Transmis à M.
Overgemaakt aan de H.

ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, secion de législation, deuxième chambre,saisi par le Secrétaire d'Etat à la Région wallonne, le 6 avril 1981, d'une demande d'avis sur un projet d'arrêté royal "réglementant l'établissement de parcs résidentiels de week-end dans la région wallonne", a donné le 3 juin 1981 l'avis suivant :

OBSERVATIONS GENERALES.

I. Contrairement à ce que son article 1er semble annoncer, l'arrêté en projet ne se borne pas à déterminer les "conditions d'établissement" des parcs résidentiels de week-end dans la Région wallonne. Il tend aussi à imposer à ces parcs résidentiels des mesures relatives à leur fonctionnement. Tel est l'objet notamment :

- de l'article 5 en tant qu'il prescrit qu'un gardiennage permanent doit être exercé (point 8), que le parc doit être pourvu d'une cabine téléphonique publique (point 9), que les fosses septiques des blocs sanitaires doivent être vidangées régulièrement (point 11) et qu'une poubelle avec couvercle, d'une contenance de 50 litres au moins, doit être prévue pour chaque groupe de deux parcelles (point 12);

- de l'article 8 suivant lequel tout parc résidentiel de week-end doit être doté d'un règlement d'ordre intérieur conforme au modèle annexé à l'arrêté en projet, lequel règlement doit être affiché de façon apparente à l'entrée du parc et être maintenu en parfaites conditions de lisibilité.

Cette extension de l'objet de l'arrêté en projet à des mesures relatives au fonctionnement des parcs résidentiels de week-end soulève des objections de deux ordres :

1. La loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne peut d'aucune manière constituer le fondement législatif de telles mesures qui, par définition, sont étrangères à l'objet de cette loi. Sur base de celle-ci, le Roi peut assurément subordonner la délivrance de

.../...

permis de lotir ou de bâtir à certaines conditions et exiger par exemple que certaines installations ou certains équipements soient prévus en relation avec le fonctionnement normal d'un lotissement ou d'une construction. Il ne peut aller cependant jusqu'à régler ce fonctionnement même.

2. L'arrêté en projet ne relève de la compétence de la Région que pour autant qu'il se rattache à la matière de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, visée à l'article 6, § 1er, I, 1°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, c'est-à-dire pour autant qu'il trouve son fondement dans la loi du 29 mars 1962. Les mesures relatives au fonctionnement des parcs résidentiels de week-end ne peuvent se réclamer de ce fondement, comme il vient d'être exposé. Elles relèvent du tourisme, placé par l'article 4, 10°, de la loi spéciale dans les compétences des Communautés.

Les mesures relatives au fonctionnement des parcs résidentiels de week-end doivent donc être distraites du projet et faire l'objet de dispositions distinctes prises par les autorités de la Communauté ayant compétence à cet effet.

II. Il ressort des articles 9 à 24 du projet que la procédure que celui-ci organise relativement aux avant-projets, c'est-à-dire préalablement à l'introduction des demandes de permis de bâtir ou de lotir, a un caractère obligatoire. Cette interprétation a été confirmée par le délégué du Secrétaire d'Etat.

L'arrêté en projet n'innove pas à cet égard par rapport à l'arrêté royal du 30 octobre 1973 relatif aux parcs résidentiels de week-end et par rapport à l'arrêté royal du 27 décembre 1976

.../...

réglementant l'établissement de parcs résidentiels de week-end dans la Région wallonne, arrêtés pris tous deux, "vu l'urgence", sans avoir été soumis à l'avis du Conseil d'Etat, section de législation.

Il n'en demeure pas moins que le Roi n'a pas le pouvoir d'imposer une telle procédure préalable.

