

Dispenses de permis d'urbanisation

La dispense de permis d'urbanisation vise un cas qui, en vertu de l'article D.IV.2, nécessite normalement un permis d'urbanisation. Si aucun permis d'urbanisation n'est nécessaire en vertu de l'article D.IV.2, il est inutile d'examiner s'il y a dispense de permis d'urbanisation au sens de l'article D.IV.3.

Cas du « remplissage »

L'article D.IV.3, 4° dispose que :

« Outre les actes repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie, ne sont pas soumis à permis d'urbanisation : (...)

4° la division d'un bien situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'Eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné, lorsque le bien est sis entre deux bâtiments existants depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de cent mètres maximum ; un bâtiment situé sur le bien à urbaniser peut être pris en considération pour le calcul des cent mètres ;

Quelle était la situation dans le CWATUP ?

L'article 90, §1^{er}, 4° du CWATUP disposait que :

« Ne sont pas soumis à permis d'urbanisation : (...)

4° la division d'un bien situé entre deux constructions existantes depuis au moins cinq ans, distantes l'une de l'autre de cent mètres maximum et pour autant que ce bien et ces constructions soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné ;

La circulaire relative au permis d'urbanisation¹ précisait que :

La division d'un terrain situé entre deux constructions existantes, affectés principalement à l'habitation depuis au moins cinq ans, distantes l'une de l'autre de cent mètres maximum et pour autant que ce bien et ces constructions soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'Eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné.

« Le but est de densifier un terrain équipé, près d'une voirie. Il y a déjà 2 habitations de cinq ans au moins. »

¹ Circulaire 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation du (M.B. du 19/07/2010, p. 46936)

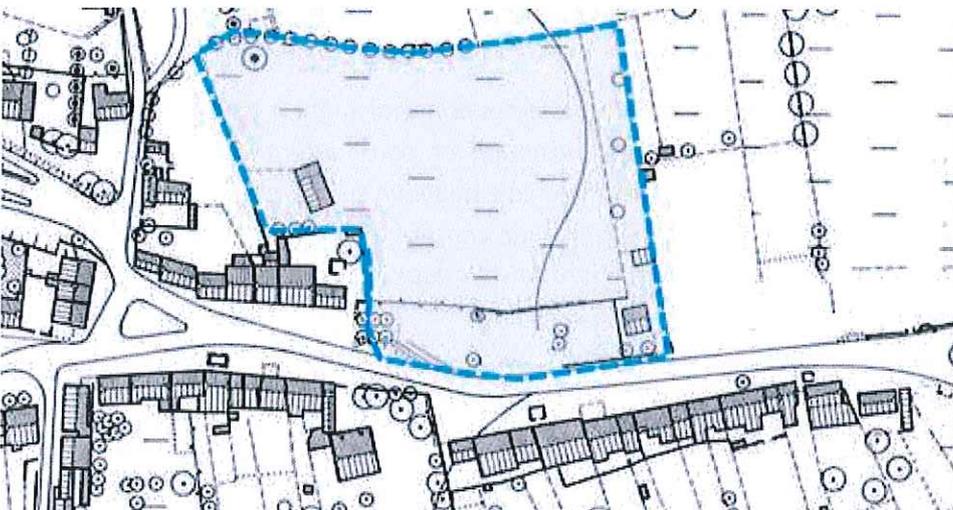
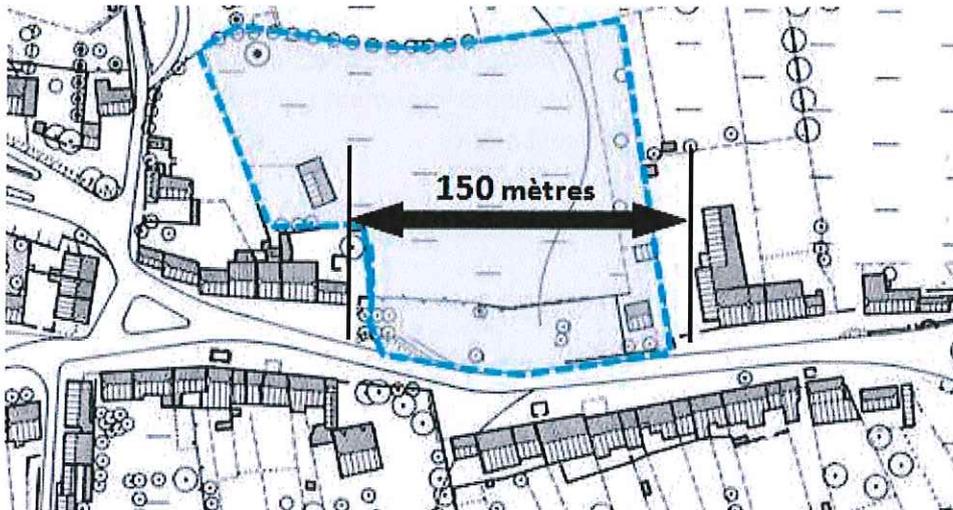
A quelle date faut-il se placer pour apprécier si la condition de cinq ans est remplie?

