

L'évolution du droit de l'urbanisme en Belgique en 2000 et 2001 ⁽¹⁾

FRANCIS HAUMONT

Avocat aux barreaux de Bruxelles et de Nice,
professeur à l'université catholique de Louvain
(Belgique) et à l'université de Nice-Sophia Antipolis

BERNARD PAQUES

Avocat au barreau de Nivelles,
maître de conférences invité à
l'université catholique de Louvain

CHRISTOPHE THIEBAUT

Avocat au barreau de Bruxelles,
assistant à l'université catholique de Louvain

I. – LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Les années 2000 et 2001 ont été particulièrement riches en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, aussi bien sur le plan législatif, réglementaire que jurisprudentiel, en Région de Bruxelles-Capitale. Ainsi, l'ordonnance du 29 août 1991 subit-elle une nouvelle modification, le plan régional d'affectation du sol (PRAS) est adopté, le projet de second plan régional de développement est soumis à enquête publique et le mécanisme de l'autorisation tacite est censuré par la Cour d'arbitrage.

A. L'ordonnance du 14 décembre 2000 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ⁽²⁾

Pour rappel, le conseil régional bruxellois adopte, en date du 26 mars 1998, une ordonnance ⁽³⁾ qui vise à organiser la hiérarchie des divers plans d'aménagement en optant pour un mécanisme d'abrogation explicite des

(1) V. L'évolution du droit de l'urbanisme en Belgique en 1998-1999, *Afduh* 2000, n° 4, p. 531-541.

(2) Ordonnance du 14 décembre 2000 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *Moniteur belge* 30 déc. 2000.

(3) Ordonnance du 26 mars 1998 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, *Moniteur belge* 17 juin 1998.

prescriptions d'un plan d'aménagement inférieur lors de la modification ou de l'adoption d'un plan d'aménagement supérieur. Ce faisant, le législateur bruxellois entend exclure la problématique de l'abrogation implicite.

Le Conseil d'État, section d'administration ⁽⁴⁾, censure toutefois le mécanisme instauré en considérant que celui-ci, en tant qu'il écarte le mécanisme de l'abrogation implicite, est contraire à l'article 159 de la Constitution qui fixe la hiérarchie des normes.

Cette jurisprudence a un impact considérable dès lors que l'ensemble du mécanisme mis en place par l'ordonnance précitée est mis en échec. En d'autres termes, le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise doit être considéré comme implicitement abrogé par les dispositions réglementaires du PRD du 3 mars 1995. De même, les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) peuvent, au regard de leur date d'adoption, avoir été eux-mêmes implicitement abrogés tant par le plan de secteur que par le PRD.

Au regard de la confusion ainsi créée par la difficulté de déterminer concrètement l'ampleur des abrogations implicites des PPAS – lesquels sont au nombre de 590 – ainsi que de l'imminence de l'adoption du PRAS, le législateur bruxellois adopte, en date du 14 décembre 2000, une ordonnance visant à rencontrer ces diverses objections. En substance, l'ordonnance du 14 mars 2000 modifie l'ordonnance organique et plus particulièrement :

- l'article 204 qui est complété par un second paragraphe en vertu duquel « par dérogation aux articles 26 et 28, le gouvernement peut adopter le premier plan régional d'affectation du sol sans avoir préalablement déterminé les abrogations implicites affectant les plans d'affectation du sol existants. En ce qui concerne les plans d'affectation du sol, la situation existante de droit requis par l'article 26, alinéa 2, 1^o, peut être limitée à l'indication cartographique du périmètre des plans particuliers d'affectation du sol qui n'ont pas été explicitement abrogés » ;
- l'article 205 qui précise, pour sa part, en son nouveau paragraphe 4 que « les dispositions des plans particuliers d'affectation du sol implicitement abrogés en raison de leur défaut de conformité au plan de secteur de l'agglomération bruxelloise ou aux dispositions réglementaires du premier plan régional de développement adopté après leur entrée en vigueur recouvrent leurs effets initiaux dans la mesure de leur conformité au premier plan régional d'affectation du sol, à moins qu'elles aient été entre-temps modifiées ou explicitement abrogées ».

Le Conseil d'état en sa section de législation, tout en relevant les nombreuses objections que suscite ce projet d'ordonnance, avalise, à titre

(4) CE 1^{er} juillet 1997, asbl Front commun des groupements de défense de la nature, n^o 67.535.

exceptionnel, la solution retenue au regard de « considérations d'intérêt général impérieuses »⁽⁵⁾.

