

KLUWER EDITORIAL

KOUTERVELD 2

1831 DIEGEM

TEL 02/719 15 11

LETTRE D'INFORMATION BIMENSUELLE

A L'USAGE DES PROFESSIONNELS

DU SECTEUR IMMOBILIER, DES GEOMETRES,

ARCHITECTES ET NOTAIRES

Bureau de dépôt Vilvoorde 1

Numéro 12 – 30 juin 1999

Ne paraît pas en juillet

10<sup>ème</sup> année

## Sommaire

### 1 Le point sur les nouveautés apportées au CWATUP

- 1 Nomination des membres de la commission d'avis
- 2 Modalités de consultation du SDER
- 2 Régime de décentralisation
- 3 Personnes à mobilité réduite
- 3 Contenu des périmètres
- 3 Centres d'enfouissement technique et modification de plan de secteur
- 4 Certificat de patrimoine
- 4 Modifications diverses
- 4 Liste des demandes de permis soumises à enquête publique
- 4 Permis d'environnement et permis unique
- 5 Conservation et protection du patrimoine et renumérotation du CWATUP

### 3 Variabilité des taux d'intérêt des crédits hypothécaires

### 6 Revue du Moniteur belge du 17 au 30 juin 1999

### 7 Riverains de l'aéroport de Bierset : pas de révision spéciale du R.C.

### 9 Le second projet de P.R.A.S.

### 10 Index du mois de juin 1999

## □ Urbanisme en Région wallonne

### Le point sur les nouveautés apportées au CWATUP

*Dans le numéro 5 spécial du 11 mars 1998, nous donnions un bref aperçu des profondes nouveautés apparues dans le nouveau CWATUP du fait du décret du parlement wallon du 27 novembre 1997. Dans le numéro 15 du 26 août 1998, nous indiquions les quelques modifications apportées au droit wallon de l'urbanisme du fait du décret du parlement wallon du 23 juillet 1998 et d'un arrêt de suspension du Conseil d'Etat, ainsi que l'existence d'un recours en annulation déposé devant la Cour d'arbitrage. Depuis ce décret du 23 juillet 1998, le CWATUP a subi bien d'autres modifications, dont certaines d'importance. Il nous a paru nécessaire de les schématiser ci-après, en les reprenant par ordre chronologique.*

Par souci de synthèse, on se bornera à citer les modifications intervenues, sans entrer dans le détail du contenu des textes. Ces derniers pourront faire l'objet de plus amples développements dans les numéros à venir. On trouvera par ailleurs en zoom le relevé des modifications apportées au nouveau CWATUP entre son entrée en vigueur le 1er mars 1998 et le décret du 23 juillet 1998 dont il était question dans le n° 15 du 26 août 1998.

### Nomination des membres de la commission d'avis [ARRÊTÉ DU 8 OCTOBRE 1998]

On le sait, depuis le 1er mars 1998, les recours à introduire dans le cadre d'une procédure d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme ou de lotir sont portés devant le gouvernement wallon. L'article 120 du Code wallon indique cependant que le gouvernement statue sur les recours introduits devant lui sur base d'un avis d'une commission *ad hoc*, composée de représentants de la CRAT, des ordres des architectes et des députations permanentes.



## Zoom sur

### ... diverses modifications

apportées au nouveau CWATUP entre son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1998 et le décret du 23 juillet 1998 :

- l'arrêté du gouvernement wallon du 19 février 1998 (*M.B.*, 27 février 1998) qui établit la liste des personnes de droit public dont la demande de permis (d'urbanisme ou de lotir) est traitée directement par le gouvernement ou par le fonctionnaire délégué suivant la procédure de l'article 127 du Code, en lieu et place du collège échevinal (qui statue sur base des articles 107 ou 108 du Code) ;
- l'arrêté du gouvernement wallon du 5 mars 1998 (*M.B.*, 13 mars 1998) qui concerne les conditions d'agrément des personnes qui peuvent être chargées de l'élaboration des schémas, plans d'aménagement, règlements d'urbanisme et permis de lotir ; on signale que le décret du 6 mai 1999 a depuis lors supprimé la nécessité d'un agrément pour les auteurs de permis de lotir ;
- l'arrêté du gouvernement wallon du 5 mars 1998 (*M.B.*, 13 mars 1998) qui instaure les règles de fonctionnement de la commission appelée à rendre un avis dans le cadre des recours introduits devant le gouvernement wallon dans le cadre de la procédure de délivrance des permis d'urbanisme et de lotir ;

