

Aspects de droit étranger

■ ■ ■ La règle d'urbanisme en Belgique

par David RENDERS

Professeur à l'Université catholique de Louvain, avocat au barreau de Bruxelles

et Emmanuelle GONTHIER

Avocat au barreau de Bruxelles

1. Les développements que l'on se propose d'apporter s'agissant de la règle d'urbanisme en Belgique concernent la région wallonne et la région bruxelloise, à l'exclusion de la région flamande.

S'agissant de la région wallonne, l'on précise d'emblée qu'il est répondu aux interrogations figurant dans le questionnaire à la faveur des prescriptions contenues dans le code Wallon d'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (en abrégé, C.W.A.T.U.P.E.) qui, au moment de la rédaction des lignes qui suivent, n'a pas encore été remplacé par le code de développement territorial (en abrégé, le Co.D.T.) appelé de ses vœux par le législateur wallon. C'est en sachant que, sur le plan de la règle d'urbanisme, les conceptions ne varient pas fondamentalement d'un code à l'autre.

2. La demande étant de répondre aux différentes questions posées au bénéfice de développements succincts, le lecteur ne trouvera, dans la présente contribution, que les lignes de force qui se dégagent du paysage juridique belge au sujet de la thématique qui retient l'attention.

■ Qui est l'auteur de la règle d'urbanisme opposable aux permis de construire ?

3. La Belgique est un État fédéral composé d'une autorité fédérale et de collectivités fédérées appelées les unes communautés, les autres régions¹. Ces trois catégories de collectivités se voient attribuer des compétences exclusives et, donc, différentes les unes des autres.

De façon schématique, l'on peut retenir que les pouvoirs régaliens, tels que la justice, l'intérieur, la défense et les affaires étrangères sont, pour l'heure encore, dans les mains de l'autorité fédérale, ainsi qu'une partie non négligeable de la sécurité sociale. Les matières culturelles, d'enseignement et d'aide aux personnes reviennent largement aux trois communautés – flamande, française et germanophone –. Les trois régions – flamande, bruxelloise et wallonne – se voient, pour leur part, confier la plupart des compétences normatives dans les matières économiques, sociales et environnementales.

Les matières de l'aménagement du territoire et l'urbanisme

sont ainsi attribuées sans réserve aux régions et l'ont même été dès le début du processus de fédéralisation ².

4. La décentralisation de la Belgique a résisté au processus de fédéralisation et s'est même amplifié ³.

Collectivités fédérées par excellence, les communes sont tantôt requises, tantôt invitées par les régions, à préciser la règle d'urbanisme.

Dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, la tutelle administrative est exercée par les régions.

5. Des considérations qui précèdent, l'on peut ainsi conclure que la règle d'urbanisme est, à ce jour, édictée par les régions et, le cas échéant, précisée par les communes sous le contrôle de l'autorité régionale dans le territoire duquel s'inscrit la commune considérée.

■ La norme d'urbanisme prend-elle toujours la forme d'un plan élaboré par la collectivité ou d'autres contraintes peuvent-elles être imposées aux permis de construire par d'autres voies ?

6. Tant en région bruxelloise qu'en région wallonne, la règle d'urbanisme revêt, en principe, deux formes.

Il existe, tout d'abord, des plans régionaux et communaux d'aménagement du sol qui, tenant compte de la situation existante de fait et de droit, déterminent principalement l'affectation future des zones d'un territoire au travers des prescriptions graphiques et littérales à valeur réglementaire. En région bruxelloise, il s'agit, au niveau régional, du plan régional d'affectation du sol (en abrégé, le P.R.A.S.) et, au niveau local, des plans particuliers d'affectation du sol (en abrégé, les P.P.A.S.). En région wallonne, il s'agit, au niveau régional, des plans de secteur (en abrégé, les P.S.) et, au niveau local, des plans communaux d'aménagement (en abrégé, les P.C.A.) ⁴.