La date à retenir est celle de la communication de la division visée à l'article 90, §2 du CWATUP (c'est-à-dire la « notification de division ») ou du dépôt de la demande de permis d'urbanisme. La preuve de l'écoulement du délai de cinq ans incombe au demandeur de permis d'urbanisme.

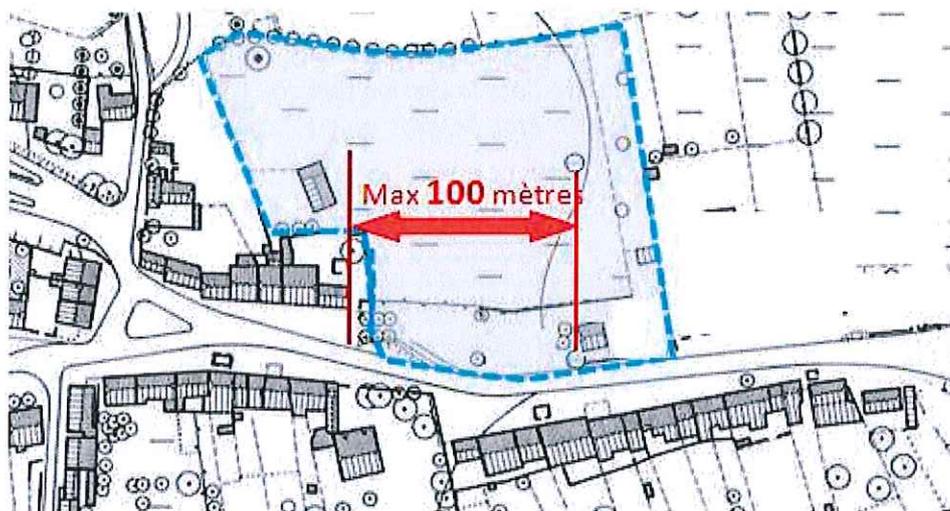
À cette fin, il peut notamment se prévaloir des données cadastrales, du dossier T.V.A. des constructions voisines, de l'inscription au registre de la population des premiers occupants des habitations voisines,...

Notons que le CWATUP se réfère à des « constructions » et non à des « habitations ». Le CoDT emploie le terme « bâtiment », ce qui ne requiert pas nécessairement une affectation de logement mais permet de ne pas prendre en considération un mur par exemple. Il faut que les bâtiments pris en considération existent légalement (permis délivré ou absence de nécessité d'un permis).

CWATUP permis d'urbanisation requis



CoDT permis d'urbanisation non requis



C'est l'ensemble du bien à diviser (pointillé bleu) qui est dispensé de permis d'urbanisation car la notion de bien vise l'ensemble de la propriété et pas seulement la portion du terrain située entre les 2 bâtiments.

