

URBANISME

DANS QUELS CAS FAUT-IL UN PERMIS DE LOTIR ?

POURQUOI FAUT-IL UN PERMIS DE LOTIR ?

Vous souhaitez vivre dans un environnement agréable. Le cadre de vie est le souci de tous et chacun y contribue. Un grand nombre d'actes ont une influence considérable sur notre environnement, qu'il s'agisse d'actes de construction, de démolition, de transformation ou de rénovation de bâtiments ou bien de modification de la végétation ou du relief du sol. Ces actes doivent donc s'intégrer dans un cadre naturel et humain, tout en valorisant le paysage rural et urbain de la Wallonie.

Pour garantir un cadre de vie de qualité et une utilisation économe de l'espace disponible et des ressources naturelles, l'ensemble du territoire a été doté d'un ensemble de plans (plans de secteur et plans communaux d'aménagement), de règlements (règlements régionaux et communaux d'urbanisme) et de schémas (schéma de développement de l'espace régional et schémas de structure communaux).

Le permis de lotir est une autorisation qui doit être conforme aux prescriptions de ces plans et règlements.

Une législation : le CWATUP

C'est dans le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) que l'on trouve la législation se rapportant à l'aménagement du territoire wallon.

Vous pouvez consulter cette législation sur le site juridique de la Région wallonne (www.wallex.wallonie.be) et sur le site de la DGATLP (www.mrw.wallonie.be/dgatlp).

Renseignez-vous et reportez-vous aux bonnes adresses.

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

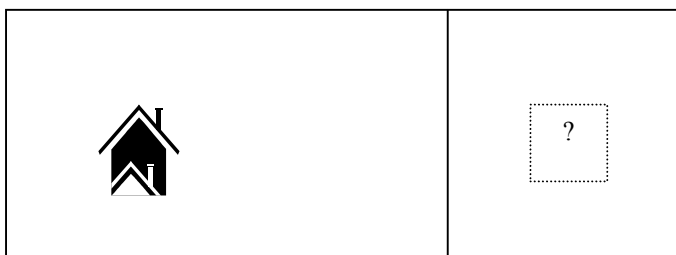
Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

DANS QUELS CAS FAUT-IL UN PERMIS ?

Un permis de lotir est obligatoire pour diviser un terrain en plusieurs (au moins deux) lots. Cette division doit répondre simultanément à trois critères :

- > elle doit créer au moins deux lots non bâtis ;
- > la division doit résulter de certains actes juridiques (vente, sortie volontaire d'indivision...);
- > au moins un de ces deux lots non bâtis est destiné à la résidence, qu'il s'agisse :
 - soit de la construction d'une habitation;
 - soit du placement d'une installation fixe ou mobile à usage d'habitation.

Les trois conditions doivent être rencontrées. Ainsi, si vous souhaitez vendre une partie de votre jardin afin d'y permettre la construction d'une habitation, vous serez dispensé de permis de lotir.



QUELS SONT LES ACTES JURIDIQUES SOUMIS A PERMIS DE LOTIR ?

Pratiquement tous les actes juridiques procédant à la division d'un terrain sont soumis à permis de lotir : la vente, la sortie volontaire d'indivision....

Pourtant, certains actes juridiques procédant à la division d'un terrain ne requièrent pas l'obtention d'un permis de lotir : la vente forcée, la location de neuf ans ou moins, les constructions groupées, l'hypothèque, l'antichrèse, la sortie involontaire d'indivision ou le partage pour sortie d'indivision successorale s'il n'y a pas plus de lots que de copartageants.

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

FAUT-IL TOUJOURS UN PERMIS DE LOTIR LORSQU'ON DIVISE UN TERRAIN ?

Non. Vous n'avez pas besoin de permis de lotir pour diviser un terrain situé dans le périmètre d'un PCA (Plan communal d'Aménagement) (art. 49 et 89 § 2 du CWATUP) :

- > si chaque lot résultant de la division est situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante;
- > si le PCA comporte un plan parcellaire déterminant les limites des lots destinés à l'habitation;
- > si le PCA comporte des prescriptions relatives à l'établissement, à l'équipement et aux caractéristiques des espaces publics éventuels;
- > si le PCA comporte des prescriptions urbanistiques relatives aux constructions et à leurs abords (implantation, gabarit, matériaux, esthétique...);
- > si le PCA comporte des prescriptions relatives aux zones de recul et aux plantations.

Le PCA doit également comporter les prescriptions prévues à l'article 49 du CWATUP.

En cas de doute, renseignez-vous auprès de votre notaire ou de votre Administration communale ou reportez-vous aux bonnes adresses.

VOTRE AUTEUR DE PROJET EST-IL BIEN AGREE ?

Vous ne pouvez pas diviser votre terrain et tracer vous-mêmes les plans de votre lotissement. Le plan de lotissement doit en effet obligatoirement être élaboré par un auteur de projet agréé (art. 11 et 280 à 283)

COMMENT SE FAIT LA VENTE ?

Le plan de lotissement et les prescriptions urbanistiques reprises dans le permis de lotir ont une valeur réglementaire (art. 92).

Le propriétaire qui souhaite vendre ou céder son terrain doit demander à un notaire de dresser un acte de division du terrain reprenant les charges du lotissement. Cet acte, accompagné du permis de lotir et du plan de division (ou une copie certifiée conforme par le notaire) sera transcrit à la conservation des hypothèques (art. 93).

