

part, en cas d'entrée en vigueur d'un règlement régional postérieurement à un PCA, le pouvoir de décider d'initiative «la révision d'un P.C.A. dont le périmètre est soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un règlement régional d'urbanisme» (CWATUP, art. 54, 2°, a).

659. — En Région de Bruxelles-Capitale, «les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan (d'affectation du sol) que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans» (CoBAT, art. 94). Cette disposition consacre la primauté des plans d'affectation du sol sur les règlements d'urbanisme. Il en résulte qu'une autorité saisie d'une demande de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir ne peut faire application des prescriptions d'un règlement d'urbanisme lorsque celles-ci sont contraires aux prescriptions réglementaires du PRAS ou d'un PPAS. Il importe peu à cet égard que le plan considéré ait été adopté avant ou après le règlement d'urbanisme.

CHAPITRE III.

Les permis et certificats d'urbanisme.

SECTION I^{re}. — NATURE

ET CHAMP D'APPLICATION DE L'AUTORISATION.

§ 1^{er}. — PERMIS D'URBANISME.

INDICATIONS BIBLIOGRAPHIQUES.

A.-V. BARLET et J.-P. VAN REYBROECK, *Règles et permis d'urbanisme en Région wallonne*, UGA, 2003, p. 119 à 134; F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne*, Bruxelles, Larquier, 1996, p. 508 à 530; P. NIHOUL et D. LAGASSE, «Les permis de bâtir ou d'urbanisme», in *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 339 à 411; P. NIHOUL, «Le permis d'urbanisme ou de bâtir», in *Législation du bâtiment et éléments de droit industriel*, Cours U.C.L., 2004, p. 62 à 78; V. LETELLIER, «Permis de lotir, d'urbanisme et d'environnement en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne», *Les dossiers du Journal des tribunaux*, Larquier, 2003, p. 14 à 40.

660. — Le permis d'urbanisme est l'acte juridique individuel qui lève à l'égard d'un fonds déterminé l'interdiction légale d'y effectuer certains actes et travaux; il est donc un acte permissif. En tant qu'il assure à son ou ses bénéficiaires le droit de sublever l'interdit légal, il importe d'en déterminer précisément le champ d'application.

661. — Trois constats peuvent être émis à titre de considérations préliminaires :

1° la législation impose l'obtention d'un permis d'urbanisme préalablement à l'exécution de la plupart des actes et travaux relatifs à un immeuble, qu'il soit bâti ou non; depuis la loi du 29 août 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, la liste des actes et travaux soumis à permis de bâtir ou d'urbanisme s'est en effet régulièrement allongée, la régionalisation de la matière n'y étant sans doute pas étrangère; un des principes qui anime la matière n'est-il d'ailleurs pas, comme

le rappelle l'article premier du CWATUP, la gestion parcimonieuse du sol;

2° sous cet angle, l'appellation «*permis de bâtir*» apparaissait obsolète tant il est vrai qu'un certain nombre d'actes et travaux soumis à permis n'ont pas trait à la bâtisse, mais à d'autres opérations, même précaires, qui engendrent des conséquences sur l'occupation du sol ou sur son aspect paysager; à cet égard, le vocable «*permis d'urbanisme*», actuellement repris dans les deux législations régionales, est plus approprié;

3° les deux législations régionales prévoient qu'un règlement d'urbanisme ou sur les bâtisses peut imposer un permis d'urbanisme pour l'exécution d'actes et de travaux qui ne sont pas énumérés dans la liste législative; d'autre part, chacune des législations régionales habilite le Gouvernement régional à arrêter la liste des travaux et des actes qui, pour certains motifs, ne requièrent pas un permis d'urbanisme (CWATUP, art. 262; arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme); la démarche consistant à vérifier si les actes et travaux projetés sont soumis à permis préalable est dès lors la même dans les deux régions et s'opère en deux temps : d'abord, vérifier si les travaux projetés sont soumis à permis en fonction de la liste législative et de la liste fixée par un règlement sur les bâtisses ou d'urbanisme; ensuite, vérifier si les travaux projetés sont dispensés de permis.

A. — Construire ou placer une installation fixe.

I. — Portée de la notion.

662. — L'opération «*construire ou placer une installation fixe*» est définie pratiquement dans les mêmes termes dans les deux législations régionales, à savoir : «*le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci (ou dans une construction existante) ou dont l'appui au sol assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé*» (CWATUP, art. 84, § 1^{er}, 1°; CoBAT, art. 98, § 1^{er}, 1°).

Comme on le voit, la notion légale de «*construction*» dépasse largement la signification que lui prête généralement la jurisprudence dans d'autres contextes, à savoir «*un assemblage de matériaux des diverses parties d'un édifice*» (C.E., 16 février 1951, *Pettiaux*, n° 746; Corr. Nivelles, 7 juin 1955, *Rev. Dr. Pénal*, 1955-1956, p. 379), puisqu'elle vise également des ouvrages superficiels ou de faible relief, sans développement vertical important (C.E., 8 décembre 2003, *Peetermans-Bellings*, n° 126.154).

A ce stade-ci, la destination de l'édifice (habitat, usage professionnel, loisirs, etc...) importe peu, même si la demande de permis et le permis lui-même devront mentionner la destination retenue, ce qui aura des incidences, comme nous le verrons, sur la soumission ou non d'autres opérations à l'exigence d'un permis d'urbanisme préalable.

663. — De ces précisions expressément contenues dans les textes légaux eux-mêmes — ce qui n'est pas le cas de la plupart des autres catégories —, la doctrine (F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne*, o.c., 1997, p. 509, n° 477; M. PÂQUES, «*Construire et placer des installations*

fixes ou mobiles dans le droit de l'urbanisme», *Amén.*, 1989, p. 148; P. NIHOUL, «Les permis de bâtir ou d'urbanisme», *o.c.*, p. 341) retient trois critères :

— le rapport avec le sol : il faut une incorporation dans le sol, un ancrage dans celui-ci ou un simple appui au sol qui en assure la stabilité;

— le rapport avec le temps : la construction ou l'installation peut n'être qu'en matériaux non durables;

— le rapport avec l'espace : la construction ou l'installation doit être destinée à rester sur place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée.

Ce sont en réalité plus les concepts d'ancrage au sol et d'aptitude à rester en place que ceux relatifs à la nature des matériaux employés pour la construction et à la permanence de la construction, qui prévalent en la matière.

II. - Applications.

664. — A titre d'exemple, on peut citer les cas limites suivants qui ont donné lieu à des développements jurisprudentiels :

— un *chalet de week-end* reposant sur un encadrement de pierres posées les unes sur les autres (Cass., 15 décembre 1958, *Pas.*, I, p. 389) ou reposant sur des traverses de chemins de fer maintenues par des pieux fixés solidement au sol (Liège, 25 septembre 1985, *J. L.*, 1986, p. 465, note F. CLOSE); des «*bungalettes*» construites sur un châssis métallique reposant sur un double essieu équipé de quatre roues et munies d'un timon télescopique mais reposant sur des blocs de béton reliés à un câble électrique, raccordées à une arrivée d'eau potable et disposant de sorties d'évacuation des eaux usées (Liège, 4 août 1989, *Amén.*, 1989, p. 146; Liège, 16 mai 1969, *J.T.*, 1969, p. 407);

— une *caravane* transformée en friterie «*qui ne repose pas seulement sur deux roues, mais également sur une série de briques et un bloc de béton afin d'en assurer la stabilité et qui est reliée au réseau d'électricité*» (Tongres, 15 mars 1982, *R.W.*, 1982-1983, col. 100), *a fortiori* la friterie composée d'une caravane, d'une terrasse, d'un auvent, d'un escalier et d'une balustrade (C.E., 24 septembre 1993, *Desaive*, n° 44.228);

— un véhicule de 15 mètres sur 2,5 mètres utilisé comme *point de vente de fruits et légumes* le long d'une route alors qu'il n'a ni phares, ni catadioptre, ni dispositif de freinages (Anvers, 8 juin 1989, *R.W.*, 1989-1990, p. 197, note, confirmé par Cass., 5 juin 1990, *Pas.*, I, p. 1127, et *R.W.*, 1991-92, p. 498, note B. BOUCKAERT); il en va de même pour des abris, hangars ou baraques installés dans les mêmes conditions sauf si ceux-ci sont considérés comme des travaux de minime importance dispensés de permis;

— la construction d'un *tennis* en raison des travaux de fondation nécessaires à sa réalisation ou de l'ancrage dans le sol de la clôture entourant un tel terrain (C.E., 21 novembre 1986, *Drèze*, n° 27.175; C.E., 21 mai 1987, *Van Sumere*, n° 28.001; C.E., 21 avril 1988, *Van Sumere*, n° 29.850 : «*la construction d'un terrain de tennis, destiné à un usage intensif, à exécuter selon les règles de l'art et répondant aux exigences techniques de résistance et de durée en vue de l'exercice d'un tel sport, ne se conçoit pas sans l'exécution de travaux qui entrent dans les prévisions de l'article 41, §1^{er}, 1^o, du Code wallon*»); qu'en est-il lorsque l'aménagement se limite à la pose d'un revêtement?

La Cour de Cassation a considéré que «*ne viole pas l'article 44, §1^{er}, 1^o, de la loi (du 29 mars 1962) l'arrêt qui décide que ne tombe pas sous les notions de construire ou d'utiliser un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations fixes le fait d'appliquer une couche durcie de tarmac noir sur les fondations de ce que fut un hangar agricole et d'y placer une clôture en fil plastifié vert et un filet de tennis*» (Cass., 8 octobre 1985, *Pas.*, 1986, I, p. 116; 8 novembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 251, à propos d'un court de tennis réalisé sans modification sensible du relief du sol); il faut toutefois relever une évolution récente de la jurisprudence dans un sens plus strict à propos des travaux de voirie (Voy. *infra*) de même qu'une évolution également plus stricte des textes applicables. Ainsi, en Région wallonne, depuis l'arrêté du 5 juillet 2001 (*Mon. b.*, 24 août 2001), l'exonération de permis prévue par l'article 262, 5^o, a), du CWATUP pour certains actes et travaux effectués dans les zones de cours et jardins ne s'applique plus aux aires de sports, et donc aux terrains de tennis; il s'ensuit qu'un terrain de tennis aménagé dans un jardin ou une cour, même sans aucune modification du relief du sol, n'est plus exonéré en Région wallonne de permis; de même, sont seulement dispensés d'un permis, aux termes de l'article 262, 5^o, d), du CWATUP, «*les appareillages strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant la hauteur de 3,5m*»;

— une *piscine* sauf les piscines gonflables ou démontables qui ne sont pas destinées à rester en place; sont, toutefois, exonérés de permis les piscines non couvertes d'une superficie maximale au sol de 15 m² (CWATUP, art. 262, 5^o, a) ou de 20 m² (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 précité, art. 14, 1^o, a);

— une *terrasse* qui repose sur des fondations composées d'une maçonnerie en blocs de béton lourd, indépendamment du type de revêtement dont elle sera pourvue (C.E., 25 novembre 2004, *Harang*, n° 137.674), de même qu'une *terrasse périphérique* en tant qu'ouvrage ancré dans le sol (C.E., 27 mars 2003, *Deletter*, n° 117.646);

— les *travaux de voirie* : ainsi en va-t-il de «*la construction de routes, qui comprend non seulement la pose du revêtement, mais aussi un réseau d'égouts et toutes sortes de canalisations*» (Bruxelles, 28 juin 1976, *A.P.M.*, 1976-1977, p. 10-11; dans le même sens, concernant la pose d'égout : Cass., 27 septembre 1984, *Res iura imm.*, 1985, p. 121, n° 6.033), ou de la construction ou de la prolongation d'une voie de tram (C.E., 21 août 1992, *Hercz*, n° 40.132, *Amén.*, 1992, p. 263); par contre, ne peut être considéré comme constituant le placement d'une installation fixe, et donc n'est pas soumis à permis, le simple aménagement, sans modification sensible du relief du sol, d'un chemin empierré et d'une dalle de béton de 4 mètres sur 6 mètres (Cass., 13 décembre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 542) ou le simple durcissement, le rehaussement ou l'amélioration d'un chemin de terre sans modification notable du relief du sol (Anvers, 18 décembre 1992, *R.W.*, 1992-1993, p. 1097; C.E., 25 juin 1992, *Redant*, n° 39.833). L'aménagement d'une voirie limité à la seule pose d'un revêtement ne semble donc pas soumise à permis pour autant qu'il n'entraîne pas de modification sensible du relief du sol; il faut toutefois souligner une évolution récente de la jurisprudence qui va dans un sens plus strict; ainsi, selon la Cour de cassation, «*le juge peut considérer comme étant soumise à l'obtention d'un permis une construction utile à la circulation routière ou au parking*

qui comprend le revêtement du sol» (Cass., 27 juin 2000, *Pas.*, I, p. 403); jugé également en ce sens que «l'aménagement d'un parking destiné à la clientèle de deux établissements en faisant étendre une couche de cendrée d'une dizaine de centimètres d'épaisseur et en faisant placer des pylônes d'éclairage constitue une construction» (Bruxelles, 11 mai 2000, *Amén.*, 2000, p. 327) ou que les juges d'appel ont légalement justifié leur décision selon laquelle un permis préalable écrit et exprès était requis pour les travaux d'aménagement d'un parking sur la base des constatations suivantes : «sur un terrain égalisé auparavant au moyen d'une grue, on a apporté une grande quantité de gravier qui (...), en raison du fait que le parking était destiné à 12 camions de grande taille, a été assemblé de manière fonctionnelle sur un terrain en grande partie délimité par une bordure en béton, créant ainsi une surface dure qui, en vue d'assurer la stabilité, reposait sur et partiellement dans le sol; vu les matériaux utilisés, la construction était destinée à rester en place même si, selon le verbalisateur, la couche de terre pouvait être facilement déblayée par la suite» (Cass., 8 avril 2003, *J.T.*, 2004, p. 873); en Région wallonne, le Conseil d'Etat a jugé qu'il ressort de l'article 263, 8°, du CWATUP, qui dispense de l'avis du fonctionnaire délégué «l'aménagement d'une aire de stationnement de plus de deux véhicules et de moins de dix véhicules», qu'un permis d'urbanisme est requis pour l'aménagement d'une telle aire de stationnement en ajoutant que «les aménagements nécessités par la construction d'une aire de stationnement répondent à la définition de «construire ou placer des installations fixes» au sens de l'article 84, §1^{er}, 1°, du CWATUP» (C.E., 8 décembre 2003, *Peetermans-Bellings*, n° 126.154). Par ailleurs, de nombreux travaux de voirie sont exonérés de l'obtention préalable d'un permis (CWATUP, art. 262, 9°; arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 précité, art. 3 et 4);

