337 (2015-2016) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2015-2016

16 NOVEMBRE 2015

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à accélérer et à faciliter l'accès direct des notaires aux informations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1

déposée par

MM. Stoffels, Dermagne et Denis

3e session de la 10e législature

site internet : www.parlement-wallonie.be
courriel : courriel@parlement-wallonie.be

RÉSUMÉ

L'intention de faciliter l'accès des notaires aux informations du Certificat d'urbanisme n° 1 (CU1) est toujours présente mais pas encore traduite en actes concrets alors que bon nombre de notaires déplorent le fait que sans ce dispositif, ils doivent souvent se contenter des informations partielles ou inexistantes. Ce manque d'informations précises est souvent sources de difficultés d'interprétation, notamment lorsqu'un doute existe sur le caractère bâtissable d'une parcelle située à cheval entre les zones urbanisables et non urbanisables.

L'objectif de la présente proposition de résolution est donc d'inciter le Gouvernement à mettre en oeuvre la proposition de décret visant à modifier l'article 150bis du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'uranisme n° 1, adoptée le 16 juillet 2008.

DÉVELOPPEMENT

Force est de constater que le paysage urbanistique wallon est compliqué. De ce fait, les acquéreurs d'un terrain ou d'un immeuble, les candidats bâtisseurs doivent avoir la meilleure information possible sur ce qu'ils peuvent faire ou pas sur la parcelle ou dans l'immeuble qu'ils convoitent.

À ce sujet, l'accès aux informations correctes par les notaires, pour autant qu'ils la répercutent adéquatement envers leurs clients, est un enjeu fondamental. De plus, cela évite par la suite bien des désagréments.

La pratique démontre que trop de candidats-bâtisseurs intéressés par un terrain sont induits en erreur. Certains notaires se contentent d'inscrire dans l'acte notarié qu'une demande a été introduite à l'urbanisme et à la commune ou ils font référence à la réponse obtenue par la commune, celle-ci étant, parfois, parcellaire.

Pour rappel, l'article 150*bis*, §1er, du CWATUP stipule que :

« Les communes sont tenues de délivrer à toute personne le certificat d'urbanisme n° 1.

Le certificat d'urbanisme n° 1 contient les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande :

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un règlement régional d'urbanisme;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur (Décret-programme du 3 février 2005, art. 95, al. 1er);

4° la situation au regard d'un plan ou d'un projet de plan communal d'aménagement, d'un schéma de structure communal ou d'un projet de schéma de structure communal, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un projet de règlement communal d'urbanisme ou (d'un rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 ou - Décret-programme du 3 février 2005, art. 95, al. 2) encore d'un permis de lotir;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant;

6° si le bien est :

– situé dans un des périmètres visés aux articles (136*bis*, - Décret du 8 mai 2008, art. 13) 168, §4, 172 ou 173;

– inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193;

– classé en application de l'article 196;

– situé dans une zone de protection visée à l'article 209;

– localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233;

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

8° si le bien immobilier a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique au sens du titre V du Livre IV;

9° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols - Décret du 5 décembre 2008, art. 89, 01.2.

La commune et le Gouvernement peuvent compléter la liste des informations contenues dans le certificat.

Le Gouvernement met à disposition des communes les informations visées ci-dessus - Décret du 17 juillet 2008, art. 3). ».

L'article 85 du CWATUP indique que :

« Le Gouvernement met à disposition des notaires les informations visées l'article 150*bis*, §1er. ».

Cette volonté de faciliter l'accès à l'information est également présente dans le CODT du 24 avril 2014.

En effet, les articles D IV 101 et D IV 104 rappelle également cette volonté de mise à disposition de l'information.

Enfin, dans le projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1er à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine, et formant le Code du Développement Territorial (Doc. 307 (2015-2016) – N° 1), on retrouve également cette volonté d'informer aux articles D IV 97 et suivants.

Cette volonté de donner un accès direct aux notaires aux informations à délivrer en cas de demande d'un CU1 n'a pas pour objectif de décharger les notaires de leurs responsabilités et devoirs. Cela a simplement pour but de protéger et d'informer au mieux les candidats bâtisseurs ou acheteurs parce que la pratique a démontré qu'aujourd'hui, certaines informations ne sont pas correctement transmises.

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

visant à accélérer et à faciliter l'accès direct des notaires aux informations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1

Le Parlement de Wallonie,

A. Vu le décret du 17 juillet 2008 visant à modifier l'article 150*bis* du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en introduisant un délai de rigueur pour le certificat d'uranisme n° 1 qui insère à l'article 85 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie un §3, qui charge le Gouvernement de donner aux notaires accès aux informations qui relèvent du certificat d'urbanisme n° 1;

B. Considérant que ces dispositifs sont également présents dans le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie et formant le Code du développement territorial;

C. Considérant que ces dispositifs sont également présents dans le projet de décret abrogeant le décret du 24 avril 2014 abrogeant les articles 1er à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie, abrogeant les articles 1er à 128 et 129*quater* à 184 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine, et formant le Code du Développement Territorial (Doc. 307 (2015-2016) – N° 1);

D. Considérant que la volonté de mise en oeuvre de ces dispositifs est toujours présente;

E. Considérant que sept ans après leurs adoptions par le Parlement wallon, ils n'ont toujours pas été mis en oeuvre;

F. Considérant que cela peut entraîner, dans le chef des notaires, un manque d'informations précises, permettant de déterminer avec précision le caractère bâtissable ou non d'une parcelle suivant sa localisation au plan de secteur;

G. Considérant que certains notaires ont tendance à se décharger sur les administrations;

H. Considérant que les délais de réponse pratiqués peuvent être longs et engendrer du retard dans la rédaction définitive des actes;

Demande au Gouvernement wallon,

1. de mettre en oeuvre, concomitamment à l'entrée en vigueur du Code du développement territorial, les mécanismes qui donnent aux notaires un accès direct aux informations à délivrer en cas de demande d'un certificat d'urbanisme n° 1.

E. Stoffels

P.-Y. Dermagne

J.-P. Denis