Il existe, par ailleurs, des règlements régionaux et communaux d'urbanisme, de portée réglementaire également, qui sont appelés à régir d'autres objets que l'affectation. L'on songe aux caractéristiques des constructions et de leurs abords – implantation, gabarit, matériaux, esthétique –, aux normes minimales d'habitabilité des logements ou encore à l'accessibilité des bâtiments publics ⁵.

7. Outre ces normes à valeur réglementaire qui constituent le noyau dur du corps de règles d'urbanisme, les codes bruxellois et wallon de l'aménagement du territoire prévoient l'adoption par les autorités régionales et communales de schémas ou plans, en principe revêtus d'une portée indicative, qui doivent inspirer l'auteur du plan d'aménagement réglementaire qui l'adopte ⁶ ou encadrer la mise en œuvre ultérieure de ces plans ⁷.

La jurisprudence du Conseil d'État de Belgique retient, toutefois, que certaines de ces règles revêtent une valeur réglementaire malgré qu'un texte en proclame la valeur indicative ⁸. Elle retient également, que, dans certaines circonstances, ces actes, bien que revêtant une valeur indicative, peuvent causer grief au propriétaire, de sorte que ce dernier est recevable à en solliciter l'annulation ⁹.

8. La règle d'urbanisme peut, par ailleurs, découler d'une autorisation délivrée à la suite d'une demande.

La division d'un terrain pour en céder à autrui une partie non bâtie en vue de la construction d'une habitation, nécessite, en effet, l'obtention d'une autorisation préalable, appelée « permis de lotir » en région bruxelloise, « permis d'urbanisation » en région wallonne¹⁰.

Cette autorisation détermine, notamment, sur la base des suggestions formulées par le demandeur de permis, l'implantation, les gabarits et l'esthétique des futures constructions, ainsi que, le cas échéant, le tracé des voiries qui les desserviront. Une telle autorisation revêt, à cet égard, la valeur réglementaire et s'imposera donc non seulement aux acquéreurs futurs, mais également aux autorités appelées à statuer sur les demandes de permis de construire¹¹.

9. Il résulte de ce qui précède que la règle d'urbanisme est protéiforme.

■ La norme d'urbanisme ne comporte-t-elle que des dispositions relatives à l'urbanisme ou poursuit-elle d'autres objectifs, la rendant le cas échéant plus complexe à élaborer ou à comprendre ?

10. Les codes bruxellois et wallon de l'aménagement du territoire, qui comportent les normes à valeur législative et réglementaire encadrant l'élaboration et la mise en œuvre des normes d'urbanisme, déclarent poursuivre des objectifs particulièrement larges.

À titre d'exemple, l'on peut relever que le code bruxellois de l'aménagement du territoire (en abrégé, le Co.B.A.T.) déclare d'abord poursuivre la transposition de la directive « SEVESO » et des directives relatives à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes et de certains projets sur l'environnement. Ce n'est qu'ensuite que le code dispose que :

« Le développement de la région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité »¹².

Pour ce qui concerne la région wallonne, l'on peut relever que le C.W.A.T.U.P.E. comporte également des normes touchant, notamment, à la conservation du patrimoine et à l'utilisation rationnelle de l'énergie¹³.

En réalité, tant en région bruxelloise qu'en région wallonne, les plans d'aménagement du territoire et les règlements d'urbanisme édictés par les autorités régionales et locales doivent poursuivre des objectifs qui dépassent – et de loin – la gestion du bon aménagement des lieux au sens strict.

Ces plans d'aménagement et règlements d'urbanisme ne sont, en outre, pas les seules règles qui encadrent la délivrance des permis d'urbanisme. Des liens ont ainsi été créés par le législateur avec d'autres polices, telle que la protection du patrimoine et la police de l'environnement. L'autorité est appelée, dans les cas énumérés par le législateur, à délivrer, par un seul et même acte, l'autorisation de construire et l'autorisation patrimoniale ou l'autorisation de construire et l'autorisation d'exploiter un établissement classé. Dans ce cadre, l'autorité est appelée à appliquer,

à l'occasion de l'examen d'une demande de permis, à la fois la règle d'urbanisme et les normes relatives à la protection du patrimoine ou la règle d'urbanisme et les dispositions qui encadrent la délivrance des autorisations environnementales.

