

## REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

## SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C – 2010/27156]

## 3 JUIN 2010. — Circulaire ministérielle relative au permis d'urbanisation

A Mesdames et Messieurs les membres des collèges communaux des villes et communes de la Région wallonne,

A Madame et Messieurs les fonctionnaires délégués des Directions extérieures de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4),

A Mesdames et Messieurs les autres acteurs du secteur (notaires, architectes, urbanistes, promoteurs, entrepreneurs, agents immobiliers, géomètres-experts,).

## I. REFERENCES LEGALES

- Le permis d'urbanisation trouve son origine dans le décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques (*Moniteur belge* du 2 juin 2009, p. 39566, erratum *Moniteur belge* du 11 juin 2009, p. 41473).

- Le Gouvernement wallon a adopté les dispositions d'exécution de ce décret le 30 juin 2009 (*Moniteur belge* du 22 septembre 2009, p. 63350) et le 17 décembre 2009 (*Moniteur belge* du 28 décembre 2009, p. 81901).

- Le Gouvernement wallon a adopté les dispositions déterminant la forme des décisions relatives au permis d'urbanisation le 3 juin 2010.

- Dans le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), les dispositions relatives au permis d'urbanisation figurent aux articles 88 et suivants ainsi qu'aux articles 311 et suivants.

Le régime juridique du permis d'urbanisation entre en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

## II. INTRODUCTION : le permis de lotir remplacé par le permis d'urbanisation

L'exposé des motifs du projet de décret devenu le décret du 30 avril 2010 met en évidence les enjeux dans les termes suivants :

« La modification de fond proposée la plus importante est sans conteste le remplacement du permis de lotir par le permis d'urbanisation.

Ainsi, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970, le statut du permis de lotir n'a cessé d'osciller entre sa portée d'acte administratif individuel et celle d'acte administratif réglementaire.

Partant du souci légitime d'organiser la protection des acquéreurs de lot, les législateurs successifs ont fait du permis de lotir un document de composition urbanistique à valeur réglementaire, à l'égal du plan particulier d'aménagement devenu plan communal d'aménagement par la réforme du Code du 27 novembre 1997.

Cette évolution atteint aujourd'hui ses limites.

Non seulement, le mécanisme de modification du permis de lotir est rarement actionné, si ce n'est pour des objectifs le plus souvent liés à l'usage d'une seule parcelle, mais, en outre, le contenu même du permis de lotir, eu égard au plan de division qui l'accompagne, conduit à figer réglementairement et sur un très long terme la trame parcellaire qui en constitue la base.

Ce fait n'est déjà qu'en lointain rapport avec la protection des acquéreurs quant à l'équipement de la voirie qui dessert leurs lots.

Mais davantage préoccupante est l'incapacité d'adapter les formes urbaines issues des permis de lotir non périmés face aux nouveaux défis de la société : l'évolution de la cellule familiale, l'avenir socio-économique, l'accroissement des valeurs foncières ou encore le coût énergétique des bâtiments, du mode d'urbanisation autant que des transports.

Au cœur de cette évolution, les initiateurs des lotissements ne sont pas impliqués dès l'instant où les lots qu'ils ont formés ont été acquis. Pratiquement, la réponse à ces défis, exception faite de la possibilité théorique d'une modification des permis de lotir par un plan communal d'aménagement, repose sur la prise de conscience des seuls propriétaires de lots et conduit à n'agir que ponctuellement.

D'où la double évolution proposée par le texte en projet. D'une part, pour l'avenir, privilégier davantage une démarche de composition urbanistique d'ensemble, plus précisément dans l'hypothèse où s'élabore un projet d'urbanisation fondé sur la modification ou la création d'espaces publics et sans référence à un parcellaire.

D'autre part, offrir à la commune l'opportunité d'initier l'évolution des permis de lotir existants en les adaptant progressivement aux besoins sociétaux d'aujourd'hui et de demain. » (Document du Parlement wallon, session 2008-2009, 972, n° 1, p. 3)

Le permis de lotir a été l'outil d'urbanisme privilégié qui a largement participé au développement de l'habitat hors des villes sous une forme de périurbanisation et, plus globalement, à l'urbanisation de nos campagnes selon le modèle répandu de l'habitat pavillonnaire et quasi-uniforme dans ses dimensions sociales et architecturales.

Un véritable urbanisme « législatif » dont la rigueur est à l'image de sa rigidité et qui avait pour but de favoriser la mise en œuvre, l'urbanisation et l'exploitation du territoire wallon selon des stéréotypes, sans toutefois que l'on puisse parler d'une véritable vision de l'aménagement du territoire.

Au travers du permis d'urbanisation, il importe de trouver une voie médiane où l'essentiel des règles relève davantage de la conception urbanistique que du seul droit au sens usuel.

La sécurité juridique de tous les actes relevant de la mise en œuvre du permis d'urbanisation doit bien entendu être assurée, cependant, à trop vouloir offrir des garanties à propos des règles d'urbanisation, ce qui a particulièrement été le cas du permis de lotir, il faut aussi pouvoir faire le constat que dès l'acquisition effectuée, le nouveau propriétaire s'empresse de vouloir s'en écarter en sollicitant dérogations ou modifications en l'absence d'un véritable concept urbanistique.

C'est pourquoi nous entendons utiliser ce nouvel outil pour développer une nouvelle culture de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et, pour y arriver, notamment conforter le projet urbanistique dès lors qu'il rencontre les enjeux sociaux actuels voulus par le législateur.

Le recours au permis d'urbanisation doit être une opportunité de faire davantage preuve de créativité au niveau de la conception. Les règles de droit facilitent cette créativité.

Il importe que les acteurs de terrain que sont les promoteurs, les bâtisseurs, les géomètres-experts, les architectes, les ingénieurs et les urbanistes œuvrent de manière concertée et complémentaire de telle sorte que la production urbanistique et architecturale soit innovante et de qualité et qu'elle privilégie les valeurs d'ensemble plutôt que les actes individuels et singuliers.

Tout projet de nouveau quartier d'habitat aura pour objet principal d'offrir un habitat diversifié propice à une meilleure mixité sociale en répondant aux besoins de l'ensemble des habitants. A cet égard, les changements démographiques et sociologiques, tels que la taille des ménages, l'augmentation substantielle des familles recomposées, le vieillissement de la population, amènent à devoir réfléchir à des formes d'habiter évolutives et à une conception des espaces publics adaptés, tout en s'appuyant sur les principes du développement durable.

De plus, en déclinant l'article 1<sup>er</sup> du Code, les options d'aménagement viseront également à la gestion parcimonieuse des ressources naturelles, à limiter les incidences et nuisances de l'activité humaine sur l'environnement naturel, mais également à devoir se prémunir des aléas naturels et des risques anthropiques.

En outre, à l'échelle du territoire, eu égard à la localisation du nouveau quartier au sein d'un tissu urbain constitué ou en milieu bâti rural, il y a lieu de définir un projet au regard de la notion générale de performance énergétique de l'urbanisation. Il convient d'apprécier la bonne adéquation entre les vecteurs générateurs de consommation énergétique, soit principalement les équipements nécessaires à la vie résidentielle d'une nouvelle population (chauffage, éclairage, ) ainsi que les moyens de déplacement de celle-ci vers l'extérieur (travail, loisirs,...) et les facteurs « air et climat », en recherchant la « densité » optimale de logements à accueillir.

L'urbanisation d'un nouveau quartier, selon son programme plus ou moins important (résidentiel unifamilial et/ou collectif, complété de fonctions complémentaires telles que bureaux, commerces, salle de quartier, espaces publics de rencontre, ), aura un impact sur le voisinage, la vie du quartier ou du village. Parmi les facteurs impactés, relevons les relations fonctionnelles avec d'autres équipements publics et de services à la personne, les flux générés par les déplacements des personnes (TEC, voitures, vélos, piétons,) et le transport de biens divers (déménagements, collecte des immondices, ), ainsi que la nécessité de renforcer certains réseaux d'infrastructures techniques (eau, gaz, électricité, chaleur,...). Ces facteurs et leurs paramètres quantitatifs sont directement liés à la population que ce quartier devra accueillir et doivent être appréciés à leur juste valeur.

A l'échelle du paysage urbain et/ou rural, toute nouvelle urbanisation amène à de profondes modifications. Dans certains cas, il s'agit simplement de conforter un tissu bâti ou d'étoffer la trame urbaine, dans d'autres cas, l'urbanisation constituera en une colonisation d'un nouveau territoire (passant d'un milieu naturel ou rural à un milieu anthropique) en changeant radicalement le paysage et les repères visuels, voire patrimoniaux - naturels et culturels. Ces considérations amènent à devoir s'interroger sur la morphologie à imprimer au nouveau quartier, tout en réservant au besoin, des espaces susceptibles d'une bonne intégration ou de mise en valeur de l'un ou l'autre élément riche de sens ou de valeur.

A l'échelle du terrain à urbaniser, la bonne gestion topographique et les facteurs environnementaux constituent des paramètres déterminants préalables à la morphologie à imprimer au nouveau quartier.

Parmi les ressources naturelles à considérer, le sol, l'eau, l'air et la biodiversité doivent être pris en compte dès la phase d'étude, tant dans la réalisation du quartier que dans son évolution. De manière irrémédiable, l'urbanisation soustrait un terrain des zones rurales et naturelles.

Ainsi, l'impact sur l'environnement porte directement sur le sol et le changement du régime hydrique. Il peut aussi affecter, selon les caractéristiques topographiques, le micro-climat et la biodiversité (faune, flore). Aussi, il s'agit d'être attentif à un bon équilibre entre les surfaces « minéralisées » (voirie, bâtiments, ), les surfaces « semi-perméables » (allées, aires de stationnement), les surfaces « perméables » (couvert végétal, zones humides, plans d'eau, ).

La prise en compte du cycle de l'eau, de la préservation de la biodiversité et des facteurs climatiques amèneront à des réflexions innovantes, voire à d'autres pratiques.

Enfin, le relief constitue la matrice à tout acte d'urbanisme car il influence le tracé directeur des voiries. Il doit être apprécié de manière concomitante avec les paramètres climatiques (ensoleillement, vents, pluies dominantes, ) et l'orientation générale du parcellaire et du bâti.

En conséquence, et selon sa situation et localisation spécifique, l'urbanisation impliquera un tracé des voiries hiérarchisé et connecté, de recourir à une densité significative et raisonnée favorable à la construction de bâtiments performants sur le plan énergétique tout en y assurant les conditions matérielles propices à la qualité de vie au sein de ces nouveaux quartiers.

L'entrée en vigueur des dispositions réglementaires a été reportée au 1<sup>er</sup> septembre 2010, de manière à rencontrer les besoins de formations et d'informations qu'ont formulés les acteurs de terrain pour appréhender les modifications substantielles qu'implique le nouveau régime du permis d'urbanisation.

La présente circulaire participe à l'accompagnement indispensable et préalable à l'application de ce nouvel outil d'urbanisation. Le but est de mieux cerner les exigences relevant du décret du 30 avril et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 juin 2009, afin de rencontrer de manière optimale l'objectif premier des dispositions normatives.

### III. CONSIDERATIONS GENERALES

#### 1. QU'EST-CE QUE L'URBANISATION AU SENS DE L'ARTICLE 88 DU CODE ?

L'urbanisation d'un bien, entendu comme un ensemble immobilier homogène (1), consiste dans le chef du titulaire du droit de propriété, à mettre en œuvre une conception urbanistique relative à ce bien ou à cet ensemble et qui vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation et, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

Comment apprécier si la conception urbanistique relative au bien vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie à l'habitation ?

Par habitation, on entend une construction à vocation unifamiliale ou collective, une résidence de week-end (sans préjudice de l'application ou non de l'article 103 du décret du 30 avril 2009), un immeuble à appartements multiples, etc., à l'exclusion des hôtels, des résidences-services, de logements de conciergerie,...

Un critère devant être retenu peut être utilisé pour apprécier si l'urbanisation tend principalement à l'habitation est essentiellement un critère quantitatif. Ainsi, dès lors que plus de la moitié des bâtiments créés sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, un permis d'urbanisation sera nécessairement requis.

En toute hypothèse, l'autorité compétente exerce sa faculté d'appréciation du projet spécialement lorsque le caractère principal ou essentiel de l'habitat figurant au projet peut être discuté. Dans ce cas, l'autorité compétente s'assure qu'un permis d'urbanisation est - n'est pas requis.

L'urbanisation est une étape préalable et qualitative, directement dictée par les impératifs de l'aménagement du territoire et qui, en raison du système juridique dans lequel elle s'inscrit, est indissociable de la division juridique (2) d'un bien, d'un ensemble immobilier.

#### 2. DE QUELLE DIVISION S'AGIT-IL ?

##### A. Plan de division ou plan tenant lieu de division en au moins deux lots non bâtis

Un permis d'urbanisation est nécessaire pour une opération impliquant une division d'un terrain en lots destinés à être utilisés pour l'habitation ou une fonction accessoire de l'habitat (1). Si le but de la division n'est pas celui-là, ce permis n'est pas requis.

Sont seules retenues les divisions qui entraînent la création d'au moins deux lots non bâtis, dont ou moins l'un est destiné à l'accueil d'une habitation, elle-même soumise à permis d'urbanisme.

Au moment où l'autorité compétente statue sur la demande de permis, la division en lots a un caractère indicatif (3). L'autorité et les futurs acquéreurs de lots disposent ainsi d'une information qui sert de référence.

##### B. Division d'un bien ou d'un ensemble immobilier à urbaniser

Le texte de l'article 88 du CWATUPE, tel qu'issu du décret du 30 avril 2009, impose un permis d'urbanisation préalablement à « l'urbanisation d'un bien ».

Comme sous l'empire du permis de lotir, la notion de « bien » s'entend ici dans le sens d'« ensemble immobilier homogène ».

Pour rappel, constitue un « ensemble immobilier » une entité juridique homogène, étant précisé que :

- l'homogénéité de l'ensemble s'apprécie dès la manifestation de l'intention de diviser;
- l'homogénéité doit être appréciée à la fois en droit et en fait.

Une entité est homogène en droit lorsqu'une (même) personne dispose sur celle-ci d'un ou de plusieurs droits réels visés par l'article 88, sans que n'apparaisse un élément de discontinuité reconnu par le droit de l'urbanisme et, notamment, par la jurisprudence judiciaire ou administrative.

Une entité est homogène en fait lorsqu'elle ne présente aucun élément physique impliquant une discontinuité suffisante et qui puisse être aisément déplacé (voyez notamment C.E., 29 juin 2004, n° 133.324, Freches et consorts).

Notons que le CWATUPE fait référence à la notion de « division cadastrale » à l'article 88, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, 1°. Lorsqu'une opération consacre la division juridique de deux parcelles cadastrales (déjà numérotées distinctement), un permis d'urbanisation est obligatoire dès que les autres conditions d'application de l'article 88 sont réunies.

##### C. Qu'est-ce qu'un lot non bâti ?

Le Code ne définit pas le lot bâti ou le lot non bâti.

S'agissant des bâtiments en cours de construction, il faut qu'au moins le gros œuvre (4), fermé ou non, d'un bâtiment soit érigé conformément au permis délivré.

##### D. Quelle est la destination du bien ou des lots à créer ?

La « mise en œuvre » (5) d'une « conception urbanistique » (6) est subordonnée à la délivrance d'un permis d'urbanisation. L'intention subjective du propriétaire (7) à apprécier avec une absence d'intention de détourner le texte du décret détermine la nécessité d'un permis. Sont visés les projets destinés principalement à l'habitation. A défaut, il est inutile de solliciter un permis d'urbanisation.

A titre d'exemples :

- il faut un permis d'urbanisation si, à l'occasion de la division en au moins deux lots non bâtis, un des lots est destiné en tout ou en partie à l'habitation.

- en cas d'affectation mixte, les bâtiments non destinés à l'habitation ou dans lesquels il n'y a pas d'habitation sont destinés à des fonctions complémentaires ou accessoires à l'habitat.

- l'extension projetée d'une habitation ou l'agrandissement d'une propriété nécessitant la cession d'une bande de terrain ne requiert pas de permis d'urbanisation.

### 3. QUELS SONT LES ACTES QUI IMPOSENT L'OBTENTION PREALABLE D'UN PERMIS D'URBANISATION ?

Les actes juridiques soumis au permis d'urbanisation sont ceux qui permettent la division d'un terrain, conformément à l'article 88 du Code : « Tout acte déclaratif, translatif ou constitutif de droit réel sauf l'hypothèque et l'antichrèse » en vue de la vente ou de la cession.

Les droits réels immobiliers en question sont notamment les suivants :

- la propriété immobilière;
- l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, la nue-propriété, le droit d'habitation et le leasing immobilier lorsqu'il est constitué sur la base d'un de ces droits.

Les principaux actes visés par le permis d'urbanisation - parce que constitutifs de la division - sont les suivants.

#### A. La vente ou une cession : de quelles ventes et de quelles cessions s'agit-il ?

Parmi les actes translatifs, il faut citer la vente volontaire, qu'elle soit de gré à gré ou publique.

Les ventes forcées (8) ne sont pas visées par les permis d'urbanisation.

L'échange qui opérerait une division est assimilé à une vente.

L'apport d'un lot en société est aussi assimilé à une vente.

La constitution d'un droit de superficie (loi du 10 janvier 1924).

La constitution d'un droit d'emphytéose (loi du 10 janvier 1924).

...

#### B. La promotion ou la publicité afférente à l'urbanisation d'un bien est soumise à permis d'urbanisation

La promotion et la publicité en question étaient déjà soumises à permis de lotir.

### 4. QUELS SONT LES ACTES JURIDIQUES EXCLUS ?

#### A. Les cinq exclusions énumérées par le CWATUPE

- 1) Les actes de donation.
- 2) Les actes involontaires :

la vente réalisée sur saisie-exécution immobilière, dans le cadre d'une procédure en règlement collectif de dettes ou encore, de la loi sur la continuité des entreprises;

la vente à la suite d'une faillite;

la liquidation judiciaire de succession;

la sortie forcée d'indivision;

le remembrement de la propriété par décès de l'usufruitier;

la résolution ou l'annulation d'un droit réel par décision judiciaire ou arbitrale;

la liquidation judiciaire de régime matrimonial ou d'indivision consécutive à une cohabitation légale;

le partage d'ascendant qu'il soit réalisé entre vifs ou par testament, assimilé eu égard au contexte, à un acte de donation.

3) Les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.

4) La division d'un terrain situé entre deux constructions (9) 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. » (10)

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.

A 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,...

5) Dans le cadre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, la création d'un ou [de] plusieurs lots comprenant chacun[s] un bâtiment affecté en tout ou en partie à l'habitation, dont au moins deux tiers de ceux-ci 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.

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).

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, § 1<sup>er</sup>, 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.

B. Les principaux autres actes dispensés de permis d'urbanisation :

- les locations, notamment celles de plus de neuf ans;
- le leasing immobilier, constitué sur la base d'un droit personnel (ex. bail commercial);
- les mises sous statut de copropriété, sauf si elles impliquent un partage du fonds;
- les relotissements. (11)

#### 5. EN QUOI LES DIVISIONS DE BIENS REQUIERENT-ELLES TOUTE L'ATTENTION DES NOTAIRES ET DES AUTORITES COMPETENTES ?

L'article 90, § 2, dispose qu'en cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, trente jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte.

Cette simplification s'ajoute à celle du permis d'urbanisation qui figure l'orientation indicative des parcelles. (12)

Il ne faudrait cependant pas que par la modification de limites parcellaires, la mise en œuvre de la conception urbanistique, attendue ou recherchée - par les autorités publiques comme par les acquéreurs de lots - soit compromise.