C'est aussi l'ensemble du bien à diviser (pointillé bleu) qui détermine l'équipement suffisant de la voirie : sur l'entièreté du développement du bien à front de voirie, cette voirie doit être *suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux*

Cas du permis d'urbanisme de constructions groupées

L'article D.IV.3., 5° dispose que² :

« Outre les actes repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie, ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :(...) »

5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées :

a) la cession d'un ou plusieurs lots bâtis ou non destinés en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire de celle-ci, conforme aux limites fixées dans le permis, et ce pour autant qu'ait été délivré, préalablement, le certificat visé à l'article D.IV.74 ; si le lot est non bâti, la cession doit soit résulter d'une vente sur plan d'un bien en état de futur achèvement ou d'un bien en état de gros œuvre achevé non fermé, soit

² *Commentaire de l'article : Au 5°, la disposition proposée reprend celle du D.IV.6, 5° du décret du 24 avril 2014. Elle concerne la cession de terrains non bâtis dans le cadre d'un périmètre qui a fait l'objet d'un permis de constructions groupées d'habitations. Le libellé de l'article 90, 5° du CWATUP donnait lieu à des interprétations divergentes. C'est la raison pour laquelle la disposition en projet clarifie en indiquant clairement que la cession – la vente mais également les autres formes de cession à titre onéreux – sur plan d'une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation, conforme aux limites des lots fixés dans le permis de constructions groupées, ne requiert pas de permis d'urbanisation préalable. Il serait en effet illogique d'imposer, après l'obtention d'un permis de constructions groupées, l'obtention d'un permis d'urbanisation pour pouvoir vendre sur plan une habitation, sachant que par ailleurs la loi Breyne, protégeant l'acquéreur, assure le transfert de propriété de la parcelle en question dès la signature du contrat sur plan. Cette opération n'est pas une vente d'un lot au sens du permis d'urbanisation puisque l'acquéreur achète certes le lot mais également l'habitation à construire par le vendeur.*

Par ailleurs, dans l'hypothèse où le promoteur qui a obtenu un permis de constructions groupées d'habitations aurait déjà construit 2/3 des habitations du projet autorisé par le permis d'urbanisme, il pourra alors, s'il le souhaite, vendre les lots non bâtis en tant que lot à bâtir sans devoir obtenir un permis d'urbanisation. Il va de soi que les lots ainsi cédés devront être conformes aux limites fixées dans le permis d'urbanisme de constructions groupées.

Ce mécanisme n'impose nullement aux promoteurs d'attendre d'avoir des acquéreurs pour au moins deux tiers des « lots » construits ou à construire. Il peut vendre dès l'obtention du permis d'urbanisme les bâtiments érigés ou à ériger. La seule chose qu'il ne peut faire avant que l'on ait acté que les travaux des constructions sur 2/3 des lots étaient réalisés et conformes au permis d'urbanisme, c'est vendre un lot comme terrain à bâtir par l'acheteur, comme dans un permis d'urbanisation. S'il veut le faire sans passer par un permis d'urbanisation, il doit attendre que les 2/3 des lots soient construits. S'il souhaite pouvoir vendre des lots avant que ces 2/3 soient construits, il devra obtenir au préalable un permis d'urbanisation.

Telle était déjà la volonté du législateur en 2009. Il n'est pas prévu de modifier cette vision dans le cadre de la réforme.

Commentaire de l'amendement 307 (2015-2016) — N° 367: en effet, en faisant référence uniquement aux ventes sur plan réglementées par la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction et la vente d'habitation, la disposition en cause ne viserait que les projets portés par un promoteur immobilier.

Or actuellement de nombreux habitats groupés sont développés par des personnes privées via un permis d'urbanisme de constructions groupées. Un tel projet ne peut cependant pas bénéficier de la dispense de permis d'urbanisation. Cette situation risque de constituer un frein à ce nouveau phénomène social qui permet notamment une meilleure densification.

C'est pourquoi il n'est plus fait référence uniquement à la loi du 9 juillet 1971.

Afin de s'assurer que les charges d'urbanismes seront bel et bien réalisées, il est prévu qu'en cas de cession d'un ou plusieurs lots bâtis ou non, que le certificat visé à l'article D.IV.74 soit préalablement délivré.

En cas de cession de lot non bâti, la dispense de permis d'urbanisation est ouverte dès qu'il existe, dans le chef du cessionnaire, un engagement contractuel de mise en œuvre du permis d'urbanisme de constructions groupées.

s'accompagner d'un engagement exprès du cessionnaire de mettre en œuvre le permis d'urbanisme de constructions groupées sur le lot concerné ;

b) la création d'un ou plusieurs lots, conformes aux limites fixées dans le permis, destinés en tout ou en partie à l'habitation lorsqu'au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article D.IV.73 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendues sur plan ; (...) ».