11. Jusqu'il y a peu, les autorisations de construire de grandes implantations commerciales ne pouvaient pas être mises en œuvre avant l'obtention d'un permis « socio-économique » délivré dans un but de régulation de la concurrence.

La législation fédérale relative aux implantations commerciales a été modifiée en 2009¹⁴ pour être mise en conformité avec la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil « relative aux services dans le marché intérieur » dite « *BOLKESTEIN* », de sorte que la régulation de la concurrence entre commerçants ne puisse plus régulièrement intervenir dans les critères d'attribution d'une autorisation d'implantation commerciale¹⁵.

La compétence normative ayant été récemment régionalisée, les régions bruxelloise et wallonne ont abrogé la législation fédérale et ont adopté leurs propres normes qui encadrent l'autorisation d'implantations commerciales en tenant compte de critères étrangers à la régulation de la concurrence, parmi lesquels on peut relever le respect des objectifs planologiques et environnementaux ou la mobilité¹⁶.

12. Par ailleurs, l'on relèvera encore qu'au travers des charges d'urbanisme imposées lors de la délivrance de certains permis de construire, le gouvernement bruxellois a entendu poursuivre un objectif de mixité sociale.

L'autorité investie du pouvoir de délivrer un permis de construire certains projets de logement « libre » est, en effet, tenue d'imposer la réalisation, la transformation ou la rénovation de logements sociaux ou conventionnés à proximité des logements « libres » autorisés¹⁷.

13. Indépendamment des objectifs multiples que la règle d'urbanisme tend à poursuivre, il semble réaliste d'affirmer, même si c'est de manière empirique, que la complexité du droit de l'urbanisme est telle que la compréhension des normes de fond et de forme qui encadrent la délivrance des permis de construire est désormais, pour l'essentiel, réservée au professionnel du droit en cause.

Le contentieux relatif à la légalité des permis de construire démontre, en effet, que les architectes, les petites collectivités locales, les particuliers et l'immense majorité des acteurs du monde économique ne disposent pas véritablement des moyens et des outils permettant de maîtriser l'application de la règle d'urbanisme.

14. L'on peut ainsi conclure, des considérations qui précèdent, que la règle d'urbanisme poursuit, en Belgique, de multiples objectifs et est, par ailleurs, devenue particulièrement complexe tant dans son élaboration que dans sa compréhension pour les différents acteurs concernés.

■ Des textes nationaux encadrent-ils ce que peut contenir la règle d'urbanisme opposable aux permis de construire, en indiquant ce que doit et ce que ne peut comporter cette règle ? Au

contraire, l'autorité en charge de la rédaction de la règle dispose-t-elle d'une totale liberté à ce sujet ?

15. La matière de l'aménagement du territoire ayant été entièrement régionalisée, le législateur national n'est pas appelé à encadrer la délivrance des permis de construire.

Les législateurs régionaux doivent néanmoins respecter les normes internationales d'effet direct qui s'imposent au contenu et à la procédure d'élaboration de la norme d'urbanisme.

16. À prendre, en Belgique, les législateurs régionaux pour le législateur national, les textes prescrivent ce que doit ou peut comporter la règle d'urbanisme, tout en reconnaissant à son auteur une large marge d'appréciation quant aux options urbanistiques qu'il entend faire prévaloir.

■ Tout le territoire d'une commune doit-il être couvert par une norme d'urbanisme ou peut-il exister des zones sur lesquelles les propriétaires peuvent faire ce qu'ils veulent ?

17. En région bruxelloise, l'adoption de certaines règles d'urbanisme portant sur l'ensemble du territoire régional et local est obligatoire¹⁸.