Les acheteurs d'une parcelle résultant de la division doivent être informés par le notaire :

- > de l'existence d'un acte de division;
- > du cahier des charges du lotissement;

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

- > des dispositions du permis de lotir ainsi que des modifications éventuelles;
- > de la date du permis de lotir;
- > de l'obligation qui leur échoit d'obtenir un permis d'urbanisme avant de pouvoir construire (même s'ils ont obtenu préalablement un certificat d'urbanisme !);
- > de l'existence d'un délai de péremption tant pour le permis de lotir que pour le permis d'urbanisme.

Comment procéder si la division d'un terrain ne fait pas l'objet d'un permis de lotir ?

- le notaire est tenu de communiquer au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué au moins 20 jours avant la vente, le plan de division et une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots;

- le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué notifient au notaire leurs observations éventuelles, qui sont mentionnées dans l'acte;

- l'auteur de la division doit déclarer dans l'acte notarié que la division ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme;

- quand un permis ou un certificat d'urbanisme sont produits, l'affectation urbanistique du terrain (selon les plans d'aménagement ou le schéma de structure communal) doit être mentionnée dans l'acte (art. 90).

QUE COUVRE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR ?

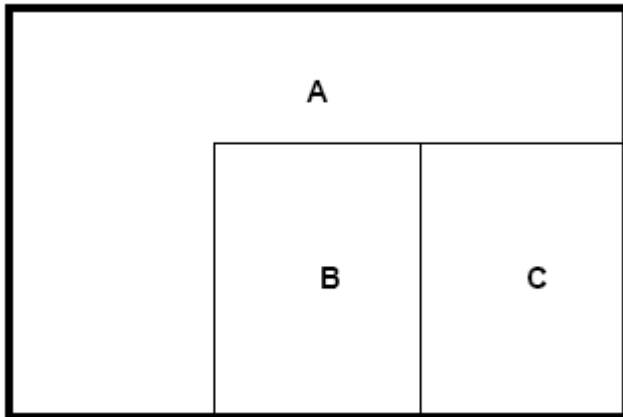
La demande de permis de lotir doit couvrir toute la surface d'un seul tenant d'une propriété homogène; même si elle relève de plusieurs zones différentes au plan de secteur et quelle que soit la partie du terrain réellement destinée à la construction d'habitations.

Exemple :

Je souhaite vendre un morceau (C) de mon jardin situé en zone d'habitat (B et C). La demande de permis de lotir doit couvrir l'ensemble de ma propriété et, donc, également la partie arrière de mon terrain, située en zone agricole (A).

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »



Les prescriptions urbanistiques doivent, en principe, s'appliquer à l'ensemble du permis de lotir, mais il existe en réalité une série de «mesures d'atténuation», destinées notamment à simplifier les situations où des prescriptions s'avèrent inutiles :

- > la réduction du périmètre par l'autorité quand il n'y a pas intérêt à imposer des prescriptions pour une partie du terrain. L'intérêt est estimé au cas par cas, en fonction de la destination des lots (non destinés à la construction d'une habitation, par exemple) ou de leur inaptitude à la construction pour des raisons techniques (terrain en pente ou enclavé, par exemple) ou juridiques, ou encore de leur utilisation (terrain déjà construit, par exemple) (art. 89 §3);
- > l'établissement de prescriptions différenciées pour les lots non destinés à la construction d'une habitation (ou au placement d'une installation) ou inaptes à la construction pour des raisons techniques ou juridiques, ou pour les lots déjà construits ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile (art. 89 §3);
- > la possibilité de cession de certains lots (avant que le propriétaire n'ait exécuté les travaux et charges imposés ou qu'il n'ait fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution (art. art. 95 al. 4)).

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

FAUT-IL D'AUTRES DEMARCHES ?

Certains lotissements doivent, d'office, faire l'objet d'une étude d'incidences : il s'agit des demandes de permis de lotir portant sur une superficie de 2 ha et plus (rubrique n°70-11-01 de l'annexe à l'AGW du 04/07/2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées).

Il ne faut pas confondre permis de lotir et permis d'urbanisme.

Outre le permis de lotir, les constructions elles-mêmes doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme qui devra respecter toutes les conditions et prescriptions contenues dans le permis de lotir.

Dernière mise à jour : 05/05/2006

**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »

LES BONNES ADRESSES

- ✍ *Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que l'Eco-conseiller de votre commune.*
- ✍ *Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit).*
- ✍ *Le site Internet de la Région wallonne : www.wallonie.be.*
- ✍ *La Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP), rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.*
- ✍ *Les Directions extérieures de la DGATLP :*
 - Brabant wallon : Direction de Wavre - rue de Nivelles 88 - 1300 WAVRE - Tél. : 010/23.12.11
 - Hainaut 1 : Direction de Mons - Place du Béguinage, 16 - 7000 MONS - Tél. : 065/32.80.11
 - Hainaut 2 : Direction de Charleroi - Rue de l'Ecluse, 22 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/20.71.71
 - Liège : Direction de Liège - Montagne Ste Walburge, 2 - 4000 LIEGE - Tél. : 04/224.54.11
 - Luxembourg : Direction d'Arlon - Place des Chasseurs ardennais, 4 - 6700 ARLON – Tél. : 063/22.03.69
 - Namur : Direction de Namur - Place Léopold, 3 - 5000 NAMUR - Tél. : 081/24.61.11
- ✍ *Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne. : site internet : <http://www.maisonsdelurbanisme.be>*
- ✍ *Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : info@espace-environnement.be - site Internet : www.espace-environnement.be.*

En outre, vous pouvez vous procurer toutes les adresses utiles à la permanence téléphonique de la Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement, tous les matins de 9h30 à 12h30 au 071/300.300.



**UNE INFORMATION, UN CONSEIL,
POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOS DÉMARCHES**

Série « La Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement »