



Dans la pratique, cette question est résolue par le fait que tout vendeur conscient des engagements qu'il a pris et soucieux de les respecter veille à ce que le compromis de vente soit conclu sous condition résolutoire en cas de levée de l'option qui a été consentie.

Cette façon de procéder permet de respecter l'ensemble des engagements.

Le vendeur traitera donc avec B, sauf si A exerce son droit de préférence dans les délais et les formes requis, auquel cas le bien sera attribué à ce dernier.

☞ Tout propriétaire doit évidemment s'abstenir de vendre deux fois le même bien.

S'il concède certains droits – tels que des options ou droit de préférence – il veillera à conclure les conventions dans le strict respect des engagements pris, en y insérant des conditions suspensives.

Enfin, si aucun des actes de vente n'est transcrit, la priorité sera normalement donnée à l'acte qui a la date certaine antérieure.

On le voit, il s'agit d'une matière qui est particulièrement délicate et nécessite une grande attention.

Bernard LOUVEAUX, Avocat (s.c.r.l. WERY), b.louveaux@wery.com

Aménagement du territoire et urbanisme

CWATUP: les arrêtés d'exécution du 17 juillet 2003

Dans la lettre n°17 du 7 octobre 2002, nous examinions brièvement les diverses modifications apportées au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (ci-après « CWATUP ») par le décret dit « d'optimisation du CWATUP ».

Pour être lui-même « optimal », ce décret nécessitait l'adoption par le gouvernement d'une série d'arrêtés d'exécution. Bon nombre d'entre eux viennent d'être adoptés, en date du 17 juillet 2003, à savoir près d'un an après ledit décret, ce qui facilite la conservation en mémoire des dates. Nous nous proposons de les présenter brièvement ci-après.

I. Mise en œuvre des zones d'aménagement différé

A. Présentation synthétique du contenu de l'arrêté

On sait que, depuis le 1er octobre 2002, il n'est plus possible d'obtenir un permis d'urbanisme ou de lotir en zone d'aménagement différé (ci-après « ZAD ») sans que la commune n'ait au préalable adopté et fait approuver par le gouvernement non seulement un plan communal d'aménagement mais également un programme communal de priorité qui détermine notamment l'ordre de priorité dans lequel les ZAD communales doivent être mises en œuvre.

On savait déjà – parce que l'article 33 du CWATUP lui-même le dit – que la procédure d'élaboration du programme communal de priorité est identique, à peu de choses près, à celle qui concerne le schéma de structure communal.

Même si certaines communes avaient déjà commencé le travail d'élaboration de leur programme communal de priorité,

ce que l'on savait moins, c'est le contenu qui devait être donné à ce programme.

Dans un premier temps, pour répondre à cette question, le ministre Forêt avait adopté, le 13 mars 2003, la circulaire ministérielle relative aux modalités de mise en œuvre des zones d'aménagement différé, qui avait été publiée au *Moniteur belge* du 15 mai 2003. Cette circulaire avait été vivement critiquée par l'Union professionnelle du secteur immobilier, qui avait d'ailleurs introduit un recours en annulation à son encontre devant le Conseil d'Etat. L'Union estimait en effet notamment, d'une part, que le contenu de la circulaire dépassait largement l'habilitation et les termes de l'article 33 du CWATUP, d'autre part, que les conditions imposées par la circulaire, vraisemblablement en grande partie imaginées par la DGATLP, étaient nettement trop draconiennes et, enfin, qu'une question aussi importante ne pouvait être réglée par voie de circulaire, un arrêté du gouvernement étant requis.

Le gouvernement avait alors adopté un projet d'arrêté destiné à remplacer la circulaire mais qui en reprenait en réalité

quasiment toutes les dispositions. La section de législation du Conseil d'Etat n'avait pas manqué de critiquer vertement ce projet, notamment parce qu'il dépassait de loin l'habilitation législative de l'article 33 du CWATUP.

Le projet a été fortement amendé, pour devenir l'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 fixant les modalités de mise en œuvre des zones d'aménagement différé, dont le contenu répond mieux à l'habilitation législative et dont les conditions sont largement adoucies par rapport à celles de la circulaire.

Pour l'essentiel, donc, l'arrêté porte sur ce que doit contenir un programme de priorité. Il règle également le sort du programme communal de priorité à élaborer pour une ZAD qui s'étend sur le territoire de deux communes.

Pour le reste, nous reviendrons plus en détails sur cet arrêté dans une lettre ultérieure.

B. Publication au Moniteur belge

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 fixant les modalités de mise en œuvre des zones d'aménagement différé a été publié au *Moniteur belge* du 23 septembre 2003.

C. Entrée en vigueur

Cet arrêté est entré en vigueur le 23 septembre 2003.

Il comporte cependant une disposition transitoire qui prévoit que les programmes communaux de priorité élaborés et approuvés provisoirement par des conseils communaux avant le 23 septembre 2003 sur base de l'article 33 du CWATUP seul ou sur base de cet article 33 et de la circulaire du 13 mars 2003 peuvent continuer à être élaborés sur la ou les mêmes bases. Pour ces programmes, il n'est donc pas requis de recommencer tout le travail pour les mettre en conformité avec les conditions de l'arrêté du 17 juillet 2003.

II. Certificat de conformité

A. Présentation synthétique du contenu de l'arrêté

En remplacement de la déclaration d'achèvement, le décret du 18 juillet 2002 a instauré le nouveau mécanisme du certificat de conformité à l'article 139 du CWATUP.

Le certificat de conformité a pour objet d'indiquer à celui qui a fait réaliser des travaux sur base d'un permis d'urbanisme si ces travaux sont conformes à ce permis. Il a également pour objet d'informer l'acquéreur d'un bien

construit sur la conformité de la construction au permis délivré.

Il s'agissait là de l'une des nouveautés les plus importantes de ce décret mais un arrêté du gouvernement devait encore être adopté pour que ce système devienne obligatoire, pour indiquer notamment la date après laquelle les permis délivrés doivent faire l'objet d'une certification et fixer les conditions d'agrément des certificateurs et la forme du certificat de conformité.

Tel est l'objet de l'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions dans lesquelles une personne physique peut être chargée de la délivrance ou du refus des certificats de conformité urbanistique et arrêtant la forme de ces certificats.

Pour le reste, nous reviendrons plus en détails sur cet arrêté dans une lettre ultérieure.

B. Publication au Moniteur belge

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions dans lesquelles une personne physique peut être chargée de la délivrance ou du refus des certificats de conformité urbanistique et arrêtant la forme de ces certificats a été publié au *Moniteur belge* du 23 septembre 2003.

C. Entrée en vigueur

Cet arrêté est entré en vigueur le 23 septembre 2003 mais il ne fait entrer en vigueur le système du certificat de conformité qu'à partir du 23 septembre 2004. Ceci dit, les demandes de certificat de conformité peuvent d'ores et déjà être déposées.


III. Commission d'avis

A. Présentation synthétique du contenu de l'arrêté

Lorsqu'un recours est introduit par le demandeur contre un permis ou un refus de permis, le collège échevinal ou le fonctionnaire délégué, le gouvernement doit statuer sur base d'un avis qui lui est rendu par la commission mise en place par l'article 120 du CWATUP.

La composition et le fonctionnement de cette commission sont réglés par les articles 452/1 et suivants du CWATUP.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en ce qui concerne la commission d'avis et l'instruction des recours auprès du gouverne-



ment modifie quelque peu ces dispositions. Il modifie également légèrement la procédure d'instruction des recours telle que fixée aux articles 452/13 et suivants du CWATUP.

