconversion du terrain en terre agricole. Les requérants estiment que l'autorité administrative a commis une erreur manifeste d'appréciation en jugeant accessoire à l'activité commerciale existante, principalement agricole et para-agricole, l'activité qui s'exerce dans la grange aménagée en salle de réception et que le parking desservira (violation de l'article 176 du CWATUP, version antérieure à

<sup>19</sup> C.E., 6 novembre 2003, VANNESTE, 125.113. Le requérant invoque par ailleurs la violation des articles 119 et 120 du CWATUP relatifs à la procédure de recours et la violation du principe du contradictoire. En effet, la direction générale de l'agriculture aurait rendu un second avis sur son projet, avis auquel le requérant n'aurait pas pu répondre faute de lui avoir été communiqué. Sur ce moyen, le Conseil d'État déclare que l'article 120, alinéa 4, du CWATUP, qui dispose que dans les soixante jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement invite les parties ou leurs représentants ainsi que la commission à comparaître, «assure le caractère contradictoire de l'instruction de la demande de permis et l'égalité des parties». Pour pouvoir utilement exercer son droit de recours et faire valoir ses arguments, le requérant doit pouvoir prendre connaissance des éléments qui fondent l'appréciation de l'autorité. Il n'appartient pas à cette dernière d'apprécier l'utilité d'une telle consultation. En l'espèce, le requérant aurait dû être averti du second avis de la direction générale de l'agriculture et mis en mesure d'y répondre, celui-ci recelant des éléments neufs.

1997). Selon eux, aucun permis n'a autorisé la transformation de la grange à des fins étrangères à l'agriculture.

Outre le recours en annulation devant le Conseil d'État, une action initiée sur la base de l'article 544 du Code civil et de la théorie des troubles du voisinage est diligentée devant les juridictions ordinaires.

Le Conseil d'État exclut tout d'abord que la décision émanant des cours et tribunaux de l'ordre judiciaire, rendue entre les mêmes parties, ait une quelconque autorité de chose jugée à son égard. Ces deux actions n'ont ni le même objet, l'une tendant à rétablir l'équilibre entre les propriétés, l'autre tendant à l'annulation d'un acte administratif, ni la même cause, l'une étant fondée sur la théorie des troubles du voisinage, l'autre étant fondée sur les dispositions du CWATUP.

L'article 176 de l'ancien CWATUP (antérieur à 1997) disposait : «Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Sauf dispositions particulières, les zones agricoles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que les installations d'accueil pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles. Les constructions destinées aux exploitations non liées au sol, soit à caractère industriel, soit d'élevage intensif, ne peuvent être établies à moins de 300 mètres d'une zone d'habitat ou à moins de 100 mètres d'une zone d'extension d'habitat sauf s'il s'agit d'une zone d'habitat à caractère rural. Les distances de 300m et 100m ne s'appliquent cependant pas à l'extension d'exploitations existantes. (...)».

L'existence d'un permis autorisant une activité non agricole, en violation du plan de secteur, ne justifie pas à elle seule l'octroi d'un permis pour des constructions accessoires à cette activité en zone agricole. Pas davantage la qualité d'agriculteur du demandeur de permis ne justifie que lui soit octroyé un permis pour des travaux sans rapport avec son activité d'agriculteur<sup>20</sup>.

### c) Conditions de réversibilité

En vertu du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 35 du CWATUP, la zone agricole peut exceptionnellement être destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la

---

<sup>20</sup> C.E., 23 septembre 2003, CHARLEY et DEVOLDER, 123.293.

destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Cet article est mis en œuvre, depuis le 12 décembre 2001, par un arrêté du Gouvernement wallon repris sous les articles 452/31 et suivants et les articles 452/36 et suivants du CWATUP.

En l'espèce, le Conseil d'État doit se prononcer sur un recours dirigé contre un refus, en 1998, de délivrer un permis d'urbanisme (de régularisation) portant sur la construction de bâtiments par une SPRL exploitant des ULM. Ces travaux avaient été réalisés, en zone agricole, en exécution d'un permis délivré en 1989 (sur la base de l'ancien CWATUP), lequel fût annulé par un arrêt n° 39.725 du Conseil d'État en 1992. Vu le gabarit de ces bâtiments, l'administration estime que leur démontage nécessitera des moyens techniques importants et ils ne permettront pas de rendre aisément le site à l'activité agricole à l'expiration du délai de validité du permis d'urbanisme. Se fondant, entre autres, sur ces considérations elle rejette la demande de permis.

Selon le Conseil d'État, la réversibilité d'un projet doit s'apprécier à l'aune du caractère démontable des installations ou constructions mais encore de l'ampleur et du type de travaux nécessaires à mettre en œuvre pour procéder au démontage. Ceux-ci sont liés d'une part à l'importance volumétrique des installations ou constructions et, d'autre part, à leur conception.

L'article 35 du CWATUP ne pose que deux conditions à l'implantation d'activités récréatives de plein air en zone agricole, à savoir le caractère réversible des installations ou constructions et leur autorisation à titre temporaire.

En vérifiant si la «réversibilité» était aisée l'acte attaqué a ajouté une condition à la loi et doit être annulé. Il s'impose seulement de vérifier si le retour à la situation antérieure est réalisable<sup>21</sup>.

**Virginie RAU**

---

<sup>21</sup> C.E., 27 février 2003, S.P.R.L. ULM JONATHAN'S TEAM, 116.566, *Am.-Env.*, 2003/3, p. 181.