À ce jour, l'ensemble du territoire régional est couvert par les règles d'urbanisme régionales. L'on songe au P.R.D., au P.R.A.S. et au R.R.U., précités.

Malgré l'obligation d'adopter un P.C.D., seules douze communes bruxelloises sur dix-neuf ont enclenché le processus d'adoption de ce plan et seules sept d'entre elles ont vu leur schéma être approuvé par le gouvernement bruxellois.

De longue date, les communes bruxelloises ont, par ailleurs, adopté de nombreux P.P.A.S. En 2013, la région bruxelloise annonçait, ainsi, l'existence de pas moins de quatre cent quarante-deux P.P.A.S. en vigueur sur le territoire de la région¹⁹.

18. En région wallonne, toutes les zones du territoire doivent être couvertes par un plan de secteur adopté par le gouvernement, à l'exception des domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes, qui ne sont pas affectés²⁰.

L'adoption des autres règles d'urbanisme est facultative.

19. L'on peut encore relever que le Co.B.A.T. organise des procédures de modification de toutes les règles d'urbanisme, mais ne prévoit pas leur abrogation, à l'exception de celle des P.P.A.S.

Pour sa part, le C.W.A.T.U.P.E. organise des procédures de modification de toutes les règles d'urbanisme, mais ne prévoit pas leur abrogation, à l'exception de celle des P.C.A. et des R.U.E. En conséquence, les législateurs wallon et bruxellois ont prévu qu'en général, un territoire affecté par une norme d'urbanisme le restera indéfiniment.

20. Il résulte de ce qui précède que certaines règles d'urbanisme ont vocation à couvrir l'ensemble du territoire – notamment communal –, tandis que d'autres ne doivent pas nécessairement être adoptées. Le résultat en est qu'il n'est pas une parcelle de territoire qui échappe au moins à certaines règles d'urbanisme.

■ Quel est le degré de précision de la norme en général ? Peut-il y avoir des zones où la norme demeure imprécise ? La rédaction de la norme peut-elle laisser une importante marge d'appréciation à la collectivité publique ?

21. En fonction de la nature de la règle d'urbanisme, le contenu de la norme peut être vague ou précis.

Ainsi, certaines règles d'urbanisme consistent à énoncer des objectifs politiques ou programmatiques généraux, tel le P.R.D.²¹ et les P.C.D.²², en Région bruxelloise, ou le S.D.E.R.²³ et les S.S.C.²⁴, en Région wallonne.

Les plans régionaux d'aménagement du sol – P.R.A.S., en région bruxelloise, P.S., en région wallonne – se contentent d'énoncer les activités autorisées et de les hiérarchiser, en précisant que certaines d'entre elles ne sont admises que dans le respect de certaines conditions.

Le P.R.A.S. bruxellois revêt néanmoins un degré de précision plus important car il porte sur une région enclavée, dont le territoire est limité et dont le tissu est essentiellement urbain. Ainsi, le P.R.A.S. énonce et hiérarchise les affectations. Il impose, pour la plupart d'entre elles, en fonction des zones qu'il détermine, des seuils de superficie ne pouvant pas être dépassés par zone et/ou par immeuble.

Les plans communaux – P.P.A.S. en région bruxelloise, P.C.A. en région wallonne – ne peuvent que préciser les plans régionaux. Ils localisent et distribuent les affectations au sein des zones dessinées au niveau régional. Ils ajoutent, par ailleurs, des prescriptions relatives à l'implantation, au gabarit et à l'esthétique des bâtiments, dont le législateur a décidé qu'elles prévautraient sur celles des règlements régionaux et locaux²⁵.

22. En pratique, l'on constate – même si c'est encore ici de façon empirique – que la règle d'urbanisme est généralement vécue par les propriétaires, par les acteurs économiques et sociaux, ainsi que par les auteurs de projet comme une atteinte incompréhensible et disproportionnée à leur droit de propriété et à leur liberté d'entreprendre ou de créer.