Non seulement aucune disposition de loi du 29 mars 1962 ne l'y habilite, mais, dans l'économie de cette loi, la procédure d'obtention d'un permis de bâtir ou de lotir ne peut être entamée que par l'introduction de la demande de permis. Pour rester conforme à la loi, une procédure préalable, bien qu'elle ait des avantages pratiques évidents, ne peut être qu'officieuse et facultative.

Il s'en suit que, sauf modification de la loi, les objectifs visés par les articles 9 à 24 du projet ne sont susceptibles d'être légalement atteints que des deux façons suivantes :

- ou bien des mesures de publicité et de concertation relatives à des avant-projets sont intégrées dans une première phase de la procédure d'instruction des demandes de permis;

- ou bien la procédure prévue par le projet demeure préalable à la demande de permis, mais elle est rendue simplement facultative.

C'est sous réserve de ces deux observations générales que les dispositions du projet font l'objet des observations particulières qui suivent.

.../...

INTITULE.

L'intitulé serait à la fois plus simple et plus conforme au contenu du projet, dans la rédaction suivante :

"Arrêté royal relatif aux parcs résidentiels de week-end dans la Région wallonne".

On observera que c'était l'intitulé de l'arrêté royal du 30 octobre 1973 relatif à la même matière.

PREAMBULE.

Eu égard au fait que les diverses dispositions du projet trouvent leur fondement dans l'article 44, § 1er, 1, 6., dans l'article 54, § 3, alinéa 2, dans l'article 58, alinéas 2 et 3, et dans l'article 59 de la loi du 29 mars 1962, modifiés par la loi du 22 décembre 1970, ces fondements doivent être mentionnés avec plus de précision dans l'alinéa 1er du préambule qu'il convient de rédiger comme suit :

"Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, notamment l'article 44, § 1er, 1, 6., l'article 54, § 3, alinéa 2, l'article 58, alinéas 2 et 3, et l'article 59, modifiés par la loi du 22 décembre 1970;".

+

Le rattachement du projet à la matière de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme établit la compétence de la Région en vertu de l'article 6, § 1er, 1., 1°, de la loi spéciale du

8 août 1980 de réformes institutionnelles, sous réserve de l'observation générale n° I, 2, ci-desous.

Il ne se recommande cependant pas de citer dans le préambule de chaque arrêté "régional" la disposition qui fonde la compétence de la Région de sorte que l'alinéa 2 doit être omis.

+

Sans constituer le fondement légal du projet, l'arrêté royal du 28 décembre 1972 relatif à la présentation et à la mise en oeuvre des projets de plans et des plans de secteur est néanmoins en relation étroite avec son objet, de sorte que sa mention dans le préambule est opportune. Il conviendrait toutefois d'écrire, à la fin de l'alinéa : "... modifié, en ce qui concerne la Région wallonne, par l'arrêté royal du 27 décembre 1979;".

+

La formule de proposition devrait être complétée par la mention de l'avis de l'Exécutif de la Région wallonne qu'il y a lieu d'énoncer dans les termes suivants : "... et de l'avis de l'Exécutif de la Région wallonne,".

DISPOSITIF.

Article 2.

La rédaction suivante est proposée pour cette disposition :

.../...

"Article 2.-

Au sens du présent arrêté on entend par

- parc résidentiel de week-end : tout ensemble ... (la suite comme au projet);
- résidence de week-end : les abris ... (la suite comme au projet)".

+

De l'accord du délégué du Secrétaire d'Etat, l'intitulé du chapitre II serait mieux rédigé comme suit :

"Des conditions d'établissement des parcs résidentiels de week-end".

+

Article 3.

Mieux vaudrait, conformément à l'usage, diviser cet article en paragraphes plutôt qu'en numéros.

Au 1°, il convient d'écrire : "dans une zone d'habitat telle qu'elle est définie aux articles 5 et 6...". La même observation vaut pour la fin de la disposition.

+

L'alinéa 2 du 2° serait plus simplement rédigé comme suit :

"Sauf le cas de marges naturelles d'isolement, le parc résidentiel de week-end doit être entouré d'un rideau de

plantations formé d'arbustes ou d'arbres, d'essence régionale de préférence".