Les principales nouveautés apportées par cet arrêté peuvent être fort brièvement résumées comme suit :

- 1) l'article 452/2, § 4bis, nouveau, indique que la commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne propose au gouvernement une liste de deux de ses membres. Manifestement, il s'agit là de personnes destinées à siéger à la commission d'avis. L'article 452/2, § 5bis, nouveau, le confirme lorsqu'il indique que, lorsque le recours concerne un immeuble classé ou protégé, le membre proposé par la commission royale siège à la commission d'avis. Or, l'article 120 du Code, qui a valeur législative, stipule que, outre le président, la commission comprend six membres : deux désignés sur base de la proposition de la CRAT, deux sur base de la proposition de l'ordre des architectes et deux sur base des propositions des députations permanentes des conseils provinciaux. Il nous semble donc que le § 4bis dont il vient d'être question, qui n'a qu'une valeur réglementaire, est illégal car il ajoute à la commission d'avis un membre surnuméraire par rapport à ce que le législateur a prévu;
- 2) le gouvernement peut révoquer un membre de la commission d'avis pour conduite notoire ou manquement grave. L'arrêté du 17 juillet 2003 précise qu'est notamment considérée comme conduite notoire et manquement grave « toute utilisation de fichiers ou de bases de données relatifs aux coordonnées privées des demandeurs, à d'autres fins que celles expressément prévues pour la gestion administrative des recours ». Cette précision nous semble relever de l'évidence. Son introduction dans le Code devrait-elle s'expliquer par une expérience malheureuse déjà vécue ?
- 3) la disposition qui prévoyait que la directrice générale de la DGATLP ou la personne qu'elle désignait à cet effet pouvait assister aux séances de la commission à l'exclusion des délibérations a été supprimée. Cette suppression pourrait être interprétée comme interdisant désormais sa présence en sus du fonctionnaire chargé de présenter la proposition de décision de la DGATLP à la commission. Rien n'interdirait cependant naturellement qu'elle vienne elle-même présenter cette proposition. Par ailleurs, l'article 452/16 précise que la commission doit entendre la DGATLP, sans autre précision;
- 4) il n'est plus expressément prévu que la commission doit entendre les parties ou leurs représentants, assistés le cas échéant de leurs conseils : le texte ne mentionne plus que les parties ou leurs représentants. Nous ne pensons cependant pas que cela exclura qu'un avocat ou qu'un architecte puisse venir en sus de leur client défendre un dossier devant la commission de recours;
- 5) désormais, la commission d'avis dispose d'un délai de 65 jours pour rendre son avis au gouvernement, au lieu des 50 jours prévus jusqu'à présent. Cela lui octroie donc 15 jours

de plus pour rendre son avis mais ne laisse plus au gouvernement qu'un délai d'une dizaine de jours pour statuer sur le recours. On peut se demander dans quelle mesure ce bref délai permet encore au ministre (ou son cabinet) de réellement examiner les dossiers, d'autant que, dans ce délai, la DGATLP doit encore formuler sa proposition de décision après avoir reçu l'avis de la commission;

6) l'audience devant la commission doit désormais avoir lieu dans les 55 jours du recours et non plus dans les 40 jours. Ceci dit, la commission dispose ainsi toujours d'un délai de 10 jours à dater de l'audience pour rendre son avis au ministre, ce qui laisse entendre qu'elle le rend la plupart du temps le jour de l'audition sauf exception, dans des dossiers qui nécessitent que des renseignements ou documents supplémentaires lui soient adressés;

7) jusqu'à présent, le demandeur de permis n'avait connaissance de l'avis rendu par la commission qu'une fois qu'il recevait la décision du ministre et, en cas de refus tacite, le demandeur ne pouvait théoriquement pas accéder à cet avis. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté du 17 juillet 2003, copie de l'avis de la commission doit être adressée, en même temps qu'au gouvernement, au demandeur, au collègue échevinal et à la DGATLP.