Celui qui subit le projet est, par contre, outré des latitudes laissées au voisin et à l'autorité investie du pouvoir de délivrer le permis.

■ Le juge a-t-il déjà eu à connaître de questions relatives à des conflits entre règle d'urbanisme et droit de propriété ?

23. La règle d'urbanisme est analysée comme une servitude d'utilité publique et une réglementation du droit de propriété au sens de l'article 1^{er} du Protocole additionnel n° 1 à la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales²⁶. Elles doivent, dès lors, être supportées par les propriétaires dans les limites circonscrites par la Convention, ainsi, notamment, que dans le respect de la règle d'égalité²⁷.

Les législateurs wallon et bruxellois ont prévu, dans certaines circonstances particulièrement restreintes, que le propriétaire peut saisir le juge d'une demande d'indemnité destinée à compenser une partie de la moins-value occasionnée à un terrain par l'adoption d'un plan d'aménagement qui implique une interdiction de bâtir ou de lotir²⁸.

24. La question de savoir si le code civil fait partie des normes qui encadrent la délivrance des permis de construire fait, pour l'heure, l'objet, de décisions contradictoires.

Traditionnellement, il était jugé que les permis de construire sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une autorisation pouvait, dès lors, être sollicitée pour un bien sans devoir démontrer la capacité juridique d'exécuter le projet. Le respect du droit de propriété, des droits contractuels ou des distances imposées entre les fonds et constructions par le code civil ne relevait, dès lors, pas des normes devant être prises en considération lors de l'examen d'une demande de permis en dehors des hypothèses où le législateur le requiert expressément²⁹.

Certaines décisions récentes du Conseil d'État s'écarterent de cet enseignement et ont annulé des permis parce qu'ils n'étaient pas suffisamment motivés au regard des droits civils dont peut se prévaloir le demandeur pour le mettre en œuvre³⁰ ou parce qu'ils prévoyaient des constructions créant des vues sur des propriétés voisines, proscrites par le code civil belge³¹. D'autres décisions, contemporaines, affirment, par contre, la persistance de la jurisprudence traditionnelle³².

25. Il en résulte que la règle d'urbanisme est parfois contestée en justice pour être entrée en conflit avec le droit de propriété.

■ Quelle est la sanction du non-respect de la règle d'urbanisme ? La démolition de l'immeuble va-t-elle jusqu'à pouvoir être envisagée ?

26. Les législations bruxelloise et wallonne prévoient, toutes deux, que le juge qui constate une infraction à la règle d'urbanisme peut ordonner la remise des lieux dans leur *pristin* état³³. La démolition de l'immeuble peut, dès lors, être ordonnée.

Une telle mesure ne peut, cependant, être ordonnée que dans le respect du principe de proportionnalité, sachant que le législateur a également prévu la possibilité de mettre fin à une infraction par la réalisation de travaux d'aménagement ou par le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction³⁴.

* * *

27. En conclusion des réponses apportées aux questions posées, la règle d'urbanisme belge :

- est édictée par les régions et, le cas échéant, précisée par les communes sous le contrôle de l'autorité régionale dans le territoire duquel s'inscrit la commune considérée ;
- est protéiforme ;
- poursuit de multiples objectifs et est devenue particulièrement complexe tant dans son élaboration que dans sa compréhension pour les différents acteurs concernés ;
- n'étant pas nationale, ne contraint ni ne laisse libre les régions, compétentes, qui sont assujetties au respect des règles supranationales ayant effet direct dans l'ordre juridique interne ; à prendre, en Belgique, les législateurs régionaux pour le législateur national, la loi régionale prescrit ce que doit ou peut com-

porter la règle d'urbanisme, tout en reconnaissant à son auteur une grande liberté ;

► couvre l'intégralité du territoire, même s'il est des zones plus réglementées que d'autres ;

► peut, en fonction de son contenu, de son objectif et de la valeur qu'on lui prête, être vague ou précise ; selon l'acteur concerné, elle est vécue comme trop exigeante ou trop laxiste ;

► est parfois contestée en justice pour être entrée en conflit avec le droit de propriété ;

si elle est enfreinte, peut conduire à la démolition de la construction érigée de manière irrégulière, même s'il existe d'autres manières de réparer l'infraction qui devront, selon les circonstances, être privilégiées.