— l'exécution de travaux dans le sol, comme la pose d'égouts (Cass., 27 septembre 1984, *Res iura imm.*, 1985, n° 6.033) ou la construction de garages souterrains (C.E., 22 octobre 1986, *Luybaert*, n° 27.052) ou de citernes souterraines;

— l'établissement d'installations, de lignes ou de canalisations d'utilité publique telles que les pylônes (Gand, 16 mai 1986, *R.W.*, 1986-1987, 744), notamment de télécommunication (C.E., 3 mars 1988, *Commune de Merchtem*, n° 29.512. A propos de pylônes de télécommunication privée, voyez C.E., 23 février 1990, *Mercier*, n° 34.128; C.E., 28 janvier 1992, *Duquesne et Bosman*, n° 38.600. Jugé qu'une antenne GSM, quoique ne reposant pas sur un socle de béton, mais étant seulement arrimée par des lignes et des câbles, est une installation fixe dont l'appui assure la stabilité [Liège, 21 octobre 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1715]), les antennes paraboliques, les lignes à haute tension, les canalisations de télédistribution, de gaz, d'eau, ... Certains de ces travaux sont toutefois considérés comme étant d'une minime importance et exonérés de permis (CWATUP, art. 262, 9° et 7°; arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003, art. 3, 4°, et 14, 4°, 11° et 15°);

— les clôtures et les murs de clôture : il en va certainement ainsi pour les clôtures et les murs de clôture dont l'ancrage dans le sol est assuré par des fondations ou la stabilité par des plaques de béton; ainsi en va-t-il d'un tuteur porte-livres qui cache en réalité un abri pour voi-

tures (C.E., 18 juin 1991, n° 37.219); même en l'absence d'un tel ancrage, une clôture constituée de quelques poteaux avec du fil, laquelle ne semble pas à première vue répondre à la définition de construction ou d'installation fixe, est soumise, en Région wallonne, à permis dès lors qu'elle dépasse une certaine hauteur, à savoir 2 mètres (CWATUP, art. 262, 5°, h); pour les murets, cette hauteur est de 50 cm.);

— et les installations militaires? «Aucune disposition du CWATUP ne soustrait du champ d'application de son article 84 (ex-41), qui impose la possession d'un permis de bâtir à quiconque souhaite construire ou placer une installation fixe sur un terrain, les installations militaires. Au reste, les travaux préparatoires de la loi organique du 29 mars 1962 indiquent l'intention du législateur de les inclure dans son champ d'application» (Liège (réf.), 15 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1496, confirmé par Cass., 26 novembre 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 701. Voy. aussi C.E., 16 octobre 2003, *Etat belge*, n° 124.312); et s'il est vrai que le décret des 8-10 juillet 1791 concernant la conservation et le classement des places de guerre et postes militaires, la police des fortifications et autres objets y relatifs, décret non abrogé et encore en vigueur, règle toujours les relations entre l'Etat belge et les services de l'urbanisme en ce qui concerne les constructions militaires et édicte toujours aux corps administratifs l'interdiction de disposer des postes militaires, une telle règle ne peut s'entendre, compte tenu de la volonté précitée du législateur, que dans les limites des nécessités de la conservation de ces postes; il faut à cet égard tenir compte, pour définir la portée de cette disposition, du protocole d'accord signé le 12 février 1963 entre les ministres des Travaux publics et de la Défense nationale, et de la circulaire n° 24-9 du 16 octobre 1967 qui règle les relations du service de l'urbanisme avec celui des constructions militaires : «ce protocole opère une distinction entre les travaux secrets entrant dans le cadre des engagements internationaux de la Belgique, uniquement soumis au décret des 8-10 juillet 1791, et les «autres travaux» subordonnés à l'octroi d'un permis de bâtir en vertu des lois sur l'urbanisme»; en l'espèce, la localisation de l'ouvrage (en plein milieu urbain), la nature et l'ampleur des travaux litigieux (démolition et reconstruction des piles d'un pont) et le contexte préalable à ces travaux (des pourparlers préalables entre administrations, au cours desquels les services de l'urbanisme ont obtenu les plans des ouvrages) excluent leur caractère secret et ne permettent pas de déroger aux lois sur l'urbanisme.

665. — Un sort particulier doit être réservé aux *panneaux publicitaires*.

Lorsque le dispositif de support de la publicité est directement ancré au sol sous la forme de panneau ou de clôture, il est sans conteste possible soumis à permis d'urbanisme, la matière n'échappant pas à la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (C.E., 2 juin 1977, *s.a. Belga-Fiche*, n° 18.292; Cass., 26 avril 1983, *J.T.*, 1984, p. 234-235; Bruxelles, 6 juin 1985, *Amén.*, 1986, p. 15; Cass., 21 mai 1987, *Amén.*, 1987, p. 91; C.E., 14 juin 1989, *s.a. Publicité Gilquin*, n° 32.754, *Rev. rég. droit*, 1989, p. 238, obs. P. NIHOUL).

La question a été plus controversée pour le placement de dispositifs destinés à l'affichage sur la façade, le pignon ou le toit d'une construction déjà existante. Dans ce cas, le dispositif de publicité n'est pas incorporé ou ancré au sol et n'y prend appui que via une construction

déjà autorisée. La controverse a reçu à la fois une réponse législative et une réponse jurisprudentielle allant dans le même sens.

Ainsi, en Région wallonne, la controverse est réglée depuis l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 15 novembre 1990 édictant un règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité, inséré dans le CWATUP aux articles 431 à 442. Aux termes de l'article 435, «*nul ne peut, sans un permis de bâtir, fixer une enseigne ou un dispositif de publicité sur un bâtiment, une installation ou un ouvrage existant, ou l'y incorporer*». En outre, depuis le 1^{er} mars 1998, le CWATUP vise comme tel, en son article 84, §1^{er}, 2^o, le fait de «*placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité*», qui est de ce fait dissocié de la notion d'«*installation fixe*» et soumis en tant que tel à permis préalable. En Région de Bruxelles-Capitale, l'article 98, §1^{er}, 1^o, du CoBAT vise expressément, en ce qui concerne le placement d'installations fixes, «*les dispositifs de publicité et les enseignes*» (Voir aussi les dispositions du règlement régional d'urbanisme relatives aux publicités et aux enseignes, lesquelles prévoient notamment des zones interdites).

Pour sa part, la Cour de cassation a jugé que «*l'article 44, §1^{er}, de la loi du 29 mars 1962, qui requiert un permis préalable du Collège des bourgmestre et échevins pour toute construction ou installation incorporée au sol, ancrée à celui-ci ou dont l'appui au sol assure la fixité, s'applique aux panneaux publicitaires reliés au sol par le mur sur lequel ils sont fixés*» (Cass., 12 janvier 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 19 et *Amén.*, 1994, p. 138; Cass., 7 mai 1996, *Pas.*, I, 1996, p. 154; Cass., 8 octobre 1996, *Pas.*, I, 1996, p. 364).

Enfin, certains dispositifs de publicité sont exonérés de permis (CWATUP, art. 262, 9^o, k); arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003, art. 17).

B. — Démolir.

666. — Le fait de démolir, quelle que soit l'origine (volontaire ou forcée, en vertu d'une décision de police administrative ou d'une décision juridictionnelle), est soumis à permis (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 3^o; CoBAT, art. 98, §1^{er}, 3^o). De manière générale, la nécessité du permis de démolir se justifie, outre par l'opportunité qu'il y a de s'opposer, le cas échéant, à la démolition de bâtiments intéressants, par le fait qu'il faut pouvoir vérifier que les mesures de sécurité seront prises lors de cette démolition et par le fait qu'il peut être opportun d'imposer des conditions de réaménagement du terrain anciennement construit.

I. — Portée de la notion.

667. — Le concept de démolir doit-il ou non s'interpréter à l'aune des notions précitées de «*construire et placer une installation fixe*»?

En Région wallonne, du fait qu'était visé le fait de «*démolir*» sans autre précision (CWATUP 1984, art. 41, §1^{er}, 2^o), la jurisprudence s'est prononcée en faveur du rapprochement qui doit être fait entre les notions légales de démolir et de construire ou placer une installation fixe :

— à la question de savoir si le *démontage de voies de chemins de fer* est soumis ou non à permis, il a été

répondu positivement et ce, aux termes d'un raisonnement *a contrario* : après avoir considéré «*qu'une voie ferrée, ouvrage destiné à rester sur place et dont l'appui sur le sol assure la stabilité, abstraction faite de toute permanence et de la possibilité théorique de le déplacer, est une construction au sens de l'article 41*» (du CWATUP), la Cour d'appel de Liège jugea que «*la dépose d'une telle installation en vue non de son entretien mais de son démantèlement revient à la démolir*» (Liège, 28 juin 1996, *J.L.M.B.*, 2000, p. 679, confirmé par Cass., 10 juin 1999, *Pas.*, I, p. 347 et *Amén.*, 2000, p. 54, note F. HAUMONT);

— dans le cadre de la reprise du site des Forges de Clabecq, le Tribunal de commerce de Nivelles a estimé que le démantèlement d'installations fixes telles que les *hauts-fourneaux*, les machines, etc.... nécessitait un permis de démolir, ce qui a notamment conduit le Tribunal à retenir l'offre de la s.a. Duferco tendant à la conservation du site plutôt que l'offre de M. Jourdain qui entendait démanteler les installations existantes en conservant les structures portantes et les bâtiments (Comm. Nivelles, 30 septembre 1997, Faillite s.a. Forges de Clabecq, R.G. n° 7844/97, inédit).

Toutefois, depuis le 1^{er} mars 1998, le CWATUP, en son article 84, §1^{er}, 3^o, contient le concept, non plus de «*démolir*», mais de «*démolir une construction*». En outre, il faut souligner que l'avant-projet de décret soumettait à permis d'urbanisme le fait de «*démolir une construction ou démonter une installation fixe*»; or, le projet de décret déposé au Parlement wallon et voté par celui-ci n'a repris que la notion de «*démolir une construction*», les mots «*ou démonter une installation fixe*» ayant été volontairement omis. Depuis l'entrée en vigueur du CWATUP 1997, seule la dépose d'une construction nécessite donc un permis de démolir à l'inverse du démantèlement d'une installation fixe. Le même raisonnement paraît pouvoir être tenu pour la Région bruxelloise où l'article 98, §1^{er}, 3^o, du CoBAT vise le fait de «*démolir une construction*» sans toutefois viser les installations fixes.

668. — Dans la majorité des cas, le permis de démolir est inclus dans le permis d'urbanisme délivré pour une nouvelle construction, pour la reconstruction d'un bâtiment existant ou pour des travaux de transformation lorsque la nouvelle construction ou les travaux de transformation impliquent la démolition de bâtiments existants. Ainsi jugé que «*lorsqu'un permis d'urbanisme est délivré pour la construction d'un immeuble à un endroit où il existe déjà une construction, ce permis vaut autorisation de modifier cette construction ou de la détruire selon qu'elle est partiellement ou entièrement incompatible avec la construction qui fait l'objet du permis*» (C.E., 31 mai 2000, *Dujardin*, n° 87.737). Il se peut, néanmoins, que la démolition soit demandée sans projet de reconstruction ou de transformation, tel l'aménagement d'une voirie, d'un carrefour ou d'espaces publics, auquel cas le permis de démolir sera délivré seul.

II. — Deux cas particuliers de démolition.

a) La démolition ordonnée par le bourgmestre.

