

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 8 – 28 avril 1999

Ne paraît pas en juillet

10<sup>ème</sup> année

## Sommaire

- 1 Mise en oeuvre des anciennes Z.E.H. : résistances administratives
- 2 Index du mois d'avril 1999
- 4 Variabilité des taux d'intérêt des crédits hypothécaires
- 5 Les mauvais tours de la capillarité
- 6 Revue du Moniteur belge du 1<sup>er</sup> au 21 avril 1999
- 8 Opération MEBAR dès ce 1<sup>er</sup> avril 1999 : pour économiser l'énergie
- 11 Droits d'enregistrement, F. Werdefoy

## □ Urbanisme en Région wallonne

### Mise en oeuvre des anciennes Z.E.H. : résistances administratives

*Depuis le 1<sup>er</sup> mars 1998, l'ancienne zone d'extension d'habitat est remplacée par la zone dite « d'aménagement différé ». Le caractère restrictif de la définition de cette zone, l'absence d'adoption par le gouvernement du mode de calcul du coefficient de saturation et l'attitude intransigeante de certaines autorités administratives dans l'application concrète du nouveau CWATUP ont amené le législateur wallon à adoucir le régime transitoire de cette disposition, pour tenir compte de certaines situations dans lesquelles d'importantes opérations de mise en oeuvre de projets avaient déjà eu lieu avant l'entrée en vigueur du nouveau Code.*

### La zone d'aménagement différé remplace immédiatement l'ancienne zone d'extension d'habitat

On le sait, les nouvelles définitions des zones des plans de secteur telles qu'elles apparaissent dans les articles 26 et suivants du CWATUP remplacent de manière automatique, depuis le 1<sup>er</sup> mars 1998 les anciennes définitions des articles 170 et suivants anciens du Code.

Ainsi, l'article 6 du décret du 27 novembre 1998 modifiant le CWATUP indique notamment que, dans les plans de secteur en vigueur, l'ancienne zone d'extension d'habitat (ZEH) est désormais remplacée par la zone d'aménagement différé (ZAD).

### Conditions Strictes de mise en oeuvre de la ZAD

Un permis (d'urbanisme ou de lotir) ne peut être délivré dans une ZAD qu'à la condition qu'un plan communal d'aménagement soit préalablement adopté, qui détermine l'affectation de la zone [ART. 33, AL. 2, NOUVEAU DU CODE]. En d'autres termes, dans l'attente du plan communal, la ZAD est une zone « blanche ».

## Zoom sur ...

### Coefficient de saturation

La condition de mise en oeuvre de la ZAD relative au coefficient de saturation n'est pas d'application à toute demande de permis portant sur un bien situé dans cette zone.

Elle ne doit en effet être observée que lorsque le plan communal d'aménagement adopté (1<sup>ère</sup> condition de mise en oeuvre de la ZAD) affecte tout ou partie de la ZAD à l'habitat, à l'activité économique ou aux services publics et équipements communautaires.

Il s'agit alors de montrer que les autres zones d'habitat, d'activité économique ou de services publics et d'équipements communautaires situées sur le territoire communal sont déjà occupées dans une mesure proche de la saturation. La détermination du pourcentage d'occupation équivalant à une quasi-saturation doit encore faire l'objet d'un arrêté du gouvernement. □

### □ Index d'avril 1999

Le Ministère de affaires économiques communique que l'indice santé s'élève pour le mois d'avril 1999 à 103,57 points.

L'indice des prix à la consommation (base 1996) s'établit à 103,68 points en avril 1999, contre 103,27 points en mars, ce qui représente une hausse de 0,41 point ou 0,40 %. Transposé aux autres bases, il est égal à :

- 265,11 (base 1974-75) ;
- 172,14 (base 1981) ;
- 127,25 (base 1988). □

Il faut cependant remarquer que « le schéma directeur adopté par le conseil communal (avant le 1<sup>er</sup> mars 1998) reste d'application jusqu'au moment où il lui est substitué et entre en vigueur un plan communal d'aménagement » [ART. 8, DÉCRET DU 27 NOVEMBRE 1998]. Cela signifie en principe que la première condition dont il vient d'être question peut être considérée comme remplie lorsqu'il existe pour la parcelle concernée par la demande de permis un schéma directeur, qui fait office de plan communal d'aménagement tant que ce dernier n'est pas adopté.