(1) L'art. 1^{er} de la Constitution, coordonnée le 17 févr. 1994, dispose que « La Belgique est un État fédéral qui se compose des communautés et des régions », *Moniteur belge* du 17 févr. 1994.

(2) V. l'art. 6, § 1^{er}, I, 1^o, de la loi spéciale « de réformes institutionnelles » du 8 août 1980, *Moniteur belge*, 15 août 1980.

(3) V. notamment, D. Renders, *Droit administratif général*, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 43-151.

(4) En région de Bruxelles-Capitale, le contenu du plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.) est déterminé par l'art. 24 du Co.B.A.T. ; le contenu des plans particuliers d'affectation du sol (P.P.A.S.) qui peuvent être adoptés par les communes et soumis à l'approbation régionale, est, quant à lui, déterminé par l'art. 41 du Co.B.A.T. En région wallonne, le contenu des plans de secteur (plans régionaux) est déterminé par l'art. 23 du C.W.A.T.U.P.E. Les prescriptions littérales des plans de secteur sont, en outre, intégrées au C.W.A.T.U.P.E. (art. 26 à 41). Le contenu des plans communaux d'aménagement (P.C.A.) est déterminé par l'art. 48 du C.W.A.T.U.P.E.

(5) En région de Bruxelles-Capitale, le contenu du règlement régional d'urbanisme est déterminé par l'art. 88 du Co.B.A.T. ; le contenu des règlements communaux d'urbanisme est, quant à lui, déterminé par l'art. 91, al. 2, du Co.B.A.T. En région wallonne, le contenu des règlements régionaux d'urbanisme est déterminé par l'art. 76 du C.W.A.T.U.P.E. et celui des règlements communaux d'urbanisme, par l'art. 78 du C.W.A.T.U.P.E.

(6) En région bruxelloise, il s'agit du plan régional de développement (en abrégé, le P.R.D.) au niveau régional et des plans communaux de développement (en abrégé, les P.C.D.) au niveau communal. En région wallonne, il s'agit du schéma de développement de l'espace régional (en abrégé, le S.D.E.R.) au niveau régional et des schémas de structure communale (en abrégé, les S.S.C.) au niveau communal.

(7) L'on songe, ainsi, au règlement urbanistique et environnemental (en abrégé, le R.U.E.) ou encore au périmètre de remembrement urbain (en abrégé, le P.R.U.), dont l'adoption va orienter ou conditionner la mise en œuvre d'une zone, ou encore permettre l'application d'un régime dérogatoire aux plans et règlements à valeur réglementaire.

(8) S'agissant du P.R.D., v. CE, arrêt n° 176.532 du 8 nov. 2007, *Jancen & Jancen*.

(9) S'agissant du S.S.C., v. CE, arrêt n° 222.247 du 24 janv. 2013, *Delfosse & csrts* ; CE, arrêt n° 222.828 du 12 mars 2013, *Stichting Maharishi global financing research* ; CE, arrêt n° 223.886 du 13 juin 2013, *Delfosse & csrts* ; CE, arrêt n° 226.323 du 4 févr. 2014, *Stichting Maharishi global financing research* et CE, arrêt n° 230.473 du 11 mars 2015, *Jehaes, Jehaes & Jehaes*. S'agissant du RUE, v. CE, arrêt n° 209.810 du 16 déc. 2010, *Dutron et csrts* ; CE, arrêt n° 217.212 du 12 janv. 2012, *Dutron et csrts*.

(10) Les circonstances précises dans lesquelles ces autorisations préalables sont obligatoires varient d'une région à l'autre. En région de Bruxelles-Capitale, elles sont énoncées par l'art. 103 du Co.B.A.T. En région wallonne, elles sont déterminées par l'art. 88 du C.W.A.T.U.P.E.