La communication des notifications notariales (« notification de division ») est donc recommandée, notamment pour éviter de multiplier les demandes de permis d'urbanisme portant sur des dérogations à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et aux abords.

#### 6. QUELLES SONT LES DEROGATIONS POSSIBLES ?

L'article 92 confère une valeur réglementaire aux options d'aménagement, aux options architecturales d'ensemble et aux prescriptions d'un permis d'urbanisation.

La dérogation aux « options d'aménagement » n'est pas permise. S'écarter des options d'aménagement relève de la modification du permis d'urbanisation.

La dérogation à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions peut être octroyée sur la base des articles 113 et 114.

Lorsque la dérogation concerne « l'option architecturale d'ensemble », le fonctionnaire délégué est compétent.

Lorsque la dérogation concerne les prescriptions d'un permis d'urbanisation, cette compétence revient au collège communal, sur avis simple du fonctionnaire délégué, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>.

Par ailleurs, lorsque le bien est repris dans le périmètre d'un règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme ou d'un règlement général sur les bâtisses en site rural et que le permis d'urbanisation ne contient pas les prescriptions particulières visées au point 3°, le fonctionnaire délégué est compétent pour accorder les dérogations aux prescriptions du règlement général.

#### 7. COMMENT MODIFIER LE PERMIS D'URBANISATION ?

Le collège communal ou le propriétaire d'un lot peut prendre l'initiative d'une demande de modification du permis.

Le contenu de la demande est identique pour le collège ou le propriétaire (voir article 312).

Les procédures à respecter diffèrent selon que le permis d'urbanisation a une valeur réglementaire ou une valeur de rapport urbanistique et environnemental. Il faut appliquer respectivement, soit les articles 103 et 312, soit l'article 33.

Contrairement au permis de lotir, le collège et le fonctionnaire délégué n'ont plus l'obligation de refuser la modification du permis lorsque le ou les propriétaires de lots possédant plus du quart des lots autorisés par le permis initial manifestent leur opposition au projet de modification.

#### 8. QUANT UN PERMIS EST-IL PERIME ?

Le droit d'urbaniser sur la base d'un permis d'urbanisation se perd, en tout ou en partie, dans les cinq ans de l'envoi du permis.

Le permis assorti de charges d'urbanisme est périmé en totalité lorsque le bénéficiaire du permis n'a exécuté aucune charge. La péremption est partielle lorsqu'une partie des charges n'est pas mise en œuvre ou n'est pas garantie en totalité. Dans ce cas, la péremption concerne « la partie restante », soit la partie des travaux non encore exécutée.

Lorsque le permis n'est assorti d'aucune charge ou garantie, la péremption est :

- partielle « pour la partie du bien » (lot(s)) qui n'a (n'ont) pas fait l'objet de cessions enregistrées (article 98, alinéa 2);
- totale si aucune cession et/ou décision n'est enregistrée dans les cinq ans de son envoi.

Comment se constate la péremption ?

La péremption s'opère de plein droit, sans formalité particulière.

Le collège communal peut constater la péremption du permis : il en dresse procès-verbal. Tel peut par exemple être le cas, lorsque le vendeur, le notaire ou l'agent immobilier l'interpellent pour savoir si un permis est ou non frappé de péremption.

#### 9. QUELS MECANISMES ASSURENT L'EVOLUTION EFFETS JURIDIQUES DU PERMIS DE LOTIR ET DU PERMIS D'URBANISATION ?

Il convient de distinguer les mécanismes relatifs à l'évolution des permis de lotir de ceux institués pour les permis d'urbanisation.

##### PERMIS DE LOTIR.

A. Depuis le 12 juin 2009 (13), le plan de division contenu ou annexé à tout permis de lotir a perdu sa valeur réglementaire. Il faut cependant limiter la portée de cette évolution aux limites internes du parcellaire, à l'exclusion du périmètre lui-même, sous peine d'altérer le champ spatial des autres options ou prescriptions du permis.

Cette évolution du permis de lotir vise à faciliter la réorganisation des lots, pour autant, naturellement, que l'opération ne soit pas de nature à contrevenir aux dispositions du permis (telles par exemple les prescriptions relatives à la zone de bâtisse, ou encore les prescriptions urbanistiques ou architecturales).

##### B. MESURE GENERALE :

Sans préjudice de la possibilité visée au point C relative aux modifications totale ou partielles d'un permis de lotir, lorsque l'ensemble des lots constructibles du lotissement concerné est construit, le collège communal peut constater que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée pour évoluer vers une valeur de rapport urbanistique et environnemental.

Autrement dit, la valeur réglementaire du permis de lotir s'éteint et les documents constitutifs du permis de lotir acquièrent valeur indicative.

##### C. MESURE PARTICULIERE :

Toute modification à un permis de lotir non périmé, laquelle peut être initiée soit par le collège communal, soit par le propriétaire d'un lot, se réalise par la voie de la procédure de modification d'un permis d'urbanisation visée aux articles 102 et 103.

Dans ce cas, à dater du jour de la déclaration certifiant que les travaux sont réalisés et sont conformes aux permis délivrés, la valeur réglementaire des documents du permis de lotir s'éteint. Ces documents acquièrent une valeur indicative, dès que la construction autorisée sur la base du permis d'urbanisation modificatif octroyé fait l'objet de la déclaration visée à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et sont conformes au permis délivré, il est fait application de l'article 92, alinéa 2.

##### PERMIS D'URBANISATION

Conformément à l'article 92, le permis d'urbanisation acquiert valeur de rapport urbanistique et environnemental au jour où la construction, l'aménagement, les infrastructures ou les bâtiments le constituant font l'objet de la déclaration visée à l'article 139.

Autrement dit, à dater du jour de la déclaration certifiant que les travaux sont réalisés et sont conformes aux permis délivrés, la valeur réglementaire des documents du permis d'urbanisation s'éteint. Ces documents acquièrent une valeur indicative.

A ce propos, il est précisé qu'il appartient à tout titulaire de lot de solliciter de la commune qu'elle constate la perte de la valeur réglementaire du permis de lotir, si les lots constructibles sont régulièrement bâtis dans leur principe.

#### IV. LE CONTENU DU PERMIS D'URBANISATION

##### 1. LA DEMANDE DE PERMIS - RENSEIGNEMENTS GENERAUX;

En référence à l'article 311 du CWATUPE, la demande comprend un ensemble de données en la forme d'un dossier en triple exemplaire, comprenant :

a) une demande de permis d'urbanisation (formulaire M de l'annexe 23 du Code - *Moniteur belge* du 22 septembre 2009, p. 63353);

Pour le bien concerné :

- b) un plan de situation;
- c) la situation juridique;
- d) le contexte urbanistique et paysager;
- e) un reportage photographique.

On se référera utilement à la circulaire du 1<sup>er</sup> février 2010 relative à la composition de la demande des permis sur la manière de considérer ces documents et l'objectif poursuivi.

Outre ces documents, le dossier de demande de permis d'urbanisation contient un rapport en triple exemplaire (article 311, § 2).

## 1. LE RAPPORT.

Le permis d'urbanisation se définit au travers de 3 aspects à considérer distinctement pour leur valeur réglementaire et leurs effets. Il s'agit de mieux cerner son futur cadre de vie, via un contenu simple et plus concret :

- les options d'aménagement;
- l'option architecturale d'ensemble, définissant l'ambiance urbaine/architecturale des lieux;
- les prescriptions relatives aux constructions, en ce compris les bâtiments et leurs abords.

Cela signifie que ces 3 éléments constitueront la base de la « conception urbanistique » du projet de permis d'urbanisation et seront les références réglementaires pour :

- les opérations de divisions et la vente des parcelles;
- l'élaboration des projets architecturaux par les acquéreurs et leur architecte;
- la gestion des permis d'urbanisme subséquents, tant au niveau :
  - de la décision communale;
  - de la décision de suspendre ou non le permis par le fonctionnaire délégué;
  - des recours administratifs;
  - des recours au Conseil d'Etat.

La souplesse souhaitée par le « nouvel » outil d'urbanisation devra bien entendu être limitée par la nécessité d'assurer la sécurité juridique des décisions sous peine de générer un potentiel de contentieux.

Pour rappel, s'écarter des options d'aménagement dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme au sein du périmètre d'un permis d'urbanisation, se réalise exclusivement par la voie d'une modification du permis d'urbanisation et non par celle d'une dérogation.

### A. LES OPTIONS D'AMENAGEMENT.

Les options d'aménagement portent sur les choix opérés quant à l'affectation de la propriété (parties bâties, non bâties, la densité, les accès, les voies de desserte internes, les plantations, l'aménagement de sol,...).

Plus précisément, les options d'aménagement doivent s'exprimer sur chaque thématique reprise à l'article 88, § 3, 1°, à savoir : à l'économie d'énergie et aux transports, aux infrastructures et aux réseaux techniques, au paysage, à l'urbanisme, à l'architecture et aux espaces verts.

La description des options doit être suffisamment précise, sans recours à des formules de style général, dans un souci de sécurité juridique et de manière à identifier les principes fondateurs du projet et de comprendre en quoi le projet d'urbanisation respecte, s'inspire, renforce ou corrige le contexte dans lequel il s'inscrit.

Ces options relèvent donc davantage de la démarche d'aménagement du territoire et d'urbanisme dans la mesure où elles expriment les relations du projet avec son environnement, où elles raccrochent le projet au contexte. Elles se présentent sous la forme d'un certain nombre d'éléments directeurs et servent de support à l'octroi des permis, le cas échéant, favorisent la mixité souhaitée au sein des noyaux d'habitat et sont susceptibles d'en renforcer la cohérence, voire de répondre, fût-ce partiellement, à certains problèmes qui caractérisent ce contexte, le tout dans le respect de l'article 1<sup>er</sup> du Code.

Il est évident par ailleurs qu'en réponse aux objectifs visés en matière de gestion parcimonieuse du sol et de performance énergétique de l'urbanisation, la recherche d'une densité minimale adaptée au contexte urbain ou rural est déterminante.

Les commentaires des articles du décret du 30 avril 2009 précisent par ailleurs que : « Dans un souci de simplification administrative, il est proposé que le contenu des options d'aménagement visées au point 1° soit identique au contenu des options d'aménagement visées à l'article 33, § 2, 1°, du rapport urbanistique et environnemental. Ce même contenu est repris dans les options du permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 1°. Cette disposition a pour objectif de permettre de simplifier le contenu des documents lorsque le périmètre doit faire l'objet de deux procédures successives. C'est notamment le cas d'une demande de permis d'urbanisation qui serait introduite dans le périmètre d'un rapport urbanistique et environnemental ou d'un plan communal d'aménagement ».

### B. L'OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE.

L'article 311, § 2, 2°, a, b, c, d, tel qu'il résulte de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 juin 2009 détermine précisément le contenu de l'option architecturale d'ensemble, particulièrement l'occupation actuelle, l'occupation projetée, le plan masse et enfin une ou plusieurs vues représentatives en trois dimensions. Il n'est pas utile d'en reproduire ici la teneur complète.

L'option architecturale d'ensemble doit permettre de s'affranchir du concept de l'habitat individuel juxtaposé pour mieux exprimer la valeur d'ensemble et donc la cohérence finale au gré des constructions successives.

L'option architecturale d'ensemble vise en conséquence à fournir aux acquéreurs de lots une expression urbanistique du futur quartier où ils envisagent de vivre, cette option pouvant utilement recourir à l'expression combinée en deux dimensions, le plan-masse et l'expression en trois dimensions, les perspectives et photomontage. Cette démarche est en outre susceptible de mieux appréhender l'adéquation entre les caractéristiques du paysage, notamment le relief, et l'emplacement des espaces publics d'une part, et d'autre part la pertinence de la composition urbanistique qui traduit la manière dont l'auteur de projet du permis d'urbanisation réalise la synthèse entre les contraintes du contexte, l'objectif que vise l'option urbanistique de base et la manière dont le tout pourra être mis en œuvre au travers des actes individuels de construction qui s'ensuivront.

L'option architecturale d'ensemble a valeur réglementaire.

### PLAN MASSE.

Le plan masse traduit les options principales de l'urbanisation projetée tant pour les zones constructibles qu'en dehors de ces zones en tenant compte du relief et de la végétation existante.

Il figure, à titre indicatif, la représentation dimensionnelle du parcellaire projeté (largeur, profondeur et superficie des parcelles). A noter que la valeur indicative vise uniquement les limites des lots, pour autant qu'elles ne se confondent pas avec le périmètre extérieur du permis d'urbanisation, et non les zones constructibles (implantation et dimensions).

Dans un souci de simplification administrative, le plan-masse peut être établi sur le même document que l'occupation projetée visée à l'article 311, § 2, 2°, b), pour autant qu'il soit dressé à l'échelle du 1/500<sup>e</sup> et que les informations restent lisibles.

L'OCCUPATION PROJETEE, figure les éléments suivants :

- le domaine public et les espaces publics;
- les zones constructibles déterminant l'affectation, l'implantation et le gabarit des bâtiments ainsi que, le cas échéant, les alignements et les fronts de bâtisse obligatoires;
- le cas échéant, les zones destinées aux fonctions complémentaires, et les constructions ou équipements publics ou communautaires;
- les zones de constructions projetées, c'est-à-dire la zone qui comporte le ou les volumes principaux et secondaires destinés à l'affectation de la zone concernée. Cette zone est cotée et ne concerne pas les volumes annexes isolés ou aménagements conformes à la zone de cours et jardins.

#### VUES REPRESENTATIVES EN TROIS DIMENSIONS

La ou les vues représentatives en trois dimensions ont pour objectif d'exprimer l'orientation générale de l'aménagement de la zone concernée par le permis d'urbanisation. A cette fin, les vues présentent tant les voiries et espaces publics tels que prévus au projet ainsi que la figuration de bâtiments tels qu'ils pourraient être potentiellement réalisés conformément à l'option architecturale et aux prescriptions.

Cette ou ces vues ne peuvent figurer un projet définitif puisqu'il n'a pas encore atteint le stade du permis d'urbanisme sauf pour ce qui concerne la réalisation des voiries et espaces publics eu égard à l'article 91 du CWATUPE.

Dans l'hypothèse où le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour l'exécution des actes et travaux relatif à la voirie, la représentation 3D de la voirie doit être non équivoque.

La représentation des bâtiments doit traduire le cadre de référence constitué par les options d'aménagement, l'option architecturale d'ensemble et les prescriptions.

Cette représentation doit permettre, au travers de l'illustration schématique des bâtiments, d'évoquer une organisation possible des masses bâties.

En conséquence, le choix d'une représentation à ce moment ne peut avoir pour effet de figer réglementairement le projet.

A titre d'exemple, une vue 3D filaire représentant la voirie, les espaces publics, la volumétrie des bâtiments et leurs accès privatifs (telle une maquette de travail) est suffisante.

#### C. LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET AUX ABORDS.

Ces prescriptions forment un cahier de prescriptions urbanistiques, architecturales ou esthétiques.

Comme le précise implicitement l'article 311, § 2, 3°, les prescriptions sont modulables puisqu'il est spécifié, « en ce compris notamment :

- a) les mesures éventuelles à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux superficielles;
- b) les mesures éventuelles à prendre pour assurer l'épuration des eaux usées avant leur rejet;
- c) les emplacements affectés aux plantations ainsi que leur type;
- d) toutes autres dispositions de nature à assurer la salubrité et la solidité des constructions ainsi que leur protection contre l'incendie ».

« Notamment » doit être interprété en ce qu'il s'agit d'un minimum. Ainsi, des prescriptions en matière de gabarit, de volumétrie et d'esthétique des bâtiments principaux, secondaires et annexes, ainsi que les recommandations visant l'aménagement des parties attenantes (accès à la voirie, les cours et jardins et les petits bâtiments annexes isolés,...) pourraient être incluses dans ledit cahier.

#### V. LES CHARGES D'URBANISME

La circulaire du 20 mai 2009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine a pour objectif d'éclairer les autorités décisionnelles sur l'interprétation et l'application des charges d'urbanisme.

Les charges d'urbanisme s'appliquent de manière similaire aux permis d'urbanisme et aux permis d'urbanisation dans le respect des principes d'égalité et de proportionnalité.

Les instances consultées dans le cadre de la procédure de délivrance de permis peuvent éventuellement proposer la nature des charges d'urbanisme mais seules les autorités décisionnelles compétentes ont l'opportunité de les imposer.

Même si aucune charge n'est formellement obligatoire, l'autorité aura une attention toute particulière aux aménagements périphériques du projet utiles à la collectivité. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'un projet d'urbanisation s'accompagne d'une ouverture ou d'une modification de voirie ou se développe autour d'une voirie existante, l'autorité compétente veillera à la réalisation d'aménagements publics complémentaires à la voirie (éclairage urbain, trottoirs, pistes cyclables, emplacements pour abribus, places de parkings visiteurs,...).

Dès lors que le permis d'urbanisation induit des travaux du type aménagement d'espaces publics dans ses formes diverses, aménagement de voirie et autres, le recours aux dispositions visées à l'article 128 et détaillé dans la circulaire du 20 mai 2009 est recommandé.

Dans le cadre plus spécifique du permis d'urbanisation, il importe que le dossier de demande de permis d'urbanisation contienne les éléments nécessaires pour définir clairement la prise en charge de la réalisation de ces charges.

L'imposition de charges d'urbanisme aura un effet direct sur le mécanisme de péremption du permis d'urbanisation et sa mise en œuvre.

Conformément à l'article 128, § 2, l'imposition de ces charges d'urbanisme implique que le demandeur fournisse les garanties financières nécessaires à leur bonne exécution. Cette garantie financière doit nécessairement être fournie par le demandeur du permis avant le début du chantier relatif au projet. Elle doit être vue comme une charge d'un type particulier, qui constitue une sûreté accessoire d'autres charges, mais dont l'exécution ne libère pas de l'obligation d'exécuter celles-ci. La raison d'être de la constitution des garanties financières, est d'assurer que l'autorité ne devra pas exécuter elle-même, à ses frais, les charges que le titulaire du permis resterait en défaut d'exécuter. Si les travaux imposés ont été exécutés, l'autorité n'encourt aucun risque de devoir pallier ses carences et la constitution de la garantie financière devient donc inutile.

Notons encore, dans un souci de simplification administrative et d'allègement des coûts que, par analogie avec ce qui existe dans d'autres législations (ex. article 21, § 7, du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols), rien ne s'oppose à la délivrance de certificats (au sens de l'article 95 du CWATUPE) assortis d'une condition liée à la constitution d'un gage de créance de somme dans les mains d'un tiers de confiance (notaire, banque, ...), en garantie de la bonne exécution de toutes les charges d'urbanisme, pour autant que qu'aucune cession au sens de l'article 88 ne soit définitive et que cette garantie n'est pas effective. Concrètement, pareil gage pourrait être constitué par le seul dépôt sur un compte rubriqué au nom du cédant, en l'étude du notaire instrumentant, à charge pour l'officier public de libérer les sommes concernées, à première demande de l'autorité délivrante et sans que le cédant ne puisse faire valoir un motif d'opposition à la libération du gage.

Comme le prévoit l'article 128, § 2, alinéa 3, du Code, la délivrance d'un permis peut être subordonnée à une déclaration du demandeur s'engageant à céder gratuitement à la commune ou à la Région, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elles, la propriété des voiries, des espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires. Le demandeur doit marquer son accord sur le principe de la cession. La réalisation de la voirie doit être conforme au cahier général des charges pour les marchés de travaux de voirie ainsi qu'au(x) dossier(s) technique(s) spécifique(s) à ladite voirie. Elle devra faire l'objet d'un acte de réception des travaux dressé par l'autorité compétente.