669. — Un immeuble menaçant ruine peut faire l'objet d'une ordonnance de démolition de la part du bourgmestre en vertu des pouvoirs de police administrative qu'il détient sur pied des articles 133 et 135 de la Nouvelle Loi Communale (anciens décrets révolutionnaires du

14 décembre 1789 et des 16-24 août 1790). Cette ordonnance majeure de démolition n'exonère toutefois pas le propriétaire de l'immeuble concerné ou, en cas de carence de celui-ci, le bourgmestre qui exécutera la démolition de l'obligation d'obtenir le permis de démolir préalablement à l'exécution de la démolition, sauf en cas d'extrême urgence, c'est-à-dire en cas de force majeure.

En outre, dans les Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale, si le bien immobilier menaçant ruine est classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, le bourgmestre ne peut, par dérogation aux articles 133 et 135 précités, en ordonner la démolition partielle ou totale sans notifier sa décision au Gouvernement, lequel dispose d'un délai de 10 jours suivant la réception de cette notification pour suspendre l'ordonnance majeure par lettre recommandée à la poste; à défaut, cette décision est exécutoire (CWATUP, art. 202, §2; CoBAT, art. 215. Dans la Communauté germanophone, la matière des monuments et sites n'a pas été intégrée à la matière de l'aménagement du territoire de sorte que la démolition d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde nécessite un permis de démolir et l'autorisation relative aux monuments et sites).

b) *La démolition imposée en vertu d'une décision juridictionnelle.*

670. — La démolition imposée par une décision d'une juridiction nécessite-t-elle un permis préalable d'urbanisme?

En Région wallonne, l'obligation de posséder un permis préalable de démolir connaît une exception lorsque la démolition est ordonnée par une juridiction comme mesure de réparation d'une infraction aux dispositions légales ou réglementaires dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Dans ce cas, la démolition peut se faire sans permis préalable moyennant information, huit jours avant le début des travaux, du collège des bourgmestre et échevins, lequel pourra imposer des conditions d'exécution, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publiques (CWATUP 1984, art. 67, §2bis, inséré par un décret du 25 mars 1985 et repris dans le CWATUP 1997, art. 155, §5). Le CWATUP 1997 étend, dans les mêmes conditions, cette dispense de permis de démolir à la remise en état des lieux prononcée par le tribunal civil (art. 157, al. 2, qui rend applicable l'art. 155, §5) et à la démolition opérée dans le cadre de l'assainissement d'un site économique désaffecté reconnu d'intérêt régional (art. 182, §4).

Par contre, en Région de Bruxelles-Capitale ou lorsque la démolition ordonnée par une juridiction l'est dans un autre contexte légal (par ex. pour violation de servitudes conventionnelles ou du droit de propriété), le permis préalable de démolir est requis. Toutefois, l'autorité qui statue sur la demande de permis de démolir ne peut remettre en cause le principe même de cette démolition et ne pourrait s'y opposer, non pour de simples motifs d'opportunité, mais uniquement pour des raisons liées à des impératifs d'aménagement du territoire dont il serait établi que le juge n'a pu y avoir égard (Voy. à ce propos l'affaire PIRSON: C.E., 9 avril 1986, n° 26.341, *Amén.*, 1986, p. 87 et s., rapport J. HOEFFLER, obs. F. HAUMONT et J.T., 1987, p. 173; C.E., 1^{er} février 1991, n° 36.336, *J.L.M.B.*, 1991, p. 350, obs. J.-F. NEURAY; J.-F. NEURAY, «Responsabilité de l'administration à l'occasion de

l'exécution des décisions judiciaires», in *La responsabilité des pouvoirs publics*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 171).

C. — Reconstruire

671. — Toute reconstruction nécessite au préalable un permis d'urbanisme (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 4°; CoBAT, art. 98, §1^{er}, 4°).

Selon la doctrine (Ph. VANDEN BORRE, «Les permis de bâtir, de lotir, les certificats d'urbanisme et les sanctions», in *Le droit de la construction et de l'urbanisme*, Bruxelles, Ed. Jeune Barreau, 1976, p. 220; F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne*, o.c., p. 515, n° 479; P. APRAXINE et V. LEMAIRE, «L'urbanisme à Bruxelles», in *Tout savoir sur*, Story Scientia, 1996, p. 53; P. NIHOUL, «Les permis d'urbanisme ou de bâtir», o.c., p. 352, n° 14), par reconstruction, on entend la substitution, après démolition, d'un bien (bâtiment ou ouvrage) par un autre bien d'une importance similaire ou égale. Deux précisions peuvent être apportées à ce sujet :

— d'une part, le concept vise le bâtiment «qui a été démolé entièrement ou en grande partie» (Cass., 11 mai 2000, *Pas.*, I, 2000, p. 290.); en d'autres termes, si la démolition est un préalable nécessaire à la qualification des travaux envisagés comme une reconstruction, celle-ci ne doit pas être pour autant totale tout en affectant dans sa majeure partie le bâtiment reconstruit; cette précision apportée par la Cour de cassation rend encore plus malaisée la distinction entre la reconstruction d'un bien et sa transformation comme nous le verrons ci-après;

— d'autre part, le volume doit être équivalent; ne peut dès lors être qualifié de reconstruction le projet qui consiste à remplacer une remise par un hangar dont les dimensions sont deux fois et demie plus importantes (C.E., 20 janvier 1999, *Schnackers*, n° 78.240).

L'exigence dans un tel cas du permis préalable implique qu'il n'existe aucun droit acquis au remplacement d'une construction existante par une nouvelle construction, même si elle est d'une importance similaire ou égale (Anvers, 1^{er} avril 1993, *R. W.*, 1993-1994, p. 25). Elle se justifie notamment par le fait que même une reconstruction «à l'identique» doit pouvoir être examinée sous l'angle de la solidité et de la sécurité; or, le fait d'imposer l'obtention d'un permis préalable implique généralement l'intervention d'un architecte susceptible d'assurer cette sécurité. Ce sera par exemple le cas à l'égard d'immeubles incendiés ou menaçant ruine.

D. — Transformer.

I. — Qu'est-ce que transformer?

672. — Le fait d'apporter des transformations à un bâtiment ou à une construction existant est soumis à permis d'urbanisme préalable (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 5°; CoBAT, art. 98, §1^{er}, 2°). Les législations wallonne et bruxelloise ont précisé expressément ce que recouvre cette notion.

En Région de Bruxelles-Capitale, est visée «la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction

existante» (CoBAT, art. 98, §1^{er}, 2°). Cette définition repose donc sur deux critères : la modification du volume ou la modification de l'aspect du bâtiment. Elle s'inspire directement de la jurisprudence de la Cour de cassation antérieure à la loi organique du 29 mars 1962 (Cass., 15 juin 1959, *Pas.*, I, p. 1053), jurisprudence confirmée lors des travaux préparatoires de cette même loi et retenue depuis lors tant par la doctrine (F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne, o.c.*, p. 515, n° 480; P. NIHOUL, «Les permis d'urbanisme ou de bâtir», *o.c.*, p. 353, n° 15) que par la jurisprudence des juridictions de fond (Bruxelles, 27 juin 1969, *Pas.*, II, p. 234) et du Conseil d'Etat (C.E., 30 septembre 1992, *Bras*, n° 40.535 et le rapport de l'auditeur GILLIAUX précédant cet arrêt, inédit; C.E., 16 décembre 2003, *Hosch*, n° 126.487).

Pour sa part, le CWATUP précise, en son article 84, §1^{er}, 5°, ce qu'il faut entendre par «transformer», à savoir «les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage (...) qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural». Cette définition légale retient les deux mêmes critères que ceux contenus dans le Code bruxellois mais y ajoute un troisième critère, à savoir le fait de «porter atteinte aux structures portantes» du bâtiment.

Malgré ce critère supplémentaire prévu par le seul législateur wallon, le concept de «transformer» a le même contenu dans les deux régions. En effet, comme on le verra ci-après, la Région de Bruxelles-Capitale a, pour l'heure, dispensé de permis les travaux de transformation qui ne portent pas atteinte aux structures portantes, ce qui a *contrario* soumet à permis ceux qui y portent atteinte (Il n'en reste pas moins que les Régions de Bruxelles-Capitale et flamande ont la possibilité de soumettre à permis ce type de travaux alors que tel n'est plus le cas en Région wallonne).

II. — Portée de la notion.

673. — Il n'est pas toujours aisé de distinguer la notion de reconstruction de celle de transformation, et ce d'autant plus que selon la Cour de cassation, la reconstruction ne s'accompagne pas nécessairement d'une démolition préalable totale mais peut aussi viser des opérations de réaménagement qui sont précédées d'une démolition partielle importante (Voy. *supra*). Certes, les deux opérations sont soumises à la délivrance d'un permis d'urbanisme préalable; la distinction entre ces deux catégories d'actes et de travaux peut néanmoins s'avérer importante, au moins sous trois aspects : tout d'abord, la procédure d'examen de la demande de permis présente des spécificités selon qu'il s'agit d'un permis de reconstruire ou de transformer (en Région wallonne, en ce qui concerne le contenu du dossier, voy. l'article 284 du CWATUP pour le permis de reconstruire et l'article 290 pour le permis de transformer; en ce qui concerne les mesures de publicité, voy. l'art. 330 du CWATUP); ensuite, la qualification dans le permis d'urbanisme des travaux couverts par ce permis sous le vocable «reconstruction» ou «transformation» détermine si les travaux réalisés sont passibles des sanctions pénales et des mesures de réparation prévues par la législation sur l'aménagement du territoire dans la mesure où ceux-ci ne seraient pas conformes à cette mention; enfin, en Région de Bruxelles-Capitale, cette qualification conditionne

l'octroi ou non d'un permis sur la base des dispositions dérogatoires aux prescriptions du plan de secteur (voy. A.R. 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en œuvre des projets de plans et des plans de secteur, art. 21, modifié par arrêté du Gouvernement bruxellois du 3 mars 1995) ou à celles du PRAS (voy. la prescription générale 0.9), alors qu'en Région wallonne, les travaux effectués à l'égard d'un bâtiment existant mais dont la destination n'est pas conforme au plan de secteur peuvent être indifféremment des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction (CWATUP, art. 111).

674. — Ainsi, sont considérées par la Cour d'appel de Bruxelles (Bruxelles, 24 janvier 1996, *T.R.O.S.*, 1996/4, p. 233, obs. A. DESMET) comme conformes et correspondant à un permis de transformer une vieille ferme et une grange existantes, la démolition de tous les murs intérieurs et extérieurs et leur reconstruction avec des pierres de récupération qui ne proviennent pas des murs démolis dès lors que sont maintenus les fondations et le sous-sol. Lesdits travaux ne sont donc pas qualifiés de reconstruction complète, auquel cas le permis n'aurait pu être délivré sur la base de l'article 79 de la loi du 29 mars 1962, repris à l'article 43, §2, al. 7, du décret coordonné du 22 octobre 1996. Il s'ensuit que pour la Cour d'appel de Bruxelles, la reconstruction d'un bâtiment sur les fondations et le sous-sol existants, qui plus est en recourant à d'autres matériaux, doit être considérée comme une transformation et non comme une reconstruction.

Comme on le voit, cette interprétation de la notion de travaux de transformation est particulièrement large. En effet, dans cette vision des choses, la transformation d'un immeuble pourrait passer par sa reconstruction, la distinction entre les deux provenant de ce qu'une partie de la maison existante doit être conservée sans que celle-ci ne soit démolie ni reconstruite, comme en l'espèce les fondations et le sous-sol. Cette interprétation maximale est toutefois à mettre en regard de la position récente de la Cour de cassation qui n'exige plus, pour qualifier une opération de reconstruction, de démolition préalable qui soit totale. Le concept de reconstruction gagnerait donc à être clarifié par le législateur lui-même.

675. — Le Conseil d'Etat considère dans la même ligne que «la notion de transformation n'exclut nullement ni des travaux importants ni l'augmentation du volume bâti future considérable» (C.E., 12 février 2002, *del Marmol et de Decker*, n° 103.511; C.E., 3 février 1995, *Baudhuin*, n° 51.524, *A.P.M.*, 1995, p. 48; C.E., 14 février 1964, *Masquillier et Wonville*, n° 10.447). Ainsi, l'élargissement de la façade d'un immeuble et son exhaussement d'un étage ne peuvent être assimilés à une reconstruction et constituent dès lors des travaux de transformation. De même, «le permis d'urbanisme autorisant l'agrandissement du sous-sol et du rez-de-chaussée du bâtiment existant sans démolition de celui-ci mais avec adjonction d'une nouvelle annexe prolongeant le bâtiment existant avec lequel elle est destinée à former un ensemble unique n'est entaché d'aucune erreur en tant qu'il autorise des travaux qualifiés de «transformation d'une agence bancaire»» (C.E., 16 décembre 2003, *Hosch*, n° 126.487). Par contre, dans un arrêt précédent, le Conseil d'Etat a jugé, de manière plus restrictive, que la demande relative au remplacement d'une annexe située à l'arrière d'une habitation et dont le toit prolongeait, selon la même pente, le toit de

la construction principale par une nouvelle annexe dotée d'un toit pyramidal, portait, d'après les plans joints à celle-ci, sur la démolition de l'annexe, pour sa plus grande partie, et sa reconstruction, le maintien d'un seul mur de l'annexe existante — mur devant d'ailleurs être rehaussé — ne modifiant pas la nature de cette demande, de sorte que le permis de transformer délivré pour ces travaux était entaché d'un vice de procédure (C.E., 13 novembre 1991, *Bras*, n° 38.094, *J.T.*, 1992, p. 35).