Une seconde condition de mise en oeuvre de la ZAD est posée : il convient d'établir que les autres zones susceptibles d'accueillir le projet qui fait l'objet de la demande de permis et qui sont situées sur le territoire communal atteignent un coefficient d'occupation proche de la saturation (cette seconde condition n'est pas toujours d'application ; pour plus de précisions, v. le zoom) . Or, à l'heure actuelle, le mode de calcul de ce coefficient n'a toujours pas été déterminé par le gouvernement.

Il en résulte pour certains que de nombreux projets doivent nécessairement être refusés en ZAD, à savoir ceux pour lesquels le coefficient de saturation doit être observé.

### Adoucissement du régime de mise en oeuvre de la ZAD

Prenant en compte une grande quantité de projets qui avaient fait l'objet, avant le 1<sup>er</sup> mars 1998, d'une certaine mise en oeuvre, notamment par le biais de l'adoption de schémas d'aménagement ou par la délivrance de permis d'urbanisme ou de lotir, et conscient d'une attitude par trop restrictive de l'administration quant à la mise en oeuvre des ZAD, le parlement wallon a décidé de tempérer quelque peu la rigueur de la définition de la ZAD, en adoptant le décret du 23 juillet 1998 [M.B., 9 SEPTEMBRE 1998].

Par ce décret, le Parlement wallon a ajouté dans les dispositions transitoires du décret du 27 novembre 1997 un article 12bis suivant lequel, notamment, «les dispositions des articles 33, alinéas 2 (...) et 3 (...) du (CWATUP) – c'est à dire les conditions strictes de mise en oeuvre des ZAD – ne sont pas applicables aux zones d'extension mises en oeuvre avant l'entrée en vigueur du présent décret ».

Suivant l'alinéa 2 de ce nouvel article 12bis, « par zone d'extension mise en oeuvre avant l'entrée en vigueur du présent décret, il y a lieu d'entendre la zone qui a fait l'objet avant la

## Zoom sur

### ... le décret du 23 juillet 98 aboutit à un autre extrême

L'alinéa 2 de l'article 12bis dont il vient d'être question précise bien que le permis de bâtir ou de lotir qui a été délivré avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 peut couvrir tout ou partie de la zone.

Il n'est donc pas requis qu'il s'agisse d'un permis de bâtir « collectif » ou d'un permis de lotir qui auraient pour objet l'ensemble de la superficie de la zone considérée. Il pourrait en d'autres termes suffire, pour qu'un permis puisse être délivré dans une ZAD, qu'un permis de bâtir y ait été délivré avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 à supposer même qu'il ne concerne, à titre d'exemple caricatural, qu'un simple dispositif d'enseigne ou de publicité. Un « petit » permis pourrait ainsi permettre à lui seul la mise en œuvre d'une ZAD de superficie importante.

### ... exemple :

Un permis de bâtir est délivré en octobre 1970 sur un terrain non encore couvert par un plan de secteur ; le plan de secteur est adopté en 1987 ; il prévoit à cet endroit une ZEH ; au 1<sup>er</sup> mars 1998, la ZEH est remplacée par la ZAD ; en 1999, une demande de permis d'urbanisme est déposée pour la construction d'une maison d'habitation : certains estiment que ce permis ne pourra être accordé qu'en respectant les conditions de mise en œuvre de la ZAD (adoption d'un plan communal d'aménagement et respect du coefficient de saturation), ce qui équivaut, en l'absence de mode de calcul du coefficient de saturation, à refuser tout permis dans la zone. □

*date d'entrée en vigueur du présent décret d'un plan communal d'aménagement ou d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal, d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie de la zone ».*

Il en découle en d'autres termes notamment que, dès lors qu'un permis de bâtir ou qu'un permis de lotir a été délivré avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 dans une ex-ZEH, un nouveau permis peut être délivré dans la ZAD sans qu'un PCA doive être adopté et sans que le coefficient de saturation ne doive être respecté.

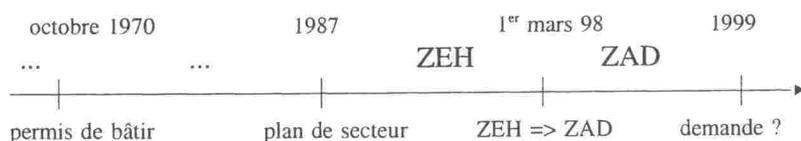
## Réactions face au décret du 23 juillet 1998

Le décret du 23 juillet 1998 a pour conséquence certaine de faciliter grandement la délivrance de permis d'urbanisme et de lotir dans un nombre relativement important de ZAD, alors que ces zones étaient prévues par le législateur pour jouer le rôle de réserves foncières.