## I. CONCLUSIONS

Le permis d'urbanisation met en avant une démarche de composition urbanistique par le biais, d'une part, de « l'option d'aménagement » et, d'autre part, « l'option architecturale d'ensemble », favorisant l'articulation des bâtiments (donc les constructions jointives) façonnant ainsi l'espace public.

Ces adaptations permettent de rencontrer une faiblesse majeure du permis de lotir qui, dans sa forme actuelle, autorise une juxtaposition de constructions individuelles dont il n'est pas aisé de mesurer, au point de départ, la valeur d'ensemble ni, a fortiori, la cohérence finale au gré des constructions successives.

En outre, ces nouvelles dispositions présentent des mesures transitoires permettant de ne plus figer les prescriptions ou options urbanistiques. Ses mesures rencontrent ainsi deux objectifs important que sont l'urbanisation durable et la simplification administrative.

Nous insistons pour que chacun agisse avec discernement, en veillant à respecter les objectifs des dispositions réglementaires.

La présente circulaire est publiée au *Moniteur belge*.

Namur, le 3 juin 2010.

Le Ministre-Président,  
R. DEMOTTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité,  
Ph. HENRY

## Notes

(1) La doctrine, quant à elle, enseigne que la division d'un bien vise « un tout contigu » ou un « bien immobilier homogène ». Ainsi, deux parcelles qui ne se joignent pas physiquement, qui sont coupées par un obstacle naturel tel une voirie ou un cours d'eau, ne constituent pas un bien d'un seul tenant.

(2) La division juridique est le résultat des actes juridiques listés à l'article 88, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4.

(3) Article 88, § 3, 2<sup>o</sup>.

(4) Le gros œuvre est l'ensemble formé par les murs extérieurs et le toit.

Le bâtiment ne doit pas être utilisable pour l'habitation.

(5) Article 88, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

(6) Article 88, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3.

(7) Il y a lieu de faire prévaloir l'intention de l'acquéreur au sens large, même si celle-ci ne peut entrer dans le champ contractuel parce que, par exemple, le vendeur refuse de qualifier le bien de « terrain à bâtir » de peur que l'acquéreur ne puisse ultérieurement se retourner contre lui si sa demande de permis d'urbanisme devait être refusée.

(8) Soit les ventes ordonnées par la justice : sur saisie, pour liquidation de succession, pour licitation.

(9) Pour la bonne compréhension du terme construction, il faut attendre que : « Le 112, c'est un terrain qui est en zone agricole, qui est bordé de deux maisons exigües dans le plan de secteur, et donc on considère qu'on peut y déroger. Ici, c'est l'exemption du permis d'urbanisation pour un terrain équipé bordé de deux maisons de plus de cinq ans. Et là, on peut s'exonérer du permis d'urbanisation pour choisir la division.

Ce sont deux éléments différents. Il y en a un où on déroge au plan de secteur, et l'autre, c'est une procédure simplifiée. » extrait du C.R.I.C. N° 97 (2008-2009).

(10) Séance parlementaire 2 avril 2009, présentation du projet de décret modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques.

(11) Article 72.

(12) Article 88, § 3, 2<sup>o</sup>.

(13) Date d'entrée en vigueur du décret du 30 avril 2009.

## ÜBERSETZUNG

## ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C – 2010/27156]

**3. JUNI 2010 — Ministerielles Rundschreiben über die Verstädterungsgenehmigung**

An die Damen und Herren Mitglieder der Gemeindegremien der Städte und Gemeinden der Wallonischen Region,

An die Dame und die Herren beauftragten Beamten der Außendirektionen der operativen Generaldirektion Raumordnung, Wohnungswesen, Erbe und Energie (DGO4);

An die anderen Damen und Herren Aktionsträger des Sektors (Notare, Architekten, Stadtplaner, Bauträger, Unternehmer, Immobilienmakler, Landmesserexperten,).

## I. GESETZLICHE ANGABEN

- Die Verstädterungsgenehmigung findet ihren Ursprung im Dekret vom 30. April 2009 zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und des Dekrets vom 11. März 2004 über die Infrastrukturen zur Ansiedlung von wirtschaftlichen Aktivitäten (*Belgisches Staatsblatt* vom 2. Juni 2009, Seite 39.566, Erratum *Belgisches Staatsblatt* vom 11. Juni 2009, Seite 41 473).

- Die Wallonische Regierung hat die Bestimmungen zur Ausführung dieses Dekrets am 30. Juni 2009 (*Belgisches Staatsblatt* vom 22. September 2009, Seite 63350) und am 17. Dezember 2009 (*Belgisches Staatsblatt* vom 28. Dezember 2009, Seite 81901) verabschiedet.

- Die Wallonische Regierung hat die Bestimmungen zur Festlegung der Form der Beschlussfassungen bezüglich der Verstädterungsgenehmigung am 3. Juni 2010 verabschiedet.

- Im Wallonischen Gesetzbuch über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie (CWATUPE) werden die Bestimmungen über die Verstädterungsgenehmigung in den Artikeln 88 ff. sowie in den Artikeln 311 ff. angegeben.

Die Rechtsordnung der Verstädterungsgenehmigung tritt am 1. September 2010 in Kraft.

## II. EINFÜHRUNG: Ersetzung der Parzellierungsgenehmigung durch die Verstädterungsgenehmigung

In der Erläuterung der Beweggründe des Gesetzesentwurfs, aus dem das Dekret vom 30. April 2010 entstanden ist, werden die Anforderungen in folgenden Worten hervorgehoben:

«Die wichtigste vorgeschlagene grundlegende Abänderung ist unbestreitbar die Ersetzung der Parzellierungsgenehmigung durch die Verstädterungsgenehmigung.

Demnach hat das Statut der Parzellierungsgenehmigung seit dem Inkrafttreten des Gesetzes vom 22. Dezember 1970 nicht aufgehört, zwischen seiner Tragweite als individueller Verwaltungsakt und derjenigen als verordnungsmäßiger Verwaltungsakt zu schwanken.

Von der berechtigten Sorge ausgehend, den Schutz der Erwerber von Parzellen zu organisieren, haben die aufeinanderfolgenden Gesetzgeber aus der Parzellierungsgenehmigung ein Dokument der städtebaulichen Anordnung mit verordnender Kraft gemacht, genauso wie der Bebauungsplan, der durch die Reform des Gesetzbuches vom 27. November 1997 zum kommunalen Raumordnungsplan wurde.

Diese Entwicklung erreicht heute ihre Grenzen.

Nicht nur wird der Mechanismus zur Abänderung der Parzellierungsgenehmigung außer für meistens mit der Nutzung einer einzigen Parzelle verbundene Ziele selten in Gang gesetzt, sondern führt der Inhalt selbst der Parzellierungsgenehmigung außerdem in Anbetracht des ihm beigefügten Parzellierungsplans dazu, die Parzellenauslegung, die ihre Grundlage bildet, verordnungsmäßig und auf sehr lange Frist zu lähmen.

Schon dieser Tatbestand hat nur eine entfernte Beziehung mit dem Schutz der Erwerber, was die Ausstattung der Straßennetze betrifft, mit denen ihre Parzellen versorgt sind.

Noch bedenklicher ist jedoch die Unfähigkeit, die aus den noch nicht verfallenen Parzellierungsgenehmigungen entstammenden städtebaulichen Formen angesichts der neuen Herausforderungen der Gesellschaft anzupassen: die Entwicklung der Familienzelle, die sozialwirtschaftliche Zukunft, die Erhöhung der Grundstückswerte oder auch die Energiekosten der Gebäude, der Art der Verstädterung wie auch der Verkehrsmittel.

Im Zentrum dieser Entwicklung sind die Initiatoren der Parzellierungen nicht einbezogen, sobald die von ihnen gebildeten Parzellen erworben wurden. Praktisch gesehen beruht die Antwort auf diese Herausforderungen, mit Ausnahme der theoretischen Möglichkeit einer Abänderung der Parzellierungsgenehmigungen durch einen kommunalen Raumordnungsplan, einzig und allein auf dem Bewusstsein der Eigentümer von Parzellen und führt dazu, dass nur punktuell gehandelt wird.

Daher die doppelte Entwicklung, die in dem sich im Entwurf befindenden Text vorgeschlagen wird. Einerseits für die Zukunft den Schwerpunkt mehr auf eine globale städtebauliche Anordnung legen, insbesondere in der Hypothese, dass ein Verstädterungsprojekt erarbeitet wird, das auf der Änderung oder Schaffung von öffentlichen Freiräumen beruht und sich nicht auf einen Parzellierungsplan bezieht.

Andererseits der Gemeinde die Möglichkeit bieten, die Entwicklung der bestehenden Parzellierungsgenehmigungen in die Wege zu leiten, indem sie sie schrittweise den heutigen und zukünftigen gesellschaftlichen Bedürfnissen anpasst» (*Dokument des Wallonischen Parlaments*, Sitzungsperiode 2008-2009, 972, Nr. 1, Seite 3)

Die Parzellierungsgenehmigung war das privilegierte städtebauliche Instrument, das weitgehend zur Entwicklung von Wohnungen außerhalb der Städte in der Form einer Periurbanisierung und, globaler gesehen, zur Verstädterung unserer ländlichen Gebiete nach dem verbreiteten Modell der Wohnungen, die aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen und die in ihren sozialen und architektonischen Dimensionen beinahe gleichförmig sind, beigetragen hat.

Eine wirkliche «gesetzgebende» Stadtplanung, deren Strenge ihre Rigidität widerspiegelt und die zum Ziel hatte, die Erschließung, Verstädterung und Nutzung des wallonischen Gebiets nach Stereotypen zu fördern, ohne dass man jedoch von einer wirklichen raumordnerischen Vision reden kann.

Es ist wichtig, durch die Verstärkungsgenehmigung einen Mittelweg zu finden, in dem das Wesentliche der Regeln mehr der stadtplanerischen Gestaltung als einzig und allein dem Recht im üblichen Sinne unterliegt.

Die Rechtssicherheit aller in den Bereich der Durchführung der Verstärkungsgenehmigung fallenden Handlungen muss selbstverständlich gewährleistet sein. Durch die Tatsache jedoch, zu viele Garantien bieten zu wollen, was die Verstärkungsregeln betrifft - dies war insbesondere der Fall der Parzellierungsgenehmigung -, muss ebenfalls die Feststellung gemacht werden können, dass sich der neue Eigentümer, sobald er den Erwerb durchgeführt hat, eifrig bemüht, sich von diesen Regeln zu entfernen, indem er in Ermangelung eines wirklichen städtebaulichen Konzepts Abweichungen oder Abänderungen ersucht.

Deshalb beabsichtigen wir, dieses neue Instrument zu benutzen, um eine neue Raumordnungs- und Städtebaukultur zu entwickeln, und um dies zu erreichen, insbesondere das städtebauliche Projekt zu stärken, insofern es den vom Gesetzgeber gewollten gegenwärtigen gesellschaftlichen Anforderungen gerecht wird.

Durch das Zurückgreifen auf die Verstärkungsgenehmigung soll die Möglichkeit gegeben sein, mehr Kreativität hinsichtlich der Konzeption zu zeigen. Die Rechtsregeln erleichtern diese Kreativität.

Es ist wichtig, dass die Bauträger, Bauherren, Landmesserexperten, Architekten, Ingenieure und Stadtplaner als beteiligte Akteure in gegenseitiger Absprache und ergänzend derart zusammen handeln, dass die städtebauliche und architektonische Produktion innovativ und von guter Qualität ist und dass sie eher die Gesamtwerte als die individuellen und einzelnen Handlungen privilegiert.

Jedes Projekt eines neuen Wohnviertels hat zum Gegenstand, einen Wohnraum zu bieten, durch den eine optimalere soziale Mixität geboten werden kann, indem den Bedürfnissen der gesamten Einwohner entgegengekommen wird. In diesem Zusammenhang führen die demographischen und soziologischen Änderungen, wie beispielsweise die Größe der Haushalte, die substanzuelle Zunahme der Mischfamilien, die Überalterung der Bevölkerung, dazu, über die weiterentwicklungsfähigen Formen des Wohnens und über die Planung angepasster öffentlicher Freiräume nachzudenken, wobei die nachhaltige Entwicklung als Grundsatz dient.

Außerdem sind die raumordnerischen Zielsetzungen laut Artikel 1 des Gesetzbuches ebenfalls auf die schonende Nutzung der Naturschätze, die Einschränkung der Auswirkungen und Belästigungen der menschlichen Tätigkeiten auf die natürliche Umwelt ausgerichtet, jedoch auch darauf, sich gegen die natürlichen Risiken und anthropogenen Gefahren zu schützen.

Außerdem besteht im Maßstab des Gebiets der Anlass, in Anbetracht der Lokalisierung des neuen Viertels innerhalb eines bestehenden städtischen Netzes oder einer ländlichen Siedlung ein Projekt im Hinblick auf die allgemeine Vorstellung von Energieeffizienz der Verstärkung festzulegen. Es ist angebracht, die optimale Adäquatheit zwischen den Energie verbrauchenden Vektoren, das heißt hauptsächlich die Ausstattungen, die für das wohnliche Leben einer neuen Bevölkerung notwendig sind (Heizung, Beleuchtung, ) sowie deren Transportmittel nach auswärts (Arbeit, Freizeit, ) und den Faktoren «Luft und Klima» einzuschätzen, indem die optimale «Dichte» der anzusiedelnden Wohnungen gesucht wird.

Die Verstärkung eines neuen Viertels hat je nach seiner mehr oder weniger wichtigen Planung (Einfamilienhäuser und/oder Kollektivwohnungen, ergänzt mit zusätzlichen Funktionen wie Büros, Geschäfte, Saal, öffentliche Begegnungsflächen, ) Auswirkungen auf die Nachbarschaft, das Leben des Viertels oder des Dorfes. Unter den Auswirkungsfaktoren können die funktionellen Zusammenhänge mit anderen öffentlichen Ausstattungen oder denjenigen für den Dienst an der Person, der durch die Personenbewegungen verursachte Verkehr (TEC, Autos, Fahrräder, Fußgänger, ) und der Transport verschiedener Güter (Umzüge, Abfallsammlung, ) sowie die Notwendigkeit, bestimmte technische Infrastrukturnetze (Wasser, Gas, Strom, Hitze, ) zu verstärken, genannt werden. Diese Faktoren und ihre quantitativen Parameter stehen unmittelbar in Zusammenhang mit der Bevölkerung, die dieses Viertel aufnehmen muss, und müssen nach ihrem wahren Wert eingeschätzt werden.

Im Maßstab der Stadtlandschaft und/oder der ländlichen Gegend führt jede Verstärkung zu gewaltigen Änderungen. In manchen Fällen geht es nur um die Verstärkung eines bebauten Netzes oder die Verdichtung der städtebaulichen Form, in anderen Fällen besteht die Verstärkung aus der Kolonisierung eines neuen Gebiets (Übergang von einem natürlichen oder ländlichen zu einem anthropogenen Lebensraum), indem die Landschaft und die visuellen und sogar erbebezogenen – natürlichen und kulturellen Anhaltspunkte radikal geändert werden. Diese Erwägungen veranlassen, dass über die Morphologie nachgedacht werden muss, die das Viertel prägen soll, wobei gleichzeitig wenn nötig Räume vorbehalten werden, die das eine oder andere sinn- oder wertvolle Element gut integrieren oder aufwerten können.

Im Maßstab des städtebaulich zu entwickelnden Grundstücks bilden eine gute topografische Verwaltung und die umweltbezogenen Faktoren entscheidende Parameter, die der Morphologie, die das Viertel prägen soll, vorhergehen.

Unter den zu erwägenden Naturschätzen müssen Boden, Wasser, Luft und Artenvielfalt ab der Studienphase berücksichtigt werden, sowohl beim Aufbau des Viertels als auch in seiner Entwicklung. Die Verstärkung nimmt den ländlichen und natürlichen Gebieten unwiderruflich ein Grundstück.

Demnach beziehen sich die Auswirkungen auf die Umwelt unmittelbar auf den Boden und die Änderung des Wassersystems. Sie können ebenfalls je nach den topografischen Eigenschaften das Mikroklima und die Artenvielfalt (Fauna, Flora) beeinträchtigen. Auch geht es darum, auf ein gutes Gleichgewicht zwischen den «mineralisierten» Flächen (Straßennetz, Gebäude, ) den «halbdurchlässigen» Flächen (Alleen, Rastplätze), den «durchlässigen» Flächen (Pflanzendecke, Feuchtgebiete, Wasserflächen, ) zu achten.

Die Berücksichtigung des Wasserkreislaufs, der Erhaltung der Artenvielfalt und der klimatischen Faktoren führen zu innovativen Überlegungen und sogar zu anderen Gewohnheiten.

Schließlich bildet das Relief die Matrix für jede Verstärkungshandlung, da es die Leittrasse der Straßennetze beeinflusst. Es muss gleichzeitig mit den klimatischen Parametern (Sonneneinstrahlung, Winde, vorherrschende Regenfälle) und der allgemeinen Orientierung der Parzellen und Bausubstanz eingeschätzt werden.

Folglich setzt die Verstärkung je nach ihrer spezifischen Lage und Lokalisierung eine hierarchisierte und angeschlossene Straßentrasse, die Anwendung einer signifikanten und vernünftigen Dichte, die für den Bau von energieeffizienten Gebäuden vorteilhaft ist, voraus, wobei sie gleichzeitig die materiellen Bedingungen sichert, die für die Lebensqualität innerhalb dieser neuen Viertel günstig sind.

Das Inkrafttreten der Ordnungsbestimmungen wurde auf den 1. September 2010 verlegt, damit den von den beteiligten Akteuren geäußerten Ausbildungs- und Informationsbedürfnissen, um die wesentlichen Änderungen in Angriff zu nehmen, die die neue Regelung der Verstärkungsgenehmigung nach sich zieht, entgegengekommen werden kann.

Das vorliegende Rundschreiben gehört ebenfalls zu der Begleitung, die zur Anwendung dieses neuen Verstärkungsinstruments unerlässlich ist und ihr vorausgehen muss. Ziel ist es, die in den Bereich des Dekrets vom 30. April und des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 30. Juni 2009 fallenden Anforderungen besser zu erfassen, um dem obersten Ziel der Gesetzestexte optimal entgegenzukommen.

### III ALLGEMEINE ERWAGUNGEN

#### 1. WELCHE BEDEUTUNG HAT DIE VERSTÄDTERUNG IM SINNE DES ARTIKELS 88 DES GESETZBUCHES?

Die Verstärkung eines Gutes, das als einheitliche Gruppe von Immobiliengütern (1) zu verstehen ist, besteht für den Inhaber des Eigentumsrechts aus der Durchführung der stadtplanerischen Gestaltung bezüglich dieses Gutes, die hauptsächlich den Bau von Gebäuden, die völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, oder die Aufstellung einer ortsfesten oder mobilen Einrichtung, die zu Wohnzwecken benutzt werden kann, und gegebenenfalls den Bau oder die Gestaltung von öffentlichen oder kollektiven Bereichen, von technischen Infrastrukturen oder von Gebäuden, in denen zusätzlich zur Bewohnung andere Funktionen ausgeübt werden, betrifft.

Wie kann eingeschätzt werden, ob die stadtplanerische Gestaltung bezüglich eines Gutes hauptsächlich den Bau von Gebäuden, die völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, oder die Aufstellung einer ortsfesten oder mobilen Einrichtung, die zu Wohnzwecken benutzt werden kann, betrifft?

Unter Wohnung versteht man ein Gebäude zu Einfamilien- oder kollektiven Wohnzwecken, ein Wochenendhaus (unbeschadet der Anwendung oder Nichtanwendung des Artikels 103 des Dekrets vom 30. April 2009), ein Gebäude mit mehreren Appartements, usw., mit Ausnahme der Hotels, Betreuungswohnungen, Hausmeisterwohnungen,

Ein Kriterium, dass in Betracht gezogen werden kann, um einzuschätzen, ob die Verstärkung hauptsächlich auf Wohnzwecke abzielt, ist in erster Linie ein quantitatives Kriterium. Wenn demnach mehr als die Hälfte der errichteten Gebäude völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, ist eine Verstärkungsgenehmigung unbedingt erforderlich.

Auf jeden Fall übt die zuständige Behörde ihre Berechtigung zur Einschätzung des Projekts aus, insbesondere wenn der im Projekt angegebene hauptsächlichste oder wesentliche Charakter des Wohnens diskutiert werden kann. In diesem Fall vergewissert sich die zuständige Behörde, dass eine Verstärkungsgenehmigung erforderlich ist oder nicht.

Die Verstärkung ist eine vorhergehende und qualitative Etappe, die unmittelbar durch die Anforderungen der Raumordnung vorgeschrieben wird und die aufgrund der Rechtsordnung, in die sie sich einfügt, nicht von der rechtlichen Aufteilung (2) eines Gutes, einer Gruppe von Immobiliengütern getrennt werden kann.

#### 2. UM WELCHE AUFTEILUNG HANDELT ES SICH?

##### A. Aufteilungsplan oder als solcher geltender Plan zur Aufteilung in mindestens zwei unbebaute Lose

Eine Verstärkungsgenehmigung ist erforderlich für einen Vorgang, der die Aufteilung eines Grundstücks in Lose voraussetzt, die dazu bestimmt sind, zu Wohnzwecken oder für eine Nebenfunktion der Wohnung benutzt zu werden (1). Wenn der Zweck der Aufteilung nicht dieser ist, ist diese Genehmigung nicht erforderlich.

Es kommen nur die Aufteilungen in Betracht, die die Schaffung von mindestens zwei unbebauten Losen nach sich ziehen, wovon mindestens eines dazu bestimmt ist, eine Wohnung aufzunehmen, die selbst einer Städtebaugenehmigung unterliegt.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der zuständigen Behörde hinsichtlich des Genehmigungsantrags hat die Aufteilung in Lose Richtcharakter (3). Die Behörde und die zukünftigen Erwerber der Lose verfügen somit über eine Information, die als Referenz dient.

##### B. Aufteilung eines städtebaulich zu entwickelnden Gutes oder einer städtebaulich zu entwickelnden Gruppe von Immobiliengütern

Der Text des Artikels 88 des «CWATUPE», wie er aus dem Dekret vom 30. April 2009 hervorgeht, erlegt vor der «Verstärkung eines Gutes» eine Verstärkungsgenehmigung auf.

Wie zur Zeit der Parzellierungsgenehmigung ist der Begriff «Gut» im Sinne von «einheitliche Gruppe von Immobiliengütern» zu verstehen.

Es ist daran zu erinnern, dass eine «Gruppe von Immobiliengütern» eine einheitliche juristische Einheit darstellt, wobei zu erwähnen ist, dass:

- die Einheitlichkeit der Gruppe ab der Ankündigung der Absicht einer Aufteilung eingeschätzt wird;
- die Einheitlichkeit gleichzeitig in tatsächlicher und rechtlicher Beziehung eingeschätzt werden muss.

Eine Einheit ist vom rechtlichen Standpunkt aus einheitlich, wenn eine (selbe) Person für diese über ein oder mehrere, in Artikel 88 erwähnte dingliche Rechte verfügt, ohne dass ein vom Bauplanungsrecht, insbesondere von der gerichtlichen oder administrativen Rechtsprechung anerkanntes Diskontinuitätselement in Erscheinung tritt.

Eine Einheit ist in der Tat einheitlich, wenn sie kein physisches Element aufweist, das eine ausreichende Diskontinuität voraussetzt und das leicht verlegt werden kann (siehe insbesondere Staatsrat, 29. Juni 2004, Nr 133.321, Freches und Beteiligte).

Es ist zu beachten, dass das «CWATUPE» in Artikel 88, § 1, Absatz 3, 1° auf den Begriff «katastrale Aufteilung» hinweist. Wenn durch einen Vorgang die Aufteilung von zwei (bereits getrennt nummerierten) Katasterparzellen festgelegt wird, ist eine Verstärkungsgenehmigung obligatorisch, sobald die anderen Anwendungsbedingungen des Artikels 88 erfüllt sind.

##### C) Was ist ein unbebautes Los?

Im Gesetzbuch werden das bebaute oder unbebaute Los nicht definiert.

Wenn es sich um Gebäude handelt, die sich im Bau befinden, muss wenigstens der geschlossene oder nicht geschlossene Rohbau (4) eines Gebäudes gemäß der ausgestellten Genehmigung errichtet sein.

D. Welche Zweckbestimmung wird dem zu bauenden Gut oder den einzurichtenden Losen gegeben?

Die «Durchführung» (5) einer «stadtplanerischen Gestaltung» (6) unterliegt der Ausstellung einer Verstädterungsgenehmigung. Die subjektive Absicht des Eigentümers (7), den Text des Dekrets einzuschätzen, ohne ihn zu umgehen, veranlasst die Notwendigkeit einer Genehmigung. Betroffen sind die Projekte, die hauptsächlich zu Wohnzwecken bestimmt sind. Andernfalls ist es unnötig, eine Verstädterungsgenehmigung zu ersuchen.

Zum Beispiel:

- eine Verstädterungsgenehmigung ist erforderlich, wenn anlässlich der Aufteilung in mindestens zwei unbebaute Lose eines der Lose völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt ist;

- im Falle einer gemischten Zweckbestimmung sind die Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken bestimmt sind oder in denen sich keine Wohnung befindet, zu zusätzlichen Funktionen oder Nebenfunktionen zur Bewohnung bestimmt;

- für die geplante Erweiterung einer Wohnung oder die Vergrößerung eines Grundstücks, die die Abtretung eines Geländestreifens erfordert, ist keine Verstädterungsgenehmigung erforderlich.

### 3. FÜR WELCHE HANDLUNGEN IST DIE VORHERIGE ERHALTUNG EINER VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG ERFORDERLICH?

Die Rechtsgeschäfte, die einer Verstädterungsgenehmigung bedürfen, sind diejenigen, die die Teilung eines Grundstücks gemäß Artikel 88 des Gesetzbuches erlauben: «Jede Urkunde, durch die ein dingliches Recht festgestellt, übertragen oder gebildet wird, mit Ausnahme der Hypothek und der Antichrese» zwecks eines Verkaufs oder einer Abtretung.

Die in Frage kommenden dinglichen Rechte an einem Immobiliengut sind u.a. die Folgenden:

- Immobilieneigentum;

- Erbpacht-, Bau-, Nießbrauchs-, nachtes Eigentums-, Wohnungsrecht oder Immobilien-Leasing, wenn es auf der Grundlage eines dieser Rechte gebildet wird.

Die hauptsächlichsten Handlungen, die durch die Verstädterungsgenehmigung betroffen sind – weil sie die Teilung bewirken – sind die Folgenden:

A. Verkauf oder Abtretung: um welche Verkäufe und Abtretungen geht es?

Unter den übertragenden Rechtshandlungen ist der freiwillige Verkauf, ob freihändiger oder öffentlicher Verkauf, zu nennen.

Zwangverkäufe (8) werden durch die Verstädterungsgenehmigungen nicht betroffen.

Das Austauschgeschäft, durch den eine Teilung erfolgen würde, wird einem Verkauf gleichgestellt.

Die Einbringung eines Loses in eine Gesellschaft wird ebenfalls einem Verkauf gleichgestellt.

Die Bildung eines Baurechts (Gesetz vom 10. Januar 1924)

Die Bildung eines Erbpachtrechts (Gesetz vom 10. Januar 1924).

...

B. Die Förderung oder Werbung in Verbindung mit der Verstädterung eines Gutes bedarf einer Verstädterungsgenehmigung.

Die besagten Förderung und Werbung bedurften bereits einer Parzellierungsgenehmigung.

### 4. WELCHE RECHTSGESCHÄFTE SIND AUSGESCHLOSSEN?

A. Die fünf in dem CWATUPE aufgezählten Ausschlussfälle

1) Schenkungen

2) unfreiwillige Handlungen:

der nach Immobilierzwangsvollstreckung erfolgende Verkauf, im Rahmen eines Verfahrens zur kollektiven Schuldenregelung oder des Gesetzes über die Kontinuität der Unternehmen.

der Verkauf infolge eines Konkurses;

die gerichtliche Nachlaßliquidation;

die Zwangsauflösung einer ungeteilten Erbgemeinschaft;

die Zusammenlegung des Eigentums infolge des Ablebens des Nutznießers;

die Auflösung oder Annullierung eines dinglichen Rechts durch richterlichen oder schiedsrichterlichen Beschluss;

die gerichtliche Auflösung des ehelichen Güterstands oder der infolge eines gesetzlichen Zusammenwohnens bestehenden ungeteilten Rechtsgemeinschaft

die Teilung des Nachlasses eines Aszendenten, ob unter Lebenden oder durch Testament, die angesichts der Umstände einem Schenkungsgeschäft gleichgestellt wird.

3) die Teilungsverträge, die zur Auflösung einer ungeteilten Erbgemeinschaft abgeschlossen werden, vorausgesetzt, dass es nicht mehr Lose als Miterben gibt;

4) die Aufteilung eines Gutes, das zwischen zwei, seit mindestens fünf Jahren bestehenden, zu Wohnzwecken bestimmten Bauten (9) liegt, die höchstens hundert Meter voneinander entfernt sind, vorausgesetzt, dieses Gut und diese Bauten befinden sich direkt am Wegenetz und auf derselben Seite einer öffentlichen Straße, die unter

Berücksichtigung der Ortslage und insofern die Bedingungen des Wassergesetzbuches in Sachen Abwasserklärung für das betroffene Gut erfüllt sind, eine ausreichende Strom- und Wasserversorgung, einen festen Belag und eine ausreichende Breite hat.

«Ziel ist es, die Bebauung in einem ausgerüsteten Grundstück in der Nähe einer Straße zu verdichten. Es bestehen bereits 2 Wohnhäuser von mindestens fünf Jahren. (10)»

Von welchem Datum muss man ausgehen, um die Erfüllung der Bedingung der fünf Jahre zu bewerten?

Es gilt das Datum der in Artikel 90, § 2 des CWATUP erwähnten Übermittlung der Aufteilung (d.h. die «Notifizierung der Aufteilung») oder der Abgabe des Antrags auf eine Städtebaugenehmigung. Es liegt dem Antragsteller der Städtebaugenehmigung ob, den Nachweis des Ablaufs der fünfjährigen Frist zu erbringen.

Zu diesem Zweck kann er nämlich die Katasterangaben, die MwSt.-Akte der Nachbargebäude, die Eintragung in dem Bevölkerungsregister der ersten Bewohner der Nachbarhäuser usw. gelten lassen.

5) im Rahmen einer Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten, die Schaffung eines oder mehrerer Lose, die jedes ein völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmtes Gebäude enthalten und von denen mindestens zwei Drittel der Gebäude Gegenstand der in Artikel 139 erwähnten Erklärung waren, in der bescheinigt wird, dass die Arbeiten ausgeführt wurden und den Vorschriften der ausgehändigten Genehmigung entsprechen, oder nach Plan verkauft werden.

a) diese Bestimmung betrifft die Hypothese von unbebauten Losen, die einem Gut angehören, das Gegenstand einer Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten gewesen ist, von denen 2/3 dieser Gebäude errichtet oder nach Plan verkauft worden sind (im Sinne des Gesetzes vom 9. Juli 1971 über den Wohnungsbau und den Verkauf von Wohnungen, die noch zu errichten oder in der Bauphase befindlich sind – sogenanntes Breyne-Gesetz) oder nicht.

Der Verkauf von unbebauten Losen im Umkreis einer Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten ist von der Verstädterungsgenehmigung befreit.

- wenn es für 2/3 der zugelassenen Bauten bescheinigt wird, dass sie den Vorschriften der Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten entsprechen. Zur Bestimmung des Anteils der errichteten zwei Drittel, kann die Teilung des Projekts in Phasen ab der Einreichung des Antrags auf die Städtebaugenehmigung vorgeschlagen werden (d.h. zum Beispiel eine Phase «1», die 2/3 des Projekts entspricht).

- wenn beim ersten Losverkauf 2/3 der Bauten nach Plan verkauft werden. Der Verkauf muss also eingeleitet werden (ggf. unter aufschiebender Bedingung), um in Rechnung gezogen zu werden (was nicht voraussetzt, dass er perfekt ist)

b) Auf die Frage, ob «alle durch die Genehmigung für gruppierte Bauten betroffenen Lose zu Wohnzwecken bestimmt werden» müssen, um in den Zuständigkeitsbereich von Artikel 90, § 1, 5° zu fallen, wird geantwortet, dass nicht alle vorgesehenen Lose zu Wohnzwecken bestimmt werden müssen.»

In ihrem Prinzip betrifft nämlich die Städtebaugenehmigung für gruppierte Bauten «die Errichtung mehrerer, völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmter Gebäude, die ein Ganzes bilden» (Art. 89, in Kraft).

c) sind zur Bewertung der Schwelle der 2/3, unter den durch die Genehmigung für gruppierte Bauten «geschaffenen» Losen nur die Lose zu berücksichtigen, die zu Wohnzwecken bestimmt sind?

Hier muss die Antwort negativ sein, da die regelmäßige Errichtung von 2/3 der Bauten von der Verstädterungsgenehmigung befreit.

Der Gesetzgeber meint 2/3 der Bauten des zugelassenen Programms, was auch ihre Bestimmung auch sein wird.

B. Die hauptsächlich sonstigen Handlungen, die von der Verstädterungsgenehmigung befreit werden:

- die Vermietungen, insbesondere von mehr als 9 Jahren;
- das Immobilienleasing, das auf der Grundlage eines persönlichen Rechts gebildet wird (zum Beispiel Geschäftsraummiete);
- die Stellungen unter Miteigentum, außer wenn diese Prozedur eine Teilung des Grundbesitzes nach sich zieht;
- die Umlegungen. (11)

5. WARUM IST FÜR DIE AUFTEILUNG DER GUTER DIE GANZE AUFMERKSAMHEIT DER NOTARE UND DER ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDEN ERFORDERLICH?

Artikel 90, § 2 lautet: Im Falle der Aufteilung eines Gutes, das nicht Gegenstand eines Antrags auf eine Verstädterungsgenehmigung ist und dessen zu bildenden Lose insgesamt oder zum Teil völlig oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, übermittelt der Notar mindestens dreißig Tage vor dem für den öffentlichen Verkauf oder die Unterzeichnung des Vertrags festgelegten Termin dem Gemeindegremium und dem beauftragten Beamten den Parzellierungsplan, sowie eine Bescheinigung, in der die Art des Vertrags und die in der Vertragsurkunde enthaltene Bestimmung der Lose näher beschrieben werden.

Diese Vereinfachung kommt zu derjenigen der Verstädterungsgenehmigung, die die als Anhaltspunkt dienende Orientierung der Parzellen darstellt, hinzu. (12)

Durch die Abänderung der Parzellengrenzen sollte jedoch die Verwirklichung der – sowohl von den öffentlichen Behörden als auch von den Erwerbenden von Losen - erwarteten oder zu erzielenden stadtplanerischen Gestaltung nicht beeinträchtigt werden.»

Die Übermittlung der notariellen Mitteilungen («Notifizierung der Aufteilung») wird also empfohlen, insbesondere um zu vermeiden, dass mehrere Anträge auf Städtebaugenehmigung für Abweichungen von der globalen architektonischen Zielsetzung oder von den Vorschriften bezüglich der Bauten und ihrer Umgebung eingereicht werden.

6. WELCHE ABWEICHUNGEN SIND MOGLICH?

Der Artikel 92 erteilt eine verordnende Kraft den raumordnerischen Zielsetzungen, den globalen architektonischen Zielsetzungen oder den Vorschriften einer Verstädterungsgenehmigung.

Die Abweichungen von den «raumordnerischen Zielsetzungen» ist nicht erlaubt. Um von den raumordnerischen Zielsetzungen abzuweichen, ist eine Abänderung der Verstädterungsgenehmigung erforderlich.

Die Abweichung von der globalen architektonischen Zielsetzung oder von den Vorschriften kann aufgrund der Artikel 113 und 114 erteilt werden.

Wenn die Abweichung die «globale architektonische Zielsetzung» betrifft, ist der beauftragte Beamte zuständig.

Wenn die Abweichung die Vorschriften einer Verstädterungsgenehmigung betrifft, steht diese Zuständigkeit dem Gemeindegremium zu, auf einfaches Gutachten des beauftragten Beamten, außer wenn der Antrag in Artikel 127, § 1 erwähnte Handlungen und Arbeiten betrifft.

Wenn das Gut im Umkreis einer für städtebauliche Schutzgebiete gewisser Gemeinden geltenden allgemeinen Bauordnung oder einer allgemeinen Bauordnung für ländliche Gegenden liegt, und wenn die Verstädterungsgenehmigung die in Punkt 3° erwähnten Sondervorschriften nicht beinhaltet, ist der beauftragte Beamte zuständig, um die Abweichungen von den Vorschriften der allgemeinen Bauordnung zu bewilligen.

#### 7. WIE WIRD DIE VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG ABGEANDERT?

Das Gemeindegremium oder der Eigentümer eines Loses kann die Initiative ergreifen, um einen Antrag zur Abänderung der Genehmigung einzureichen.

Der Inhalt des Antrags ist identisch für das Gemeindegremium oder den Eigentümer (siehe Artikel 312).

Die zu beachtenden Verfahren sind unterschiedlich je nachdem, ob die Verstädterungsgenehmigung eine verordnende Kraft oder den Wert eines Städtebau- und Umweltberichts hat. Es gibt Anlass, jeweils entweder die Artikel 103 und 312 oder den Artikel 33 anzuwenden.

Im Gegensatz zur Parzellierungsgenehmigung haben das Kollegium und der beauftragte Beamte keine Verpflichtung mehr, die Abänderung der Genehmigung abzulehnen, wenn der oder die Eigentümer von Losen, die mehr als ein Viertel der durch die ursprüngliche Genehmigung zugelassenen Lose besitzen, sich gegen den Entwurf der Abänderung aussprechen.

#### 8. WANN VERFÄLLT EINE GENEHMIGUNG?

Das Recht, aufgrund einer Verstädterungsgenehmigung zu verstädtern, wird nach fünf Jahren ab dem Versand der Genehmigung ganz oder teilweise verloren.

Die mit städtebaulichen Auflagen verbundene Genehmigung verfällt in ihrer Gesamtheit, wenn der Genehmigungsempfänger keine Auflage erfüllt hat. Sie verfällt teilweise, wenn ein Teil der Auflagen nicht eingeleitet oder nicht in seiner Gesamtheit garantiert ist. In diesem Fall betrifft der Verfall «den übrigen Teil», d.h. den noch nicht ausgeführten Teil der Arbeiten.

Wenn die Genehmigung mit keiner Auflage oder Garantie verbunden ist, verfällt die Genehmigung:

- teilweise «für den Teil des Gutes» (Los(e)), der nicht Gegenstand der Eintragung einer der Abtretung war;
- völlig, wenn keine Abtretung und/oder Entscheidung innerhalb fünf Jahren nach ihrem Versand eingetragen worden ist.

Wie wird der Verfall festgestellt?

Der Verfall erfolgt von Rechts wegen und bedarf keiner besonderen Formalität.

Das Gemeindegremium kann den Verfall der Genehmigung feststellen: es nimmt diesen zu Protokoll auf. Es kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Verkäufer, der Notar oder der Makler es anrufen, um zu wissen, ob eine Genehmigung verfallen ist oder nicht.

#### 9. WELCHE MECHANISMEN GEWÄHRLEISTEN DIE ENTWICKLUNG DER JURISTISCHEN AUSWIRKUNGEN DER PARZELLIERUNGSGENEHMIGUNG UND DER VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG?

Hier ist zwischen den Mechanismen für die Entwicklung der Parzellierungsgenehmigung einerseits und für die Verstädterungsgenehmigung andererseits zu unterscheiden.

##### PARZELLIERUNGSGENEHMIGUNG

A. Seit dem 12. Juni 2009 (13) hat der Parzellierungsplan, der in jeder Parzellierungsgenehmigung enthalten ist oder dieser beiliegt, seine verordnende Kraft verloren. Die Tragweite dieser Entwicklung ist jedoch auf die inneren Grenzen der Parzellen zu begrenzen, ausschließlich des Umkreises, um eine räumliche Gefährdung der anderen Optionen oder Vorschriften der Genehmigung zu vermeiden.

Ziel dieser Entwicklung der Parzellierungsgenehmigung ist die Vereinfachung der Neuaufteilung der Parzellen, vorausgesetzt natürlich, dass dieses Vorgehen nicht gegen die Vorschriften der Genehmigung verstößt (wie zum Beispiel die auf die Bauzone anwendbaren Vorschriften oder die städtebaulichen oder architektonischen Vorschriften).

##### B. ALLGEMEINE MASSNAHME:

Unbeschadet der in Punkt C bezüglich der vollständigen oder teilweisen Änderung einer Parzellierungsgenehmigung angeführten Möglichkeit, kann das Gemeindegremium, wenn alle durch eine Parzellierungsgenehmigung gedeckten, bebaubaren Parzellen bebaut sind, feststellen, dass die verordnende Kraft der Bestimmungen der Parzellierungsgenehmigung aufgehoben wird, und dass diese Bestimmungen als Städtebau- und Umweltbericht gelten.

Dies bedeutet, dass die verordnende Kraft der Parzellierungsgenehmigung erlischt, und dass die Dokumente, die diese Parzellierungsgenehmigung bilden, nur noch Richtwertcharakter haben.

##### C. SONDERMASSNAHME:

Jede Änderung einer gültigen Parzellierungsgenehmigung, die entweder durch das Gemeindegremium, oder durch den Eigentümer einer Parzelle in die Wege geleitet werden kann, erfolgt durch das in den Artikeln 102 und 103 erwähnte Verfahren zur Änderung einer Verstädterungsgenehmigung.

In diesem Fall erlischt die verordnende Kraft der Dokumente der Parzellierungsgenehmigung ab dem Tag der Erklärung, durch die bescheinigt wird, dass die Arbeiten durchgeführt wurden und den ausgestellten Genehmigungen entsprechen. Diese Dokumente erlangen einen Richtwertcharakter, sobald der auf der Grundlage der gewährten abändernden Verstädterungsgenehmigung erlaubte Bau Gegenstand der in Artikel 139 erwähnten Erklärung ist, durch die bescheinigt wird, dass die Arbeiten durchgeführt worden sind und der ausgestellten Genehmigung entsprechen, und Artikel 92, Absatz 2 ist anwendbar.

#### VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG

Gemäß Artikel 92 erlangt die Verstädterungsgenehmigung den Wert eines Städtebau- und Umweltberichts an dem Tag, an dem der Bau, die Gestaltung, die Infrastrukturen oder die Gebäude, die sie bilden, Gegenstand der in Artikel 139 erwähnten Erklärung sind.

In diesem Fall erlischt die verordnende Kraft der Dokumente der Verstädterungsgenehmigung ab dem Tag der Erklärung, durch die bescheinigt wird, dass die Arbeiten durchgeführt wurden und den ausgestellten Genehmigungen entsprechen. Diese Dokumente erlangen daraufhin Richtwertcharakter.

Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer einer Parzelle bei der Gemeinde beantragen muss, dass diese den Verlust der verordnenden Kraft der Parzellierungsgenehmigung feststellt, wenn die bebaubaren Parzellen prinzipiell ordnungsgemäß bebaut werden.

#### IV. DER INHALT DER VERSTÄDTERUNGSGENEHMIGUNG

##### 1. DER GENEHMIGUNGSANTRAG – ALLGEMEINE AUSKÜNFTE;

Auf der Grundlage von Artikel 311 des CWATUPE umfasst der Antrag eine Reihe von Angaben in Form einer Akte in dreifacher Ausfertigung, bestehend aus:

a) einem Antrag auf Verstädterungsgenehmigung (Formular M der Anlage 23 des Gesetzbuches – *Belgisches Staatsblatt* vom 22. September 2009, S. 63353);

Für das betreffende Gut:

- b) ein Lageplan;
- c) die juristische Lage;
- d) die urbanistischen und landschaftlichen Rahmenbedingungen;
- e) ein Fotobericht.

Das Rundschreiben vom 1. Februar 2010 über die Zusammenstellung der Genehmigungsanträge enthält zweckdienliche Informationen über die Art und Weise, wie diese Dokumente zu verwenden sind, sowie über die Zielsetzungen.

Zusätzlich zu diesen Unterlagen enthält die im Rahmen der Verstädterungsgenehmigung eingereichte Antragsakte einen Bericht in dreifacher Ausfertigung (Art. 311, § 2).

##### 1. DER BERICHT.

Die Verstädterungsgenehmigung wird definiert anhand von drei Aspekten, für die jeweils die verordnende Kraft und die Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Hier geht es darum, den zukünftigen Lebensraum inhaltlich einfach und konkret besser zu erfassen:

- die raumordnerischen Zielsetzungen;
- die globale architektonische Zielsetzung, durch die vor Ort ein städtisches/architektonisches Lebensgefühl vermittelt wird;
- die Vorschriften bezüglich der Bauten, einschließlich der Gebäude und deren Umgebung.

Somit bilden diese drei Bestandteile die Grundlage des «städtebaulichen Konzepts» des Projekts der Verstädterungsgenehmigung und gelten als verordnungsmäßige Grundlagen für:

- die Aufteilung und den Verkauf von Parzellen;
- die Ausarbeitung von architektonischen Projekten durch die Käufer und ihren Architekten;
- die Bearbeitung der nachfolgenden Städtebaugenehmigungen, sowohl auf Ebene:
  - des kommunalen Beschlusses;
  - des Beschlusses des beauftragten Beamten, die Genehmigung auszusetzen oder nicht;
  - der Verwaltungsbeschwerden;
  - der vor dem Staatsrat eingereichten Beschwerden.

Die durch dieses «neue» städtebauliche Instrument gewünschte Flexibilität muss selbstverständlich durch die Notwendigkeit begrenzt werden, die juristische Sicherheit der Beschlüsse zu gewährleisten, da es ansonsten zu potentiellen Beschwerdefällen kommen kann.

Hier sei daran erinnert, dass eine Abweichung von den raumordnerischen Zielsetzungen im Rahmen der Untersuchung eines Antrags auf Städtebaugenehmigung innerhalb des Umkreises einer Verstädterungsgenehmigung ausschließlich im Rahmen einer Änderung der Verstädterungsgenehmigung erfolgen darf, und nicht im Rahmen einer Abweichung.

#### A. DIE RAUMORDNERISCHEN ZIELSETZUNGEN

Die raumordnerischen Zielsetzungen beziehen sich auf die Entscheidungen über die Zweckbestimmung des Eigentums (die bebauten und unbebauten Flächen, die Dichte, die Zugänge, die internen Zufahrtswege, die Anpflanzungen, die Bodengestaltung).

In den raumordnerischen Zielsetzungen ist detaillierter auf jedes der Themen von Artikel 88, § 3, 1° einzugehen. Dabei handelt es sich um die Energieeinsparung, das Transportwesen, die Infrastrukturen und technischen Netzwerke, die Landschaft, den Städtebau, die Architektur und die Grünanlagen.

Die Beschreibung der Zielsetzung muss ausreichend detailliert sein, ohne allgemeine gehaltene Formulierungen, und dies um die Rechtssicherheit zu gewährleisten und um die Grundlagen des Projektes zu identifizieren und zu verstehen, inwiefern das Verstädterungsprojekt den Kontext, in den es sich einfügt, beachtet, verstärkt oder korrigiert oder inwiefern es diesen Kontext als Vorbild nimmt.

Diese Zielsetzungen fallen somit eher in den Bereich der Raumordnung und des Städtebaus, da sie das Wechselspiel zwischen dem Projekt und der Umwelt verdeutlichen und dieses Projekt in den Kontext einbinden. Sie äußern sich in einer Reihe von leitenden Bestandteilen und dienen der Erteilung der Genehmigungen als Grundlage, wobei sie ggf. die innerhalb der Wohnkerne gewünschte Aufmischung der Zweckbestimmungen fördern und in der Lage sind, deren Kohärenz zu stärken sowie auf manche Problemsituationen, die diesen Kontext charakterisieren, einzugehen, und sei es nur teilweise, wobei stets Artikel 1 des Gesetzbuches beachtet wird.

Zudem steht außer Zweifel, dass eine an das städtische oder ländliche Umfeld angepasste Mindstdichte angestrebt werden muss, um die Zielsetzungen im Bereich der schonenden Nutzung des Bodens und der Energieeffizienz der Verstädterung zu erwidern.

Aus der Besprechung der Artikel des Dekrets vom 30. April 2009 geht des weiteren hervor: «Im Sinne einer administrativen Vereinfachung wird vorgeschlagen, dass der Inhalt der in Punkt 1 angeführten raumordnerischen Zielsetzungen identisch ist mit dem Inhalt der in Artikel 33, § 2, 1° des Städtebau- und Umweltberichts erwähnten raumordnerischen Zielsetzungen. Dieser Inhalt ist zudem in den Zielsetzungen der in Artikel 88, § 3, 1° angeführten Zielsetzungen der Verstädterungsgenehmigung übernommen worden. Diese Bestimmung zielt darauf ab, eine Vereinfachung des Inhalts der Dokumente zu ermöglichen, falls der Umkreis Gegenstand von zwei aufeinanderfolgenden Verfahren sein muss. Dieser Fall tritt insbesondere bei einem Antrag auf eine Verstädterungsgenehmigung auf, der innerhalb eines Umkreises eines Städtebau- und Umweltberichts oder eines kommunalen Raumordnungsplans eingereicht würde».

#### B. DIE GLOBALE ARCHITEKTONISCHE ZIELSETZUNG

Artikel 311, § 2, 2°, *a, b, c, d*, so wie er aus dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. Juni 2009 hervorgeht, bestimmt genau den Inhalt der globalen architektonischen Zielsetzung, insbesondere die gegenwärtige Belegung, die geplante Belegung, der Übersichtsplan und schließlich eine oder mehrere repräsentative dreidimensionale Ansichten. Es ist nicht notwendig, den vollständigen Inhalt an dieser Stelle wiederzugeben.

Die globale architektonische Zielsetzung muss ermöglichen, sich von dem Konzept der neben einander errichteten individuellen Wohnung zu befreien, um so dem Gesamtwert und damit auch der Kohärenz nach der Errichtung der aufeinander folgenden Bauten besser Ausdruck zu verleihen.

Die globale architektonische Zielsetzung zielt folglich darauf ab, den Käufern von Parzellen ein städtebauliches Bild des zukünftigen Viertels, in dem sie beabsichtigen, sich niederzulassen, zu vermitteln. Zur Äußerung dieser Zielsetzung können die kombinierte Darstellung in zwei Dimensionen, der Übersichtsplan und die dreidimensionale Darstellung sowie die Perspektiven und die Photomontage verwendet werden. Diese Methode ermöglicht zudem eine bessere Erfassung einerseits der Anpassung der landschaftlichen Eigenschaften und insbesondere des Reliefs an die Lage der öffentlichen Freiräume und andererseits der Zweckmäßigkeit der städtebaulichen Anordnung, die die Art und Weise verdeutlicht, auf die der Projektautor der Verstädterungsgenehmigung die Synthese erzielt zwischen den kontextbezogenen Einschränkungen, der Zielsetzung der städtebaulichen Grundeinstellung und der Art und Weise, auf die diese gesamten Elemente im Rahmen der zukünftigen individuellen Bauvorhaben umgesetzt werden.

Die globale architektonische Zielsetzung hat eine verbindende Kraft.

#### ÜBERSICHTSPLAN

In dem Übersichtsplan werden die wichtigsten Zielsetzungen des städtebaulichen Projekts angeführt und zwar sowohl für die bebaubaren Gebiete als auch für die außerhalb dieser Zonen gelegenen Bereiche. Dabei werden das Relief und die vorhandene Vegetation berücksichtigt.

Er umfasst zur Information die dimensionale Darstellung der geplanten Parzellenaufteilung (Breite, Tiefe und Fläche der Parzellen). Hier sei darauf hingewiesen, dass die angegebenen Werte ausschließlich die Parzellengrenzen betreffen, insofern diese nicht den Außengrenzen der Verstädterungsgenehmigung entsprechen. Sie betreffen also nicht die Bauzonen (Standort und Abmessungen).

Im Sinne einer administrativen Vereinfachung kann der Übersichtsplan in demselben Dokument wiedergegeben werden, wie die in Artikel 311, § 2, 2°, *b* erwähnte geplante Belegung, unter der Bedingung, dass er im Maßstab 1/500 erstellt wird und die Informationen lesbar bleiben.

DIE GEPLANTE BELEGUNG umfasst:

- das öffentliche Eigentum und die öffentlichen Freiräume;
- die bebaubaren Gebiete, die die Zweckbestimmung, die Lage und die Abmessungen der Gebäude sowie ggf. die Auflagen im Bereich der Fluchtlinien und Häuserfronten bestimmen;
- ggf. die für zusätzliche Funktionen bestimmten Bereiche und die öffentlichen oder gemeinschaftlichen Gebäude oder Anlagen;
- die geplanten bebaubaren Gebiete, d.h. das Gebiet, das das oder die Haupt- und Nebenvolumen umfasst, die zur Zweckbestimmung des besagten Gebiets bestimmt sind. Dieses Gebiet ist mit Maßangaben versehen und betrifft nicht die alleinstehenden Nebenvolumen oder Anlagen, die der Zweckbestimmung der Höfe und Gärten entsprechen.

#### REPRÄSENTATIVE DREIDIMENSIONALE ANSICHTEN

Der Zweck der repräsentativen dreidimensionalen Ansicht(en) besteht darin, die allgemeine Orientierung der Gestaltung des durch die Verstädterungsgenehmigung betroffenen Gebiets auszudrücken. Zu diesem Zweck stellen die Ansichten sowohl die im Projekt vorgesehenen Straßen und öffentlichen Freiräume als auch die Figur der Gebäude dar, so wie diese in Übereinstimmung mit der architektonischen Zielsetzung und den Vorschriften potentiell durchgeführt werden könnten.

Diese Ansicht(en) kann (können) kein endgültiges Projekt darstellen, da das Stadium der Städtebaugenehmigung noch nicht erreicht worden ist, außer was die Durchführung der Straßen und öffentlichen Freiräume betrifft, unter Berücksichtigung von Artikel 91 des CWATUPE.

In der Annahme, dass die Verstädterungsgenehmigung für die Ausführung von Handlungen und Arbeiten, die das Straßennetz betreffen, den Wert einer Städtebaugenehmigung hat, muss die 3D-Darstellung des Straßennetzes unzweideutig sein.

Die Darstellung der Gebäude muss den Referenzrahmen ausdrücken, der aus den raumordnerischen Zielsetzungen, der globalen architektonischen Zielsetzung und den Vorschriften besteht.

Diese Darstellung muss es ermöglichen, durch den schematischen Abriss der Gebäude eine mögliche Organisation der bebauten Massen hervorzurufen.

Dies bedeutet, dass die Wahl einer Darstellung in diesem Stadium keine verordnungsmäßige Festlegung des Projekts bewirken kann.

Zum Beispiel ist eine «3D-Drahtgitteransicht, in der das Straßennetz, die öffentlichen Freiräume, die Baukörperform und die privaten Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden sichtbar sind (wie ein Arbeitsmodell), zureichend.»

### C. VORSCHRIFTEN BEZÜGLICH DER BAUTEN UND DEREN UMGEBUNG

Diese Vorschriften bilden ein Heft mit den städtebaulichen, architektonischen oder ästhetischen Auflagen.

Wie in Artikel 311, § 2, 3° implizit angeführt, sind die Vorschriften modulierbar, da Folgendes steht: «unter anderem einschließlich:

- a) der gegebenenfalls zu treffenden Maßnahmen zwecks Gewährleistung des einwandfreien Oberflächenwasserabflusses;
- b) der gegebenenfalls zu treffenden Maßnahmen zwecks Gewährleistung der Abwasserklärung vor dem Abfluss;
- c) der für die Anpflanzungen bestimmten Stellen, sowie deren Art;
- d) aller anderen Bestimmungen, die den gesunden Zustand und die Festigkeit der Bauten sowie ihren Schutz gegen Brand gewährleisten sollen».

«unter anderem» soll so gedeutet werden, dass es sich um ein Minimum handelt. So könnten Vorschriften betreffend die Abmessungen, die Baukörperform und die Ästhetik der Haupt- und Nebengebäude sowie der Anbauten, und Empfehlungen in Bezug auf die Gestaltung der angrenzenden Teile (Zugang zum Straßennetz, Höfe und Gärten und kleine alleinstehende Nebengebäude ) in diesem Heft mit aufgenommen werden.

### V. DIE STÄDTEBAULICHEN AUFLAGEN

Der Zweck des Rundschreibens vom 20. Mai 2009 über die in Artikel 128 des Wallonisches Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe erwähnten städtebaulichen Auflagen besteht darin, den beschlussfassenden Behörden Aufschluss über die Deutung und Umsetzung der städtebaulichen Auflagen zu geben.

Die städtebaulichen Auflagen sind auf die Städtebaugenehmigungen und Verstädterungsgenehmigungen auf gleiche Weise anwendbar, unter Einhaltung der Grundsätze der Gleichheit und Verhältnismäßigkeit.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigungserteilung zu Rate gezogenen Instanzen können eventuell die Art der städtebaulichen Auflagen vorschlagen, jedoch lediglich die zuständigen beschlussfassenden Behörden verfügen über die Möglichkeit, sie aufzulegen.

Auch wenn keine Auflage ausdrücklich Pflicht ist, wird die Behörde den peripheren Einrichtungen des Projektes, die einen gemeinschaftlichen Nutzen haben, besondere Aufmerksamkeit widmen. Wenn ein Urbanisationsprojekt z.B. die Eröffnung oder Änderung einer oder mehrerer Straßen mit sich bringt oder sich um eine bereits bestehende Straße(n) entwickelt, sorgt die zuständige Behörde für die Durchführung von öffentlichen Einrichtungen, die das Straßennetz ergänzen (Straßenbeleuchtung, Bürgersteige, Fahrradwege, Stellen für Busunterstände, Parkplätze für Besucher,).

Sobald die Verstädterungsgenehmigung Arbeiten im Bereich der Einrichtung von öffentlichen Freiräumen in ihren verschiedensten Formen, der Einrichtung von Straßen und dergleichen mit sich bringt, wird empfohlen, sich auf die Bestimmungen nach Artikel 128, die im Rundschreiben vom 20. Mai 2009 ausführlich beschrieben sind, zu beziehen.