Pour le reste, l'arrêté du 17 juillet 2003 opère un certain « toilettage » des articles concernés. On peut encore éventuellement noter que, désormais, il est question d'audience et non plus d'audition devant la commission, ce qui pourrait éventuellement avoir certaines conséquences concrètes, mais de moindre importance.

B. Publication au Moniteur belge

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en ce qui concerne la commission d'avis et l'instruction des recours auprès du gouvernement a été publié au *Moniteur belge* du 23 septembre 2003.

C. Entrée en vigueur

Cet arrêté est entré en vigueur le 23 septembre 2003.

IV. Zones protégées

A. Présentation synthétique du contenu de l'arrêté

L'article 84, § 1er, du CWATUP soumet à permis d'urbanisme préalable le défrichement ou la modification de la végétation, mais uniquement lorsque de tels actes sont posés dans une « zone dont le gouvernement juge la protection nécessaire ».

Le Conseil d'Etat interprétait largement ces termes, en considérant qu'il ne devait pas nécessairement s'agir de zones clairement désignées par le gouvernement en application de cet article 84, § 1er, et qu'il pouvait s'agir de toute mesure généralement quelconque qui a un effet de protection de la végétation, telle l'inscription d'un terrain en zone d'espaces verts au plan de secteur ou la reprise d'un ensemble de terrains en site Natura 2000.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les zones protégées visées à l'article 84, § 1er, 12°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine fixe dorénavant clairement les zones concernées, dans lesquelles le défrichement et la modification de végétation sont soumis à permis d'urbanisme.

Il s'agit *grosso modo* des zones suivantes :

- les biens immobiliers qui font l'objet d'une mesure de protection du patrimoine : classement comme site, inscription sur la liste de sauvegarde, zone de protection;
- les terrains qui font l'objet d'une mesure spécifique de protection de la nature : réserve forestière, zone humide d'intérêt biologique, cavité souterraine d'intérêt scientifique, site Natura 2000;
- enfin – et il convient d'y être plus attentif encore – les haies et les alignements d'arbres « en ce qu'ils constituent des bandes continues d'arbres ou d'arbustes indigènes, ou des alignements et rangées comptant un minimum de dix arbres avec une distance maximale de 10 mètres entre ceux-ci ». On peut d'ailleurs se demander si ces éléments correspondent à des « zones » au sens de l'article 84, § 1er, 12°, du CWATUP.

En tout état de cause, désormais, les zones protégées au sens de ce texte sont limitativement énumérées par cet arrêté : il ne pourrait plus être question, en jurisprudence, de faire référence à d'autres types de zone pour considérer qu'un permis d'urbanisme y est également requis en cas de défrichement ou de modification de végétation.

B. Publication au Moniteur belge

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les zones protégées visées à l'article 84, § 1er, 12°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine a été publié au Moniteur belge du 23 septembre 2003.

C. Entrée en vigueur

Cet arrêté est entré en vigueur le 23 septembre 2003.

V. Amendes transactionnelles

A. Présentation synthétique du contenu de l'arrêté

Lorsqu'une personne se rend coupable d'une infraction d'urbanisme, elle peut, dans certains cas et à certaines conditions, échapper non seulement aux poursuites et aux sanctions pénales mais également notamment à la remise en état des lieux demandée par les autorités administratives.

Pour ce faire, elle doit notamment conclure une transaction avec le fonctionnaire délégué (ou le gouvernement), de commun accord avec le collège échevinal et le procureur du Roi.

Le montant de cette transaction est fixé à 250 euros pour les infractions légères, qui ont fait l'objet d'une modification de permis dans le cadre du mécanisme du certificat de conformité (v. à cet égard notre prochaine contribution sur ce certificat).