Dès lors, certains, et en particulier diverses administrations, ont immédiatement cherché à réduire la portée de ce décret et à limiter ses effets concrets. Pour ce faire, deux arguments sont aujourd'hui soulevés, contre lesquels il est possible de prendre position, tout en insistant sur le fait qu'il n'y a à ce jour pas de solution définitive dans la mesure où aucune juridiction n'a encore été appelée à statuer sur ces questions.

## Date du plan de secteur prévoyant la 1<sup>ère</sup> ZEH ?

Certains semblent estimer que l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997 ne concerne que les ex-ZEH dans lesquelles un permis a été délivré (ou un plan ou un schéma a été adopté) après l'adoption du plan de secteur qui les instaure.



## Double objection

Nous ne souscrivons pas à ce raisonnement. En effet, le texte de l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997 est clair et ne peut souffrir une interprétation qui en réduirait la portée.

## Zoom sur

### ... travaux préparatoires

En tout état de cause, les travaux préparatoires du décret du 23 juillet 1998 indiquent clairement la volonté du parlement wallon de mettre un frein à certaines interprétations par trop restrictives du texte du nouveau CWATUP telles que développées par certains agents de l'administration et d'aller dans le sens de « *davantage de liberté en matière d'aménagement du territoire* » [C.R.A., P.W., 1997-1998, n°23, SÉANCE DU 15 JUILLET 1998, P.24].

### ... circulaire 4bis

Avant l'entrée en vigueur du nouveau Code, la plupart des permis délivrés en ZEH l'ont été sur base de la circulaire ministérielle 4bis. Retenons ici que cette circulaire, qui imposait dans de nombreux cas l'adoption d'un schéma directeur préalablement à la délivrance du permis, d'une part, aurait dû être soumise à l'avis de la section de législation du Conseil d'Etat alors qu'elle ne l'a pas été et, d'autre part, contenait des conditions de mise en œuvre allant dans bien des cas au-delà de la définition de la ZEH. □

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

La liste des indices de référence du mois d'avril 1999 est composée comme suit :

Indice A : 2,878  
 Indice B : 3,038  
 Indice C : 3,241  
 Indice D : 3,368  
 Indice E : 3,541

(M.B., 30 avril 1999, p. 14719) □

En combinant ses deux alinéas, l'article 12bis doit clairement être lu comme suit : « *les dispositions des articles 33, alinéas 2, 3 et 4, (...) ne sont pas applicables aux zones qui ont fait l'objet avant (le 1<sup>er</sup> mars 1998) d'un plan communal d'aménagement ou d'un plan directeur, d'un schéma directeur adopté par le conseil communal, d'un permis de lotir ou d'un permis de bâtir couvrant tout ou partie de la zone* ». Ainsi, le texte n'insiste-t-il pas tant sur les ZEH que sur les zones qui ont fait l'objet de l'un des instruments mentionnés.

D'autre part et surtout, le texte ne précise nullement que le plan communal, le plan directeur, le schéma directeur, le permis de lotir ou le permis de bâtir adoptés ou délivrés avant le 1<sup>er</sup> mars 1998 ne peuvent être pris en considération que dès lors qu'ils ont été adoptés ou délivrés après l'adoption définitive du plan de secteur instaurant une ZEH.

Au contraire, suivant les travaux préparatoires, l'article 12bis dont il est ici question a « *pour objet de régler de manière explicite le sort des zones d'aménagement différé mises en œuvre de manière complète ou partielle par divers instruments d'aménagement du territoire avant l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997* » [DOC., P.W., 1997-1998, n°395/1, P.2] : la seule zone à laquelle il est réellement fait référence est la zone d'aménagement différé et la seule date à laquelle il est fait référence est celle du 1<sup>er</sup> mars 1998.

### Argumentation tirée de la circulaire 4bis

Les permis délivrés antérieurement, qui peuvent être pris en considération pour l'application du régime « adouci », sont également ceux qui trouvent leur source dans la circulaire 4bis, dès lors qu'ils n'ont pas été annulés par le Conseil d'Etat.