Im mehr spezifischen Rahmen der Verstädterungsgenehmigung ist es wichtig, dass die Akte für den Antrag auf eine Verstädterungsgenehmigung die Elemente enthält, die notwendig sind, um die Art und Weise, wie diesen Auflagen bei der Durchführung Rechnung getragen wird, genau zu bestimmen.

Das Auferlegen von städtebaulichen Auflagen wird eine direkte Auswirkung auf den Mechanismus für den Verfall und die Umsetzung der Verstädterungsgenehmigung haben.

In Übereinstimmung mit Artikel 128, § 2 bringt die Auferlegung dieser städtebaulichen Auflagen mit sich, dass der Antragsteller die finanziellen Sicherungen liefert, die für ihre Umsetzung notwendig sind. Der Antragsteller muss diese finanzielle Garantie unbedingt vor dem Anfang der Baustellenarbeiten für das betreffende Projekt leisten. Sie muss wie eine Auflage besonderer Art betrachtet werden, die eine zusätzliche Sicherheit zu anderen Auflagen bildet, deren Erfüllung jedoch von der Pflicht der Durchführung dieser anderen Auflagen nicht befreit. Der Existenzzweck der Bildung von finanziellen Sicherheiten besteht darin, sicher zu gehen, dass die Behörde die Auflagen, die der Genehmigungsinhaber nicht beachten würde, nicht selbst und zu ihren Lasten erfüllen muss. Würden die auferlegten Arbeiten ausgeführt, läuft die Behörde kein Risiko, für die Versäumnisse des Genehmigungsinhabers eintreten zu müssen, so dass die finanzielle Sicherheit zwecklos wird.

Es soll noch, im Sinne der administrativen Vereinfachung und zwecks einer Erleichterung der Kosten, darauf hingewiesen werden, dass analog zu anderen Rechtsvorschriften (wie z.B. Art. 21, § 7 des Dekrets vom 5. Dezember 2008 über die Bodenbewirtschaftung) der Aushändigung von Bescheinigungen (im Sinne von Artikel 95 des CWATUPE) mit einer Bedingung in Verbindung mit der Bildung einer pfandversicherten Betragsforderung bei einer vertrauenswerten Drittperson (Notar, Bank, ) als Bürgschaft für die Erfüllung aller städtebaulichen Auflagen nichts in dem Wege steht, insofern keine Abtretung im Sinne von Artikel 88 endgültig ist und diese Garantie nicht effektiv ist. Konkret könnte diese Pfandversicherung aus der alleinigen Einlage auf ein Konto bestehen, das bei dem amtierenden Notar auf dem Namen des Abtretenden registriert wird, wobei der öffentliche Amtsträger die Aufgabe

hat, die betreffenden Beträge auf den ersten Antrag der ausstellenden Behörde zu zahlen, ohne dass der Abtretende irgendeinen Grund, um die Freigabe des Pfandes zu sperren, gelten lassen kann.

Wie in Artikel 128, § 2, Absatz 3 des Gesetzbuches vorgesehen, kann die Erteilung einer Genehmigung von einer Erklärung des Antragstellers abhängig gemacht werden, mit welcher dieser sich verpflichtet, den Besitz von Straßen oder Wegen, von öffentlichen Freiräumen, von Bauten oder öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Ausrüstungen an die Gemeinde oder an die Region kostenlos, frei von jeglichen Verpflichtungen und Lasten für die Gemeinde oder die Region abzutreten. Der Antragsteller muss sich mit dem Grundsatz der Abtretung einverstanden erklären. Die Ausführung des Straßennetzes muss dem allgemeinen Lastenheft für Straßenbauaufträge sowie der oder den für den betreffenden Teil des Straßennetzes spezifischen technischen Akten genügen. Die Ausführung der Arbeiten muss Gegenstand einer Urkunde zur Abnahme der Arbeiten sein, die von der zuständigen Behörde aufgestellt wird.

#### I. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die Verstädterungsgenehmigung hebt eine Vorgehensweise hervor, in der die städtebauliche Anordnung einerseits auf der sgt. «raumordnerischen Zielsetzung» und andererseits auf der sgt. «globalen architektonischen Zielsetzung» beruht, und in der der Verknüpfung der Gebäude (und also der Planung von aneinandergrenzenden Bauten), die so den öffentlichen Raum gestalten, der Vorrang gegeben wird.

Diese Anpassungen ermöglichen es, einer der wichtigsten Schwächen der Parzellierungsgenehmigung Rechnung zu tragen, da diese in ihrer aktuellen Form eine Aneinanderreihung von individuellen Bauten erlaubt, bei der es am Anfang nicht einfach ist, den Gesamtwert und umso mehr die Kohärenz am Ende der aufeinanderfolgenden Bauarbeiten zu ermessen.

Zudem stellen diese neuen Bestimmungen vorübergehende Maßnahmen vor, die es ermöglichen, keine starren städtebaulichen Vorschriften oder Optionen zu haben. Diese Maßnahmen genügen demnach zwei wichtigen Zielsetzungen: der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der administrativen Vereinfachung.

Wir dringen darauf, dass jeder einer mit Vernunft und unter Beachtung der Zielsetzungen der verordnungsrechtlichen Bestimmungen handeln wird.

Das vorliegende Rundschreiben wird im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht.

Namur, den 3. Juni 2010

Der Minister-Präsident

R. DEMOTTE

Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Mobilität

Ph. HENRY

#### Notes

(1) Was die Rechtslehre betrifft, sagt diese aus, dass die Aufteilung eines Gutes sich auf «eine angrenzende Einheit» oder auf «ein einheitliches Immobiliengut» bezieht. Demnach bilden zwei Parzellen, die nicht physisch aneinander grenzen, die durch ein natürliches Hindernis, wie beispielsweise eine Straße oder ein Wasserlauf, getrennt sind, kein Gut in einem Stück.

(2) Die rechtliche Aufteilung ist das Ergebnis der in Artikel 88, § 1, Absatz 4 angeführten Rechtshandlungen.

(3) Artikel 88, § 3, 2°.

(4) Der Rohbau besteht aus den Außenmauern und dem Dach.

Das Gebäude muss nicht bewohnbar sein.

(5) Artikel 88, § 1, Absatz 2.

(6) Artikel 88, § 1, Absatz 3.

(7) Es besteht der Anlass, dass die Absicht des Erwerbers im weiten Sinne gilt, auch wenn diese nicht in den vertraglichen Bereich fallen kann, weil zum Beispiel der Verkäufer es ablehnt, das Gut als «Baugrundstück» zu bezeichnen, da er befürchtet, dass der Erwerber sich später gegen ihn wendet, wenn dessen Antrag auf eine Städtebaugenehmigung verweigert würde.

(8) D.h. die vom Gericht angeordneten Verkäufe: auf Pfändung, zur Liquidation des Nachlassvermögens, zur Versteigerung.

(9) Zum guten Verständnis des Wortes «Bauten» muss man davon ausgehen: «Die Nr. 112 ist ein Grundstück, das in einem Agrargebiet liegt, am Rande dessen zwei kleine Häuser im Sektorenplan gelegen sind, und man betrachtet deshalb, dass man davon abweichen kann. Hier geht es um die Befreiung der Verstädterungsgenehmigung für ein ausgerüstetes Grundstück, am Rande dessen zwei Häuser von mehr als fünf Jahren gelegen sind. Dort kann von der Verstädterungsgenehmigung befreit werden, um die Aufteilung zu wählen.

Es sind zwei verschiedene Elemente. In einem Fall wird vom Sektorenplan abgewichen, und im anderen Fall geht es um ein vereinfachtes Verfahren» Auszug aus dem C.R.I.C. Nr. 97 (2008-2009).

(10) Sitzung des Parlaments vom 2. April 2009, Vorstellung des Dekretentwurfs zur Abänderung des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe, des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung und des Dekrets vom 11. März 2004 über die Infrastrukturen zur Ansiedlung von wirtschaftlichen Aktivitäten.

(11) Art. 72 -

(12) Artikel 88, § 3, 2°

(13) Datum des Inkrafttretens des Dekrets vom 30. April 2009.

## VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2010/27156]

**3 JUNI 2010. — Ministeriële omzendbrief betreffende de bebouwingsvergunning**

Aan de Dames en Heren Leden van de Gemeentecolleges van de steden en gemeenten van het Waalse Gewest,

Aan Mevr. en heren Afgevaardigde ambtenaren van de Buitendiensten van het operationele Directoraat-generaal DGO4 - Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Erfgoed en Energie,

Aan de Dames en Heren van de betrokken vakgebieden (notarissen, architecten, stedenbouwkundigen, promotoren, aannemers, vastgoedmakelaars, landmeters-deskundigen,...).

## I. WETTELIJKE VERWIJZINGEN

- De bebouwingsvergunning ontspruit aan het decreet van 30 april 2009 tot wijziging van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning en het decreet van 11 maart 2004 betreffende de ontsluitingsinfrastructuur voor economische bedrijvigheid (*Belgisch Staatsblad* van 2 juni 2009, blz. 39566 erratum *Belgisch Staatsblad* van 11 juni 2009, blz. 41473).

- De Waalse Regering heeft de uitvoeringsbepalingen van dat decreet aangenomen op 30 juni 2009 (*Belgisch Staatsblad* van 22 september 2009, blz. 63350) en op 17 december 2009 (*Belgisch Staatsblad* van 28 december 2009, blz. 81901).

- De Waalse Regering heeft de bepalingen die vorm geven aan de beslissingen in verband met de bebouwingsvergunning aangenomen op 3 juni 2010.

- In het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie zijn de bepalingen in verband met de bebouwingsvergunning opgenomen in de artikelen 88 en volgende, evenals in de artikelen 311 en volgende.

Rechtskundig treedt de regeling van de bebouwingsvergunning in werking op 1 september 2010.

## II. INLEIDING : verkavelingsvergunning vervangen door bebouwingsvergunning

In de memorie van toelichting van het ontwerp-decreet, nadien decreet van 30 april 2010, staat het volgende te lezen over de overschakeling van verkavelingsvergunning op bebouwingsvergunning :

« De voornaamste inhoudelijke wijziging betreft ongetwijfeld de vervanging van de verkavelingsvergunning door de bebouwingsvergunning.

Sinds de inwerkingtreding van de wet van 22 december 1970 bleef het statuut van de verkavelingsvergunning schipperen tussen de draagwijdte van een individuele bestuurshandeling en de draagwijdte van een reglementaire bestuurshandeling.

Gedreven door de wettige bekommernis om de bescherming van de kavelkopers te regelen, hebben de opeenvolgende wetgevers de verkavelingsvergunning omgevormd tot een document van stedenbouwkundige samenstelling met reglementaire waarde dat zijn gelijke vindt in het bijzonder plan van aanleg, vanaf de hervorming van het Wetboek van 27 november 1997 gemeentelijk plan van aanleg genoemd.

Die evolutie stoot vandaag op haar grenzen.

Niet alleen wordt het mechanisme voor de wijziging van de verkavelingsvergunning zelden in werking gesteld, behalve dan voor doeleinden die meestal verband houden met het gebruik van één enkel perceel, maar daarnaast leidt de inhoud zelf van de verkavelingsvergunning, rekening houdend met het daarmee gepaard gaand verdelingsplan, tot een reglementaire en langdurige fixatie van de onderliggende verkavelingsinslag.

Dat feit houdt nog maar zeer weinig verband met de bescherming van de kopers wat betreft de uitrusting van de weg die hun kavels bedient.

Zorgwekkender is daarentegen de onmogelijkheid om de vormen van bebouwing, voortkomende uit de niet-ervallen verkavelingsvergunningen, gelijke tred te laten houden met de veranderende maatschappelijke context : de evolutie van het kerngezin, de toekomst van maatschappij en economie, de hogere grondprijzen of nog de energieprijs van de bebouwing, de wijze van bebouwing en van het vervoer.

Hoewel zij het meest tot die evolutie bijdragen, staan de initiatiefnemers van de verkavelingen aan de kant zodra de kavels die ze gevormd hebben, aangekocht zijn. In de praktijk kan enkel de bewustwording van de eigenaars van kavels een antwoord bieden op de veranderende maatschappelijke context, uitgezonderd de theoretische mogelijkheid om de verkavelingsvergunningen te wijzigen via een gemeentelijk plan van aanleg. Er kan enkel geval per geval opgetreden worden.

Vandaar dat de ontwerp-tekst een tweevoudige evolutie voorstelt. Enerzijds wordt voortaan meer de nadruk gelegd op het uitzetten van overzichtelijke stedenbouwkundige bakens, meer bepaald in de veronderstelling dat er een bebouwingsproject tot stand komt dat berust op de wijziging of de inrichting van openbare ruimtes, zonder verwijzing naar een perceelsgewijs plan.

Anderzijds krijgen de gemeenten de kans om de bestaande verkavelingsvergunningen gelijktijdig mee te laten evolueren met de geleidelijk veranderende behoeften van de maatschappij, nu en in de toekomst.» (Stuk van het Waalse Parlement, zitting 2008-2009, 972, nr 1, blz. 3.)

De verkavelingsvergunning was het stedenbouwkundig instrument bij uitstek waarmee de om zich heen grijpende buitenstedse bebouwing een randstedelijke vorm werd gegeven, anders gezegd, waarmee het platteland verstedelijkt werd door de bouw van doordeweekse, in hun maatschappelijke en architectonische dimensie, omzeggens eenvormige losstaande eengezinswoningen.

Er ontstond als het ware een even strenge als onbuigzame « wetgevende » stedenbouw die ertoe strekte het grondgebied van Wallonië volgens stereotypen te ontsluiten, te bebouwen en uit te baten, zonder dat er maar enigszins sprake kon zijn van een echte visie op ruimtelijke ordening.

Met de bebouwingsvergunning wordt gezocht naar een middenweg, waarop de voornaamste regels hun belang meer ontlenen aan de stedenbouwkundige bakens dan aan het recht alleen, in de gebruikelijke zin van dat woord.

Uiteraard dient de rechtszekerheid van alle handelingen die onder de uitvoering van de bebouwingsvergunning vallen in stand gehouden te worden. Maar het moet gezegd : door de bebouwingsregels te sterk te verankeren - wat met de verkavelingsvergunning bijzonder het geval was -, bindt de nieuwe eigenaar aanstonds de strijd ermee aan en vraagt hij afwijkingen of wijzigingen aan bij gebrek aan werkelijke stedenbouwkundige bakens.

We willen dan ook van dat nieuwe instrument gebruik maken om een nieuwe ruimtelijke orderings- en stedenbouwkundige cultuur in te luiden. Om dat doel te bereiken, willen we het stedenbouwkundig project meer middelen toereiken voor zover dat project tegemoetkomt aan de huidige maatschappelijke ontwikkelingen zoals gewenst door de wetgever.

Nu de bebouwingsvergunning het overneemt, moet de gelegenheid benut worden om in de conceptfase meer creativiteit aan de dag te leggen. De rechtsregels werken die creativiteit in de hand.

Van belang is dat de promotoren, de bouwers, de architecten, de landmeters-deskundigen, de ingenieurs en de stedenbouwkundigen, vanuit hun vakgebied, in onderling overleg en wederzijdse aanvulling samenwerken zodanig dat stedenbouwkundige en architectonische verwezenlijkingen een innoverend en kwaliteitsvol karakter krijgen en de nadruk leggen op een totaalbeeld eerder dan op individuele en eigen-aardige handelingen.

Elk wijknieuwbouwproject moet er voornamelijk toe strekken een verscheidenheid aan woningen aan te bieden die voor een grotere sociale mix staat en inspeelt op de behoeften van de gezamenlijke bewoners. In dat opzicht nopen de veranderende demografische en sociologische omstandigheden, zoals de grootte van de gezinnen, de aanzienlijk hogere aantallen nieuw samengestelde gezinnen, de vergrijzing ertoe evolutieve woonvormen en aangepaste openbare ruimtes te bedenken, waarbij de principes van de duurzame ontwikkeling als het ware de grondvesten zijn.

Daarbij dienen de opties inzake de inrichting van de ruimte als verdere implementatie van artikel 1 van het Wetboek te streven naar het spaarzame beheer van de natuurlijke rijkdommen, de gevolgen en de hinder van de menselijke bedrijvigheid op het natuurlijk milieu te beperken, maar eveneens een dam op te werpen tegen de risico's inherent aan de inwerking van de natuur en het menselijk handelen.

Daarnaast dient er op de schaal van het grondgebied, rekening houdend met de ligging van de nieuwe wijk in een bestaand stadswefsel of in een bebouwde landelijke omgeving, een project omschreven te worden dat in nauw verband staat met de energieprestatie van de gebouwen als generisch begrip. Door de optimale woningsdichtheid te berekenen, wordt de juiste verhouding bepaald tussen de vectoren die energieverbruik in de hand werken - hoofdzakelijk de uitrustingen voor de vestiging van nieuwe bevolkingsgroepen (verwarming, verlichting) en de vervoermiddelen (werk, vrije tijd) - en de « lucht en klimaat » factoren.

De bebouwing van een nieuwe wijk heeft een impact op de buurt, het leven in de wijk of in het dorp naarmate het bouwprogramma groter of kleiner is (eengezinswoningen, collectieve woningen, daarbij aanvullende functies zoals kantoren, handelszaken, buurtzaal, openbare ontmoetingsruimtes). Onder de factoren die die impact ondergaan noteren we de functionele relaties met andere openbare uitrustingen en personele dienstverleningen, de personenverkeersstromen (TEC, wagens, fietsen, voetgangers) en het vervoer van diverse goederen (verhuizingen, afvalophaling), evenals de noodzaak om voor sterkere nutsleidingen te zorgen (water, gas, elektriciteit, verwarming). Die factoren en hun kwantitatieve parameters staan in rechtstreeks verband met de bevolking die in die nieuwe wijk zal komen wonen en dienen op hun juiste waarde te worden geschat.

Op schaal van het stedelijk en/of landelijk landschap houdt elke nieuwe bebouwing ingrijpende wijzigingen in. In sommige gevallen betekent die wijziging enkel het dichten van gaten in de bebouwing of het straatbeeld; in andere gevallen is de bebouwing synoniem voor de kolonisering van een nieuw grondgebied (van natuurlijk of landelijk naar menselijk milieu), waarbij het landschap en de visuele bakens - en zelfs het natuurlijke en culturele erfgoed - radicaal veranderen. Die beschouwingen zijn als vraagtekens die men plaatst bij de vorm die men aan een nieuwe wijk zal geven, waarbij desnoods ruimtes voorbehouden worden die, wegens één of ander waarde- of zinvol element, een zorgzame integratie of een benadrukking verdienen.

Op schaal van de te bebouwen grond vormen het zorgzame topografische beheer en de milieufactoren bepalende parameters die vooraf hun vorm moeten verlenen aan nieuwbouwwijken.

De bodem, het water, de lucht en de biodiversiteit met name zijn natuurlijke rijkdommen waarmee vanaf de studiefase rekening gehouden dient te worden, zowel bij het uittekenen van de wijk als bij de evolutie ervan. Een grond bebouwen betekent dat die grond op onomkeerbare wijze aan landelijk en natuurgebied onttrokken wordt.

Zo ondergaat het leefmilieu directe gevolgen op de bodem en de veranderende waterhuishouding. Daarnaast kunnen de gevolgen al naar gelang de topografische kenmerken voelbaar zijn voor het microklimaat en de biodiversiteit (fauna, flora). Daarom dient er aandacht besteed te worden aan een zorgvuldig evenwicht tussen « versteende » oppervlaktes (wegen, gebouwen), « semi-doorlaatbare » oppervlaktes (paden, parkeerplaatsen), « doorlaatbare » oppervlaktes (plantengroei, vochtige gebieden, watervlakken).