Pour le surplus et dans ce même souci de clarification, l'ordonnance du 14 décembre 2000 prévoit la faculté pour les communes de procéder, par le biais d'une procédure particulière, soit à la modification, soit à l'abrogation des PPAS non conformes au PRAS. Les communes peuvent (ou doivent sur injonction du gouvernement) également constater les abrogations implicites des PPAS en raison de leur défaut de conformité au PRAS.

Dans le même ordre d'idées, le gouvernement bruxellois arrête, à la suite de l'adoption du PRAS, de la possibilité pour celui-ci d'abroger implicitement les PPAS, ainsi que des nombreuses difficultés pratiques suscitées par le mécanisme de l'abrogation implicite, une circulaire explicative sur le régime de l'abrogation implicite⁽⁶⁾. Ce texte vise à déterminer les lignes directrices à prendre en considération afin de déterminer si et dans quelle mesure un PPAS est abrogé de manière implicite par le PRAS.

B. L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol⁽⁷⁾

En date du 3 mai 2001, le gouvernement arrête le plan régional d'affectation du sol – lequel est entré en vigueur le 29 juin –, en suite des deux projets soumis à enquête publique. Au regard de cette adoption, le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise de 1979 perd toute valeur.

La caractéristique essentielle de ce nouveau document planologique est le haut degré de précision qu'il présente tant au niveau des prescriptions graphiques que littérales.

Celui-ci comprend, en effet, six cartes, parmi lesquelles la carte de la situation existante de fait, la carte de la situation existante de droit, la carte des affectations ainsi que la carte des soldes de superficie de bureaux admissibles (Casba)⁽⁸⁾. Plus particulièrement au niveau des affectations, la carte y relative distingue quinze zonages (le découpage parcellaire étant, en

(5) Avis de la section de législation du Conseil d'État du 3 juillet 2000 relatif à l'ordonnance du 14 décembre 2000 modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme cité par Exposé des motifs, Doc., Cons. rég. Brux.-Cap., sess. ord. 1999-2000, n° 131/1, p. 24 et 25.

(6) Circulaire n° 15 exposant le régime de l'abrogation implicite, *Moniteur belge* 28 juin 2001.

(7) Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le plan régional d'affectation du sol, *Moniteur belge* 14 juin 2001.

(8) Cette carte lue en combinaison avec la prescription générale 0.14 institue le mécanisme de la maille, lequel détermine la mesure dans laquelle une implantation de bureaux peut encore être implantée dans quatre types de zone. Étant entendu que cette faculté doit être combinée avec les prescriptions particulières afférentes à ces zones, lesquelles préétablissent les seuils dans la mesure desquels les bureaux peuvent être implantés au sein desdites zones.

certaines hypothèses, adopté), lesquels sont accompagnés de diverses prescriptions inscrites en surimpression.

Le même esprit de précision a présidé à l'élaboration des prescriptions littérales, qui sont au nombre de trente-quatre. Celles-ci déterminent, en fonction de divers seuils préétablis, les conditions dans lesquelles les diverses activités, définies par le glossaire, peuvent être implantées dans telle ou telle zone.

D'aucun, au regard de la précision dont est assorti le PRAS (plan de niveau régional), s'interroge sur l'utilité des PPAS (plan de niveau communal voire infracommunal), dès lors que cet instrument a notamment pour objet, en vertu de l'article 49 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, de « préciser en le complétant le plan régional d'affectation du sol... Il indique, notamment... l'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent... ».

C. L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 arrêtant le projet de plan régional de développement ⁽⁹⁾

Cet instrument planologique est un plan de développement, c'est-à-dire un plan dont le but est de déterminer les objectifs et les priorités de développement ainsi que les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Il est conçu comme un instrument de législation. Le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a, en effet, l'obligation d'élaborer un tel plan dans l'année de l'installation du Conseil régional.

Le premier PRD est adopté en date du 3 mars 1995. Toutefois, au regard des nombreuses difficultés suscitées par l'adoption du PRAS, le législateur régional reporte l'adoption du second PRD.

Le 20 septembre 2001, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adopte le plan régional de développement, lequel est soumis à enquête publique du 15 novembre 2001 au 31 janvier 2002. Il doit, à présent, être soumis à l'avis des diverses instances consultatives et devrait entrer en vigueur au cours du mois d'octobre 2002.