(<sup>ooo</sup>)

Par arrêté du 8 octobre 1998 (*M.B.*, 22 octobre 1998), le gouvernement wallon a procédé à la nomination des membres de cette commission. Il faut y insister : cet arrêté n'est nullement repris dans le CWATUP lui-même. On doit signaler par ailleurs que cet arrêté remplace un précédent arrêté de nomination des membres de la commission (arrêté du gouvernement wallon du 23 juillet 1998) dont il ne faut plus tenir compte.

### Modalités de consultation du SDER [ARRÊTÉ DU 29 OCTOBRE 1998]

Dans le numéro 9 du 19 mai 1999, nous fournissions quelques notions de base relatives au schéma de développement de l'espace régional (SDER), instrument fondamental de conception de la politique d'aménagement du territoire en Région wallonne.

Par l'arrêté du 29 octobre 1998 (*M.B.*, 5 novembre 1998), le gouvernement wallon détermine les modalités de consultation par le public du projet de SDER, essentiellement relatives au dépôt dans les communes ainsi qu'aux heures d'accessibilité du document. A nouveau, il s'agit d'un arrêté qui n'est pas intégré au CWATUP.

### Régime de décentralisation [ARRÊTÉ DU 17 DÉC. 1998]

Lorsqu'une commune est dite « en décentralisation », le permis d'urbanisme ou de lotir est délivré directement par le collège échevinal sans avis préalable conforme du fonctionnaire délégué, qui ne dispose que d'un droit de recours *a posteriori*.

L'article 107, §1er, alinéa 1er, 3<sup>o</sup>, du Code prévoit les conditions du statut de commune décentralisée : un plan de secteur, un règlement communal d'urbanisme complet et couvrant l'ensemble du territoire communal, un schéma de structure communal et une commission consultative communale d'aménagement du territoire. Suivant le §5 de la même disposition, le statut de commune décentralisée ne s'acquiert (et ne se perd) cependant qu'une fois que le gouvernement constate que les conditions en question sont (ou ne sont plus) réunies.

L'arrêté du gouvernement wallon du 17 décembre 1998 (Moniteur belge du 30 décembre 1998) détermine précisément les modalités d'entrée et de sortie du régime de décentralisation.

Son contenu est repris aux articles 259/1 et 259/2 du Code.

- (<sup>ooo</sup>)
- l'arrêté du gouvernement wallon du 19 mars 1998 (*M.B., 26 mars 1998*) qui détermine les demandes de permis d'urbanisme et de lotir soumises à enquête publique et les modalités de cette enquête ;
  - le décret du parlement wallon du 23 juillet 1998 (*M.B., 9 septembre 1998*) dont il a été question dans le numéro 15 du 26 août 1998 de la présente lettre d'information ;
  - l'arrêt de suspension du Conseil d'Etat dont il a été question dans le numéro 15 du 26 août 1998 de la présente lettre.

### ... personnes à mobilité réduite

Pour l'essentiel, l'arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999 (*M.B., 27 mars 1999*) procède au remplacement de l'article 414 du Code, disposition qui détermine les bâtiments auxquels s'applique le Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. □

### □ Variabilité des taux d'intérêt des crédits hypothécaires :

La liste des indices de référence du mois de juin 1999 est composée comme suit :

- Indice A : 2,601
- Indice B : 2,808
- Indice C : 3,093
- Indice D : 3,266
- Indice E : 3,489

(*M.B., 30 juin 1999, p. 24785*) □

## Contenu des périmètres [ARRÊTÉ DU 17 DÉC. 1998]

Les articles 26 et suivants du CWATUP définissent les différentes zones des plans de secteur. Suivant l'article 40 du même Code, ces plans peuvent également comporter, en surimpression à ces zones, différents « périmètres » : de point de vue remarquable, de liaison écologique, d'intérêt paysager, d'intérêt culturel, historique ou esthétique, etc. Le gouvernement dispose par ailleurs, du fait de cette disposition, de l'habilitation d'en définir le contenu.

Par arrêté du 17 décembre 1998 (*M.B., 30 décembre 1998*), le gouvernement procède à cette définition, en indiquant notamment les contraintes que comporte l'inscription dans les plans de secteur des différents périmètres en question.

Cet arrêté prend la forme des articles 452/20 à 452/30 du Code. Il convient également de signaler que ledit arrêté apporte différents aménagements de forme au CWATUP. Notamment, il renumérote 452/1 à 452/19 les articles 450/1 à 450/19.

## Centres d'enfouissement technique et modification de plan de secteur

[DÉCRET DU 16 DÉCEMBRE 1998]

L'adoption du plan des centres d'enfouissement technique (CET – anciennement : décharges contrôlées) implique dans la plupart des cas une modification du zonage des plans de secteur.

La question de savoir si la procédure et les conditions de modification des plans de secteur telles qu'elles sont prévues par le CWATUP devaient être mises en oeuvre en sus de celles relatives à l'adoption du plan des centres d'enfouissement technique était posée.

Le décret-programme du parlement wallon du 16 décembre 1998 portant diverses mesures en matière d'impôts, de taxes, d'épuration des eaux usées et de pouvoirs locaux (*M.B., 30 décembre 1998*) porte très mal son nom puisqu'il contient également une disposition qui touche directement au CWATUP, précisément concernant la question qui vient d'être évoquée.

En son article 9, ce décret stipule qu'un article 16 bis doit être ajouté dans les dispositions transitoires du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP. Suivant cet article 16 bis, les dispositions du Code relatives à la révision des plans de secteur

## Zoom sur

### ... certificat de patrimoine

[ARRÊTÉ DU 4 MARS 1999]

Suivant l'article 109 du CWATUP, le permis d'urbanisme ou de lotir relatif à un bien immobilier protégé (inscrit sur la liste de sauvegarde, classé, situé dans une zone de protection ou localisé dans un site repris à l'atlas) ne peut être délivré que sur base d'un certificat de patrimoine.

L'arrêté du gouvernement wallon du 4 mars 1999 (*M.B.*, 29 avril 1999) détermine les modalités et la procédure d'obtention de ce certificat.

Une fois encore, cet arrêté n'est pas intégré dans le corps du CWATUP. Il ne faut donc pas perdre son existence de vue.

### ... modifications diverses

Le décret du parlement wallon du 6 mai 1999 (*M.B.*, 22 juin 1999) apporte diverses modifications éparpillées au CWATUP et aux dispositions transitoires du décret du 27 novembre 1997, à savoir celui dont découle le « nouveau CWATUP » entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1998.

Les modifications les plus importantes générées par ce décret du 6 mai 99 touchent aux matières suivantes :

- les réunions de concertation en fin d'enquête publique ;
- la disparition de l'obligation d'un agrément pour les auteurs de permis de lotir ;

(ooo)

ne sont pas applicables aux modifications de plans de secteur liées à la procédure d'adoption du plan des CET dont l'avant-projet a été établi avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 (date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 97 modifiant le CWATUP).

Si ce texte indique clairement que les nouvelles règles relatives à la modification des plans de secteur, soit celles qui sont d'application depuis le 1<sup>er</sup> mars 1998, ne sont pas d'application en ce qui concerne les modifications de plans de secteur liées au plan des CET et initiées avant l'entrée en vigueur du nouveau CWATUP, il ne règle cependant pas la question de savoir si les anciennes règles du CWATUP relatives à la modification des plans de secteur sont d'application à ces modifications.

### Liste des demandes de permis soumises à enquête publique [ARRÊTÉ DU 23 DÉCEMBRE 1998]

L'arrêté du gouvernement wallon du 23 décembre 1998 (*M.B.*, 20 janvier 1999) modifie la liste des demandes de permis d'urbanisme et de lotir soumises à enquête publique, telle qu'elle découle de l'article 330 du Code. En réalité, il ne concerne que l'hypothèse des bâtiments dont le gabarit est supérieur à ses voisins directs (art. 330, 2<sup>o</sup>, CWATUP).

### Permis d'environnement et permis unique [DÉCRET DU 11 MARS 1999]

Nul n'ignore le décret du parlement wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (*M.B.*, 8 juin 1999). Ce décret apporte naturellement avant tout de profondes mutations dans le régime des autorisations dites « d'exploiter » du Règlement général pour la protection du travail.

Il comporte également certaines modifications du CWATUP. Il n'est pas envisageable, dans le cadre de la présente présentation succincte, de les énumérer toutes. On retiendra surtout la mise en place d'un régime de permis unique (d'environnement et d'urbanisme) pour les cas dans lesquels un projet est soumis tant à permis d'environnement qu'à permis d'urbanisme.

Cela étant, ce décret n'est pas encore entré en vigueur : il revient en effet au gouvernement de déterminer la date de son entrée en vigueur.

## Conservation et protection du patrimoine et renumérotation du CWATUP

[DÉCRET DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 1999 ET ARRÊTÉS DU 6 MAI 1999]

Les articles 185 à 235 du CWATUP concernent les monuments, sites et fouilles. Les articles 5 et 6 du décret du parlement wallon du 1<sup>er</sup> avril 1999 (*M.B., 22 mai 1999*) remplacent l'ensemble de ces dispositions par des articles 185 à 252 nouveaux. En d'autres termes, l'entièreté de la partie du Code consacrée à la protection du patrimoine est nouvelle.

Par arrêté du 6 mai 1999 (*M.B., 10 juin 1999*) pris en exécution de l'article 10 du décret du 1<sup>er</sup> avril 1999, le gouvernement a fixé la date d'entrée en vigueur dudit décret au 1<sup>er</sup> juillet 1999. Ce décret est donc actuellement en vigueur.

Pour être plus précis, il faut néanmoins signaler que les articles 217 à 229 nouveaux, consacrés à la création de l'Institut du patrimoine wallon (IPW), nouvel organisme d'intérêt public, sont entrés en vigueur, par le fait de l'arrêté du 6 mai 1999, rétroactivement le 1<sup>er</sup> mai 1999. Un second arrêté du gouvernement wallon du 6 mai 1999 (*M.B., du 24 juin 1999*), qui n'est pas intégré au CWATUP, définit les règles relatives aux délégations accordées aux fonctionnaires dirigeants de l'IPW.

L'article 8 du décret du 1<sup>er</sup> avril 1999 autorise le gouvernement à modifier la numérotation des articles du Code. Et pour cause puisque, d'une part, les anciens articles 185 à 235 sont désormais remplacés par les articles 185 à 252 et, d'autre part, les articles 236 et suivants du Code ne sont nullement remplacés par le décret du 1<sup>er</sup> avril 1999. On attend toujours cette renumérotation des articles du Code. Dans l'intervalle, le juriste est confronté à l'une des situations légistiques les plus délicates puisqu'il existe à l'heure actuelle deux fois des articles 236 à 252, dont le contenu est totalement différent. Signalons malgré tout, pour être complet, que les articles 238 à 252 « ancienne numérotation » (c'est-à-dire ceux qui datent d'avant le décret du 1<sup>er</sup> avril 1999 et restent en vigueur actuellement sous la même numérotation) sont des dispositions réglementaires alors que les articles 236 à 252 « nouvelle numérotation » (c'est-à-dire ceux qui découlent du décret du 1<sup>er</sup> avril 1999 et qui sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1999) constituent des dispositions à valeur décrétales. En termes de numérotation, ce sont donc ces derniers qui doivent avoir préséance.

Toujours est-il que l'on peut conseiller, lorsqu'il s'agit de faire référence aux articles 236 à 252 du Code (ancienne ou nouvelle

(<sup>ooo</sup>)

- le délai endéans lequel la CRAT doit rendre son avis sur une modification de plan de secteur ;
- les conditions de certaines révisions de plan de secteur ;
- les cas dans lesquels un plan communal d'aménagement dérogatoire au plan de secteur peut être établi, en l'occurrence pour des projets d'intérêt régional ;
- certains actes et travaux soumis à permis d'urbanisme ;
- les cas dans lesquels la durée du permis d'urbanisme peut être limitée ;
- les cas dans lesquels un permis de lotir est requis ;
- les cas dans lesquels il peut être dérogé au plan de secteur lors de l'octroi d'un permis, ainsi que la procédure de dérogation ;
- le régime des constructions groupées (permis d'urbanisme collectif) ;
- la procédure d'octroi des permis pour des actes et travaux d'utilité publique ou pour des personnes de droit public ;
- les dispositions transitoires du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP. □

### Revue du Moniteur belge du 17 au 30 juin 1999

Arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 modifiant l'annexe de l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 18 juillet 1991 portant désignation des commissaires de la Société wallonne du Logement auprès des sociétés immobilières de service public agréées par elle (M.B., 18 juin 1999, p. 22953).

Arrêté ministériel - Communauté flamande - du 18 mai 1999 désignant les fonctionnaires chargés de l'établissement et du recouvrement du précompte immobilier (M.B., 22 juin 1999, p. 23457).

Décret du 6 mai 1999 portant modification du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP, modifié par le décret du 23 juillet 1998 (M.B., 22 juin 1999, p. 23609).

Arrêté du Collège de la Commission communautaire française du 4 mars 1999 relatif à la prime accordée pour des travaux d'équipement ou de transformation visant la création et la modernisation de « chambres d'hôtes » dans des bâtiments existants (M.B., 22 juin 1999, p. 23626).

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 décembre 1998 portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement (M.B., 24 juin 1999, p. 23874).

Liste des entrepreneurs enregistrés (248 ème supplément au M.B., 25 juin 1999).

(<sup>ooo</sup> suite p.8)

numérotation), de préciser s'il s'agit des dispositions de l'ancienne ou de la nouvelle numérotation. A titre d'exemple, s'il s'agit de faire référence à la procédure d'octroi de la nouvelle autorisation de procéder à des sondages archéologiques ou à des fouilles, on parlera de l'article 241 – nouvelle numérotation (on ne peut manquer de signaler à cet égard que cet article 241 – disposition décrétales fait par erreur référence à l'article 236 – disposition décrétales en lieu et place de l'article 237 – disposition décrétales...) et s'il s'agit de faire référence à l'article qui traite de la composition des sections de la CRAT, on parlera de l'article 241 – ancienne numérotation.

Le décret du 1<sup>er</sup> avril 1999 contient des dispositions transitoires, applicables aux procédures relatives à la protection du patrimoine en cours au jour de l'entrée en vigueur dudit décret. Ces dispositions ne sont pas intégrées au CWATUP, contrairement aux deux dispositions transitoires du précédent décret relatif à la protection du patrimoine, à savoir les articles 236 et 237 – ancienne numérotation.

Les articles 2 à 4 du décret du 1<sup>er</sup> avril 1999 apportent diverses modifications, pour l'essentiel mineures, à d'autres dispositions du CWATUP, dans le but de mettre leur contenu en concordance avec les nouvelles règles de protection du patrimoine.

Enfin, il faut insister sur le fait que ces nouvelles règles ne sont pas d'application dans la région de langue allemande, sauf en ce qui concerne les dispositions applicables à l'archéologie (articles 232 à 252 – nouvelle numérotation).

☛ *Nous ne doutons pas que, à la lecture des lignes qui précèdent, le lecteur aura de lui même tiré la conclusion qui s'impose ...*

M. Delnoy  
Avocat au barreau de Liège