+

La seconde phrase de l'alinéa 2 du 3° serait mieux rédigée comme suit :

"Dans ce cas, la zone libre peut toutefois être ramenée à 8 mètres de part et d'autre du cours d'eau ou du plan d'eau".

+

Il serait plus clair d'écrire, à la fin du 4° :

"de l'appréciation du fonctionnaire délégué, après avis ...".

Article 4.

Mieux vaudrait, conformément à l'usage, diviser cet article en paragraphes plutôt qu'en numéros.

+

Dans la première ligne du 1°, l'expression "au moins" est superflue et doit être supprimée.

+ .../...

La rédaction suivante est proposée pour les alinéas 2 et 3 :

"Le chemin principal de desserte intérieure, s'il en existe un, doit répondre aux mêmes conditions.

Toutefois si la circulation des véhicules s'y fait en sens unique, un revêtement de 3 mètres et une plate-forme de 4 mètres suffisent".

+

Il semble que la disposition contenue au 2° signifie que les dimensions et la localisation des aires de parcage n'étant pas soumises à une règle préalable établie par le projet, ces éléments doivent faire l'objet d'une justification de la part du demandeur de permis.

Si telle est bien l'intention des auteurs du projet, la rédaction suivante est proposée :

"2° Le parc résidentiel de week-end doit être équipé d'une ou de plusieurs aires de parcage. La justification des dimensions et de la localisation de celles-ci doit être fournie dans la demande de permis".

.../...

Article 5.

Dans la première phrase, il convient de remplacer le verbe "comporter" par "comprendre".

+

A l'article 5.2, de l'accord du délégué du Secrétaire d'Etat, les mots "un réseau de lutte" devraient être remplacés par "une installation de lutte agréée ... (la suite comme au projet)".

A l'article 5.3, suivant les renseignements donnés par le délégué du Secrétaire d'Etat, le système de récupération a un caractère facultatif. Pour répondre à cette intention, il y aurait lieu de rédiger la disposition comme suit :

"3. un système d'écoulement et, éventuellement, de récupération des eaux de pluie;".

A l'article 5.5, les mots "constructions communautaires" devraient être remplacés par "constructions à usage commun".

A l'article 5.7, il conviendrait d'écrire : "... étant entendu que les parcelles déjà pourvues d'un bloc sanitaire ne sont pas pris en considération pour la détermination de l'importance de cet équipement;".

A l'article 5.8, le texte contient une disposition relative au local, ainsi qu'une disposition relative à un gardiennage permanent. Cette dernière disposition devrait faire partie des dispositions distinctes pour lesquelles les autorités de la Communauté ont compétence. Il conviendrait d'écrire :

"8. un local destiné au gardiennage;".

A l'article 5.9, le texte serait mieux rédigé comme suit :

"9. une cabine téléphonique publique dans le local de gardiennage ou à proximité de celui-ci;".

Article 6.

Le texte serait mieux rédigé comme suit : " ... un réseau d'égouts publics comprenant une station d'épuration pouvant supporter la charge ...".

Article 7.

D'accord avec le délégué du Secrétaire d'Etat, le texte suivant est proposé pour cette disposition :

"Article 7.-

§ 1er. En cas de division du parc résidentiel de week-end en parcelles :

1. chaque parcelle destinée à recevoir une résidence doit présenter une superficie minimale de 200 m2. Les installations à usage commun, les chemins et les aires de parcage n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la superficie des parcelles. Le nombre de parcelles à l'hectare calculé sur l'ensemble de la propriété ne peut être inférieur à 15 et ne peut excéder 25;

2. la surface réservée aux sports, aux jeux et aux espaces verts doit atteindre au moins 15 p.c. de la superficie totale. Les marges d'isolement, même lorsqu'elles font l'objet de plantations, ne sont pas pris en considération pour le calcul des 15 p.c.;

3. en cas d'implantation isolée de résidences, les zones libres de construction doivent être de deux mètres au moins par rapport aux limites de la parcelle;

4. les clôtures doivent être uniformes;

5. les bâtiments abritant les équipements sanitaires communs doivent être implantés à 100 mètres au plus et à 10 mètres au moins de toute parcelle destinée à recevoir un abri de séjour; ils doivent être entourés de plantations.