Même si désormais dépourvu de toute valeur réglementaire, il n'en demeure pas moins que ce plan demeure au sommet de la hiérarchie des plans d'aménagement. Il ressort, en ce sens, de l'article 17 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme que le PRD indique notamment les modifications à apporter aux divers plans d'aménagement, lesquels doivent, par ailleurs, s'inscrire dans les orientations qu'il fixe.

⁽⁹⁾ Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 arrêtant le projet de plan régional de développement, *Moniteur belge* 16 oct. 2001.

D. L'arrêt de la Cour d'arbitrage du 7 juin 2001 ⁽¹⁰⁾

Saisie d'une question préjudicielle par le tribunal de première instance de Bruxelles, la Cour d'arbitrage rend, en date du 7 juin 2001, un arrêt au terme duquel elle considère que « l'article 137, alinéa 2 de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale viole les articles 10 et 11 de la Constitution ».

L'article 137, alinéa 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme organise la faculté pour le demandeur d'un permis d'urbanisme, en l'absence de toute décision du gouvernement – saisi sur recours et après envoi d'une lettre de rappel – endéans un certain délai, de passer à l'exécution des travaux.

La Cour d'arbitrage, afin de vérifier la conformité de la disposition précitée de l'ordonnance aux articles 10 et 11 de la Constitution – qui consacre les principes d'égalité et de non-discrimination –, confronte celle-ci à la grille de lecture qu'elle utilise habituellement dans le cadre de ce contentieux.

Au terme de l'analyse, elle constate que le moyen utilisé pour atteindre le but poursuivi (« ne pas pénaliser l'administré pour la passivité, voire l'incurie ou la mauvaise volonté, de l'administration ») porte une atteinte disproportionnée aux droits des tiers.

En cette hypothèse, le juge judiciaire n'est, en effet, pas en présence d'une décision administrative dont il puisse exercer le contrôle et ce, d'autant que si le juge judiciaire pouvait substituer son appréciation au pouvoir discrétionnaire de l'autorité, celui-ci méconnaîtrait le principe de la séparation des pouvoirs.

L'importance de cet arrêt est fondamentale dès lors que même si rendu sur question préjudicielle, celui-ci se voit tout de même reconnaître une « autorité de chose jugée renforcée » ⁽¹¹⁾. En d'autres termes, outre le fait que la juridiction qui a posé la question est tenue de « se conformer à l'arrêt rendu par la Cour d'arbitrage » ⁽¹²⁾ :

- l'arrêt rendu s'impose à « toute autre juridiction appelée à statuer dans la même affaire » ⁽¹³⁾ ;
- l'arrêt ouvre un délai de six mois reconnu à certaines autorités pour introduire un recours en annulation ⁽¹⁴⁾ ;

(10) CA du 7 juin 2001, n°78/2001, *Moniteur belge* 22 sept. 2001.

(11) F. Delpérée et A. Rasson, *La Cour d'arbitrage*, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 108.

(12) L. spéciale du 6 janvier 1989 relative à la Cour d'arbitrage, *Moniteur belge* 7 janv. 1989, art. 28.

(13) *Ibid.*, art. 28.

(14) *Ibid.*, art. 4.

- toute juridiction qui statue dans une affaire semblable peut, sauf lorsqu'elle statue en dernier ressort, se dispenser de reposer la question préjudicielle pour autant qu'elle se conforme à l'arrêt rendu⁽¹⁵⁾.

E. L'arrêt du Conseil d'État du 6 décembre 2001⁽¹⁶⁾

La SA Rossel Outdoor introduit, en date du 7 septembre 1999, une requête en annulation auprès de la section d'administration du Conseil d'État. Le recours vise une disposition, en l'occurrence l'article 21, 2°, alinéas 2 et 3, du titre VI «Publicités et enseignes» de l'arrêté du gouvernement arrêtant les titres I à VII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale⁽¹⁷⁾.

La partie requérante invoque notamment, au titre de moyen d'annulation, la violation de l'article 3 des lois coordonnées sur le Conseil d'État. Cette disposition impose aux membres des divers gouvernements de soumettre tout projet d'arrêté réglementaire à l'avis motivé de la section de législation du Conseil d'État.