Door rekening te houden met de watercyclus, de vrijwaring van de biodiversiteit en de klimaatfactoren, worden nieuwe ideeën en zelfs andere praktijken bewerkstelligd.

Ten slotte vormt het reliëf de sleutel tot elk stedenbouwkundig ingrijpen wegens zijn invloed op het hoofdtracé van de wegen. Reliëf moet samen met de klimaatparameters (inval van de zonnestrallen, overheersende windrichtingen en neerslag) en de algemene oriëntatie van de percelen en de gebouwen beoordeeld worden.

Bijgevolg betekent bebouwing al naar gelang elke specifieke ligging dat er een net van met elkaar verbonden hoofden en zijwegen wordt aangelegd, dat de bebouwingsdichtheid significant en redelijk moet zijn, met aandacht voor energieprestatie bij de bouw terwijl ook de materiële omstandigheden in elke nieuwbouwwijk de levenskwaliteit verhogen.

De inwerkingtreding van de regelgevende bepalingen werd uitgesteld tot 1 september 2010 om in te kunnen spelen op de opleidings- en informatiebehoefte die de gezamenlijke actoren uitgedrukt hebben met het doel zich de inhoudelijke wijzigingen van de nieuwe regeling inzake de bebouwingsvergunning eigen te maken.

Deze omzendbrief vormt een bijdrage tot die onontbeerlijke informatieverlening die aan de toepassing van dit nieuwe instrument voorafgaat. Hij strekt ertoe, voor een beter inzicht in de eisen van het decreet van 30 april en van het besluit van de Waalse Regering van 30 juni 2009 te zorgen en zodoende het voornaamste doel dat deze rechtsnormen vooropstellen, optimaal in te vullen.

### III. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

#### 1. WAT BETEKENT BEBOUWING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 88 VAN HET WETBOEK ?

Onder het overgaan tot de bebouwing van een goed, in de zin van een homogeen vastgoed geheel (1), wordt, voor de houder van het eigendomsrecht, een op dat goed betrekking hebbende stedenbouwkundige conceptie verstaan die hoofdzakelijk het optrekken beoogt van gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn, of de plaatsing van een vaste of verplaatsbare installatie die geheel of gedeeltelijk gebruikt kan worden voor bewoning en, in voorkomend geval, de bouw of de inrichting van openbare of gemeenschappelijke ruimten, technische infrastructuur of gebouwen waarin functies ondergebracht zijn die als aanvulling op de woonfunctie dienen.

Hoe kan men oordelen of de stedenbouwkundige conceptie van een goed hoofdzakelijk de bouw beoogt van gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn, of nog de plaatsing van een vaste dan wel verplaatsbare installatie die geheel of gedeeltelijk voor bewoning gebruikt kan worden ?

Onder woning wordt een bouwwerk verstaan dat één gezin of een gemeenschap onderdak verleent, een week-endverblijf (onverminderd de toepassing, of niet, van artikel 103 van het decreet van 30 april 2009), een appartementsgebouw, enz. - hotels, dienstenflats, conciërgewoningen, enz. uitgesloten.

Een criterium waarmee verplicht rekening gehouden wordt om te oordelen of de bebouwing voornamelijk voor bewoning is bestemd is in hoofdzaak van kwantitatieve aard. Zodra meer dan de helft van de gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor bewoning, zal een bebouwingsvergunning vereist zijn.

Hoe dan ook oefent de bevoegde overheid haar recht uit om over het project te oordelen, in het bijzonder wanneer de voornaamste kenmerken van de woning waarvan sprake in het project ruimte voor discussie biedt. In dat geval vergewist de bevoegde overheid zich ervan of een bebouwingsvergunning al dan niet vereist is.

De bebouwing is een voorafgaandelijke kwalitatieve stap die rechtstreeks afhangt van de noden inzake ruimtelijke ordening en die wegens het rechtsstelsel waarin ze ingebed is, onverbreekelijk verbonden is met de juridische verdeling (2) van een goed of een vastgoed geheel.

#### 2. VAN WELKE VERDELING IS ER SPRAKE ?

##### A. Verdelingsplan of vervangend verdelingsplan voor minstens twee onbebouwde kavels

Een bebouwingsvergunning is noodzakelijk voor een verrichting waarbij een grond verdeeld wordt in kavels die gebruikt moeten worden voor het wonen of een bijkomende woonfunctie(1). Als dat niet het doel van de verdeling is, is de vergunning niet vereist.

Enkel de verdelingen die de oprichting van minstens twee onbebouwde kavels inhouden, w.o. minstens één voor het optrekken van een woning waarvoor een bebouwingsvergunning nodig is, komen in aanmerking.

Op het ogenblik waarop de bevoegde overheid over de vergunningsaanvraag beslist, heeft de verdeling in kavels een indicatieve waarde (3). De overheid en de toekomstige aankopers van kavels beschikken zodoende over referentiële informatie.

##### B. Verdeling van een goed of een vastgoed geheel met het oog op bebouwing

De tekst van artikel 88 van het Wetboek in de versie van het decreet van 30 april 2009 stelt dat een bebouwingsvergunning « voor de bebouwing van een goed » afgeleverd moet worden.

Net zoals toen de verkavelingsvergunning nog van kracht was, wordt hier onder « goed » een « homogeen vastgoed geheel » verstaan.

Laten we erop wijzen dat een « vastgoed geheel » een samenhangend rechtsbegrip is, waarbij het volgende aangemerkt wordt :

- de samenhang van het geheel wordt beoordeeld zodra er blijk is van het voornemen om tot de verdeling over te gaan;
- de samenhang moet tegelijk in rechte en in feite beoordeeld worden.

Een entiteit is in rechte samenhangend wanneer één (zelfde) persoon op dat goed over één of meerdere zakelijke rechten beschikt waarvan sprake in artikel 88, zonder dat er ook maar enige onderbreking in optreedt dat door het stedenbouwwrecht en meer bepaald door de juridische of bestuurlijke rechtspraak erkend wordt.

Een entiteit is in feite samenhangend wanneer er geen enkel fysisch element optreedt dat de onderbreking voldoende maakt en dat makkelijk verplaatst kan worden (zie met name RvS, 29 juni 2004, nr. 133.324, Freches en consorten).

Laten we nog aanstippen dat het Wetboek in artikel 88, § 1, lid 3, 1°, verwijst naar het begrip « kadastrale afdeling ». Wanneer een verrichting de juridische verdeling bekrachtigt van twee kadastrale percelen (met reeds een afzonderlijk nummer), is een bebouwingsvergunning verplicht zodra alle andere uitvoeringsvoorwaarden van artikel 88 samen vervuld zijn.

C. Wat is een onbebouwde kavel ?

Het Wetboek geeft geen omschrijving van een bebouwde of onbebouwde kavel.

Voor gebouwen die in opbouw zijn, moet de ruwbouw (4), al dan niet winddicht, overeenkomstig de afgeleverde vergunning opgetrokken zijn.

D. Welke bestemming voor het op te trekken goed/de in te richten kavels ?

De « uitvoering (5) van een « stedenbouwkundig concept » (6) wordt ondergeschikt gemaakt aan het afleveren van een bebouwingsvergunning. De noodzaak om een vergunning af te leveren wordt bepaald door het subjectieve voornemen van de eigenaar (7) dat getoetst wordt aan het afwezige voornemen om de tekst van het decreet te omzeilen. Hierbij worden vooral de projecten beoogd die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn. Zoniet hoeft geen bebouwingsvergunning aangevraagd te worden.

Voorbeelden :

- er is een bebouwingsvergunning nodig als één van de kavels bij de verdeling ervan in minstens twee onbebouwde kavels geheel of gedeeltelijk voor bewoning wordt bestemd;

- in geval van een gemengde bestemming moeten de gebouwen die niet voor bewoning bestemd zijn of waarin er geen woning opgenomen wordt, aanvullende of bijkomende woonfuncties vervullen;

- het voornemen om een woning uit te breiden of een eigendom te vergroten waarbij een strook grond afgestaan wordt, behoeft geen bebouwingsvergunning.

3. WELKE ZIJN DE HANDELINGEN DIE EEN VOORAFGAANDELIJKE BEBOUWINGSVERGUNNING VEREISEN ?

De aan de bebouwingsvergunning onderworpen rechtshandelingen zijn welke die de verdeling van een grond mogelijk maken, overeenkomstig artikel 88 van het Wetboek : « Iedere akte tot aanwijzing, overdracht of oprichting van een zakelijk recht, met uitsluiting van de hypotheek of het onderpand » met het oog op de verkoop of de afstand.

De onroerende zakelijke rechten waarvan sprake zijn met name de volgende :

- de onroerende eigendom;

- de erfpacht, het opstalrecht, het vruchtgebruik, de blote eigendom, het recht van bewoning en de onroerende leasing wanneer ze op één van die rechten gevestigd wordt.

De voornaamste handelingen die in de bebouwingsvergunning bedoeld zijn - omdat ze de verdeling als gevolg hebben - zijn de volgende.

A. De verkoop of een afstand : om welke verkopen en welke afstanden gaat het ?

Onder de overdrachtshandelingen dient de vrijwillige verkoop te worden genoemd, ongeacht of hij onderhands of openbaar is.

De gedwongen verkopen (8) zijn niet betrokken bij de bebouwingsvergunningen.

De uitwisseling die aanleiding zou geven tot een verdeling, wordt met een verkoop gelijkgesteld.

De inbreng van een kavel in een vennootschap wordt ook met een verkoop gelijkgesteld.

De vestiging van een opstalrecht (wet van 10 januari 1924).

De vestiging van een erfpachtrecht (wet van 10 januari 1924).

B. De promotie of de reclame betreffende de bebouwing van een goed is onderworpen aan een bebouwingsvergunning.

De promotie en de reclame waarvan sprake vereisten reeds een verkavelingsvergunning.

4. WELKE ZIJN DE UITGESLOTEN RECHTSHANDELINGEN ?

A. De vijf uitsluitingen vermeld in het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie zijn :

1) De schenkingsakten.

2) De onopzettelijke daden :

de verkoop verricht na uitvoerend onroerend beslag in het kader van een procedure van collectieve schuldenregeling, of nog, van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen;

de verkoop ten gevolge van een faillissement;

de gerechtelijke vereffening van de nalatenschap;

de gedwongen opheffing van de onverdeeldheid;

de verkaveling van de eigendom bij overlijden van de vruchtgebruiker;

de ontbinding of de vernietiging van een zakelijk recht bij gerechtelijke of scheidsrechterlijke beslissing;

de gerechtelijke vereffening van het huwelijksgoederenrecht of van mede-eigendom als gevolg van een wettelijke samenwoning;

de ouderlijke verdeling, ongeacht of ze onder levenden of bij testament wordt verricht, die gezien de context gelijkgesteld wordt met een schenkingsakte.

3) De akten van verdeling om uit een onverdeeldheid van erfrechten te treden, op voorwaarde dat er niet meer kavels dan mede-erfgenamen zijn;

4) De verdeling van een goed gelegen tussen twee bestaande bouwwerken (9) die sinds minstens vijf jaar voornamelijk voor bewoning bestemd zijn en die maximum honderd meter van elkaar verwijderd zijn en voor zover dat goed en die bouwwerken langs de weg en aan dezelfde kant van een openbare weg gelegen zijn die voldoende toegerust is met water, elektriciteit, voorzien van een wegverharding en die voldoende breed is, rekening houdend met de ligging en voor zover de voorwaarden van het Waterwetboek inzake de zuivering van afvalwater voor het betrokken goed in acht worden genomen.

« Het doel is een uitgerust terrein bij een weg te verdichten. Er zijn reeds 2 woningen van minstens 5 jaar. » (10)

Welke datum dient in aanmerking te worden genomen om na te gaan of de voorwaarde van vijf jaar vervuld is ?

De te onthouden datum is de datum van de mededeling van de verdeling bedoeld in artikel 90, § 2, van het « CWATUP » (namelijk de « verdelingskennisgeving ») of van de indiening van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Het bewijs van het verstrijken van de termijn van 5 jaar moet geleverd worden door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Daartoe kan hij zich met name beroepen op de kadastrale gegevens, op het BTW-dossier van de aangrenzende bouwwerken, op de inschrijving in het bevolkingsregister van de eerste bewoners van de aangrenzende bouwwerken,

5) In het kader van een stedenbouwkundige vergunning voor groepen van bouwwerken, de oprichting van één [of] meerdere kavels die elk een gebouw bevatten dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd is, waarvan minstens twee derde het voorwerp hebben uitgemaakt van de verklaring bedoeld in artikel 139 waarbij bevestigd wordt dat de werken zijn uitgevoerd en dat ze met de verstrekte vergunning overeenstemmen of reeds op plan zijn verkocht.

a) Die bepaling beoogt de hypothese van onbebouwde kavels die deel uitmaken van een goed dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning voor groepen van bouwwerken waarvan tweede derde die al dan niet uitgevoerd of op plan verkocht zijn (in de zin van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen - Wet Breyne).

De verkoop van kavels die niet bebouwd zijn in de omtrek van een vergunning voor groepen van bouwwerken, wordt vrijgesteld van een bebouwingsvergunning :

- wanneer 2/3 van de toegelaten bouwwerken met de stedenbouwkundige vergunning van groepen van bouwwerken conform verklaard worden. Om het gedeelte van de gebouwde 2/3 te bepalen, kan de verdeling van het project in de vorm van fasen voorgesteld worden zodra de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend (of bij voorbeeld een fase « 1 » die overeenstemt met 2/3 van het project);

- wanneer 2/3 van de bouwwerken bij de eerste verkoop van de kavels op plan worden verkocht. De verkoop moet dus ingezet worden (in voorkomend geval onder opschortende voorwaarde) om in rekening te worden gebracht (wat niet betekent dat hij volmaakt is).

b) Op de vraag of « alle kavels bedoeld in de vergunning voor groepen van bouwwerken voor bewoning bestemd moeten zijn » om onder het toepassingsgebied van artikel 90, § 1, 5<sup>o</sup>, te vallen, moet geantwoord worden dat niet alle geplande kavels voor bewoning bestemd moeten zijn.

De stedenbouwkundige vergunning voor groepen van bouwwerken beoogt immers principieel « de uitvoering van meerdere gebouwen die geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn en die een geheel vormen » (artikel 89, van kracht).

c) Om de drempel van de 2/3 te beoordelen, hoeven enkel de voor bewoning bestemde kavels, onder de kavels die door de vergunning voor groepen van bouwwerken « opgericht » zijn, in aanmerking te worden genomen ?

Een negatief antwoord ligt voor de hand, waarbij de regelmatige uitvoering van 2/3 van de bouwwerken van de bebouwingsvergunning vrijstelt.

De wetgever beoogt 2/3 van de bouwwerken van het toegelaten programma, ongeacht de bestemming.

B. De voornaamste andere handelingen die van de bebouwingsvergunning vrijgesteld worden, zijn :

- de verhuringen met name die van meer dan negen jaar;
- de onroerende leasing gevestigd op grond van een persoonlijk recht (bij voorbeeld handelshuur);
- het plaatsen onder het statuut van mede-eigendom behalve als het een verdeling van het grondbezit inhoudt;
- de herkavelingen. (11)

#### 5. IN HOEVERRE VEREISEN DE VERDELINGEN VAN GOEDEREN DE AANDACHT VAN DE NOTARISSSEN EN VAN DE BEVOEGDE OVERHEDEN ?

Artikel 90, § 2 bepaalt : bij verdeling van een goed dat niet het voorwerp uitmaakt van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en waarvan alle of een deel van de te vormen kavels geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd zijn, deelt de notaris het gemeentecollege en de gemachtigd ambtenaar minstens dertig dagen voor de voorziene datum voor de openbare verkoop of de ondertekening van de akte het plan van verdeling mee, evenals een verklaring waarin de aard van de handeling en de bestemming van elke gevormde kavel die in de akte vermeld zal worden, nader worden aangegeven.

Die vereenvoudiging komt bij die van de bebouwingsvergunning waarop de indicatieve oriëntatie van de percelen weergegeven is. (12)

De uitvoering van de stedenbouwkundige conceptie die - zowel door de openbare overheid als door de kopers van kavels - verwacht of nagestreefd wordt, mag nochtans niet de wijziging van de perceelsgrenzen aantasten.

De mededeling van de notariële kennisgevingen (« verdelingskennisgeving ») wordt dus aanbevolen, met name om te voorkomen dat meerdere aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning m.b.t. afwijkingen van het architectonische totaalbeeld of van de voorschriften betreffende de bouwwerken en de naaste omgeving ingediend worden.

## 6. WELKE ZIJN DE MOGELIJKE AFWIJKINGEN ?

Artikel 92 kent een regelgevende waarde toe aan de inrichtingsopties, het architectonische totaalbeeld en de voorschriften van een bebouwingsvergunning.

De afwijking van de « inrichtingsopties » is niet toegelaten. Een wijziging van de bebouwingsvergunning is nodig om van de inrichtingsopties af te wijken.

De afwijking van het architectonische totaalbeeld of van de voorschriften kan op grond van de artikelen 113 en 114 toegekend worden.

Wanneer de afwijking « het architectonische totaalbeeld » betreft, is de gemachtigd ambtenaar bevoegd.

Wanneer de afwijking de voorschriften van een bebouwingsvergunning betreft, is het gemeentecollege bevoegd na advies van de gemachtigd ambtenaar behalve wanneer de aanvraag slaat op handelingen en werken bedoeld in artikel 127, § 1.

Indien het goed opgenomen is in de omtrek van een algemene verordening op de gebouwen in de beschermde gebieden van sommige gemeenten inzake stedenbouw of een algemene verordening op gebouwen in landbouwgebieden en indien de bebouwingsvergunning de in punt 3° bedoelde voorschriften niet bevat, is de gemachtigd ambtenaar overigens bevoegd om de afwijkingen van de voorschriften van de algemene verordening toe te kennen.

## 7. HOE KAN DE BEBOUWINGSVERGUNNING GEWIJZIGD WORDEN ?

Het gemeentecollege of de eigenaar van een kavel kan het initiatief nemen tot een aanvraag tot wijziging van de vergunning.

De inhoud van de aanvraag is dezelfde voor het college of de eigenaar (zie artikel 312).

De na te leven procedures verschillen al naargelang de bebouwingsvergunning een regelgevende waarde heeft of als stedenbouwkundig en leefmilieuverslag geldt. De artikelen 103 en 312 of artikel 33 dienen respectievelijk toegepast te worden.

In tegenstelling tot de verkavelingsvergunning zijn het college en de gemachtigd ambtenaar niet meer verplicht de wijziging van de vergunning te weigeren, wanneer de eigenaar(s) van kavels die meer dan één vierde van de kavels toegelaten door de oorspronkelijke vergunning bezit(ten), zich tegen het wijzigingsproject verzet(ten).

## 8. WANNEER VERVALT EEN VERGUNNING ?

Het recht om te bebouwen op grond van een bebouwingsvergunning gaat geheel of gedeeltelijk teniet binnen vijf jaar na de verzending van de vergunning.

De vergunning, gepaard gaand met stedenbouwkundige lasten vervalt in zijn geheel wanneer de begunstigde van de vergunning geen enkele last heeft uitgevoerd. Het verval is gedeeltelijk wanneer een deel van de lasten niet uitgevoerd wordt of niet volledig gegarandeerd wordt. In dit geval betreft het verval « het overige deel », namelijk het deel van de werken, dat nog niet uitgevoerd is.

Wanneer de vergunning met geen enkele last of waarborg gepaard gaat, is het verval :

- gedeeltelijk « voor het deel van het goed » (kavel(s)) dat het voorwerp niet heeft uitgemaakt van geregistreerde afstanden (artikel 98, tweede lid);

- totaal indien geen afstand en/of beslissing binnen vijf jaar na de verzending ervan wordt geregistreerd.