Art. D.IV.60. *L'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme.*

L'autorité compétente peut exiger des garanties financières pour les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale qui fait partie intégrante de la demande de permis et n'est pas reprise en tant que telle comme condition ou charge.

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Art. D.IV.74. *Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.*

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Quelle était la situation dans le CWATUP ?

L'article 90, §1^{er}, 5° du CWATUP disposait que :

« Ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :(...)

5° dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, la création d'un ou plusieurs lots comprenant chacun une construction affectée en tout ou en partie à l'habitation, dont au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendues sur plan. (...)».

La circulaire relative au permis d'urbanisation précisait que :

« a) Cette disposition vise l'hypothèse de lots non construits faisant partie d'un bien ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées dont 2/3 de celles-ci ont été réalisées ou sont vendues sur plan (au sens de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi dite Breyne) ou non.

La vente des lots non bâtis dans le périmètre d'un permis de constructions groupées est dispensée de permis d'urbanisation:

– lorsque 2/3 des constructions autorisées sont certifiées conformes au permis d'urbanisme de constructions groupées. Pour déterminer la part des 2/3 construits, la division du projet sous forme de phases peut être suggérée dès l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (soit par exemple, une phase « 1 » correspondant au 2/3 du projet).

– lorsque, lors de la première vente des lots, 2/3 des constructions sont vendues sur plan. (...)

b) A la question de savoir s'il faut « que tous les lots visés par le permis de constructions groupées soient destinés à l'habitation » pour entrer dans le champ d'application de l'article 90, §1er, 5°, la réponse est qu'il ne faut pas que tous les lots prévus soient destinés à l'habitation.

En effet, dans son principe le permis d'urbanisme de constructions groupées « vise la réalisation de plusieurs bâtiments destinés, en tout ou en partie à l'habitation qui forme un ensemble » (article 89, en vigueur).

c) Pour apprécier le seuil des 2/3, faut-il ne prendre en compte, parmi les lots « créés » par le permis de constructions groupées, que ceux qui sont destinés à l'habitation?

Une réponse négative s'impose, la réalisation régulière de 2/3 des constructions dispense de permis d'urbanisation.

Le législateur vise 2/3 des constructions du programme autorisé, quelle qu'en soit la destination. ».

L'article 95 CWATUP disposait que : Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'une partie d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisation ou d'une partie **bâtie** d'un bien faisant l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué. (...)

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots visés à l'article 88, § 3, alinéa 1er, qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

Commentaires du nouveau texte point a) *la cession d'un ou plusieurs lots bâtis ou non destinés en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire de celle-ci, conforme aux limites fixées dans le permis, et ce pour autant qu'ait été délivré, préalablement, le certificat visé à l'article D.IV.74 ; si le lot est non bâti, la cession doit soit résulter d'une vente sur plan d'un bien en état de futur achèvement ou d'un bien en état de gros œuvre achevé non fermé, soit s'accompagner d'un engagement exprès du cessionnaire de mettre en œuvre le permis d'urbanisme de constructions groupées sur le lot concerné.*

La cession d'un lot bâti ne nécessite pas (et n'a jamais nécessité) de permis d'urbanisation préalable. Le Code ne définit pas le lot bâti ou le lot non bâti. En ce qui concerne les bâtiments en cours de construction, il faut qu'au moins le gros œuvre du bâtiment, c'est-à-dire l'ensemble formé par les murs extérieurs et le toit, qu'il soit fermé ou non, c'est-à-dire avec ou sans les portes et châssis, soit érigé conformément au permis délivré pour que le lot puisse être considéré comme bâti.

La cession d'un lot non bâti est dispensée de permis d'urbanisation préalable (pour rappel : s'il en faut un en vertu de l'article D.IV.2) lorsque :

- le lot est destiné en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire de celle-ci,
- le lot est conforme aux limites fixées dans le permis,
- le certificat visé à l'article D.IV.74 a été délivré, certificat qui atteste :
 - soit de la **réalisation** de la ou des **conditions** assortissant le permis, des **charges** d'urbanisme assortissant le permis, et des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une **voirie communale** qui fait partie intégrante de la demande de permis,
 - soit de la **fourniture des garanties financières** nécessaires à leur réalisation,
- la cession :

- soit résulte d'une vente sur plan d'un bien en état de futur achèvement,
- soit résulte d'une vente sur plan d'un bien en état de gros œuvre achevé non fermé,
- soit s'accompagne d'un engagement exprès du cessionnaire de mettre en œuvre le permis d'urbanisme de constructions groupées sur le lot concerné.