676. — L'opération de transformer doit être aussi distinguée de celle de construire. Ainsi, la démolition d'un petit bâtiment qui ne jouxte pas le bâtiment principal et son remplacement par un nouveau bâtiment adossé au bâtiment principal n'est pas une transformation, mais une construction nouvelle (C.E., 15 mars 1966, *Valkaert*, n° 11.700). De même, la construction d'un hangar de 250 m² de superficie et d'une hauteur moyenne de 5,70 mètres ne peut raisonnablement être considérée comme la transformation d'un mur de clôture de 3,25 mètres (C.E., 19 octobre 1977, *Van Den Berghe et Roemers*, n° 18.489).

III. — Deux tempéraments.

a) Les travaux de conservation et d'entretien.

677. — En Région de Bruxelles-Capitale, les travaux de conservation et d'entretien sont exonérés de permis d'urbanisme. Par contre, en Région wallonne, depuis le 1^{er} octobre 2002, l'article 84, §1^{er}, 5°, intègre les travaux de conservation et d'entretien dans la notion de «transformer une construction existante» de sorte que ceux-ci ne sont plus exonérés de permis (Voy. à titre d'exemple les modifications expressément visées par l'article 263, 21°, du CWATUP, lesquelles sont seulement dispensées de l'avis préalable du fonctionnaire délégué); certains le sont néanmoins comme travaux de minime importance.

678. — En tant qu'elle énonce une exception, cette notion qui n'est pas définie par le législateur est interprétée restrictivement par la jurisprudence : il s'agit «de travaux exécutés en vue de maintenir le bâtiment en bon état», lesdits travaux ne pouvant modifier la construction préexistante, ni quant à sa forme, ni quant à son volume, ni quant à son statut (Liège, 12 décembre 1972, *J.T.*, 1973, p. 142-143). Plus récemment, il a été jugé que «le terme «conservation» doit être pris dans son sens courant de l'action de conserver, de maintenir intact ou dans le même état, référence étant faite aux notions d'entretien, garde, maintien, préservation, protection, sauvegarde» (Liège (réf.), 15 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1496.).

Sont généralement considérés comme travaux de conservation ou d'entretien, la réparation ou le renouvellement d'une toiture, le revêtement de murs, le rejointoyage de façades ou de pignons ou le bouchage de fissures (C.E., 15 janvier 1955, *Cheron*, n° 3.993), le remplacement de briques effritées dans un mur ou la réparation d'un mur endommagé même s'il faut démonter le mur avant de le remonter sur les fondations existantes (Liège, 12 septembre 1972 précité : l'arrêt précise que «les murs furent remplacés sur les fondations existantes, préalablement renforcées; que des briques identiques furent employées; que pendant les travaux, le toit du hangar fut maintenu en place par des piquets; que le mur du pignon du fond ainsi que le pavement restèrent en place; que les

deux murs restèrent ancrés au bâtiment à front de rue»). Dans cette optique, il a été jugé que le placement de conduites d'électricité dans les murs, la pose ou le remplacement de tuyaux de décharge des égouts, le renouvellement du toit, la pose d'une isolation du toit, la pose d'un plafond, le partage de l'espace au moyen de petits murs en matériaux de construction en remplacement de cloisons de bois ou de poutres plâtrées ne peuvent être considérés comme la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment existant mais comme de simples travaux de conservation et d'entretien (Anvers, 20 juin 1986, *R.W.*, 1986-1987, col. 1265).

Par contre, le fait de procéder au percement de la cloison séparant un bâtiment a été jugé comme constituant un travail de transformation et non de conservation ou d'entretien (Cass., 27 juin 1985, *Pas*, I, p. 1381, confirmant Bruxelles, 3 juin 1983, *Res iura imm.*, 1983, p. 23). Il en va de même de travaux de construction d'un mur de soutènement destiné à prévenir la ruine d'une construction menaçant de s'écrouler sur la voie publique (Cass., 13 juin 1930, *Pas*, I, p. 253), de la reconstruction depuis la terre jusqu'au sommet des angles d'un mur de clôture d'un immeuble menaçant ruine (Cass., 15 janvier 1959, *Pas*, I, p. 1053) ou des travaux d'aménagement et de modernisation intérieure effectués en vue de l'achèvement de l'immeuble après exécution du gros œuvre (Bruxelles, 2 mars 1960, *R.W.*, 1960-1961, col. 2025). De même, excèdent la notion de travaux de conservation et d'entretien, la transformation d'une maison unifamiliale de type «rentier» en un immeuble de rapport à appartements multiples, avec aménagements intérieurs tels que le placement du chauffage central et d'installations sanitaires individuelles pour les divers occupants sans qu'il y ait pour autant modification du volume existant (Bruxelles, 27 juin 1969, *Pas*, II, p. 234 et *Rev. adm.*, 1970, p. 29, obs., J.-P. CLAUWAERT), ou la démolition et la reconstruction des piles d'un pont démontable, ces travaux étant erronément qualifiés de «maintien en état opérationnel desdites installations» (Liège (réf.) 15 avril 1997, *J.L.M.B.*, 1997, p. 1496).

b) Les travaux de transformation «de minime importance».

679. — Les deux législations régionales exonèrent de permis certains travaux de transformation intérieurs ou d'aménagement de locaux (CWATUP, art. 262, 3°; arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 2003 précité, art. 5). Pour ce faire, ces travaux doivent répondre aux conditions suivantes :

— ne pas porter atteinte aux structures portantes du bâtiment (Région wallonne) ou ne pas impliquer la solution d'un problème de stabilité (Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale);

— ne pas impliquer une modification du volume construit ou de son aspect architectural (Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale);

— ne pas modifier le nombre ou la répartition des logements lorsqu'il s'agit d'un immeuble d'habitation, ou le nombre de chambres lorsqu'il s'agit d'un établissement hôtelier (Région de Bruxelles-Capitale); en Région wallonne, depuis l'arrêté du 5 juillet 2001, la condition portant sur la création d'un nouveau logement qu'il s'agisse d'appartements, de studios, de flats ou de kots n'est plus reprise dans l'article 262, 3°; toutefois, comme on le

verra, il résulte du libellé de l'article 84, §1^{er}, 5^{bis}, qu'une telle création est en soi soumise à permis;

— ne pas s'accompagner d'un changement d'utilisation ou de destination du bâtiment (Région de Bruxelles-Capitale).

680. — Cette dernière condition soulève deux questions :

1^o que faut-il entendre par ces termes? Dès lors que les notions d'utilisation et de destination du bâtiment ne sont pas définies dans l'arrêté du 12 juin 2003 lui-même, il convient sans doute de se référer à la définition qu'en donne le CoBAT en son article 98, §1^{er}, 5^o, (Voy. *infra*); la question ne se pose pas en ce qui concerne la Région wallonne puisqu'il suit du libellé de l'article 84, §1^{er}, 5^o, précité et de l'article 262, 3^o, du CWATUP (Voy. *supra*) que cette dernière condition n'est plus requise, depuis l'arrêté du 5 juillet 2001, pour bénéficier de la dispense de permis d'urbanisme; il s'ensuit que dans cette région, les travaux de transformation *«de minime importance»*, c'est-à-dire ceux qui remplissent les trois premières conditions précitées, et qui modifient la destination principale du bâtiment ne sont plus, à ce titre, soumis à permis; ils ne le seront éventuellement que s'ils figurent sur la liste des modifications de destination arrêtée par le Gouvernement sur la base de l'article 84, §1^{er}, 6^o (Voy. *infra*).

2^o la législation bruxelloise parle de modification de la destination ou de l'utilisation du bâtiment; qu'en est-il dès lors de la modification partielle de la destination *sensu lato* du bâtiment aménagé? En l'absence de jurisprudence à cet égard, il faut avoir égard à la fonction principale du bâtiment préexistante aux travaux de transformation; il s'ensuit que la modification de la destination *sensu lato* de certains locaux ou de certaines parties du bâtiment n'est pas nécessairement considérée comme la modification de la destination principale du bâtiment dans son ensemble, ce qui la dispense dans ces cas de permis.

E. — Créer un nouveau logement.

681. — En Région wallonne, avant sa modification par le décret du 18 juillet 2002, l'article 84, §1^{er}, 5^o, du CWATUP intégrait expressément, dans le concept *«transformer une construction existante»*, *«la création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou kots»*, reprenant de ce fait la condition ajoutée par le décret du 14 juillet 1994 à l'article 192, 6^o, de l'ancien CWATUP.

Le libellé de cette disposition prêtait à discussion. Faut-il déduire du texte de l'article 84, §1^{er}, 5^o, dont la suite précise les trois critères constitutifs du concept *«transformer»*, que lesdits travaux de création ne sont soumis à permis d'urbanisme que s'ils répondent également à ces trois critères, ce qui n'était pas la *ratio legis* du décret précité du 14 juillet 1994? Telle n'était pas notre opinion (P. NIHOUL, *o.c.*, p.). En effet, par les mots *«en ce compris»* qui précèdent cet énoncé, le texte décretal assimile, comme tel et sans autre condition, lesdits travaux. Si besoin en était, les travaux préparatoires du CWATUP 1997 corroborent le fait que l'article 84, §1^{er}, 5^o, précité n'entendait pas s'écarter de la *ratio legis* du décret du 14 juillet 1994 (*Doc. Parl. wall.*, Rapport session 1996-1997, 233/222, p. 224; séance publique du 19 novembre 1997, *C.R.A.*, p. 37). II s'ensuit qu'était soumise à permis d'urbanisme la division d'un logement

existant en au moins deux logements ou la création de kots, flats ou studios, même si celle-ci n'impliquait pas que les travaux touchent les structures portantes du bâtiment ou en modifient le volume construit ou l'aspect architectural.

682. — Le décret du 18 juillet 2002, en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2002, a clarifié les concepts en séparant les deux notions et en insérant à l'article 84, §1^{er}, un 5^o *bis*, devenu un 6^o par le décret RESA du 3 février 2005, libellé comme suit : *«créer un nouveau logement dans une construction existante»*. Cette opération est donc clairement soumise à permis indépendamment de tous travaux de transformation. Elle *«concerne à la fois le logement supplémentaire créé dans une construction qui en comporte déjà au moins un, et le premier logement créé dans une construction qui n'en comporte pas encore»* (E. ORBAN DE XIVRY, «Permis d'urbanisme et procédures», in *Actualité du cadre de vie en Région wallonne*, Bruxelles, Bruylant, 2003, p. 169), la seconde hypothèse constituant une nouveauté par rapport à la réglementation passée.

F. — Modifier l'utilisation ou la destination d'un bâtiment.

683. — Le fait de soumettre à permis d'urbanisme la modification en tant que telle de l'utilisation ou de la destination d'un bâtiment, c'est-à-dire lorsque ce changement n'implique aucun travail de transformation soumis à permis, constitue une des innovations majeures des législations régionales par rapport à la loi du 29 mars 1962 (F. MAUSSON, «La transformation et les changements d'affectation ou d'utilisation», in *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, p. 77 à 103; F. HAUMONT, «Les changements d'affectation soumis à permis d'urbanisme», *Rev. Dr. Com.*, 1994, I, p. 3 à 13).

I. — Sans travaux de transformation.

a) En Région wallonne.

684. — Le fait de modifier la destination ou la fonction d'un bâtiment n'est soumis à permis préalable que pour autant que cette modification figure sur une liste à arrêter par le Gouvernement régional (CWATUP 1984, art. 41, §1^{er}, 9^o, inséré par un décret du 28 août 1985, et art. 195/6, inséré par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 21 mai 1987, devenus dans le CWATUP 1997 respectivement les articles 84, §1^{er}, 7^o, et 271). La législation spécifie également les critères qui doivent être retenus pour établir cette liste, à savoir l'impact sur l'espace environnant et la fonction principale du bâtiment. En tant que telle, cette disposition législative n'appelle aucun commentaire particulier étant donné qu'elle renvoie pour l'essentiel à une liste exhaustive des modifications d'utilisation soumises à permis (sur le pouvoir large ainsi conféré au Gouvernement pour déterminer les cas soumis à permis d'urbanisme, voy. Cass., 6 novembre 2001, rôle n° P000475N).

685. — Sont visées dans l'article 271 du CWATUP certaines modifications importantes susceptibles d'avoir un impact sur l'aménagement du territoire, soit quatre catégories de modifications de destination résultant de :

— l'implantation d'une activité commerciale ou de service sur plus de 300 m²;

— l'implantation d'un équipement communautaire ou de service public;

— l'implantation d'un équipement à usage culturel ou récréatif;

— l'implantation d'une activité artisanale, de moyenne et de petite entreprise ou de dépôts.