Pour les autres infractions, l'article 155, § 6, du CWATUP prévoyait que le gouvernement devait fixer le montant dû, dans un arrêté. Par ailleurs, ce double système devait entrer en vigueur à une date qui devait encore être fixée par le gouvernement.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en ce qui concerne les amendes transactionnelles répond à cette habilitation et fixe donc, d'une part, les montants en question, en fonction du type d'acte ou de travail qui a été accompli en infraction et, d'autre part, la date d'entrée en vigueur du double système qui vient d'être décrit.

Nous renvoyons le lecteur à la liste de cet arrêté. On peut malgré tout noter ici que les montants varient dans une fourchette qui va de 250 à 25.000 euros et que, à titre d'exemple, il est fixé à :

- 25 euros par m³ pour les constructions de logement;
- 100 euros par m² pour les enseignes et dispositifs de publicité;
- 250 euros par porte ou châssis remplacé;
- 250 euros par baie pour l'ouverture, la modification ou l'obturation de baies;
- 1.000 euros par logement supplémentaire créé dans une construction existante;
- etc.



Il faut également souligner que ces montants sont doublés lorsque l'infraction concerne un bien qui fait l'objet d'une mesure de protection du patrimoine.

La liste est longue et, dans la mesure où elle identifie des actes relativement précis, nous craignons qu'elle ne soit utilisée par l'administration pour décider quand il y a infraction d'urbanisme ou non, alors qu'elle ne peut l'être que pour fixer le montant de l'amende transactionnelle quand il y a infraction. Autrement dit, celui qui se voit proposer une telle amende sur base d'un acte qui est repris dans cette liste ne doit pas nécessairement s'y fier et admettre l'existence d'une infraction.

Ainsi, à titre d'exemple, la liste vise la « modification de l'aspect de matériaux de toiture ou de parement des élévations » et « l'ouverture, modification ou obturation de baies en toiture ou en élévation ». Or, de tels actes ne nécessitent pas toujours un permis d'urbanisme.

L'article 449/3 nouveau stipule par ailleurs que les amendes transactionnelles sont payables avant la délivrance du permis de régularisation. Nous ne percevons pas l'utilité de cette disposition. En effet, suivant l'article 155, § 6, alinéa 4, c'est le paiement du montant de la transaction qui éteint l'action pénale et la possibilité pour les autorités de demander la remise en état des lieux. Une fois ce montant payé, ces action et demande ne sont plus possible, ce indépendamment de la délivrance du permis de régularisation ou non. Il nous paraît qu'il aurait été largement préférable de prévoir que le paiement – et, donc, l'extinction des action et demande – ne peut avoir lieu qu'après la délivrance du permis de régularisation. Cette affirmation vaut spécialement en comparaison avec l'article 139, § 7, du CWATUP.

B. Publication au *Moniteur belge*

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en ce qui concerne les amendes transactionnelles a été publié au *Moniteur belge* du 23 septembre 2003.

C. Entrée en vigueur

Cet arrêté n'entrera en vigueur que le 23 septembre 2004. Il précise par ailleurs que le double système de calcul des amendes transactionnelles de l'article 155, § 6, du CWATUP n'entrera également en vigueur que le 23 septembre 2004.

VI. Désignation de fonctionnaires

A. Présentation synthétique du contenu des arrêtés

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 désignant les fonctionnaires et agents chargés de la recherche et de la constatation des infractions aux dispositions relatives à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments ne nécessite pas de commentaire particulier : son objet est clairement résumé par son intitulé et il suffit de se reporter à l'article 450*bis* nouveau qu'il insère dans le CWATUP.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 désignant les directeurs, les chefs de cantonnement et les préposés forestiers de la division de la nature et des forêts pour la recherche et la constatation des infractions aux dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine désigne les fonctionnaires et agents chargés de la recherche et de la constatation des infractions « urbanistiques » dans certaines zones que nous qualifierons improprement de zones « de protection de la nature ». Nous renvoyons le lecteur au contenu de l'article 450*ter* nouveau que cet arrêté insère dans le Code.

