

ARGELg : Limites des données utilisées,
pertinence d'utiliser un géomètre –
approche juridique
Club des utilisateurs du PICC
28/04/2017



LE PLAN DE SECTEUR ET SES IMPRÉCISIONS



A. Notion

- Articles 23 et 25 du CWATUPE
- organise l'espace et définit les différentes affectations du territoire
- 23 secteurs adoptés entre 1977 et 1987
- consultable « en ligne »

B. Son contenu

- Document cartographique et de prescriptions littéraires
- L'article 23 du CWATUPE prévoit que le plan de secteur comporte à titre obligatoire :
 - Différentes affectations du territoire : les différentes zones
 - Le tracé existant et projeté, ou le périmètre de réservation qui en tient lieu, du réseau des principales infrastructures de communication et de transport de fluide et d'énergie



B. Son contenu

- L'article 23 du CWATUPE prévoit que le plan de secteur comporte à titre facultatif :
- les périmètres où une protection particulière se justifie ;
 - des prescriptions supplémentaires d'ordre urbanistique ou planologique ;
 - d'autres mesures d'aménagement.














C. Le zonage






- Pour chaque type de zone, le code précise quelles activités peuvent y être autorisées
- Une distinction doit être opérée entre :
 - les zones dites destinées à l'urbanisation ;
 - les zones non destinées à l'urbanisation ;
 - la zone d'aménagement communal concerté;
 - les terrains non affectés.


C. Le zonage

a) Les affectations destinées à l'urbanisation sont :



-  la zone d'habitat (art. 26 du Code) ;
-  la zone d'habitat à caractère rural (art. 27) ;
-  la zone de services publics et d'équipements communautaires (art. 28§1) ;
-  la zone de centre d'enfouissement technique (art. 28 §2) ;
-  la zone de loisirs (art. 29) ;
-  les zones d'activité économique mixte (art 30, al. 1) ;
-  les zones d'activité économique industrielle (art 30, al. 2) ;
-  les zones d'activité économique spécifique agro-économique (art. 31 al.1) ;
-  les zones d'activité économique spécifique grande distribution (art. 31 al.2) ;
-  la zone d'extraction (art. 32) ;
-  la zone d'aménagement différé à caractère industriel (art. 34) ;

b) Les affectations non destinées à l'urbanisation sont :











-  la zone agricole (art. 35 et art. 452/31 à 452/35) ;
-  la zone forestière (art. 36 et 452/36 à 452/42) ;
-  la zone d'espaces verts (art. 37) ;
-  la zone naturelle (art. 38) ;
-  la zone de parc (art. 39).

c)  La zone d'aménagement communal concerté (art. 33).

d) Les terrains non affectés sont :

-  les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes;
-  les terrains ayant fait l'objet d'une annulation partielle du plan de secteur initial par le Conseil d'Etat et pour lesquels le plan de secteur n'a pas été rétabli.

D. Les principales infrastructures de communication et de transport de fluide et d'énergie

	Autoroute existante
	Autoroute en projet
	Route de liaison
	Route de liaison en projet
	Ligne ferroviaire existante
	Ligne ferroviaire en projet
	Canalisation existante
	Canalisation en projet
	Ligne HT existante
	Ligne HT en projet

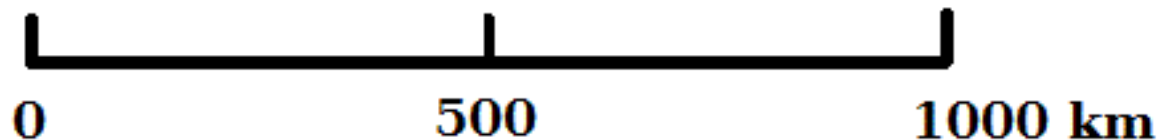
E. Valeur juridique

- Force obligatoire
- Valeur réglementaire
- En cas de contradiction entre le plan et les prescriptions littéraires, le document cartographique l'emporte (article 19 du CWATUPE)