Ces modifications de destination d'un bâtiment ne sont en outre soumises à permis que si elles répondent aux deux conditions supplémentaires suivantes :

1^o le bâtiment en cause ne doit pas se situer dans une zone du plan de secteur correspondant *grosso modo* à la nouvelle utilisation, soit plus précisément la zone de services (devenue zone d'activité économique mixte) pour la 1^{ère} catégorie, la zone d'équipement communautaire et d'utilité publique pour la 2^{ème} et la 3^{ème} catégorie, la zone de services (idem) pour la 3^{ème} catégorie et la zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises (idem) pour la 4^{ème} catégorie. La difficulté provient de ce que la qualification des modifications de destination issue d'un arrêté du 21 mai 1987 ne correspond pas à la légende des plans de secteur telle qu'elle est désormais arrêtée par les articles 25 à 40 du CWATUP 1997; tel est le cas de la notion d'*offre en vente ou en échange de biens* qui semble devoir être assimilée à la notion d'activités de commerce admises en zone d'habitat ou à la notion d'entreprise dépassant l'intérêt du voisinage admise dans les zones de services; pour sa part, la notion d'*équipement à usage culturel ou récréatif* semble être redondante par rapport à la notion d'équipement communautaire ou de service public dans la mesure où la première semble incluse dans la seconde. Néanmoins, le Conseil d'Etat considère que la liste fixée par l'article 271 est toujours lieu d'application (C.E., 24 janvier 2006, *Dendoncker et cts*, n° 154.095);

2^o ces modifications doivent en outre affecter *la fonction principale* du bâtiment concerné; l'article 271 précité précise que la fonction principale est celle qui *résulte de la conception et de l'aménagement* du bâtiment concerné; il en résulte que la modification de l'utilisation de tout ou partie d'un bâtiment n'est soumise à permis que si la vocation principale de celui-ci ou de l'ensemble des bâtiments concernés est affectée par la nouvelle activité (F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne*, o.c., p. 518).

686. — Sur cette base ont été condamnés par la Cour d'appel de Mons statuant sur renvoi des prévenus qui avaient établi une discothèque dans une cafétéria à rétablir cette destination initiale, l'infraction *ayant consisté, d'une part, à utiliser un immeuble affecté à usage de cafétéria en discothèque-dancing, sans être titulaire d'un permis préalable, écrit et exprès du Collège des bourgmestres et échevins, et, d'autre part, à avoir maintenu ces travaux* (Cass., 27 novembre 1991, *Pas.*, 1992, I, p. 237). Par contre, l'utilisation d'une grange à des fins de dancing n'est pas soumise à permis dans la mesure où, depuis plus de 10 ans, ces bâtiments étaient affectés à usage d'habitation et commerciale (Dinant (réf.), 17 juillet 1991, cité par F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne*, o.c., p. 519).

b) En Région de Bruxelles-Capitale.

687. — Le régime est beaucoup plus strict que celui applicable en Région wallonne puisque toute modification de l'utilisation ou de la destination de tout ou partie d'un bien est en principe soumise à permis d'urbanisme.

Déjà, le règlement général sur la bâtisse de l'agglomération bruxelloise, arrêté le 22 janvier 1975 par le Conseil d'agglomération et approuvé par un arrêté royal du 21 mars 1975, imposait, en son article 2, 2^o, g), un permis préalable pour *l'appropriation d'un ou de plusieurs locaux ou encore d'un immeuble bâti en vue de donner une nouvelle affectation à ceux-ci* ou encore pour *la modification de la répartition intérieure des locaux en vue de les affecter à un usage autre que celui de l'habitat*. Sans revenir sur la question de la légalité de cette disposition (la légalité de ces dispositions a en effet été remise en cause à plusieurs reprises sans que cette thèse soit unanimement partagée; voy. à ce sujet F. HAUMONT, «Les changements d'affectation soumis à permis d'urbanisme», *Rev. Dr. Comm.*, 1994/1, p. 5 et notes de bas de page; B. LOUVEAUX, «Implantation et location de bureaux de Bruxelles-Capitale — Tentative de synthèse juridique», *D.A.O.R.*, 16 mars 1995, p. 5 à 12; Cass., 29 novembre 1984, *Pas.*, 1985, I, p. 405; Bruxelles, 1^{er} octobre 1985, *Rev. com.*, 1985, p. 200; Civ. Bruxelles, 21 juin 1994, *Annuaire de droit administratif, immobilier et économique*, 1994, p. 329, obs.; Corr. Bruxelles, 17 novembre 1995, *R.J.L.*, n° 6476; Civ. Bruxelles, 27 novembre 1996, *J.L.M.B.* 1997, p. 1506; Corr. Bruxelles, 25 février 1997, inédit), la législation bruxelloise, dans l'article 84, §1^{er}, 5^o, de l'ordonnance du 29 août 1991 et dans l'article 98, §1^{er}, 5^o, du CoBAT, a repris une obligation comparable. Toutefois, ce régime a subi de nombreuses modifications successives qu'il convient de retracer.

688. — Dans un premier temps, l'article 84, §1^{er}, 5^o, initial de l'ordonnance du 29 août 1991 soumettait à permis d'urbanisme préalable le fait de *modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien en vue d'en changer l'affectation*.

Conformément à la lettre de cette disposition mais contrairement à sa *ratio legis*, la jurisprudence l'a interprétée comme imposant un permis d'urbanisme, non pas à tous les changements d'utilisation d'un immeuble, mais seulement aux changements d'utilisation liés à (*en vue de*) des changements d'affectation au sens planologique du terme. Jugé, par exemple, que ne constituaient pas une modification d'affectation au sens de l'article 84, §1^{er}, 5^o, précité le fait d'exploiter un lunapark en lieu et place d'un snack-taverne-cabaret (Civ. Bruxelles (réf.), 5 février 1993, *J.L.M.B.*, 1993, p. 456) ou d'un commerce de matériel de bureau (Civ. Bruxelles (réf.), 5 février 1993, *sprl Week c/ Ville de Bruxelles*, inédit) ou le fait d'installer une agence bancaire en lieu et place d'un salon de coiffure et d'institut de beauté (J.P. Bruxelles, 9 juin 1992, *J.J.P.*, 1992, p. 205, confirmé en degré d'appel par Comm. Bruxelles, 26 octobre 1994, cité par B. LOUVEAUX, o.c., p. 15).

A défaut de définition par le législateur des termes *«changement d'affectation»*, les cours et tribunaux se sont référés aux destinations contenues dans le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise. Dès lors, le changement d'utilisation au sein d'une même affectation planologique ne nécessitait pas de permis d'urbanisme, tel que le maintien d'un local à l'affectation de bureaux, peu importe

qu'il s'agisse d'une profession libérale, d'une asbl, d'un bureau d'interim, d'une activité d'import-export, de courtage d'assurances, etc., ... ou telle que la modification du type de commerce dans un immeuble ou partie d'immeuble ayant déjà une affectation commerciale.

689. — A la suite des décisions de justice précitées, l'article 84, §1^{er}, 5°, a été remplacé par l'ordonnance du 23 novembre 1993 (en vigueur au 1^{er} décembre 1993), laquelle a soumis à permis d'urbanisme le fait de «*modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien*», l'utilisation étant définie comme «*l'utilisation existante de fait*» et la destination comme «*la destination indiquée dans le permis d'urbanisme ou, à défaut d'un tel permis ou de précision dans le permis, l'affectation indiquée dans les plans*» de développement et d'affectation du sol.

Il résulte de cette nouvelle rédaction que depuis le 1^{er} décembre 1993, toutes les modifications envisageables sont soumises à permis d'urbanisme. En effet, étaient donc visés, non seulement les changements de destination comme dans le régime antérieur à l'ordonnance du 23 novembre 1993, mais aussi les changements de destination par rapport à celle indiquée dans le permis d'urbanisme initial relatif au bâtiment existant de même que, et surtout, les changements de l'utilisation urbanistique de fait des lieux. Ainsi en va-t-il de la transformation d'un logement unifamilial en kot d'étudiant (Civ. Bruxelles (réf.), 3 juin 1999, *Amén.*, 2000, p. 164), de la transformation de commerces de détail en spectacle de charme, luna-park, café, restaurant et même ouverture de nuit de commerce de détail (Réponse du Secrétaire d'Etat Hotyat du 22 mars 1994, cité par B. LOUVEAUX, *o.c.*, p. 16), ou encore de la transformation, par déplacement de cloisons, d'un périmètre de 800 m² réservé aux commerces en espace de circulation pour piétons (Bruxelles, 28 janvier 1999, *J.L.M.B.*, 2000, p. 688). Tel n'est pas le cas en revanche de l'établissement d'un magasin de vêtements à la place d'une bijouterie puisque dans les deux cas, il s'agit d'un commerce de détail (p. ex. l'installation, avenue Louise, des nouveaux magasins Dujardin dans l'immeuble occupé autrefois par le bijoutier Wolfers) ou de la transformation d'une pizzeria en snack-bar dès lors qu'il s'agit dans les deux cas d'un commerce de restauration quand bien même le service serait différent (Prés. Civ. Bruxelles, 31 octobre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1720, note J.-F. NEURAY).

Selon la circulaire ministérielle n° 008 du 17 février 1995 relative à la délivrance des renseignements urbanistiques (*Mon. b.*, 15 mars 1995, p. 5888.), la preuve de l'utilisation de fait d'un bien peut se faire par toute voie de droit et résulter notamment de la copie de baux enregistrés, des données du registre de la population (absence de personnes domiciliées ou domiciliation d'un seul administrateur de la société), de l'absence de déclaration d'impôts des personnes physiques à l'adresse, de la qualification du bien sur la matrice cadastrale et de toute autre pièce justifiant du caractère non occulte de l'activité. L'article 84, §1^{er}, 5°, précité n'exige pas que l'utilisation antérieure ait été constante ou ininterrompue ou encore non intermittente (C.E., 30 juillet 1996, *s.p.r.l. Le Parthénon*, n° 61.090).

Pour en apprécier sa véritable portée, cette formulation extensive devait toutefois être mise en regard des dispositions dispensant de permis d'urbanisme certaines modifications d'utilisation ou de destination du bâtiment,

comme, par exemple, l'utilisation partielle d'un logement en bureaux, pour autant que ces bureaux soient l'accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité nécessitant les bureaux, que la superficie de planchers de ces bureaux n'excède pas 75 m² et que cette affectation ne représente pas plus de 45 % de la superficie totale de planchers du logement (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996 précité, art. 2, 7°, en vigueur depuis le 9 février 1996). Dans le cadre de l'arrêté précédent, était également dispensée de permis d'urbanisme l'utilisation partielle d'un logement à une activité commerciale ou artisanale pour autant que les conditions précitées relatives aux bureaux soient remplies et que l'activité envisagée ne requiert pas de permis d'environnement (arrêté du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du 13 avril 1995).

690. — Depuis le 17 janvier 2003, date d'entrée en vigueur de l'article 33, 1°, de l'ordonnance du 18 juillet 2002 (*Mon. b.*, 7 août 2002; mis en vigueur par un arrêté du 12 décembre 2002 [*Mon. b.*, 17 janvier 2003]), le régime a été à nouveau modifié dans le sens d'un certain assouplissement cette fois. L'article 98, §1^{er}, al. 1^{er}, 5°, du CoBAT vise toujours la modification de la destination ou de l'utilisation de tout ou partie d'un bien et donne de ces concepts la même définition qu'avant. Toutefois, deux changements sont à signaler :

— d'une part, la notion de «*destination*» ne doit plus être appréciée par référence aux plans de développement;

— d'autre part, et surtout, alors que la modification de destination reste soumise sans condition à un permis d'urbanisme, la modification de l'utilisation de fait ne l'est désormais que si elle figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement; cette liste a été fixée par un arrêté du 12 décembre 2002 (*Mon. b.*, 20 janvier 2003); on se trouve donc désormais devant un régime hybride.

Par ailleurs, les modifications dispensées de permis d'urbanisme sont désormais établies par un arrêté du 12 juin 2003 (*Mon. b.*, 7 juillet 2003; en vigueur depuis le 7 juillet 2003). Parmi ceux-ci, on retrouve l'exception relative à l'aménagement d'un bureau dans la résidence de celui qui y exerce sa profession (art. 8), laquelle reprend deux des conditions prévues par la précédente réglementation, à savoir que ces activités soient l'accessoire de la résidence principale de la personne exerçant l'activité et que la superficie de planchers affectée à ces activités n'excède pas 75 m², tout en supprimant par rapport à la précédente réglementation le seuil maximal de 45 % de la superficie totale de planchers du logement et en limitant le type d'activités visées par cette dispense, à savoir les professions libérales ou une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée.

II. — Avec travaux de transformation.

691. — En Région de Bruxelles-Capitale, les modifications d'affectation d'un bâtiment accompagnées de travaux de transformation, même ceux dits «*de minime importance*», requièrent dans tous les cas un permis d'urbanisme préalable. En effet, les travaux de transformation dits «*de minime importance*», c'est-à-dire ceux répondant aux conditions précitées de dispense (voir *supra*), ne sont exonérés de permis que pour autant qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination ou d'utilisation du bâtiment. Toutefois, de la combinaison du 2° et du 5° de l'article 98, §1^{er}, du CoBAT, il

résulte que tous les travaux de transformation dits de «*minime importance*» impliquant une modification de la destination d'un immeuble bâti sont soumis à permis d'urbanisme alors que ceux impliquant une modification de l'utilisation d'un bien ne le sont que s'ils figurent sur la liste fixée par l'arrêté du 12 décembre 2002.