Le Conseil d'État, en sa section d'administration, constate que si le texte en projet a été adressé à diverses reprises – en l'occurrence, à trois reprises – à la section de législation, celle-ci n'a toutefois pas formulé l'avis requis par les lois coordonnées sur le Conseil d'État. La section de législation a, en effet, refusé de procéder à l'examen du texte dès lors que soit les formalités préalables n'avaient pas été accomplies, soit l'urgence invoquée – afin de pouvoir bénéficier de l'avis dans un délai réduit – n'était pas démontrée. La section d'administration du Conseil d'État procède en conséquence à l'annulation de la disposition incriminée.

Même si l'annulation n'est que partielle, l'arrêt prononcé revêt toutefois une importance majeure dès lors que l'illégalité, laquelle affecte l'ensemble de l'acte, pourra être invoquée ultérieurement, sur base de l'article 159 de la Constitution⁽¹⁸⁾, à l'encontre d'un acte « pris en application ou en conséquence de ce règlement »⁽¹⁹⁾. En d'autres termes et à titre exemplatif, tout octroi ou refus de permis d'urbanisme ou de lotir qui se fonderait, à l'avenir, sur les dispositions du règlement régional d'urbanisme, sera susceptible d'être censuré par le Conseil d'État pour autant que l'acte en

(15) F. Delpérée et A. Rasson, *op. cit.*, p. 108.

(16) CE 6 déc. 2001, SA Rossel Outdoor, n° 101.557.

(17) Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 1999 arrêtant les titres I à VII du règlement régional d'urbanisme applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, *Moniteur belge* 9 juill. 1999.

(18) Selon l'article 159 de la Constitution, « les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois ».

(19) J. Salmon, *Le Conseil d'État*, Bruxelles, Bruylant, 1994, p. 389.

question ne puisse « après son annulation, être repris dans les mêmes termes sans être exposé à un quelconque reproche d'illégalité »⁽²⁰⁾.

F. Doctrine : P. Coenraets, *Le droit de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, Kluwer, 2001

L'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme est analysée, au travers de cet ouvrage, de manière claire et précise. L'auteur se livre à un examen de ce texte en faisant la synthèse des diverses évolutions législatives et jurisprudentielles depuis son entrée en vigueur. Sont ainsi abordés, de manière successive, les instruments planologiques, les autorisations urbanistiques, l'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ainsi que la problématique relative au contentieux urbanistique.

II. – LA RÉGION WALLONNE

Contrairement à ce qui s'est passé en Région de Bruxelles-Capitale, les années 2000 et 2001 ont été calmes au niveau législatif et réglementaire en Région wallonne. Cela s'explique par le fait qu'en février 2000, le gouvernement wallon a décidé la mise en chantier d'une réforme du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine par le biais d'un décret dit d'optimisation. Il devrait être voté au Parlement wallon en 2002 et entrer en vigueur rapidement.

A. Modifications réglementaires

Quatre textes retiennent l'attention. Ils datent tous de l'année 2001.

L'arrêté du gouvernement wallon du 25 janvier 2001 modifie le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiment ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. Son adoption s'est avérée nécessaire dans la mesure où le règlement précédent, à savoir l'arrêté du gouvernement wallon du 20 mai 1999, comportait bon nombre de dispositions trop contraignantes, voire impossibles à mettre en œuvre lorsque, notamment, il s'agissait de travaux de transformation d'un bâtiment existant et, en particulier, des bâtiments faisant partie du patrimoine culturel immobilier.

L'arrêté du gouvernement wallon du 5 juillet 2001 modifie le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en ce qui concerne les travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis

(20) CE 30 oct. 1991, Union professionnelle « Association professionnelle des opticiens de Belgique », n° 38.005.

conforme du fonctionnaire délégué et du concours d'un architecte. De manière périodique, les articles 262 à 265 du code wallon sont modifiés. Il s'agit de dispositions attendues par ceux qui espèrent que les travaux qu'ils envisagent de réaliser seront exonérés du permis préalable. Parmi les points marquants, on relève que l'ouverture ou la modification de certaines baies ou fenêtres peuvent être autorisées par le seul collège des bourgmestre et échevins sans avis préalable et conforme du fonctionnaire délégué du gouvernement.

Enfin, deux arrêtés du gouvernement wallon du 14 novembre 2001 déterminent respectivement les conditions de délivrance en zone agricole et en zone forestière des permis pour des activités qui ne sont ni agricoles, ni forestières.

En ce qui concerne la zone agricole, l'arrêté régit les autorisations relatives au boisement et à la culture intensive d'essences forestières, aux activités de pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air.

