

□ **Revue du Moniteur Belge  
du 8 au 22 avril 1998**

- Loi du 13 mars 1998 relative au crédit hypothécaire (*M.B.*, 9 avril 1998, p. 10785).
- Constitution d'une réserve de recrutement d'assistant (contrôleur des travaux de construction), d'expression française, pour la Région wallonne (*M.B.*, 15 avril 1998, p. 11211).
- Arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 1998 fixant les limites des cantonnements, des brigades et des triages de la Direction de Malmedy de la Division de la Nature et des Forêts (*M.B.*, 16 avril 1998, p. 11540).
- Avis du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux primes à la rénovation (*M.B.*, 17 avril 1998, p. 11618).
- Arrêté ministériel du 28 janvier 1998 prolongeant la validité des dispositions relatives au taux d'intérêt de référence applicable aux prêts accordés aux particuliers par la Société flamande du Logement et par le Fonds flamand du Logement des familles nombreuses (*M.B.*, 18 avril 1998, p. 11694).

(°°°)

□ **Urbanisme**

## **La nouvelle zone agricole des plans de secteur**

*On a eu l'occasion, dans le n°5 spécial du 11 mars 1998 d'évoquer brièvement les grandes lignes des modifications apportées par le décret du Parlement wallon au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.). L'art. 35 nouveau du C.W.A.T.U.P., tel qu'il découle du décret du 27 novembre 1997, contient la nouvelle définition de la zone agricole des plans de secteur. Globalement, contrairement à la plupart des autres nouvelles définitions des zones des plans de secteur, cette nouvelle définition semble plus large que l'ancienne (voir art. 176 ancien du C.W.A.T.U.P.), essentiellement du fait de la possibilité de développer désormais dans la zone agricole des activités récréatives de plein air.*

### **Agriculture au sens général du terme**

Tout comme l'art. 176 ancien, l'art. 35 nouveau du C.W.A.T.U.P. destine avant tout la zone agricole à l'agriculture au sens général du terme. Cette notion comprend non seulement l'agriculture mais également l'élevage.

Les constructions relatives à cette activité qui sont admises en zone agricole sont celles qui "sont indispensables à l'exploitation". On remarque que, comme dans l'ancienne définition, le législateur a fait appel à un qualificatif plus strict que celui de "nécessaires". Il ne peut donc être question d'admettre à ce titre autre chose que des bâtiments et constructions exclusivement agricoles.

Le logement des exploitants agricoles est également naturellement admis, à la condition qu'il s'agisse effectivement de personnes qui font de l'agriculture leur profession. L'article 35 nouveau, n'impose cependant pas qu'il s'agisse de leur profession principale: il peut donc s'agir d'agriculteurs à temps partiel. Par ailleurs, il n'est pas nécessairement requis que le bâtiment de logement soit physiquement intégré aux installations agricoles.

- (<sup>ooo</sup>)
- Arrêté ministériel du 30 janvier 1998 fixant les communes du Brabant flamand dans lesquelles les zones de rénovations d'habitations et construction d'habitations, des familles comprenant deux enfants peuvent obtenir un prêt portant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des familles nombreuses (*M.B.*, 18 avril 1998, p. 11696).
  - Arrêté ministériel du 30 janvier 1998 fixant les villes-noyau et l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds flamand du Logement des familles nombreuses (*M.B.*, 18 avril 1998, p. 11695).
  - Arrêtés ministériels des 17, 24 et 27 mars 1997 relatifs à l'expropriation de biens immeubles à Liège, Hannut et Péruwelz (*M.B.*, 22 avril 1998, p. 12351). □

#### □ Géomètre-expert juré

(suite de la page 2)

- de s'en tenir à l'arrêt de suspension du conseil d'état de rétablir les listes dans leur état initial avant le procès verbal de la commission électorale du 30 mai 1996.

Enfin, quant à la liste des candidats, il a été décidé de retirer la décision du 10 mars 1998 d'effectuer un nouvel appel aux candidats, conformément aux dispositions de l'A.R. du 5 février 1998 et de porter au bulletin de vote, les candidatures, introduites avant le délai, fixées par la circulaire du 3 mai 1996. □

La nouvelle définition de la zone agricole ne contient plus de distinction entre les exploitations agricoles liées au sol et celles non liées au sol (à caractère industriel - exemple: une choucrouterie - ou d'élevage intensif). Concernant ces dernières, les règles de distances par rapport à la zone d'habitat ou d'extension d'habitat (v. art. 176 ancien) ne sont plus d'application.

Enfin, les entreprises para-agricoles, soit essentiellement celles dont l'agriculture dépend pour ses approvisionnements et pour l'acquisition et l'entretien du matériel, ne sont dorénavant plus admises en zone agricole.