En Région wallonne, depuis l'entrée en vigueur du CWATUP 1997, seule la première catégorie nécessite encore un permis d'urbanisme. Il suit en effet de l'article 262, 3°, du CWATUP et de la non reprise dans l'article 84, §1^{er}, 5°, de la condition relative à la modification de la destination du bâtiment que les travaux de transformation dits «*de minime importance*» qui impliquent une telle modification sans qu'elle soit visée par la liste prévue à l'article 271 du CWATUP ne sont plus soumis à permis d'urbanisme.

G. — *Les actes et travaux relatifs
à un bien immobilier classé ou inscrit
sur la liste de sauvegarde.*

692. — Après le transfert de la compétence «*monuments et sites*» des Communautés vers les régions (loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, art. 6, §1^{er}, I, 7°, inséré par la loi spéciale du 8 août 1988), la Région wallonne est, dans un premier temps, la seule région à avoir inséré la législation sur les monuments et sites dans la législation relative à l'aménagement du territoire, par le décret cadre du 18 juillet 1991 relatif aux monuments, aux sites et aux fouilles, lequel a complété le CWATUP par un nouveau livre V intitulé «*Dispositions relatives aux monuments, aux sites et aux fouilles*» comprenant les articles 345 à 394, devenus dans le CWATUP 1997, le livre III et les articles 185 à 237. Il faut toutefois souligner une particularité, à savoir le transfert de la compétence «*monuments et sites*», pour la région de langue allemande, de la Région wallonne à la Communauté germanophone par des décrets des 23 décembre 1993 et 17 janvier 1994 pris en vertu de l'article 139 de la Constitution. Par conséquent, pour la Région wallonne, les monuments et sites sont régis, pour ceux situés en région de langue française, par les articles 185 à 237 du CWATUP 1997 et, pour ceux situés en région de langue allemande, par le décret de la Communauté germanophone du 14 mars 1994 (*Mon. b.*, 2 juin 1994).

Ce faisant, le législateur décreta à «*uniformisé la procédure d'obtention du permis de bâtir ou de lotir avec celle relative à l'obtention d'un permis concernant un monument ou site classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou faisant l'objet d'une mesure de protection, conformément à l'article 41, §1^{er}, al. 2, du Code wallon. Désormais, en ce qui concerne les monuments et les sites, un seul permis est requis*» (P. THIEL, «*La protection du patrimoine en Région wallonne — Commentaire du décret du 18 juillet 1991 relatif aux monuments, sites et fouilles*», *Amén.*, 1993, p. 2 et s.).

Pour ce qui est des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme, l'article 206, §1^{er}, du CWATUP 1997 dispose comme suit : «*Le propriétaire d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ne peut y apporter ou y laisser apporter un changement définitif que conformément aux dispositions des articles 84 et suivants du Code*». Cette disposition renvoie donc à l'article 84 du CWATUP. Deux catégories doivent être distinguées :

1° le §1^{er}, 14°, de l'article 84 impose la délivrance d'un permis d'urbanisme préalable pour le fait d'«*entreprendre*

ou de laisser entreprendre des travaux de restauration au sens du livre III», soit, selon les termes de l'article 187, 11°, «*l'ensemble des travaux d'assainissement, de réfection, de mise en valeur ou d'entretien autres que ceux visés au 9°*»; il précise par ailleurs que seuls les travaux qui modifient l'aspect extérieur ou intérieur du bien, ses matériaux ou les caractéristiques qui ont justifié les mesures de protection requièrent un permis d'urbanisme préalable; les autres travaux de restauration ne sont soumis qu'à une déclaration préalable;

2° pour les autres actes et travaux apportés à de tels immeubles, il est renvoyé aux autres catégories de l'article 84, §1^{er}, du CWATUP, à savoir les 1° à 7°.

693. — Ne peut-on déduire de la combinaison de ces dispositions qu'un permis d'urbanisme, délivré certes après avis de la Commission royale des monuments et des sites et avis conforme du fonctionnaire délégué, suffit à lui seul pour autoriser tous les actes et travaux apportant un changement définitif à un immeuble protégé, en ce compris sa démolition, et ce sans nécessiter une procédure préalable de déclassement? L'article 84, §1^{er}, du CWATUP, auquel renvoie l'article 206, §1^{er}, vise en effet tant la construction que la démolition, la reconstruction et les transformations à un bâtiment existant.

Cette vision réductrice de la protection du patrimoine immobilier n'est pas conforme à l'esprit du décret du 18 juillet 1991 précité et a été battue en brèche dans deux arrêts du Conseil d'Etat, prononcés dans le cadre du projet dit du «*Mégamusee*» à Liège (C.E., 2 décembre 1997, *a.s.b.l. S.O.S. Mémoire de Liège et a.s.b.l. Le Vieux Liège*, n° 69.936; C.E., 18 décembre 1997, *a.s.b.l. S.O.S. Mémoire de Liège et a.s.b.l. Le Vieux Liège*, n° 70.419), aux motifs suivants :

«*Considérant que, pris à la lettre, les articles 41 et 361 autoriseraient à procéder, sur des immeubles classés, à tous les travaux visés à l'article 41, §1^{er}, 1°, y compris la démolition, pourvu que l'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne soit sollicité préalablement à l'octroi du permis; qu'une telle interprétation serait toutefois incompatible avec la finalité première du classement, qui est de protéger le patrimoine immobilier, avec l'obligation que l'article 366 fait au propriétaire d'un bien classé de le maintenir en bon état par des travaux de conservation, ainsi qu'avec l'inscription, à l'article 360, d'une procédure à respecter pour le retrait des mesures de protection, laquelle serait dépourvue de toute portée utile si un immeuble protégé pouvait être démoli; qu'il s'ensuit que, par souci d'assurer la cohérence de cette législation, les «changements définitifs» visés à l'article 361, et les «actes et travaux» mentionnés au §1^{er}, alinéa 2, de l'article 41 ne peuvent consister en la démolition totale du bâtiment classé*».

Alors que dans le premier arrêt précité, le Conseil d'Etat semblait exclure toute démolition, même partielle, d'un immeuble protégé sans déclassement préalable, le Conseil d'Etat a nuancé sa position dans le second arrêt en considérant que «*la démolition partielle d'un bien classé est susceptible d'être autorisée dans la mesure où elle n'affecte pas substantiellement les caractéristiques de l'immeuble et où elle s'inscrit dans une opération de consolidation, de mise ou remise en valeur ou de réaffectation; que la seule circonstance dans laquelle le Code autorise la démolition d'un immeuble classé est celle où il menace ruine, autrement dit celle où un impérieux besoin de sécu-*

rité publique prime sa sauvegarde, et encore est-il prévu en cette hypothèse extrême que le Gouvernement puisse s'y opposer».

A la suite de ces deux arrêts, l'article 206, §1^{er}, du CWATUP 1997 a été modifié pour, d'une part, interdire «toute démolition totale d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé» (al. 1^{er}) sauf décision majeure prise à l'égard d'un immeuble menaçant ruine (voir *supra*) et, d'autre part, autoriser «les travaux de démolition partielle d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé (...) sans faire l'objet d'une mesure de déclassement» dans le respect de certaines conditions qui s'inspirent des deux arrêts précités du Conseil d'Etat, tel que, par exemple, le percement de baies permettant la mise en valeur du bien ou la création d'une cage d'ascenseur.

694. — Depuis le 1^{er} juin 2003, la Région de Bruxelles-Capitale a également fusionné le permis d'urbanisme et le permis patrimoine. En effet, depuis cette date, est soumis à permis d'urbanisme le fait d'«entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux ayant pour objet la restauration, la réalisation de fouilles ou la modification de l'aspect de tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou de procéder au déplacement d'un tel bien» (CoBAT, article 98, §1^{er}, 11^e, inséré par l'ordonnance du 18 juillet 2002 mise en vigueur pour ce qui concerne l'article 67 le 7 août 2002 et pour ce qui concerne les articles 66, 68 à 72 le 31 mai 2003. Voy. également l'arrêté du 11 avril 2003 visant à la mise en œuvre d'un permis unique en matière d'urbanisme et de patrimoine, *Mon. b.*, 26 mai 2003). Il s'ensuit que sont désormais soumis à permis d'urbanisme — et à ce seul permis — une série d'actes et de travaux qui jusque-là devaient également recevoir le permis patrimoine.

H. — Modifier sensiblement le relief du sol.

695. — Le législateur (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 8^e; CoBAT, art. 98, §1^{er}, 6^e) ne définit pas ce qu'il faut entendre par «sensiblement»; il revient dès lors à l'autorité administrative compétente, en vertu de son pouvoir d'appréciation, de déterminer dans chaque cas l'importance de la modification envisagée et donc l'obligation ou non de l'obtention d'un permis préalable, bien entendu sous le contrôle du Conseil d'Etat et des cours et tribunaux. Les critères généralement avancés pour apprécier le caractère sensible de la modification projetée sont le volume modifié, le relief environnant, l'impact paysager, la superficie de la parcelle concernée et le caractère durable du remblai ou du déblai sans toutefois qu'il soit nécessairement définitif (P. APRAXINE et V. LEMAIRE, *o.c.*, 1996, p. 54 et 55; A.-V. BARLET et D. SARLET, *o.c.*, p. 57; F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne, o.c.*, p. 520, n° 485; P. NIHOUL, *o.c.*, p. 372-373). Le caractère sensible de la modification doit également s'apprécier en fonction de l'ensemble des caractéristiques du terrain et non en isolant l'une ou l'autre de celles-ci (C.E., 14 octobre 1999, *Niesenbaum*, n° 82.896).

696. — Ont été considérés comme constituant une modification sensible du relief du sol :

— l'égalisation d'un terrain en pente douce par la construction d'une palissade en béton de 90 cm pour retenir

les terres au fond du terrain créant un dénivelé abrupt à cet endroit (Bruxelles, 8 décembre 1995, cité par F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne, o.c.*, p. 520);

— le fait d'aplanir un terrain par des travaux de terrassement et des apports de terre afin d'y aménager un terrain de rugby (C.E., 11 mai 1994, *a.s.b.l. Ligue des Amis de la Forêt de Soignes*, n° 47.437, *Amén.*, 1994, p. 182);

— le déversement de 3.000 m³ de terres (Mons, 17 février 1982, *Entreprise et Droit*, 1984, p. 28);

— une modification du relief de plus de 50 cm (Anvers, 18 mars 1993, *Limb. Rechts.*, 1993, p. 100, note W. MERTENS);

— l'aménagement d'un étang ou le creusement du lit asséché d'un ruisseau sur une largeur de 8 m à 15 m et sur une longueur de 75 m (Civ. Malines, 4 mai 1987, *Pas*, III, p. 82);

— l'exploitation d'une décharge en sus du permis d'exploiter;

— l'exploitation d'une mine en sus du permis de recherche de mines ou de la concession d'une mine (CWATUP 1984, art. 45bis; CWATUP 1997, art. 130, §1^{er}).

Par contre, n'ont pas été jugés comme constituant une modification sensible du relief du sol :

— des travaux de remblais tendant à relever de moins de 2 mètres le niveau normal du sol sur une superficie de 30 m² pour supporter un garage (C.E., 21 février 1975, *Van den Eycken*, n° 16.897);

— des déblaiements de 10 à 20 cm de profondeur dans une zone limitée de 2,5 ha sur un total de 22 ha (Bruxelles, 8 novembre 1988, *R.W.*, 1988-1989, p. 1329, note D. D'HOOGHE);

— l'exécution d'un puits de réserve d'eau (C.E., 7 juin 1978, *Jacobs*, n° 19.047);

— l'établissement d'un terrain de football sauf si celui-ci s'accompagne de travaux importants de remblais ou de déblais (Anvers, 6 octobre 1976, *R.W.*, 1976-1977, col. 1905, obs. L.P. SUETENS);

— l'aménagement de bassins de décantation (C.E., 24 mars 1989, *a.s.b.l. NatuurPark «Het Broeck»*, n° 32.321);

— le simple aménagement d'un chemin empierré et d'une dalle de béton de 4 mètres sur 6 mètres (Cass., 13 décembre 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 542) ou le simple durcissement, le rehaussement ou l'amélioration d'un chemin de terre (Anvers, 18 décembre 1992, *R.W.*, 1992-1993, p. 1097; C.E., 25 juin 1992, *Redant*, n° 39.833);

— un talus d'une hauteur inférieure à 2 mètres, d'une longueur de 50 mètres et d'une largeur d'environ 4 mètres, en raison du fait qu'il n'est pas visible à distance et qu'il s'implante dans un terrain assez accidenté (C.E., 14 octobre 1999, *Niesenbaum*, n° 82.896);

— les travaux de maintenance d'un réservoir d'eau, tels que le curage jusqu'au niveau initial et la remise en état ou la rénovation des renforts des bords pour sécuriser ce qui existe, tel n'est par contre pas le cas d'une parcelle de terre agricole située en contrebas qui est sporadiquement inondée l'hiver qui ne peut être qualifiée de réservoir d'eau, de puits ou d'abreuvoir (Gand, 21 avril 2000, *T.M.R.*, 2001, p. 21, note).