Suivant l'article 3, alinéa 2, du CWATUP, certains fonctionnaires délégués devront, chaque année, remettre au gouvernement un rapport portant sur les trois éléments suivants :

- 1) le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en oeuvre du SDER (schéma de développement de l'espace régional) et des plans de secteur;
- 2) les éventuelles mesures correctives à engager, au vu de ces incidences;
- 3) de manière très générale, les activités de ces fonctionnaires délégués.

Dans la mesure où ils seront également mis à disposition du public et du parlement wallon, ces rapports présenteront un intérêt certain, concret et direct pour les particuliers : d'une part, ils permettront à tout un chacun de connaître à l'avance la manière dont les différents fonctionnaires délégués exercent leur tâche, spécialement dans le cadre de l'instruction des demandes de permis, et, d'autre part, ils forgeront, en partie à tout le moins, la ligne de conduite des fonctionnaires délégués, dont ils ne pourront en principe s'écarter qu'en expliquant pourquoi. En d'autres termes, ces rapports participeront sans doute à un accroissement de la sécurité juridique.

Un arrêté du gouvernement, par lequel les fonctionnaires délégués concernés devaient être désignés, devait être adopté avant que cette obligation ne devienne effective, l'article 73 du décret du 18 juillet 2002 stipulant par ailleurs que les

rapports devront être déposés pour la première fois le 1er janvier 2004.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 mettant en vigueur l'article 3, alinéa 2, et désignant les fonctionnaires délégués visés à l'article 3, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine constitue l'arrêté dont il vient d'être fait mention.

Il insère un nouvel article 390 dans le CWATUP et désigne les fonctionnaires délégués qui seront chargés d'établir le rapport annuel visé à l'article 3, alinéa 2. En ce qui concerne le point 3) ci-dessus, il s'agit en réalité des fonctionnaires délégués au sens où le commun des mortels l'entend, à savoir les directeurs des directions extérieures de la DGATLP. En ce qui concerne les points 1) et 2), il s'agit de la directrice générale de la DGATLP.

B. Publication au Moniteur belge

Les trois arrêtés du gouvernement wallon dont il vient d'être fait mention ont été publiés au *Moniteur belge* du 23 septembre 2003.

C. Entrée en vigueur

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 désignant les fonctionnaires et agents chargés de la recherche et de la constatation des infractions aux dispositions relatives à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments et l'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 désignant les directeurs, les chefs de cantonnement et les préposés forestiers de la division de la nature et des forêts pour la recherche et la constatation des infractions aux dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine sont entrés en vigueur le 23 septembre 2003.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 mettant en vigueur l'article 3, alinéa 2, et désignant les fonctionnaires délégués visés à l'article 3, alinéa 2, du CWATUP n'entrera en vigueur que le 1er janvier 2004. Il fixe par ailleurs l'entrée en vigueur de l'article 3, alinéa 2, du CWATUP à cette même date.

VII. Conditions d'octroi de subventions aux communes

A. Présentation synthétique du contenu des arrêtés

Enfin, le « train » d'arrêtés ici brièvement présentés comporte encore deux arrêtés, relatifs aux conditions et modalités d'octroi de subventions par la Région wallonne aux communes.

1. Le premier de ces deux arrêtés concerne les conseillers en aménagement du territoire et en environnement.

L'article 12, alinéa 1er, 6°, du CWATUP prévoit que des subventions peuvent être accordées aux communes pour l'engagement ou le maintien de l'engagement d'un ou plusieurs conseillers en aménagement du territoire et en environnement. Le gouvernement peut également mettre à la disposition des communes de tels conseillers (article 12, alinéa 2), suivant le système d'un « pool » régional.


Par arrêté, le gouvernement devait encore fixer les modalités relatives à l'octroi de cette subvention et de cette mise à disposition.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les modalités d'octroi de subventions aux communes pour l'engagement ou le maintien de l'engagement d'un ou de plusieurs conseillers en aménagement du territoire et en environnement répond à cette habilitation, en déterminant notamment, d'une part, les conditions de formation que le conseiller doit remplir pour que la commune puisse bénéficier de la subvention et, d'autre part, le montant de cette dernière, dont la base est de 12.000 euros.