En ce qui concerne l'arrêté régissant la zone forestière, sont réglés les permis relatifs aux constructions indispensables à la surveillance des bois, leur exploitation et à la première transformation du bois, à la pisciculture et aux refuges de chasse et de pêche.

B. Jurisprudence

Parmi la jurisprudence relativement abondante en droit de l'urbanisme wallon, on retiendra trois décisions majeures.

La Cour d'arbitrage, dans son arrêt n° 63/2000 du 30 mai 2000⁽²¹⁾, invalide partiellement l'article 12 bis du décret du 27 novembre 1997, disposition de droit transitoire adoptée lors de la réforme fondamentale du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine. Cet article 12 bis permettait aux anciennes zones d'extension d'habitat ou zones d'extension d'habitat à caractère rural d'être considérées comme déjà mises en œuvre et, de ce fait, échappant au nouveau régime des zones d'aménagement différé lorsque la zone avait fait l'objet d'un plan communal d'aménagement, d'un plan directeur ou d'un schéma directeur approuvé par le conseil communal ou encore d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie de la zone. La Cour d'arbitrage estime que l'on ne peut considérer qu'une zone d'extension est mise en œuvre par la simple délivrance d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir et ce, même si le permis de lotir ou le permis de bâtir collectif couvre la totalité de la zone d'extension d'habitat.

(21) *Moniteur belge* 26 juill. 1996.

La conséquence de cet arrêt de la Cour d'arbitrage est de soumettre de nombreuses zones d'extension d'habitat ou zones d'extension d'habitat à caractère rural, qui échappaient au régime de la zone d'aménagement différé, au régime de cette dernière. Comme celui-ci, faute d'arrêté d'exécution, est bloqué, l'arrêt de la Cour d'arbitrage entraîne corrélativement un blocage de la mise en œuvre de toutes ces zones. L'optimalisation du CWATUP devrait faire sauter ce verrou, si le Parlement suit, le projet de décret sera déposé par le gouvernement.

La même Cour d'arbitrage, par son arrêt n° 90/2000 du 13 juillet 2000⁽²²⁾, considère que le régime de décentralisation mis en place par le décret wallon du 27 avril 1989 ne crée pas de régime discriminatoire contraire à la Constitution. Les modifications apportées par ce décret du 27 avril 1989 au régime de délivrance des permis de lotir et de bâtir permettaient aux communes notamment de se délivrer à elles-mêmes un permis. À la question de savoir si le mécanisme décrétoal ne créait pas une discrimination entre les habitants des communes en décentralisation par rapport à ceux des communes ne bénéficiant pas de ce régime, la Cour considère que l'application du régime en décentralisation est entourée de garanties de bonne administration qui permettent d'écarter le risque de discrimination.

Parmi les nombreux arrêts rendus par le Conseil d'État, on retiendra l'arrêt n° 90.730 du 9 novembre 2000, en cause *Ville de Namur c. Région wallonne*⁽²³⁾, par lequel la Haute Cour administrative suspend le permis d'installer une station de radiocommunication GSM sur le toit d'un immeuble à appartements situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur. En droit de l'urbanisme et en droit wallon, en effet, une installation ou activité non résidentielle ne peut être autorisée en zone d'habitat que pour autant qu'elle soit compatible avec le voisinage et sa fonction résidentielle. En application du principe de précaution, le Conseil d'État considère que l'on ne peut estimer qu'une telle station de radiocommunication GSM est compatible avec le voisinage eu égard au fait que « l'influence des ondes provoquées par une antenne de téléphonie mobile fait l'objet de controverses dans les milieux médicaux » et, « qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de trancher une telle controverse ». Le Conseil d'État constate « qu'il existe des éléments permettant raisonnablement de suspecter un risque pour la santé, quand bien même les normes existantes ou projetées en cette matière seraient largement respectées ». Le Conseil d'État estime que « si ce risque ne peut être affirmé avec certitude, il ne peut non plus être exclu, particulièrement quand un expert a estimé les

(22) *Amén.-Env.* 2001, p. 25.

(23) *Amén.-Env.* 2001, p. 182.

normes dépassées». Et de conclure «qu'une installation qui est susceptible de présenter de tels risques, fut-ce à long terme, ne peut être jugée compatible avec la fonction d'habitat de la zone».