697. — Une mention particulière doit être réservée à l'aménagement d'un terrain de golf. En Région wallonne

et en Région de Bruxelles-Capitale, l'aménagement d'un terrain de golf n'est pas en soi soumis à permis préalable de sorte qu'il se peut qu'un terrain de golf soit aménagé sans modification sensible du relief du sol et dès lors sans permis. Ainsi, des travaux de nivellement d'un terrain en vue de l'aménagement d'une école de golf n'ont pas été jugés comme modifiant sensiblement le relief du sol (Civ. Nivelles, (réf.), 4 novembre 1986, *Amén.*, 1987, p. 24). C'est la raison pour laquelle en Région flamande, le fait d'aménager ou de modifier un terrain de golf est désormais d'office soumis à permis tout comme l'ensemble des «terrains de récréation, parmi lesquels un terrain de golf, un terrain de football, de tennis, une piscine» (art. 99, §1^{er}, 9^o).

A l'inverse, on peut relever le cas de certaines modifications sensibles du relief du sol qui sont dispensées de permis, à savoir les terrils pour lesquels le permis de valorisation d'un terril vaut permis de modifier sensiblement le relief du sol au sens de l'article 84, §1^{er}, 8^o, du CWATUP 1997 (Décret du 9 mai 1985 concernant la valorisation des terrils, modifié par les décrets des 6 mai 1993 et 21 avril 1994. Sur cette question, voy. B. JADOT, «Le nouveau régime juridique des terrils wallons», *Amén.*, 1985, p. 2; J. SAMBON, «La modification du régime juridique des terrils wallons», *Amén.*, 1993/3, p. 147). Tel n'est plus le cas des carrières pour lesquelles le permis d'exploiter, dénommé permis d'extraction, valait également permis de modifier sensiblement le relief du sol (CWATUP, art. 45^{ter}, introduit par le décret du 27 octobre 1988 et repris dans le CWATUP 1997 à l'art. 130, §2; voy. pour un cas d'application, C.E., 7 décembre 1998, *s.a. Entreprises Robert Delbrassinne*, n° 77.435); depuis l'entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2002 du décret du 4 juillet 2002 sur les carrières, le permis d'extraction a cédé sa place au permis d'environnement qui ne couvre que l'exploitation des carrières et de leurs dépendances, la modification sensible du relief du sol nécessitant dès lors la délivrance d'un permis d'urbanisme, voire d'un permis unique.

698. — Comme pour la démolition, de nombreux permis de construire comprennent également l'autorisation de modifier sensiblement le relief du sol puisque la plupart des constructions nécessitent des excavations pour leurs fondations et les niveaux en sous-sol. Ainsi jugé qu'en autorisant ultérieurement la construction de bâtiments litigieux, construction qui nécessitait de toute évidence le nivellement du sol, l'administration a manifestement accepté que le défendeur procède à la modification du relief du sol (J.P. Mons, 8 mai 1987, cité par A.-V. BARLET et D. SARLET, *o.c.*, p. 56; Corr. Verviers, 8 décembre 1993, *Amén.*, 1994, p. 143).

Comme on l'a vu plus haut, certaines constructions ne sont d'ailleurs exonérées de permis d'urbanisme que pour autant qu'elles n'entraînent pas de modification sensible du relief du sol. Tel est le cas, en Région wallonne, en vertu de l'article 262, 5^o, a), du CWATUP, de la construction de chemins, terrasses, bacs à plantations, pièces d'eau ornementales et piscines non couvertes dans les cours et jardins. C'est dans ce sens que la Cour de cassation s'est prononcée à propos d'un court de tennis réalisé sans modification sensible du relief du sol (Cass., 8 novembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 251); de même, dans un arrêt du 21 novembre 1986 (*Amén.*, 1987, p. 18), le Conseil d'Etat a considéré qu'un permis était nécessaire pour

un court de tennis, lequel nécessitait une modification sensible du relief du sol.

I. — Les opérations liées à l'abattage des arbres.

699. — Les deux législations régionales contiennent un certain nombre de dispositions soumettant à permis préalable diverses opérations relatives aux arbres (Sur cette question générale, voy. E. ORBAN DE XIVRY, «L'abattage d'arbres au regard de la loi sur l'urbanisme», *Amén.*, 1987, p. 2 à 6).

I. — Le déboisement.

700. — Dans les deux législations régionales, le déboisement est soumis à permis préalable (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 9^o, a); CoBAT, art. 98, §1^{er}, 7^o).

En l'absence de définition légale, la doctrine et la jurisprudence s'accordent pour considérer que le terme «déboiser» vise l'opération qui consiste à enlever définitivement, totalement ou partiellement, un bois ou une forêt sans procéder à de nouvelles plantations (A.-V. BARLET et J.-P. VAN REYBROECK, *o.c.*, p. 131; P. APRAXINE et V. LEMAIRE, *o.c.*, p. 55; F. HAUMONT, *o.c.*, p. 521, n° 487; P. NIHOUL, *o.c.*, p. 375, n° 44). L'absence de replantations conduit en effet à la disparition totale ou partielle du bois ou de la forêt et confère de ce fait à ce terrain une autre destination. Deux conséquences se dégagent d'une telle définition.

D'une part, dans le cadre d'une exploitation forestière normale (dénommée sylviculture), la mise à blanc de la forêt suivie de la replantation de la coupe ne constitue pas en principe un déboisement soumis à permis préalable (Cass., 11 mai 1971, *J.T.*, 1972, p. 84; Liège, 12 décembre 1985, *Amén.*, 1986, p. 111; Bruxelles, 21 janvier 1986, *Amén.*, 1986, p. 112. En Région wallonne, l'article 41, §1^{er}, 2^{bis}, du CWATUP 1984 qui soumettait à permis une telle opération a été abrogé par le décret du 16 septembre 1985). Toutefois, en Région wallonne, depuis le 1^{er} octobre 2002, l'article 84, §1^{er}, 9^o, a), n'exclut expressément de son champ d'application que la sylviculture dans la seule zone forestière; mal rédigé, car énonçant une exception à une opération qui n'est pas visée dans le principe, le texte doit être compris comme imposant un permis d'urbanisme préalable à une exploitation forestière normale en dehors de la zone forestière.

D'autre part, le texte ne vise que la forêt ou le bois au sens du Code forestier. Ne peut dès lors être assimilé à un déboisement, l'abattage d'arbres pour l'aménagement d'un chemin d'issue (Cass., 21 décembre 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 443), l'abattage pour l'aménagement d'un coupe-feu (Corr. Nivelles, 9 décembre 1958, *Rev. Dr. Pénal.*, 1958-1959, p. 583, obs.), l'abattage d'une drève de 26 ou de 110 arbres (Liège, 11 mars 1971, *Pas.*, II, p. 189 et Anvers, 21 avril 1976, *R.W.*, 1976-1977, col. 2.152, obs. L.P. SUTENS) ou l'abattage d'un arbre (C.E., 16 novembre 1956, *Goossens*, n° 5.368) ou de plusieurs arbres isolés (C.E., 29 novembre 1990, *Van Dervoort et Van Dooren*, n° 35.916).

II. — Le boisement.

701. — En Région wallonne (et c'est la seule région), l'opération de «boiser» est soumise à un permis d'urba-

nisme, et ce depuis un décret du 30 juillet 1992. La *ratio legis* de cette disposition était d'éviter que, à la suite de la politique agricole commune, de nombreux agriculteurs ne soient tentés de reboiser inconsiderément les terres agricoles et, dès lors, de les reconvertir en exploitations exclusivement sylvicoles, lesquelles «sont de nature, d'une part, à générer d'importants impacts paysagers et, d'autre part, à conduire à un appauvrissement des sols et à un certain endommagement de la faune et de la flore indigènes» (A.-V. BARLET et D. SARLET, *o.c.*, p. 55. Voy. également E. ORBAN DE XIVRY, «Le boisement des terres agricoles», *Amén.*, 1992, numéro spécial consacré à l'agriculture, p. 34).

702. — Jusqu'au 1^{er} mars 1998, tout boisement ne nécessitait pas un permis d'urbanisme puisque le Gouvernement wallon était habilité à déterminer les types de boisement soumis à permis d'urbanisme préalable, ce qui fut fait par l'article 195/7 du CWATUP 1984, inséré par un arrêté du Gouvernement wallon du 11 mai 1995 (*Mon. b.*, 26 septembre 1995) (Sur ce régime antérieur, voy. E. ORBAN DE XIVRY, *o.c.*, p. 34; F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne, o.c.*, p. 522, n° 488; F. HAUMONT, «Les permis d'urbanisme et de lotir et les certificats d'urbanisme en droit régional», in *Het Milieu — L'environnement*, Congrès notarial de Turnhout, 1993, p. 285; P. NIHOUL, *o.c.*, p. 377).

Le CWATUP 1997 va plus loin puisque un permis d'urbanisme est désormais requis pour «boiser» sans que le texte décretaal n'habilite encore le Gouvernement à déterminer les types de boisement soumis à permis préalable (art. 84, §1^{er}, 9°, b). Dans son avis, le Conseil d'Etat avait attiré l'attention sur ce changement de régime en observant que «selon les textes actuellement en vigueur, l'exigence d'un permis ne s'applique qu'aux types de boisement déterminés par le Gouvernement» et en se demandant sur le vu du libellé du texte projeté «si telle est encore l'intention des auteurs du projet». Si tel était le cas, «le texte doit être précisé en conséquence» (Avis du C.E., *Doc. Parl. wall.*, session 1996-1997, 233/1, p. 73). L'intention du Gouvernement n'étant pas de reproduire la législation en vigueur, la précision n'a pas été apportée.

En l'absence de définition légale et tout comme le terme «déboiser», le concept «boiser» signifie, dans l'esprit du législateur, le boisement définitif, c'est-à-dire le fait de couvrir d'arbres ou d'essences forestières, en tout ou en partie, un bien qui ne l'était pas auparavant et ce, désormais, quelle que soit la zone (Voy. en ce sens les déclarations ministérielles lors des travaux préparatoires du CWATUP 1997, *Doc. Parl. wall.*, session 1996-1997, 233/222, p. 255 et 226). N'est donc en principe pas visé par la nouvelle législation le boisement qui s'effectue dans le cadre d'une exploitation forestière normale. Toutefois, à nouveau, l'article 84, §1^{er}, 9°, b), n'exclut expressément de son champ d'application que la sylviculture dans la seule zone forestière; le texte doit être compris comme imposant un permis d'urbanisme préalable à toute exploitation forestière normale en dehors de la zone forestière.

703. — Le régime applicable à la culture de sapins de Noël. Entre le 1^{er} octobre 2002 et le 1^{er} mars 2005, celle-ci était soumise à permis préalable uniquement lorsqu'elle s'opérait dans une zone destinée à l'urbanisation au sens de l'article 25 du CWATUP (art. 84, §1^{er}, 8°, inséré par le décret du 18 juillet 2002). Depuis le 1^{er} mars 2005, elle est

soumise à permis quelle que soit la zone (art. 84, §1^{er}, 9°, b), inséré par le décret RESA du 3 février 2005).

III. — Les arbres isolés et/ou à haute tige.

704. — Dans les deux législations régionales, certains arbres ne peuvent être abattus sans permis préalable. L'utilisation du pluriel dans ces dispositions n'a pas pour effet d'exonérer l'abattage d'un seul arbre de l'obligation d'obtenir un permis préalable (F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne, o.c.*, p. 523, n° 489; P. NIHOUL, *o.c.*, p. 380, n° 51; *Corr. Huy*, 21 avril 1998, *Amén.*, 1998, p. 333).

Cette exigence doit être respectée non seulement lorsqu'il est projeté d'abattre un ou plusieurs arbres indépendamment de tout projet de construction ou de transformation mais aussi lorsque leur disparition résulte d'un tel projet. Le Conseil d'Etat a ainsi annulé un permis de construire un bâtiment au motif que les plans déposés à l'appui de la demande de permis n'indiquaient pas clairement les arbres qui seraient abattus : «le sort de tout arbre à haute tige doit être figuré sur le plan, soit que celui-ci contienne une indication pour chaque arbre, soit que l'on procède de quelque autre manière ne laissant aucune place au doute et à la conjecture» (C.E., 20 mai 1998, *Unikowski*, n° 30.097, *Amén.*, 1988, p. 82).

705. — La législation bruxelloise ne retient que la notion d'«arbres à haute tige» (CoBAT, art. 98, §1^{er}, 8°). La détermination des arbres à hautes tiges soumis à permis d'urbanisme n'est donc plus fonction de leur localisation dans l'une ou l'autre zone ou de leur nombre, isolé ou en groupe. Par «arbre à haute tige», on entend : «un arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm. de circonférence à 1,50 m. du sol et qui atteint au moins 4 m. de hauteur» (arrêté du 12 juin 2003 précité, art. 1^{er}, 7°; arrêté du 29 avril 2004 déterminant la composition du dossier de demande de certificat d'urbanisme, art. 23).

706. — La législation wallonne tient compte de la localisation des arbres isolés à haute tige étant donné qu'il se réfère aux «zones d'espaces verts prévus par un plan en vigueur» (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 10°). Sont visés les espaces verts prévus, non seulement par un plan communal d'aménagement, mais aussi par un plan de secteur, ce qui rend plus difficile la détermination avec précision des arbres isolés à haute tige soumis à permis d'urbanisme. Le Code ne définit pas la notion d'arbre isolé à haute tige. Est également soumis à permis l'abattage d'arbres, sans restriction de taille ou d'isolement, situés dans un lotissement autorisé.