(11) Pour la région de Bruxelles-Capitale, v. les art. 103 et 105 du Co.B.A.T. Pour la région wallonne, v. les art. 88 et 91 du C.W.A.T.U.P.E.

(12) Art. 1^{er} du Co.B.A.T.

(13) Les objectifs poursuivis sont énoncés en détails à l'art. 1^{er}, § 1^{er}, al. 2, du C.W.A.T.U.P.E. qui dispose que « La région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments ».

(14) Loi du 22 déc. 2009 « adaptant certaines législations à la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil relative aux services dans le marché intérieur », *Moniteur belge*, 29 déc. 2009.

(15) Art. 1^{er} de l'arrêté royal du 13 janv. 2010 « modifiant l'arrêté royal du 22 février 2005 précisant les critères à prendre en considération lors de l'examen de projets d'implantation commerciale et de la composition du dossier socio-économique », *Moniteur belge*, 22 janv. 2010.

(16) Ordonnance de la région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014 « modifiant le code bruxellois de l'aménagement du territoire », *Moniteur belge*, 17 juin 2014, et décret de la région wallonne du 5 févr. 2005 « relatif aux implantations commerciales », *Moniteur belge*, 18 févr. 2015.

(17) Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 2013 « relatif aux charges d'urbanisme imposées lors de la délivrance des permis d'urbanisme », *Moniteur belge*, 2 déc. 2013.

(18) Pour le P.R.D., v. art. 16 du Co.B.A.T. ; pour le P.C.D., v. art. 31 du Co.B.A.T.

(19) <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu>

(20) Art. 21 du C.W.A.T.U.P.E.

(21) Art. 17 du Co.B.A.T.

(22) Art. 32 du Co.B.A.T.

(23) Art. 13 du C.W.A.T.U.P.E.

(24) Art. 36 du C.W.A.T.U.P.E.

(25) Art. 94 du Co.B.A.T. et art. 82 du C.W.A.T.U.P.E.

(26) V. notamment, M. Pâques, « Propriété, privations et servitudes de droit public. Quels biens, quel équilibre, quelle compensation. Morceau choisis », in P. Lecocq et P. Lewalle (dir.), *Contraintes, limitations et atteinte à la propriété*, Larcier, Bruxelles, 2005, p. 115-172 ; M. Verdussen et D. Renders, « Le droit de propriété face aux politiques d'aménagement du territoire. Analyse de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme et de la Cour d'arbitrage », *Amén.*, 1996, numéro spécial, p. 195-214 ; err. *Amén.*, 1996, p. 198.

(27) V. notamment, CE, arrêt n° 208.053 du 11 oct. 2010, *Hayez* ; CE, arrêt n° 142.327 du 17 mars 2015, *Consorts Grégoire*.

(28) Arts. 81 et 82 du Co.B.A.T. et art. 230 du C.W.A.T.U.P.E.

(29) V. notamment, CE, arrêt n° 63.632 du 17 déc. 1996, *Grégoire & Rowart* ; CE, arrêt n° 150.227 du 14 oct. 2005, *Biname*.

(30) V. notamment, CE, arrêt n° 212.228 du 24 mars 2011, *Soors* ; CE, arrêt n° 225.967 du 30 déc. 2013, *Francois & Humblet*.

(31) CE, arrêt n° 229.534 du 11 déc. 2014, *Sogei*.

(32) CE, arrêt n° 227.645 du 5 juin 2014, *Lhoneux et consorts*.

(33) CE, n° 234.016 du 3 mars 2016, *Bouchard*.

(34) Art. 307 du Co.B.A.T. et art. 157 du C.W.A.T.U.P.E. ; v. notamment, Cass., 15 juin 2004, Pas., 2004, p. 1035 ; Cass., 26 avr. 2005, Pas., 2005, p. 937.