On vient de voir qu'il est possible d'écarter l'argumentation de certains qui souhaitent éviter l'application de l'article 12bis – « régime adouci » – en se basant sur la date d'adoption du plan de secteur concerné. D'autres tirent un argument de l'illégalité de la circulaire 4bis de mise en œuvre de l'ex-ZEH.

De ces éléments, on a cru pouvoir tirer comme conséquence que les permis qui avaient été délivrés à cette époque sur base de la circulaire 4bis et des schémas directeurs qui en découlaient doivent nécessairement être considérés comme illégaux et ne peuvent dès lors pas entrer en ligne de compte pour éviter, dans le cadre de l'article 12bis du décret du 27 novembre 1997, de

### Zoom sur ...

#### Permis illégaux ? pas sûr ...

Un permis qui n'a pas été annulé est un permis dont il faut tenir compte pour affirmer que l'ex-ZEH a fait l'objet d'une mise en œuvre avant le 1<sup>er</sup> mars 1998.

Il en va ainsi *a fortiori* si aucune autre juridiction que le Conseil d'Etat ne s'est prononcée sur l'illégalité du permis : qui peut alors s'ériger en juge de la légalité d'un acte administratif ? Seul le Conseil d'Etat a le pouvoir d'annuler un tel acte, seule une juridiction judiciaire a le pouvoir de constater l'illégalité d'un tel acte. Si l'autorité qui a délivré le permis a le pouvoir de procéder à son retrait, c'est uniquement pendant la durée du délai de recours dont les tiers disposent pour solliciter du Conseil d'Etat l'annulation du permis, délai dans la plupart des cas largement expiré au moment où le nouveau permis est demandé à l'autorité.

Enfin, il faut rappeler que l'article 8 du décret du 27 novembre 1998 stipule notamment que « *le schéma directeur adopté par le conseil communal (avant le 1<sup>er</sup> mars 1998) reste d'application jusqu'au moment où il lui est substitué et entre en vigueur un plan communal d'aménagement* ». Ne doit-on pas en tirer que le législateur wallon a par là entendu valider les schémas directeurs adoptés sur base de la circulaire 4bis ?

On le voit, la question de la légalité des permis délivrés sur base de ces schémas directeurs est encore moins claire qu'il n'y paraît et l'on ne pourrait admettre qu'elle soit tranchée par un autre organe qu'une juridiction habilitée pour ce faire. □

devoir appliquer strictement les deux conditions de mise en œuvre de la ZAD.

*Exemple : un permis est délivré en 1988 en ZEH après adoption d'un schéma directeur qui prend comme base la circulaire 4bis ; en 1999, un permis est à nouveau sollicité pour une parcelle située dans la même zone, désormais ZAD ; le demandeur invoque l'existence du permis de 1988 pour éviter l'application de la condition de l'adoption d'un plan communal d'aménagement et celle du coefficient de saturation ; l'autorité régionale lui répond qu'il ne peut être tenu compte de ce permis dans la mesure où il doit être considéré comme illégal.*

A nouveau, nous ne souscrivons pas à ce raisonnement. A supposer même que les permis dont il est ici question puissent être déclarés illégaux, il reste que tant que le Conseil d'Etat ne les a pas annulés par voie d'arrêt, ils subsistent dans l'ordre juridique interne.

☛ *La définition de la ZAD est passée, dans une certaine mesure, d'un extrême à l'autre. Il reste que les textes qui régissent sa mise en œuvre ne peuvent faire l'objet d'une interprétation telle qu'elle réduit nécessairement leur portée. Il ne convient pas d'ajouter à ces textes des conditions d'application qu'ils ne contiennent pas.*

M. Delnoy  
Avocat (Loeff Claey's Verbeke)

### □ Fiche technique

#### Les mauvais tours de la capillarité

*En 1980, un grand producteur d'ardoises artificielles incluait dans sa gamme de fabrication des ardoises le format 20/40 cm. Leur mise en œuvre devait être conforme aux prescriptions de la NBN 333 (norme belge), à celles du STS 34 (spécification technique) et à celles du guide technique établi par ledit fabricant. Depuis septembre 1983, la norme précitée, éditée en 1955, est remplacée par la NBN B44 - 001. Pourquoi ?*

A l'expérience, il s'est avéré que les dimensions minimales des ardoises sont conditionnées par leur recouvrement vertical, lui-même fonction de la pente du versant et de l'exposition de celui-ci suivant qu'elle est normale ou défavorable (bord de