§ 2. Lorsque l'implantation des résidences s'effectue sans délimitation de parcelles individuelles :

1. les limites de densité d'occupation définies au paragraphe 1er, doivent être respectées;

2. les zones libres de construction entre résidences isolées doivent être de 4 mètres au moins;

3. les normes définies aux paragraphes 1er, 2 et 5, sont applicables".

Article 8.

Cette disposition n'appelle pas d'autre commentaire que l'observation générale n° I qui a été faite ci-dessus, notamment à son propos.

.../...

Article 9.

Si la disposition était conçue de manière à être rendue compatible avec les dispositions législatives applicables, il serait inutile de rappeler celles-ci.

Article 10.

La rédaction suivante est proposée pour cette disposition :

"Article 10.-
Le dossier d'avant-projet comprend, en dix exemplaires :

1. un plan précisant l'emplacement du parc dans la région et indiquant les voies principales de communication et les agglomérations voisines ainsi que les points à partir desquels, dans un rayon de 10 kilomètres, le terrain est visible;

2. un plan de la situation existante concernant le relief, la géologie, les cours d'eau, la végétation, ainsi qu'un cadastre des arbres.

   Un plan paysager donnant, au moyen de photos, les vues qui doivent être maintenues et celles qui doivent être masquées. Ce plan indiquera les zones à protéger, les zones impropres à la construction et les zones d'ensoleillement;

3. un plan masse indiquant notamment les différentes affectations du sol (espaces réservés aux résidences de week-end, voirie, aires de parcage, équipements communs, espaces verts à maintenir, plantations nouvelles). Ce plan est établi à

l'échelle de 1/100e. Toutefois, lorsque la complexité du projet le justifie, il doit être établi à l'échelle de 1/500e;

4. un plan indiquant l'implantation des parcelles ou celle des résidences;

5. les accès prévus de la voirie existante à la zone à équiper;

6. un rapport explicatif comprenant au moins les renseignements suivants :

a) la densité d'occupation;
b) le schéma des solutions proposées au problème de l'alimentation en eau et en électricité, du traitement des eaux usées, des égouts, de l'évacuation des immondices et du réseau de canalisations destiné à la lutte contre l'incendie;
c) les points d'aboutissement des canalisations existantes d'eau et d'égouts;
d) la situation des réseaux de transport en commun existant à proximité;

7. si plusieurs phases de réalisation sont prévues, un programme indiquant la succession dans le temps de l'implantation des résidences de week-end, des équipements communs et de l'infrastructure;

8. les caractères urbanistiques du lotissement en projet".

.../...

Article 11.

Au début de cet article, il convient d'écrire : "Dans les cinq jours de la réception du dossier ...".

Article 12.

La rédaction suivante est proposée pour cette disposition :

"Article 12.-
Le dossier d'avant-projet du parc résidentiel de week-end est soumis à la publicité déterminée par les articles 13 à 15".

Article 13.

Le texte suivant est proposé :

"Article 13.-
Dès qu'il a reçu l'avis de réception, le demandeur est tenu d'afficher sur son terrain des avis conformes au modèle annexé au présent arrêté (annexe n° 2).

Ces avis sont imprimés ...

Ils doivent rester affichés jusqu'au 45ème jour à partir du premier jour qui suit celui de la réception. Ils sont placés tous les 100 mètres, sur une palissade, ou sur un panneau, à la limite du terrain et de la voie publique, parallèlement à celle-ci et à une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

.../...