Il insère des articles 257/1 à 257/6 nouveaux dans le CWATUP.

Dans le cadre de la fixation de ces modalités, l'alinéa 3 de l'article 12 du CWATUP prévoit expressément l'obligation pour le gouvernement de favoriser les communes qui sont en régime de décentralisation (régime qui leur permet de statuer sur les demandes de permis sans avis préalable du fonctionnaire délégué) ou qui entament le processus qui aboutit à ce régime. Il s'agit donc clairement par là d'encourager le processus de décentralisation des communes.

L'arrêté du 17 juillet 2003 va effectivement dans ce sens, dès lors qu'il prévoit que les communes qui sont en décentralisation ou en voie de l'être peuvent bénéficier de plus de



100 % du montant mentionné ci-dessus, en allant jusqu'à 200 %.

2. Le second des deux arrêtés de subventionnement est relatif à l'élaboration d'un programme communal de priorité, de mise en œuvre des ZAD.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les modalités d'octroi de subventions aux communes pour l'élaboration ou la révision totale d'un programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé et pour l'élaboration ou la révision totale concomitante d'un schéma de structure communal et d'un programme communal de mise en œuvre des zones d'aménagement différé a été adopté sur base de l'article 12, 1°, du CWATUP.

Il insère des articles 255/19 à 255/26 nouveaux dans le CWATUP.

Compte tenu de son contenu, nous renvoyons le lecteur éventuellement intéressé à la lecture de cet arrêté.

B. Publication au Moniteur belge

Les deux arrêtés dont il vient d'être question ont été publiés au *Moniteur belge* du 23 septembre 2003.

Une fois de plus, le CWATUP subit des modifications. Une fois n'est pas coutume, cependant : celles dont il vient d'être question étaient prévisibles dès lors qu'elles découlent d'arrêtés dont l'adoption est prévue dans le CWATUP lui-même. On peut éventuellement regretter que ces arrêtés n'aient pas pu être adoptés en même temps que le décret d'optimisation du CWATUP. Il y va en effet très clairement de l'accessibilité du plus grand nombre aux textes légaux et réglementaires. On peut également regretter que le « train » d'arrêtés qui vient d'être décrit ne soit en réalité pas complet et qu'on doive attendre une série d'arrêtés d'exécution. Nous pensons tout spécialement à cet égard à celui ou ceux qui sont encore visés à l'article 76 des dispositions transitoires du décret d'optimisation du CWATUP. Affaire à suivre, donc ...

Michel DELNOY, Avocat à Liège (Bours et Associés)

Brèves et échos du marché

Immobilier bruxellois : quelques a priori mis à mal

Il n'y aurait pas de corrélation entre les divers élargissements de l'Union européenne, l'évolution des revenus moyens des Bruxellois, du nombre d'habitants ou de logements produits et les variations de prix sur le marché de l'immobilier au cours des dernières années à Bruxelles. La hausse du prix sur le bâti s'explique par le fait que la croissance démographique observée dans la capitale depuis 1994 n'a pas été compensée par une mise sur le marché de logements neufs suffisants. Il est donc important d'encourager la production de logements

neufs, notamment en facilitant la reconversion d'anciens immeubles de bureaux.

Voilà ce que révèlent les résultats d'une enquête réalisée par l'association momentanée CLI et STADIM pour le compte du secrétaire d'Etat bruxellois en charge de l'Aménagement du territoire, Willem Draps. Ce dernier entend faire du logement une des priorités du gouvernement de la Région-Capitale. Dans ce cadre, le Plan régional d'affectation des sols (PRAS) et le Plan régional de développement (PRD) seront deux importants outils pour lutter contre le grignotage du logement par les bureaux.