

C.E., n° 231.915, 9 juillet 2015, de Montpellier d'Annevoie et de Montpellier d'Annevoie c/Région wallonne et C.E., n° 231.916, 9 juillet 2015, de Montpellier d'Annevoie c/Région wallonne

Révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez pour promouvoir l'usage du RER aux alentours de la gare de LLN – Inscription de nouvelles ZACC – Compensation planologique et alternative (art. 46, § 2, 3°, du CWATUPE) – Statut des ZACC dans le cadre de l'obligation de compensation – Principe d'égalité et de non-discrimination – Compensation par désaffectation de petits espaces verts morcelés au sein de zones urbanisables et en particulier des espaces verts publics en zone d'habitat

.....

Les deux arrêts commentés – rendus le même jour dans deux affaires introduites séparément par les propriétaires d'une même famille – apportent d'intéressantes précisions sur l'interprétation à donner aux règles relatives aux exigences de compensation lors de l'inscription de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur (art. 46, § 2, 3°, du CWATUPE). Les requérants étaient propriétaires de terrains situés au sein de la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) « n° 6 d'Ocquière » sur le territoire de la commune de Chaumont-Gistoux. Ils s'opposaient, dans leur requête en annulation, à la révision du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adoptée par le gouvernement wallon le 26 septembre 2013¹ en vue de promouvoir l'usage du RER aux alentours de la gare de Louvain-La-Neuve. L'arrêté prévoyait notamment l'inscription d'une zone d'habitat, de trois zones d'activité économique mixte et de deux ZACC autour de LLN, de façon à concentrer l'habitat et l'activité économique à proximité de la gare RER et ainsi favoriser une mobilité durable. Il décidait par ailleurs, au titre de la compensation planologique prévue par l'article 46, § 2, 3° du CWATUPE, la réaffectation en zone de parc ou d'espace vert de nombreux petits espaces verts dispersés en zone urbanisable, ainsi que la réaffectation de deux ZACC, dont la ZACC n° 6 précitée, en zones naturelle, agricole et forestière.

Nous n'évoquerons ici que les enseignements les plus importants. Les premiers requérants (arrêt n° 231.915) critiquaient le choix du Gouvernement de désaffecter la ZACC n° 6 au motif, tout d'abord, que, selon l'avis de la section de législation du Conseil d'État rendu en 2009 sur le projet de décret devenu le décret du 30 avril 2009 dit « RESAter », la possibilité pour le Gouvernement de désaffecter une ZACC en guise de compensation planologique, introduite par le décret, était discriminatoire si cette ZACC n'était pas déjà affectée à l'urbanisation par le conseil communal – comme c'était le cas de la ZACC n° 6. Les requérants y voyaient également une violation du principe de proportionnalité explicitement repris par l'article 46, § 2, 3°, du CWATUPE. Le Conseil d'État rejette l'argument. Constatant que certains réclamants considéraient les nouvelles ZACC comme des zones destinées à l'urbanisation – et à ce titre soumises à compensation – et que d'autres au contraire s'opposent à leur désurbanisation pour des motifs patrimoniaux, il juge

« qu'en présence de ces divergences de vues [sur le statut des ZACC], la Région wallonne a retenu le potentiel urbanisable des [ZACC] ; que cette interprétation permet de donner un sens aux différents textes du CWATUPE tout en répondant à la crainte de discrimination avancée par la section de législation du Conseil d'État ; qu'en l'adoptant, la Région wallonne n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation ».

Un autre moyen était pris de la violation, entre autres, de l'article 46 et des principes d'égalité, de proportionnalité et du pollueur-payeur, au motif que le Gouvernement avait choisi de désurbaniser des terrains appartenant à des tiers étrangers à la révision, sans avoir examiné des alternatives moins dommageables pour leur patrimoine, en particulier la désurbanisation de terrains appartenant à l'UCL, principal bénéficiaire de la révision du plan de secteur selon les requérants. Le Conseil d'État rejette l'argumentation, jugeant que « (...) l'on n'aperçoit pas en quoi le principe du pollueur-payeur trouve à s'appliquer au changement d'affectation planologique ; qu'enfin, la question des moins-values causées par un changement d'affectation planologique est réglée par l'article 70 du CWATUPE ». Le Conseil d'État ajoute que « (...) les motifs inscrits dans l'acte attaqué (gain en matière de mobilité couplé avec l'éloignement de la future gare RER et respect des options du SDER) permettent de comprendre pourquoi les compensations planologiques suggérées dans les avis et réclamations n'ont pas été retenues et, par voie de conséquence, pourquoi la ZACC n° 6 a été choisie nonobstant le fait que les terrains y relatifs soient privés ».

Le troisième requérant (arrêt n° 31.916) critiquait pour sa part la proportionnalité et la hiérarchie des compensations planologiques et alternatives décidées par le Gouvernement. Il considérait que les ZACC sont des zones destinées à l'urbanisation et que leur inscription au plan de secteur nécessite une compensation planimétrique de superficie égale ou, à défaut et subsidiairement, une compensation alternative, compte tenu du risque d'incidence notable pour l'environnement attesté par la réalisation d'une étude d'incidences. Il reprochait également au Gouvernement – en s'appuyant sur les avis de la CRAT et du CWEDD – d'avoir désaffecté, au titre de la compensation visée à l'article 46, des petits îlots verts urbains dispersés en zone urbanisable.