Un minimum de quatre avis est requis.

Si le terrain destiné à recevoir le parc résidentiel de week-end ne joint pas une voie publique carrossable, quatre avis au moins doivent être apposés sur la partie du terrain la plus proche de la voie publique.

Pendant toute la durée de leur exposition, ces avis sont maintenus en parfaite condition de visibilité et de lisibilité.

Le demandeur remet à l'administration communale un exemplaire de l'avis affiché; cet exemplaire est joint au dossier.

Dès qu'il a reçu l'avis de réception, le demandeur doit jalonner le pourtour du terrain de piquets jaunes d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres et placés tous les 100 mètres".

Article 14.

Cet article serait mieux rédigé comme suit :

"Article 14.-

Durant la période visée à l'article 13, alinéa 2, la commune affiche un avis aux endroits habituels d'affichage.

Si le terrain destiné à recevoir le parc résidentiel de week-end ne joint pas une voie publique carrossable, l'administration communale place quatre avis distants de 100 mètres le long de la voie publique carrossable la plus proche. Ces avis sont conformes à l'annexe n° 3 du présent arrêté.

.../...

Ils sont de 35 dm^2 au moins et imprimés en noir sur papier de couleur jaune.

Durant la même période, le dossier d'avant-projet peut être consulté à la maison communale deux jours par semaine et aux heures déterminées par la commune".

Article 15.

La rédaction suivante est proposée :

"Article 15.-

Si le parc résidentiel de week-end a une superficie égale ou supérieure à 5 ha, le demandeur annonce à deux reprises, dans les journaux de la région, le dépôt de son avant-projet.

Ces annonces doivent être faites dans les 15 jours qui suivent celui de la date de l'accusé de réception.

L'annonce doit être conforme au modèle annexé au présent arrêté (annexe n° 2) et avoir une surface de 1 dm^2 au moins. Un exemplaire justificatif de ces annonces est remis à l'administration communale pour être joint au dossier".

Article 18.

Cet article serait mieux rédigé comme suit :

"Article 18.-

A cette réunion participent :

- le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ou son représentant ainsi

que les représentants des autres administrations désignées par celui-ci;

- les représentants de la commune désignés par le collège;

- le demandeur ou son représentant".

Article 19.

Cet article devrait être rédigé comme suit :

"Article 19.-
Un rapport est établi par le directeur provincial de l'urbanisme ou son délégué. Il est transmis, dans les quinze jours de la réunion, à la commune ainsi qu'aux autres administrations intéressées".

Article 21.

La rédaction suivante est proposée :

"Article 21.-
Outre l'avant-projet, le dossier transmis au fonctionnaire délégué contient :

- une attestation de la commune ...;

- une attestation de la commune ...;

- le cas échéant, un exemplaire des annonces parues dans la presse;

- les observations;

- l'avis du conseil communal sur ces observations".

Article 22.

Cette disposition serait mieux rédigée comme suit :

"Article 22.-

Le dossier d'avant-projet est transmis à l'administration centrale dans les trente jours de sa réception, accompagné de l'avis du fonctionnaire délégué.

Il est présenté par l'administration centrale, avec l'avis de celle-ci, à la commission wallonne d'aménagement et de rénovation du territoire rural, section d'aménagement des zones de loisir, dans les trente jours de sa réception".

Article 23.

L'alinéa 2 suppose que le demandeur ait connaissance de l'avis négatif de la commission, afin qu'il puisse demander à être entendu par elle. Il faudrait prévoir expressément que cet avis soit porté à la connaissance du demandeur.

Par ailleurs, il conviendrait d'écrire : " ... le demandeur est entendu, à sa demande, ...".

Article 24.

Cette disposition appelle l'observation générale n° II ci-dessus.

.../...

Article 25.