IV. — Les arbres ou les haies remarquables.

707. — En Région wallonne, nécessite un permis d'urbanisme préalable l'abattage ou la modification de l'aspect ou de la silhouette d'arbres remarquables ou de haies remarquables tels que définis aux articles 266 et 267 du CWATUP et repris sur une liste dont la procédure d'établissement est fixée par l'article 268 (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 11°. Cette liste a été publiée au *Moniteur* du 20 mars 2003, éd. 3. *Corr. Huy*, 21 avril 1998, *J.L.M.B.*, 1998, p. 1407).

J. — La végétation dans les zones protégées.

708. — Les deux législations régionales soumettent à permis préalable le fait de «défricher ou de modifier la végétation» sise dans des zones protégées (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 12°; CoBAT, art. 98, §1^{er}, 9°). Le Code bruxellois ne précise pas le type de végétations concernées ni les zones protégées, lesquelles sont déterminées par le Gouvernement. Par contre, le Code wallon détermine les zones protégées (art. 452/27 en vigueur depuis le 23 septembre 2003) et dispense de permis le défrichement et la modification de la végétation qui constituent la mise en œuvre d'un plan de gestion d'une réserve naturelle.

K. — Le dépôt à certaines fins.

709. — Dans les deux régions, tout dépôt de véhicules usagés ou de mitraille nécessite un permis d'urbanisme préalable (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 13°, a); CoBAT, art. 98, §1^{er}, 10°, a)).

Par analogie avec le raisonnement tenu à propos de l'abattage d'arbres, l'utilisation du pluriel à propos des véhicules usagés n'est pas déterminant et ne permet pas de présumer qu'il faut au moins deux véhicules usagés pour qu'un permis soit requis.

Constitue un véhicule usagé, le véhicule qui n'est plus destiné à être remis en circulation, soit les épaves (Liège, 23 novembre 1994, *Amén.*, 1995/1, p. 45, obs. M. PAQUES, «Véhicules usagés et épaves»). Cette notion concerne aussi bien les automobiles, camions, autobus, trams que les bateaux, barques, avions, remorques, machines agricoles, ... A cet égard, la circonstance que les épaves ne constituent qu'une minorité parmi les véhicules entreposés est sans incidence, leur présence étant suffisante pour constituer un dépôt soumis à permis. Pour sa part, le dépôt de mitraille est visé quelque soit sa dimension (C.E., 23 avril 1991, *Bastin*, n° 36.829) et indépendamment d'une exploitation à caractère commercial (Corr. Nivelles, 20 juin 1997, *Rec. Jurispr.*, La Charte).

Les deux législations régionales étendent l'exigence d'un permis d'urbanisme préalable à d'autres catégories de dépôts, à savoir les dépôts de matériaux ou de déchets (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 13°, a); CoBAT, art. 98, §1^{er}, 10°, a)). En Région de Bruxelles-Capitale, sont également soumis à permis le parcage et les véhicules publicitaires (CoBAT, art. 84, §1^{er}, 10°, b)).

710. — De la précision selon laquelle l'utilisation d'un terrain à ces fins de dépôts doit être «habituelle», il suit que sont visés les dépôts, même temporaires, pour autant qu'une activité de ce type soit habituelle sur le terrain en cause. Par cette disposition, il s'agit de viser, non pas tant les décharges contrôlées ou les centres d'enfouissements techniques au sens de la législation sur les déchets, lesquels nécessitent déjà un permis d'urbanisme en raison de la modification sensible du relief du sol, mais bien les dépôts temporaires à caractère permanent ou régulier. Ainsi jugé qu'«il est établi que l'utilisation de son terrain pour un dépôt de mitrailles n'était pas un fait purement occasionnel ou fortuit mais qu'au contraire, même si ce fût pour une courte durée, le prévenu qui exerce la profession de ferrailleur procéda régulièrement à ces dépôts de mitraille» (Bruxelles, 17 mai 1999, *Rec. Jurispr.*, La Charte).

L. — Le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles.

711. — Dans les deux régions, le fait d'utiliser habituellement un terrain par le placement d'une ou plusieurs installations mobiles nécessite un permis d'urbanisme préalable (CWATUP, art. 84, §1^{er}, 13°, b); CoBAT, art. 98, §1^{er}, 10°, c)).

Sont considérées comme de telles installations, à titre exemplatif, les roulottes, caravanes, véhicules désaffectés ou tentes. A cet égard, il a été jugé que le caractère «déplaçable» d'une telle installation existe indépendamment du fait que l'installation est destinée à rester sur place (Cass., 5 juin 1979, *R.W.*, 1979-1980, col. 446; C.E., 9 mars 1990, *Aussems*, n° 34.315). Quant à la notion d'habitation, elle ne limite pas le champ d'application de cette disposition aux installations qui offrent suffisamment de confort et d'équipements pour y passer la nuit mais vise aussi les installations aménagées de manière telle que l'on puisse y séjourner toute l'année, du matin au soir (Anvers, 8 juin 1989, *R.W.*, 1989-1990, p. 197, obs.).

Le caractère habituel requiert ici aussi une certaine permanence ou, à tout le moins, une certaine périodicité du placement de telles installations. Tel n'est pas le cas de l'occupation d'un terrain pendant 60 jours maximum par an par des mouvements de jeunesse qui y placent leurs tentes (Voir en ce sens E. ORBAN DE XIVRY, in *Commentaire systématique du «nouveau» C.W.A.T.U.P.*, Kluwer, 1998, observation sous l'article 84; avis L. 34.847/4 du 4 juin 2003 sur un avant-projet de décret «relatif aux établissements d'hébergement touristique», *Doc. Parl. wall.*, session 2003-2004, 583/1). Par ailleurs, l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'installations mobiles à caractère social, culturel, sportif ou récréatif est elle-même exonérée du permis d'urbanisme par l'article 262, 11°, du CWATUP lorsque ce placement est limité à une durée maximale de 60 jours.

712. — Toutefois, les deux législations exceptent et, dès lors, dispensent de permis préalable, la pratique du camping au moyen d'installations mobiles sur un terrain de camping au sens de la législation sur le camping.

Pour ce type d'installations mobiles, il résulte du caractère supplétif du permis d'urbanisme que ce dernier est requis dans les deux cas suivants :

— la pratique du camping-caravaning au moyen d'abris mobiles, en dehors des terrains de camping-caravaning dont l'utilisation est autorisée par permis de camping, si elle est habituelle;

— l'utilisation habituelle d'un terrain pour y placer de tels abris à d'autres fins que la pratique du camping; selon le Conseil d'Etat, en effet, il résulte de la combinaison de la législation sur le camping et de la législation sur l'aménagement du territoire que le camping n'est légalement possible que dans des abris non conçus pour servir d'habitation permanente (C.E., 17 octobre 1995, *Graff*, n° 55.810, *Rev. Dr. Comm.*, 1996/2, p. 114 et *Amén.*, 1996/2, p. 71); de même, a été jugé comme enfreignant la disposition précitée le fait d'établir et de maintenir, sans permis d'urbanisme, sur des terrains de camping-caravaning, des installations servant ou pouvant servir d'habitation à diverses personnes qui, pour des raisons économiques notamment, ont choisi d'y installer leur résidence

principale ou secondaire (Corr. Liège, 20 mai 1996, *Amén.*, 1996/4, p. 240).

M. — *Les règlements d'urbanisme ou sur les bâtisses.*

713. — Les deux législations régionales prévoient qu'un règlement d'urbanisme peut soumettre à permis d'urbanisme préalable des actes et travaux autres que ceux visés par chacune des législations régionales (CWATUP, art. 84, §2, al. 1^{er}; CoBAT, art. 98, §3). Ces permis complémentaires peuvent être imposés tant par des règlements régionaux ou généraux que par des règlements communaux.

Toutefois, deux conditions doivent être respectées :

— les actes et travaux qui sont formellement exonérés par chaque Gouvernement régional de l'obtention du permis préalable ne peuvent être soumis à permis par un règlement d'urbanisme en vertu des dispositions précitées (Cass., 8 janvier 1982, *Pas.*, I, p. 569 et *R.W.*, 1983-1984, col. 1489; Cass., 29 avril 1983, *J.T.*, 1984, p. 234);

— un règlement d'urbanisme ne peut soumettre à permis préalable des actes et travaux qui ne rentrent pas dans l'objet sur lequel peut porter un règlement d'urbanisme; tel est le cas des coupes normales d'exploitations forestières ou du changement d'affectation de locaux existants (Voy. le chapitre consacré aux règlements d'urbanisme).

N. — *Les actes et travaux non soumis à permis.*

714. — Dans les deux régions, des actes et travaux peuvent être exonérés de permis pour autant qu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement et ce, en raison de leur «*minime importance*» (CWATUP, art. 84, §2, al. 2; CoBAT, art. 98, §2).

En exécution de ces dispositions, les Gouvernements régionaux ont déterminé par arrêté trois catégories d'actes et travaux :

— des actes et travaux exonérés du permis d'urbanisme;

— des actes et travaux exonérés du concours d'un architecte;

— des actes et travaux exonérés de l'avis préalable du fonctionnaire délégué.

Si ces trois catégories se retrouvent dans les trois régions, il faut savoir que les listes sont différentes de Région à Région (Pour la Région wallonne, voy. les art. 262 à 265 du CWATUP. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, voy. arrêté du 12 juin 2003 déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, de la commune, de la Commission royale des monuments et sites ou de l'intervention d'un architecte).

En Région wallonne, le décret RESA du 3 février 2005 introduit une quatrième catégorie, à savoir «*les actes et travaux qui, en raison de leur minime importance, (...) 4^o ne requièrent pas de permis d'urbanisme et requièrent une déclaration urbanistique préalable adressée par envoi au collège des bourgmestre et échevins et dont le Gouvernement arrête les modalités et le contenu*» (CWATUP, art. 84, §2, al. 2, 4^o). Selon le commentaire des articles, «*cette notion entend recouvrir une série d'actes et travaux de minime*

importance qui sont souvent prétexte à des conflits de voisinage, a fortiori lorsqu'ils ne sont pas soumis au contrôle des autorités» (*Doc. Parl. wall.*, session 2004-2005, 74/1, p. 30). La liste des actes et travaux qui nécessitent la déclaration urbanistique préalable est fixée par l'art. 263 du CWATUP (arrêté du 27 oct. 2005, *Monit.*, 23 nov. 2005, vig. 3 déc. 2005).

Notons également que dans les deux régions, les actes et travaux exonérés du permis ne le sont pas lorsqu'ils se rapportent à des biens immobiliers faisant l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation sur le patrimoine culturel immobilier (CWATUP, art. 84, §2, al. 3; CoBAT, art. 98, §2).

§2. — PERMIS DE LOTIR.

INDICATIONS BIBLIOGRAPHIQUES.

P.Y. ERNEUX et D. LAGASSE, «Le lotissement. Permis de lotir ou permis de diviser? L'accentuation du caractère réglementaire du permis de lotir et ses conséquences», *Rev. not. b.*, 2003, p. 344 à 383; F. HAUMONT, *L'urbanisme en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 553 à 601; D. LAGASSE et P. NIHOUL, «Le permis de lotir. Chronique de jurisprudence (1^{er} août 1996 — 31 décembre 2002)», *A.P.T.*, 2004, p. 15 à 57; O. JAMAR, «Les permis de lotir», in *L'urbanisme dans les actes*, Bruxelles, Bruylant, 1998, p. 413 et s.

A. — *Nature.*

715. — **Acte charnière entre le plan d'aménagement et les permis d'urbanisme.** Le permis de lotir est-il un acte administratif individuel ou réglementaire?

La controverse relative à la nature juridique du permis de lotir est vraisemblablement aussi ancienne que le permis de lotir lui-même.

La difficulté de faire rentrer le permis de lotir dans les catégories traditionnelles d'actes administratifs est due à la loi urbanistique, autrefois nationale, aujourd'hui régionale. En effet, celle-ci établit un parallélisme entre le permis de lotir et tantôt le permis d'urbanisme (pour sa procédure de délivrance, pour ses effets à l'égard de l'acte de division et pour sa procédure de péremption), tantôt le plan communal d'aménagement ou d'affectation du sol (pour ses effets à l'égard des actes et travaux réalisés dans le périmètre du lotissement, qu'ils soient ou non soumis à permis d'urbanisme). Elle révèle ainsi l'essence même du permis de lotir, qui est d'être à la charnière entre le plan communal d'aménagement ou d'affectation du sol et les permis d'urbanisme en cas de division d'un terrain en vue de la construction ou de l'installation d'habitations. Ce rôle de charnière en fait «*un acte très complexe, très particulier, qui se prête mal à l'application des critères et classification traditionnels de la jurisprudence*» (Labetoulle, concl. s. C.E. fr., 4 mars 1977, *Constructions Simottei et Guillerot*, *A.J.D.A.*, 1977, p. 317).

Or, de la réponse à la question posée ci-avant quant à la nature juridique du permis de lotir dépendent les réponses à bon nombre de questions concrètes importantes, dont notamment les suivantes :

— la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs (individuels) s'applique-t-elle au permis de lotir?

— peut-on invoquer l'illégalité d'un permis de lotir devant le Conseil d'Etat en dehors de toute limite de