Le Conseil d'État écarte cette argumentation. Il clarifie d'abord le « statut des ZACC » (une ZACC est-elle une zone urbanisable ou non). Citant l'article 25, alinéa 3, du Code il confirme que « de cette disposition, il ressort que la ZACC n'est pas une zone 'destinée à l'urbanisation', si bien que la création d'une nouvelle zone de ce type ne doit pas être compensée ». Ensuite, il déduit de l'article 46, § 2, 3° « que le législateur considère que l'inscription d'une nouvelle zone destinée à l'urbanisation peut être compensée par l'inscription d'une ZACC en zone non destinée à l'urbanisation sans toutefois assimiler la ZACC à une zone destinée à l'urbanisation ; qu'en revanche, le législateur n'impose pas de compenser la création d'une ZACC (...) ». Actant la décision de la Région wallonne de compenser néanmoins partiellement l'inscription des deux nouvelles ZACC, le Conseil d'État juge que « la partie adverse a choisi, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, de ne pas compenser complètement de manière planologique la création des ZACC mais de recourir partiellement aux compensations alternatives pour pallier le déficit arithmétique de la compensation pla-

1. M.B., 27 novembre 2013.

nologique ». Le Conseil d'État semble ainsi confirmer sa jurisprudence selon laquelle « *il ne ressort pas du libellé de l'article 46, § 2, 3° du Code, qu'il faudrait privilégier un des deux modes de compensation – planologique ou alternative – par rapport à l'autre* »², contrairement à ce que suggéraient les travaux préparatoires du décret RESA³.

Quant à la question du choix de compenser planologiquement par la désaffectation d'espaces verts de petite taille dispersés en zone urbanisable, le Conseil d'État juge que « *le fait que les zones d'habitat doivent accueillir des espaces verts publics ne prive pas les espaces verts existants de leur caractère urbanisable ; que, partant, la décision de les rendre non urbanisables constitue, en principe, une compensation* ». Dans l'autre arrêt (n° 231.915), il ajoute sur ce point que « *la rédaction de l'article 46 du CWATUPE n'interdit pas les changements d'affectation de parties de zones* ».

Charles-Hubert BORN

C.E., n° 232.016, 31 juillet 2015, Lebrun et Fery

Permis d'urbanisme – Art. 127, § 1^{er}, du CWATUPE – Possibilité de déroger au règlement général d'urbanisme sur la base des articles 113 et 114

La requérante demandait l'annulation du permis d'urbanisme octroyé par le fonctionnaire délégué à la s.p.r.l. Résidence comme chez soi pour l'extension d'une maison de repos à Liège.

Un des moyens invoqués à l'appui de la requête est que le permis fondé sur l'article 127, § 1^{er}, octroie des dérogations au règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées ce que, selon la requérante, l'article 127 ne permettrait pas.

Comme le relève le Conseil d'État, l'article 127, § 3, ne permet pas au fonctionnaire délégué de s'écarter du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées. Cela étant, l'article 113 du CWATUPE prévoit que des dérogations aux règlements régionaux d'urbanisme sont possibles et l'article 114 qu'elles sont octroyées par le gouvernement ou le fonctionnaire délégué. L'article 114 vise d'ailleurs expressément l'article 127, § 1^{er}.

Le Conseil d'État conclut donc au rejet du moyen.

Ceci confirme, pour autant que de besoin, que le fonctionnaire délégué peut octroyer un permis qui s'écarterait du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement communal d'urbanisme sur la base de l'article 127, §§ 1^{er} et 3, tout en octroyant des dérogations, sur le fondement des articles 113 et 114, aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme.

Francis HAUMONT

C.E. (XIII^e), n° 232.017, 31 juillet 2015, Bennis et Druart

Région wallonne – Pollution historique – Actes et travaux d'assainissement (art. 92bis) – Recours introduit par les anciens actionnaires – Irrecevabilité

Les anciens actionnaires d'une société sollicitent l'annulation d'une décision de l'inspecteur général du département du sol et des déchets qui approuve le projet d'assainissement introduit par la société en application de l'article 92bis du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Pour exposer leur intérêt au recours, les requérants attirent l'attention sur deux passages figurant dans le projet d'assainissement :

– « *un membre de phrase, inséré dans le chapitre intitulé 'État des lieux du terrain pour lequel est sollicitée l'approbation du projet', dans lequel il est donné écho à 'la volonté de la société (...) 'de gérer la problématique des déchets – remblais stockés illégalement'* ;

– *la phrase suivante du 'rapport de synthèse concernant le dossier (...) lequel rapport figure en annexe du projet d'assainissement établi par le bureau d'études (...) au titre d'un 'document justifiant l'historique du site' : 'L'ancien propriétaire du site n'a pas respecté la législation en vigueur, en effet sur base du décret relatif aux déchets du 27 juin 1996'* ». Constatant que c'est la société elle-même qui s'est prononcée sur le caractère illégal de dépôts « *sous l'égide de l'ancienne direction* » dans sa demande d'approbation du projet d'assainissement, le Conseil d'État juge, à juste titre, que ce n'est pas l'acte attaqué qui fait grief aux requérants.

Étienne ORBAN DE XIVRY

C.E., n° 232.180, 14 septembre 2015, De Villa

Région wallonne – CWATUPE – Motivation par rapport à un avis – Polices du logement et de l'urbanisme sont deux polices distinctes

Cette affaire concerne un recours introduit contre une décision de refus d'un permis d'urbanisme pour la régularisation de la création de six studios.

Deux passages de l'arrêt méritent, nous semble-t-il, de se voir donner un écho dans nos colonnes.

Le premier concerne les exigences de la motivation par référence à un avis.

À cet égard, le permis était motivé comme suit :

« *Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme sollicité a été refusé au motif que ' (...) le projet vise à la rentabilité*

2. C.E., 23 juillet 2014, Commune de Walhain, n° 228.101.

3. Doc., Parl. w., 74 (2004-2005), n° 1, p. 29.