Le début de l'article devrait être rédigé comme suit :

"Les dispositions des chapitres Ier à VI du présent arrêté s'appliquent en cas d'extension ...".

+

L'intitulé suivant est proposé pour le chapitre VIII :

"Du permis de lotir".

Article 26.

La rédaction suivante est proposée pour l'alinéa 2 :

"Le dossier de demande de permis de lotir ... doit comprendre en triple exemplaire les documents suivants :

a) une demande de permis rédigée sur un formulaire délivré gratuitement par la commune, et conforme au modèle annexé au présent arrêté (annexe 4);
b) des documents établissant que le demandeur a sur le terrain un droit qui lui permet d'y bâtir;
c) le certificat d'urbanisme prévu à l'article 4 de l'arrêté royal du 22 octobre 1971 portant exécution de l'article 63 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

d) un extrait du plan cadastral relatif au terrain;
e) (comme au projet d));
f) (comme au projet e));
g) le texte de l'acte de base fixant, entre le demandeur et chaque acquéreur ou locataire de parcelle, le régime de la copropriété des biens communs ou de l'autorisation de bâtir à usage commun;
h) un document contenant les prescriptions urbanistiques".

+

L'intitulé du chapitre IX serait mieux rédigé comme suit :

"Du permis de bâtir les installations à usage commun".

Article 27.

L'alinéa 1er est superflu et doit être omis.

L'alinéa 2 serait mieux rédigé comme suit :

"Le dossier de la demande de permis de bâtir à joindre à la demande de permis de lotir un parc résidentiel de week-end doit contenir, en trois exemplaires, les documents suivants :

- une demande de permis rédigée sur un formulaire délivré gratuitement par la commune, et conforme au modèle annexé au présent arrêté (annexe 5);

- les plans à l'échelle de 1/50e des travaux à exécuter, signés par le demandeur et, le cas échéant, par l'architecte lorsqu'il y a lieu; ces plans doivent contenir ...".

L'intitulé suivant est proposé pour le chapitre X :

"Du permis de bâtir les résidences de week-end".

Article 28.

De l'accord du délégué du Secrétaire d'Etat, l'alinéa ler, qui est superflu, peut être omis. Par ailleurs, et sous réserve de l'observation générale n° II, l'article serait mieux rédigé comme suit :

"Article 28.-

Aucun permis de bâtir relatif aux résidences ne peut être délivré aussi longtemps qu'il n'a pas été satisfait aux obligations portées par ... .

Le dossier de la demande de permis de bâtir doit contenir, en trois exemplaires, les documents prévus à l'article 27 et, en outre, un plan de situation de 1/500epermettant de localiser la résidence dans le parc résidentiel de week-end; ce plan indique également le numéro du lot dans le parc résidentiel de week-end".

+

L'intitulé du chapitre XI devrait être complété par les mots "et finales".

+

.../...

Article 29.

Le texte suivant est proposé pour cet article :

"Article 29.-
Le présent arrêté n'est pas applicable aux dossiers déjà introduits au jour de son entrée en vigueur".

Article 31.

Le Conseil d'Etat n'aperçoit pas la raison pour laquelle il est dérogé à la règle normale d'entrée en vigueur des arrêtés.

OBSERVATION FINALE.

Les annexes devront être mises en concordance avec les modifications qui ont été proposées ci-dessus. Elles devront être signées par le Roi et par les Ministres qui contresigneront l'arrêté en projet avec la mention : "Vu pour être annexé à notre arrêté du ...".

La chambre était composée de

Messieurs : P. TAPIE, président de chambre,

H. ROUSSEAU,
Ch. HUBERLANT, conseillers d'Etat,

R. PIRSON,
F. RIGAUX, assesseurs de la section de législation,

Madame : J. TRUYENS, greffier.

Le rapport a été présenté par M. J. SALMON, auditeur.

LE GREFFIER, LE PRESIDENT,

J. TRUYENS. P. TAPIE.