Commentaires du nouveau texte point b) *la création d'un ou plusieurs lots, conformes aux limites fixées dans le permis, destinés en tout ou en partie à l'habitation lorsqu'au moins deux tiers des constructions ont fait l'objet de la déclaration visée à l'article D.IV.73 certifiant que les travaux sont réalisés et conformes au permis délivré ou sont vendues sur plan.*

Il faut que le lot soit conforme aux limites fixées dans le permis. Par ailleurs, l'article D.IV.74 est d'application pour toutes les divisions d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, même si le point b) n'y renvoie pas expressément.

Pour le reste, dans la mesure où le texte n'a pas changé, l'on peut retenir de l'ancienne circulaire les points suivants :

« a) Cette disposition vise l'hypothèse de lots non construits faisant partie d'un bien ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme de constructions groupées dont 2/3 de celles-ci ont été réalisées ou sont vendues sur plan (au sens de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi dite Breyne) ou non.

La vente des lots non bâtis dans le périmètre d'un permis de constructions groupées est dispensée de permis d'urbanisation:

– lorsque 2/3 des constructions autorisées sont certifiées conformes au permis d'urbanisme de constructions groupées. Pour déterminer la part des 2/3 construits, la division du projet sous forme de phases peut être suggérée dès l'introduction de la demande de permis d'urbanisme (soit par exemple, une phase « 1 » correspondant au 2/3 du projet).

– lorsque, lors de la première vente des lots, 2/3 des constructions sont vendues sur plan. La vente doit donc être formée (le cas échéant sous condition suspensive) pour être comptabilisée (ce qui n'implique pas qu'elle soit parfaite).

Une combinaison de constructions réalisées conformément au permis et de ventes sur plan, qui atteint les 2/3 imposés, est évidemment acceptable pour la dispense de permis d'urbanisation.

b) A la question de savoir s'il faut « que tous les lots visés par le permis de constructions groupées soient destinés à l'habitation » pour entrer dans le champ d'application de l'article 90, §1er, 5°, la réponse est qu'il ne faut pas que tous les lots prévus soient destinés à l'habitation.

En effet, dans son principe le permis d'urbanisme de constructions groupées « vise la réalisation de plusieurs bâtiments destinés, en tout ou en partie à l'habitation qui forme un ensemble » (article 89, en vigueur).

Ce point n'a pas changé car l'article D.IV.1, §1^{er}, alinéa 2, dispose que : *Le permis d'urbanisme de constructions groupées est un permis d'urbanisme qui a pour objet plusieurs constructions, mitoyennes ou non, destinées en tout ou en partie à l'habitation ou à une fonction accessoire du logement, qui forment un ensemble et qui peuvent faire l'objet d'une seule et même demande.*

En ce qui concerne les types de garanties financières utilisés, le CoDT ne fixe pas de règle ; par contre, le certificat ne peut être délivré sous condition : il doit constater la fourniture de garanties financières.

Qu'en est-il lorsque le permis d'urbanisme de constructions groupées ne prévoit pas de limite de lots ?

Le texte est clair, dans le cas a) comme dans le cas b), les lots doivent être conformes aux limites fixées dans le permis³. A défaut de limites fixées dans le permis, cette condition ne peut pas être remplie. Il en est de même si le permis a été octroyé sous CWATUP, c'est bien dans le permis (donc sur les plans du permis) que doivent figurer les limites de lots, et si elles n'y figurent pas, il n'y a pas de dispense de permis d'urbanisation.

³ Voir l'article D.IV.29. *Lorsqu'elle porte sur la construction groupée d'habitations à diviser ultérieurement en lots sans que le permis d'urbanisation soit requis au préalable, la demande de permis d'urbanisme indique les limites des lots.*