F. Echelle

- Les prescriptions graphiques des plans de secteur sont basées sur un fond de carte de l'institut géographique national
- Peut être téléchargé en version vectorielle non officielle à l'attention des architectes et des géomètres
- Définit les affectations du sol au 1/10 000 ème
- 1 mm = 10 mètres
- Le trait séparant deux zones du plan représente alors 6 à 10 m sur le terrain



G. Imprécision de la carte

- La limite entre différentes zones est représentée par un trait
- Difficulté d'établir l'endroit précis de la limite
- Comment rencontrer ces difficultés ?



H. Enjeux du débat

➤ A chaque zone, ses règles

- La délivrance de permis en dérogation au plan de secteur nécessite l'application d'une procédure particulière
- Impact sur la motivation de la décision

➤ Risques ?

- Annulation
- Retrait
- Mise en cause éventuelle de la responsabilité professionnelle du professionnel de la construction
- Mise en cause éventuelle de la responsabilité de l'administration

I. Jurisprudence relative à l'imprécision de la carte

➤ Quelques arrêts du Conseil d'Etat:



- C.E., 20 février 2001, n°93.407, MORTIER
- C.E., 11 septembre 2007, n°174.351, MARAITE
- C.E., 7 juillet 2009, n° 195.126, NELIS
- C.E., 12 janvier 2010, n° 199.446, NELIS
- C.E., 6 mars 2008, n° 180.553, WARBECQ et BOUCHEZ
- C.E., 5 février 2009, n° 190.226, WARBECQ et BOUCHEZ

J. Arrêt MORTIER

- Les requérants demandent l'annulation d'un permis de bâtir autorisant à procéder à l'extension d'une maison d'habitation ;
- Les requérants soutiennent que le projet d'extension se situe pour partie en-dehors des limites de la zone d'habitat à caractère rural et empiète sur la zone agricole ;
- « *Considérant qu'en l'espèce, sur la planche (...) du plan de secteur, dressée à l'échelle 1/25000, la seule qui fasse foi, la zone d'habitat à caractère rural est représentée par une bande d'une largeur variant de 4,5 à 5 millimètres, ce qui correspond à une largeur de 112,5 à 125 mètres, (...); qu'il est difficile de localiser avec précision sur le plan de secteur l'endroit de la construction litigieuse* »

K. Arrêt MARAITE

- Le requérant sollicite l'annulation permis d'urbanisme autorisant la construction d'une maison d'habitation ;
- Le requérant soutient que le permis attaqué porte sur un projet qui, au moins partiellement, excède la zone constructible et empiète sur la zone agricole,
- *« Considérant que les plans cadastraux et de secteur se trouvant au dossier administratif et ceux fournis par le requérant, notamment celui qui est annexé au certificat d'urbanisme (...) et qui consiste en la superposition d'un extrait du plan de secteur et d'un extrait du plan cadastral ne permettent pas de déterminer avec précision le tracé de la limite séparant la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole au travers de la parcelle (...) et du chemin la jouxtant, ainsi que par rapport à l'implantation de la maison qui fait l'objet du permis attaqué; qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de désigner la Région wallonne comme seconde partie adverse et de la charger de la mission définie dans le dispositif du présent arrêt »*

K. Arrêt MARAITE

➤ *« La Région wallonne est chargée de :*

- 1. produire une copie exacte du plan de secteur (...) en ce qui concerne la parcelle en cause et ses environs immédiats;*
- 2. d'établir un plan de repérage sur la base du plan de secteur où seront situés avec précision la parcelle en cause et l'immeuble, objet du permis d'urbanisme présentement attaqué, compte tenu des diverses zones ».*