### La valeur paysagère

L'art. 35 nouveau indique que la zone agricole contribue au maintien ou à la formation du paysage. Il en résulte en principe que l'appréciation de l'autorité face à une construction ou à un bâtiment devra être plus stricte au regard de cet élément ou que l'autorité pourra imposer des conditions particulières si la parcelle concernée présente une importance particulière en terme de qualité du paysage.

### Le tourisme à la ferme

L'art. 176 ancien admettait en zone agricole, en sus de l'agriculture, les "installations d'accueil". L'art. 35 nouveau limite désormais ce concept au tourisme à la ferme. Ces installations doivent par ailleurs être intégrées à une exploitation agricole telle que définie ci-dessus. Il ne pourrait donc être question d'implanter en zone agricole un gîte rural dans une parcelle ne comportant pas d'exploitation agricole.

### Les activités récréatives de plein air

Il s'agit là de la plus importante nouveauté apportée par le décret du 27 novembre 1997 dans la définition de la zone agricole: désormais, à titre exceptionnel, cette zone peut accueillir des activités récréatives de plein air et les constructions qui y sont relatives. Le législateur a manifestement entendu viser notamment des activités de golf, tirs au clays, motocross, entraînement automobile, équitation, U.L.M., etc.

### □ Rentabilisez vos crédits hypothécaires

Le 23 et 24 juin 1998, l'*Institute for International Research* organise une conférence axée sur la rentabilité optimale des crédits hypothécaires dans un marché (sur) réglementé.

Les questions suivantes seront traitées :

- comment interpréter la nouvelle législation sur le crédit hypothécaire ? Que faut-il encore faire pour traduire la nouvelle loi dans chaque aspect du crédit hypothécaire avant le 1er septembre 1998 ?
- Comment éviter de nouveaux procès-verbaux à titre d'avertissement en matière d'offre conjointe ?
- Le principe d'intérêt général pourra-t-il encore être utilisé par le législateur belge pour se défendre face à l'étranger ?
- Quels sont les différents scénarios envisageables en matière de fiscalité européenne des crédits hypothécaires ?
- Comment optimiser la rentabilité du crédit hypothécaire ?
- La titrisation, méthode consacrée, peut-elle renforcer la rentabilité du crédit hypothécaire ?
- Quel sera l'impact de la soustraction intégrale ou partielle des crédits hypothécaires sur leur rentabilité ?
- Comment vous profilez-vous par rapport à la concurrence nationale et internationale ?

Lieu : Hotel Europa, 107 r. de la Loi, 1040 Bruxelles.

Prix : 60 494 F.

Renseignements : (02) 776 04 00. □

En ce qui concerne les constructions admises, deux conditions sont cependant posées: d'une part, elles ne peuvent remettre en cause de manière irréversible la destination agricole de la zone et, d'autre part, sauf dans l'hypothèse où il s'agit de transformer, agrandir ou reconstruire un bâtiment existant, elles ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire.

Les travaux préparatoires du décret du 27 novembre visent à titre d'exemple l'exclusion d'une piste d'entraînement automobile en dur. Cet exemple pourrait cependant remettre en cause l'admissibilité de bon nombre de constructions indispensables aux activités récréatives. Par ailleurs, il semble que, techniquement et hormis le coût que cela pourrait entraîner, une telle piste en dur puisse faire l'objet d'un enlèvement. On ne peut que s'étonner de cet exemple fourni par les travaux préparatoires.

Enfin, en vertu du dernier alinéa de l'art. 35 nouveau, le gouvernement wallon est habilité à fixer, par arrêté, des conditions supplémentaires d'implantation des activités récréatives de plein air. Aucun arrêté n'a été pris à ce jour dans ce sens.

### Les autres installations et activités admises

Il s'agit des refuges de pêche, du boisement et de la culture intensive d'essences forestières. On se permet ici de renvoyer au contenu de l'art. 35 nouveau (alinéa 4 et 5).

☛ *La nouveauté essentielle de la définition de la zone agricole relève de l'admission des activités récréatives de plein air. Il faut rappeler ici que cette nouvelle définition doit être appliquée dans le cadre de tout avis ou décision relatif à une demande de permis qui serait rendu après le 1er mars 1998, à supposer même que la demande ait été déposée avant cette date (voir n°5 spécial, du 11 mars 1998, page 19).*

Michel Delnoy  
 Avocat au barreau de Liège

### □ Taux de T.V.A. de 6 %

## Interprétation stricte des opérations immobilières pouvant en bénéficier

*En réponse à une question parlementaire (Q. n° 1231, van den ABELEN, 2 février 1998), le Ministre des Finances vient de*