III. – LA RÉGION FLAMANDE

L'aménagement du territoire en Région flamande a longtemps été régi par la loi organique du 29 mars 1962. Les seuls documents planologiques étaient alors les plans régionaux, de secteur, généraux et particuliers. Aucun schéma n'était prévu. Seuls des outils passifs et à valeur réglementaire étaient utilisés.

Il est évident que cette loi organique avait fait l'objet de diverses modifications depuis 1962. Par ailleurs, de nombreux arrêtés d'exécution avaient été adoptés.

Pour pallier cette profusion de textes épars, un arrêté du 22 octobre 1996 a codifié l'ensemble sous le nom de *décret relatif à l'aménagement du territoire, coordonné le 22 octobre 1996*⁽²⁴⁾.

Au surplus, afin de répondre au besoin de documents plus actifs ou dynamiques, un décret du 24 juillet 1996 portant la planification spatiale⁽²⁵⁾ fut adopté. Il prévoit l'adoption de schémas de structure d'aménagement de la Flandre, provinciaux et communaux.

Enfin, un décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire fut également adopté⁽²⁶⁾. Il fut modifié par les décrets des 26 avril 2000⁽²⁷⁾ et 13 juillet 2001⁽²⁸⁾.

Ce nouveau décret, réorganisant l'ensemble de la matière, n'entrera en vigueur qu'à l'égard des communes qui disposent d'un certain nombre d'outils et renseignements concernant l'état de leur territoire. Il est à noter que, pour l'instant, aucune commune n'a encore satisfait aux exigences du décret du 18 mai 1999, en telle sorte qu'elles demeurent régies par l'ancienne législation coordonnée du 22 octobre 1996.

Des moyens coercitifs sont prévus pour contraindre les communes à prendre les mesures nécessaires afin de rencontrer les conditions au plus tard dans les six ans de l'entrée en vigueur du décret du 18 mai 1999. Si tel ne devait pas être le cas, le gouvernement le constate par arrêté publié au *Moniteur belge*. À dater de cette publication, les demandes de permis

(24) V. *Moniteur belge* 15 mars 1997.

(25) *Moniteur belge* 26 juill. 1996.

(26) *Moniteur belge* 8 juin 1999.

(27) *Moniteur belge* 29 avr. 2000.

(28) *Moniteur belge* 3 août 2001.

doivent être introduites à la députation permanente de la province qui agirait en lieu et place de la commune défailante.

Le décret du 13 juillet 2001, modifiant le décret du 18 mai 1999, porte diverses modifications des dispositions existantes dans la législation en vigueur relativement aux constructions qui se trouvent en zones à destination non résidentielle. Il faut préciser qu'un émoi important s'est manifesté en Région flamande suite à la démolition de certains bâtiments, construits sans permis et en zone non destinée à l'urbanisation.

Depuis lors, la législation a été adaptée afin de permettre que ces constructions puissent à l'avenir être modifiées, reconstruites, et dans certaines limites transformées, notamment par augmentation de volume. Sans qu'il soit possible d'entrer ici dans le détail, citons à titre d'exemple l'insertion d'un article 145 bis précisant que les prescriptions des plans d'aménagement déterminant les affectations « ne constituent en soi aucune base de refus lors de l'évaluation, par l'autorité délivrant les autorisations, des demandes d'obtention d'une autorisation urbanistique relative à des bâtiments existants », pour autant que certaines conditions soient remplies, telle notamment la transformation du bâtiment existant à l'intérieur du volume de construction existant.

En matière de permis, un décret du 26 avril 2000 a modifié la définition des travaux d'entretien et de conservation qui ne supposent pas l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. Des limitations à ce concept ont été introduites.

Un arrêté du gouvernement flamand du 14 avril 2000⁽²⁹⁾ détermine les changements d'affectation nécessitant un permis d'urbanisme et les actes, travaux et changements d'affectation dispensés de permis d'urbanisme. Il est à noter que, dorénavant, un permis sera requis si une habitation qui fait partie d'une exploitation agricole, industrielle ou artisanale est cédée à un propriétaire étranger à l'exploitation. Par exemple, un fermier qui cesse ses activités peut continuer à habiter la ferme, même s'il a cédé les bâtiments agricoles à un nouvel exploitant. Par contre, s'il désire, de son vivant, donner la maison à un descendant, un permis est requis même si ce dernier continue d'occuper la maison.

Enfin, un arrêté du 5 mai 2000 énumère les cas où la demande de permis doit être soumise à enquête publique et en fixe les modalités.

(29) *Moniteur belge* 18 mai 2000.