L. Arrêts NELIS

- La requérante demande l'annulation d'un permis d'urbanisme délivré ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale;
- La parcelle sur laquelle est situé le bien est située dans un périmètre d'intérêt paysager, pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur;
- La situation du bien en projet sur une zone plutôt que dans l'autre fait l'objet d'une contestation entre les parties ;
- Suivant la partie requérante le bâtiment est susceptible d'empiéter sur la zone agricole et l'acte administratif violerait l'article 35 du CWATUP qui n'admet pas d'habitation privée en zone agricole

L. Arrêts NELIS

➤ Un géomètre – expert est désigné par le Conseil d’Etat en vue de :

- *« prendre connaissance du dossier des parties;*
- *se faire produire le document original du plan de secteur et en établir une copie certifiée conforme;*
- *situer avec précision sur la copie certifiée conforme du plan de secteur la parcelle qui fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué;*
- *dire sur quelles zones du plan de secteur la parcelle qui fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué est située;*
- *déterminer les mesures exactes des parties de cette parcelle comprises dans chacune de ces zones;*
- *dire sur quelles zones du plan de secteur et à concurrence de combien de mètres l'immeuble qui fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué est situé dans chacune de celles-ci. »*

L. Arrêts NELIS

- Le géomètre – expert conclut que l'immeuble est partiellement situé en zone agricole et partiellement en zone d'habitat à caractère rural ;
- Le Conseil d'Etat indique que le moyen soulevé par la partie requérante par l'intermédiaire duquel elle dénonce la violation du principe de bonne administration et de l'article 35 du CWATUP est sérieux ;
- Le permis est suspendu.

M. Arrêts WARBECQ et BOUCHEZ

- Les requérants sollicitent l'annulation d'une décision octroyant un permis d'urbanisme pour la construction d'une villa unifamiliale et de deux boxes pour chevaux ;
- Le bien est situé au plan de secteur en zone agricole exclusivement selon les requérants et en zone d'habitat à caractère rural (en ce qui concerne l'habitation) et en zone agricole (en ce qui concerne les boxes) selon l'administration ;
- Les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 19 §1^{er} du CWATUPE et de l'article 35 ;
- Le Conseil d'Etat désigne un géomètre-expert qui constate que l'immeuble est implanté à cheval sur la limite séparative de la zone d'habitat à caractère rural et de la zone agricole ;

M. Arrêts WARBECQ et BOUCHEZ

➤ Le Conseil d'Etat conclut dès lors que :

- *« Considérant que le premier moyen est pris de la violation des articles 19, §1^{er} et 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que les requérants soutiennent que la totalité de la parcelle cadastrée (...), visée par le permis, se trouve en zone agricole au plan de secteur (...) et que l'habitation autorisée, qui ne peut pas être considérée comme le logement d'exploitants dont l'agriculture constitue la profession, est incompatible avec la zone dans laquelle elle est prévue » ;*
- Le permis est annulé.

N. Solutions apportées par la jurisprudence

➤ Position du Conseil d'Etat:

- Solliciter auprès de la Région Wallonne une copie exacte du plan de secteur concernant la parcelle visée
- Désignation d'un géomètre-expert



O. Conclusions



- Certaines difficultés d'interprétation sont liées à l'imprécision du plan
- L'échelle du plan de secteur originel ne convient pas à son usage au niveau parcellaire
- Même raisonnement pour les zones Natura 2000, autres limites (cadastrales)

O. Conclusions



- Le géomètre-expert a le monopole de la définition d'une limite parcellaire (loi du 11/5/ 2003)
- La limite apparente (haie, clôture,) est souvent différente de la limite juridique
- Le géomètre-expert définit la position des limites dans un mur (mitoyenneté)
- Le géomètre-expert est assermenté
- « Un géomètre-expert, c'est quelqu'un qu'il faut voir avant pour éviter les ennuis après »

Questions



cabinet
d'avocats
LAW 109 FIRM



COMPANIES AND
INTERNATIONAL
TRADE



TAXATION,
INHERITANCE AND
FINANCE



REAL ESTATE
CONSULTING



LOGISTICS,
INSURANCES AND
LIABILITY



PRIVATE SPHERE

www.109.be