Hoe wordt het verval vastgesteld ?

De vergunning vervalt van rechtswege zonder bijzondere formaliteit.

Het gemeentecollege kan het verval van de vergunning vaststellen : het stelt proces-verbaal daarvan op. Dat kan bij voorbeeld het geval zijn, wanneer de verkoper, de notaris of de vastgoedmakelaar laatstgenoemde vragen of een vergunning al dan niet vervalt.

## 9. WELKE MECHANISMEN WAARBORGEN DE ONTWIKKELING VAN DE RECHTSGEVOLGEN VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING EN VAN DE BEBOUWINGSVERGUNNING ?

De mechanismen betreffende de ontwikkeling van de verkavelingsvergunningen dienen onderscheiden te worden van de mechanismen die voor de bebouwingsvergunningen ingesteld worden.

### VERKAVELINGSVERGUNNING.

A. Sinds 12 juni 2009 (13) heeft het verdelingsplan verval in of als bijlage bij elke verkavelingsvergunning zijn regelgevende waarde verloren. De draagwijdte van die ontwikkeling dient nochtans beperkt te worden tot de interne perceelsgrenzen, met uitzondering van de omtrek zelf, op gevaar af het ruimtelijk toepassingsgebied van de andere opties of voorschriften van de vergunning aan te tasten.

Die ontwikkeling van de verkavelingsvergunning heeft als doel de reorganisatie van de kavels te vergemakkelijken, voor zover de verrichting natuurlijk niet van dien aard is dat ze de bepalingen van de vergunning (zoals bij voorbeeld de voorschriften betreffende het bebouwbare gebied of de stedenbouwkundige of architectonische voorschriften) overtreden.

**B. ALGEMENE MAATREGEL :**

Onverminderd de mogelijkheid bedoeld in punt C m.b.t. de gehele of gedeeltelijke wijziging van een verkavelingsvergunning kan het gemeentecollege, wanneer het geheel van de bebouwbare kavels van de betrokken verkaveling volgebouwd is, vaststellen dat de regelgevende waarde van de bepalingen van de verkavelingsvergunning wordt opgeheven om een evolutie naar een waarde van een stedenbouwkundig en leefmilieuverslag mogelijk te maken.

Met andere woorden dooft de regelgevende waarde van de verkavelingsvergunning uit en krijgen de documenten tot vestiging van de verkavelingsvergunning een indicatieve waarde.

**C. BIJZONDERE MAATREGEL :**

Elke wijziging in een niet-vervallen verkavelingsvergunning, die ofwel door het gemeentecollege, ofwel door de eigenaar van een kavel ingezet kan worden, wordt uitgevoerd via de procedure tot wijziging van een bebouwingsvergunning bedoeld in de artikelen 102 en 103.

In dat geval dooft de regelgevende waarde van de stukken van de verkavelingsvergunning uit te rekenen van de dag van de verklaring waarbij bevestigd wordt dat de werken uitgevoerd zijn en met de verstrekte vergunningen overeenstemmen. Die stukken krijgen een indicatieve waarde, zodra het bouwwerk dat gemachtigd is op grond van de toegekende wijzigingsbebouwingsvergunning het voorwerp uitmaakt van de verklaring bedoeld in artikel 139 waarbij bevestigd wordt dat de werken zijn uitgevoerd en conform zijn de verstrekte vergunning, wordt artikel 92, lid 2, toegepast.

**BEBOUWINGSVERGUNNING**

Overeenkomstig artikel 92 geldt de bebouwingsvergunning als stedenbouwkundig en leefmilieuverslag op de dag waarop de bouw, de aanleg, de infrastructuur of de gebouwen het voorwerp uitmaken van de verklaring bedoeld in artikel 139.

Met andere woorden dooft de regelgevende waarde van de stukken van de bebouwingsvergunning uit te rekenen van de dag van de verklaring waarbij bevestigd wordt dat de werken uitgevoerd zijn en met de verstrekte vergunningen overeenstemmen. Die stukken krijgen een indicatieve waarde.

Naar aanleiding hiervan wordt bepaald dat elke houder van een kavel aan de gemeente moet vragen dat ze het verlies van de regelgevende waarde van de bebouwingsvergunning vaststelt, indien de bebouwbare kavels principieel regelmatig bebouwd worden.

**IV. DE INHOUD VAN DE BEBOUWINGSVERGUNNING****1. DE VERGUNNINGSAANVRAAG - ALGEMENE INLICHTINGEN;**

Onder verwijzing naar artikel 311 van het « CWATUPE » bevat de aanvraag een verzameling gegevens in de vorm van een dossier in drievoud bestaande uit :

*a)* een aanvraag tot bebouwingsvergunning (formulier M van bijlage 23 bij het Wetboek - *Belgisch Staatsblad* van 22 september 2009, blz. 63.353);

voor het betrokken goed :

*b)* een situatietekening;

*c)* de rechtstoestand;

*d)* de stedenbouwkundige en landschappelijke context;

*e)* een fotoreportage.

Er kan nuttig verwezen worden naar de omzendbrief van 1 februari 2010 betreffende de samenstelling van de vergunningsaanvraag over de manier waarop deze stukken moeten worden beschouwd en het nagestreefde doel.

Behalve deze stukken bevat het dossier van de aanvraag tot bebouwingsvergunning een rapport in drie exemplaren (artikel 311, § 2).

**1. HET RAPPORT.**

De bebouwingsvergunning wordt bepaald via 3 aspecten die apart beschouwd dienen te worden voor hun regelgevende waarde en hun effecten. Het gaat erom de toekomstige leefomgeving beter te vatten via een eenvoudige en meer concrete inhoud :

- de inrichtingsopties;

- het architectonisch totaalbeeld dat de stedelijke/architectonische sfeer van de plaats bepaalt;

- de voorschriften in verband met de bouwwerken, met inbegrip van de gebouwen en hun omgeving.

Dit betekent dat deze 3 gegevens de basis van de « stedenbouwkundige conceptie » van het ontwerp van bebouwingsvergunning zullen vormen en de reglementaire referenties zullen zijn voor :

- de verdelingsverrichtingen en de verkoop van percelen;

- de uitwerking van de architectonische projecten door de kopers en hun architect;

- het beheer van de desbetreffende stedenbouwkundige vergunningen op het niveau van :

- de gemeentelijke beslissing;

- de beslissing door de gemachtigd ambtenaar om de vergunning al dan niet op te schorten;

- de administratieve beroepen;

- de beroepen bij de Raad van State.

De soepelheid die met dit nieuwe instrument beoogd wordt zal natuurlijk beperkt moeten worden door de noodzaak om de rechtszekerheid van de beslissingen te verzekeren op gevaar af een hele reeks geschillen te doen ontstaan.

Ter herinnering, het afwijken van de inrichtingsopties in het kader van de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de omtrek van een bebouwingsvergunning gebeurt uitsluitend via een wijziging van de bebouwingsvergunning en niet via een « formele » afwijking.

#### A. DE INRICHTINGSOPTIES.

De inrichtingsopties hebben betrekking op de keuzes die gemaakt worden inzake de bestemming van de eigendom (bebouwde en onbebouwde gedeelten, de dichtheid, de toegangen, de interne toegangswegen, de beplantingen, de bodemaanleg,...).

De inrichtingsopties moeten zich meer bepaald uitspreken over elke thematiek opgenomen in artikel 88, § 3, 1°, namelijk : energiebesparingen en vervoer, infrastructuur en nutsleidingen, landschap, stedenbouwkunde, architectuur en groengebieden.

De omschrijving van de opties moet voldoende duidelijk zijn, zonder algemene formuleringen te gebruiken, met inachtneming van de rechtszekerheid en om de basisprincipes van het project te identificeren en te begrijpen in welke mate het bebouwingsproject rekening houdt met de context waarin het kadert, die context versterkt, corrigeert of navolgt.

Deze opties vallen dan eerder onder de ruimtelijke ordening en de stedenbouw voor zover zij de betrekkingen van het project met zijn omgeving tot uiting brengen en voor zover zij het project aan de context koppelen. Ze worden voorgesteld in de vorm van een aantal stelregels en dienen als leidraad voor de verlening van vergunningen, in voorkomend geval, bevorderen zij het gewenste gemengd karakter van de woonkernen en kunnen zij de samenhang ervan verstevigen, en zelfs, ook al is het maar gedeeltelijk, een antwoord bieden op bepaalde problemen die kenmerkend zijn voor deze context, dit alles met inachtneming van artikel 1 van het Wetboek.

Het is overigens vanzelfsprekend dat in antwoord op de beoogde doelstellingen inzake zuinig bodembeheer en energieprestatie van de bebouwing, het zoeken naar een minimumdichtheid aangepast aan de stedelijke of landelijke context bepalend is.

In de bespreking van de artikelen van het decreet van 30 april 2009 luidt het overigens : « Met het oog op administratieve vereenvoudiging wordt er voorgesteld dat de inhoud van de inrichtingsopties bedoeld in punt 1° dezelfde zou zijn als de inhoud van de inrichtingsopties bedoeld in artikel 33, § 2, 1, van het stedenbouwkundig en leefmilieuverslag. Diezelfde inhoud wordt opgenomen in de opties van de bebouwingsvergunning bedoeld in artikel 88, § 3, 1°. Deze bepaling beoogt de mogelijke vereenvoudiging van de inhoud van de documenten als de omtrek het voorwerp moet uitmaken van twee opeenvolgende procedures. Dit is o.a. het geval voor een aanvraag tot bebouwingsvergunning die zou ingediend zijn binnen de omtrek van een stedenbouwkundig en leefmilieuverslag of van een gemeentelijk plan van aanleg ».

#### B. HET ARCHITECTONISCH TOTAALBEELD.

Artikel 311, § 2, 2°, *a, b, c, d* zoals blijkt uit het besluit van de Waalse Regering van 30 juni 2009 bepaalt nauwkeurig de inhoud van het architectonisch totaalbeeld, inzonderheid de huidige bezetting, de overwogen bezetting, het overzichtsplan en tenslotte één of meer representatieve opnames in drie dimensies. De volledige inhoud ervan moet hier niet weergegeven worden.

het architectonisch totaalbeeld moet de mogelijkheid bieden om zich los te maken van het concept van de naast elkaar geplaatste individuele woonvorm om de globale waarde en dus de uiteindelijke samenhang naargelang de opeenvolgende bouwwerken tot uiting te laten komen.

het architectonisch totaalbeeld beoogt bijgevolg aan de kopers van de percelen een stedenbouwkundig beeld te geven van de toekomstige buurt waar ze van plan zijn om te gaan wonen, deze optie kan nuttig gebruik maken van een gecombineerde uitdrukking in twee dimensies, het overzichtsplan en de uitdrukking in drie dimensies, de perspectieven en fotomontage. Deze methode maakt het bovendien mogelijk om meer inzicht te verschaffen in de verhouding tussen de kenmerken van het landschap, o.a. het reliëf, en de ligging van de openbare ruimten, enerzijds, en anderzijds de relevantie van de stedenbouwkundige samenstelling die de manier vertaalt waarop de projectontwerper van de bebouwingsvergunning de synthese maakt tussen de drukfactoren van de context, de doelstelling van de stedenbouwkundige basisoptie en de manier waarop het geheel uitgevoerd zal worden via de toekomstige individuele bouwwerken.

het architectonisch totaalbeeld heeft een regelgevende waarde.

#### OVERZICHTSPLAN.

Het overzichtsplan geeft de voornaamste opties weer van de geplande bebouwing zowel voor de bebouwbare gebieden als buiten deze gebieden met inachtneming van het reliëf en van de bestaande vegetatie.

Het plan stelt, ter informatie, de dimensionale uitbeelding voor van het overwogen perceelplan (breedte, diepte en oppervlakte van de percelen). Opmerking : de indicatieve waarde beoogt uitsluitend de grenzen van de kavels, voor zover zij niet samenvallen met de buitenomtrek van de bebouwingsvergunning, en niet de bebouwbare gebieden (vestiging en afmetingen).

Met het oog op administratieve vereenvoudiging kan het overzichtsplan op hetzelfde document worden opgesteld als de overwogen bezetting bedoeld in artikel 311, § 2, 2°, *b*), voor zover het plan opgemaakt wordt op de schaal 1/500e en de informatie duidelijk leesbaar is.

#### DE OVERWOGEN BEZETTING STELT DE VOLGENDE ELEMENTEN VOOR :

- het openbaar domein en de openbare ruimten;
- de bebouwbare gebieden die de bestemming, de vestiging en de afmetingen van de gebouwen bepalen alsook, in voorkomend geval, de verplichte rooilijnen en bouwlijnen;

- desgevallend, de gebieden bestemd voor bijkomende functies, en de openbare of gemeenschappelijke gebouwen of uitrustingen;

- de geplande bouwgebieden, d.w.z. het gebied met het (de) voornaamste en secundaire volume(s) bestemd voor bedoeld gebied. Dit gebied is gemerkt en heeft geen betrekking op de aparte bijkomende volumes of inrichtingen conform een bestemming van een gebied van hoven en tuinen.

representatieve opnames in drie dimensies

De representatieve opname(s) in drie dimensies heeft (hebben) als doel om de algemene oriëntatie van de inrichting van het gebied betrokken bij de bebouwingsvergunning uit te drukken. Te dien einde tonen de beelden zowel de wegen en openbare ruimten zoals bedoeld in het project als de afbeelding van de gebouwen zoals zij mogelijkwijs uitgevoerd zouden kunnen worden overeenkomstig de architecturale optie en de voorschriften.

Dit of deze beeld(en) kan (kunnen) geen definitief project uitbeelden omdat het stadium van de stedenbouwkundige vergunning nog niet bereikt is behalve wat betreft de uitvoering van de wegen en openbare ruimten gelet op artikel 91 van het « CWATUPE ».

Indien de bebouwingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de handelingen en werken i.v.m. de weg, moet de representatie in drie dimensies van de weg duidelijk zijn.

De representatie van de gebouwen moet het referentiekader weergeven dat bestaat uit de inrichtingsopties, het architectonisch totaalbeeld en de voorschriften.

Deze representatie moet via een schematische afbeelding van de gebouwen de mogelijkheid bieden om een eventuele organisatie van de gebouwde massa's te schetsen.

Bijgevolg kan de keuze van een representatie op dit ogenblik niet tot gevolg hebben dat het project reglementair wordt vastgelegd.

Een 3D beeld als draadmodel die bijvoorbeeld de weg, de openbare ruimten, de volumetrie van de gebouwen en hun privé toegangen (zoals een maquette) voorstelt, is voldoende.

#### C. DE VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BOUWWERKEN EN DE DIRECTE OMGEVING.

Deze voorschriften vormen een bundel van de stedenbouwkundige, architectonische of esthetische voorschriften.

Zoals artikel 311, § 2, 3° het impliciet bepaalt, zijn de voorschriften aanpasbaar vermits er bepaald wordt « met inbegrip van o.a. :

- a) de te treffen maatregelen voor de goede afvoer van het oppervlaktewater;
- b) de eventueel te treffen maatregelen voor de zuivering van het afvalwater alvorens het geloosd wordt;
- c) de voor beplantingen bestemde plaatsen, alsook het type ervan;
- d) alle andere voorzieningen ten behoeve van de gezondheid en de hechtheid van de gebouwen, alsmede van de beveiliging ervan tegen brand ».

« o.a. » moet worden beschouwd als een minimum. De voorschriften inzake afmetingen, volumetrie en esthetiek van de hoofd-, secundaire en bijgebouwen, alsook de aanbevelingen betreffende de inrichting van de aangrenzende delen (toegang tot de weg, hoven en tuinen en de kleine alleenstaande bijgebouwen,) zouden in deze bundel inbegrepen kunnen worden.

#### V. DE STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De omzendbrief van 20 mei 2009 betreffende de stedenbouwkundige lasten bedoeld in artikel 128 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium heeft als doel de beslissende overheden voor te lichten over de invulling en de toepassing van die stedenbouwkundige lasten.

De stedenbouwkundige lasten zijn op dezelfde manier van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningen en op de bebouwingsvergunningen met inachtneming van de gelijkheids- en proportionaliteitsbeginselen.

De in het kader van de procedure m.b.t. de afgifte van een vergunning geraadpleegde instanties kunnen eventueel de aard van de stedenbouwkundige lasten voorstellen maar de geschiktheid om die op te leggen ligt alleen bij de bevoegde beslissende overheden.

Ook al is geen enkele last uitdrukkelijk verplicht, dient de overheid een bijzondere aandacht te besteden aan de randinrichtingen van het project die nuttig zijn voor de gemeenschap. Zo zal de bevoegde overheid bijvoorbeeld, wanneer een bebouwingsproject gepaard gaat met een opening of een wijziging van een weg of zich rond een bestaande weg ontwikkelt, zorgen voor de uitvoering van openbare inrichtingen ter aanvulling van de weg (stedelijke verlichting, voetpaden, fietspaden, plaatsen voor overdekte bushaltes, parkeerplaatsen voor bezoekers,).

Als de bebouwingsvergunning werken van het type inrichting van openbare ruimten in zijn verschillende vormen, wegeninrichting en dergelijke met zich meebrengt, is het beroep op de bepalingen bedoeld in artikel 128 en omschreven in de omzendbrief van 20 mei 2009 aanbevolen.

In het meer specifiek kader van de bebouwingsvergunning moet het dossier van de aanvraag tot bebouwingsvergunning de nodige gegevens bevatten om de tenlasteneming van de uitvoering van deze lasten duidelijk te bepalen.

De opleg van stedenbouwkundige lasten zal een rechtstreeks gevolg hebben op het vervalmechanisme van de bebouwingsvergunning en de uitvoering ervan.

Overeenkomstig artikel 128, § 2, betekent de opleg van stedenbouwkundige lasten dat de aanvrager de financiële waarborgen verschaft die nodig zijn voor de goede uitvoering ervan. Deze financiële waarborg moet noodzakelijkerwijs door de aanvrager van de vergunning worden geleverd vóór het begin van de werken i.v.m. het project. Hij moet worden beschouwd als een specifieke last die een bijkomende veiligheid vormt voor de andere lasten, maar waarvan de uitvoering niet vrijstelt van de verplichting om de andere lasten uit te voeren. Het aanleggen van financiële waarborgen moet ervoor zorgen dat de overheid niet zelf, op haar eigen kosten, de lasten moet uitvoeren die de houder van de vergunning niet zou hebben uitgevoerd. Als de opgelegde werken zijn uitgevoerd loopt de overheid geen enkel risico om de tekortkomingen te moeten opvangen en wordt het aanleggen van de financiële waarborg dus nutteloos.

Laten we nog opmerken, met het oog op administratieve vereenvoudiging en verlaging van de kosten dat, naar analogie met wat er bestaat in andere wetgevingen (bijv. artikel 21, § 7, van het decreet van 5 december 2008 betreffende het bodembeheer) niets zich verzet tegen de afgifte van getuigschriften (in de zin van artikel 95 van het «CWATUPE») gepaard gaande met een voorwaarde i.v.m. de vestiging van een door pand gewaarborgde vordering in de handen van een vertrouwensderde (notairis, bank, ), ter garantie van de goede uitvoering van de stedenbouwkundige lasten, voor zover geen enkele overdracht in de zin van artikel 88 definitief is en dat deze waarborg ook niet effectief is. Een dergelijk pand zou kunnen gesteld worden door het storten van een borgsom op een rekening gerubriceerd op naam van de cedent, op het kantoor van de instrumenterende notaris, waarbij de openbare ambtenaar de betrokken sommen stort op het eerste verzoek van de uitreikende overheid zonder dat de cedent een motief van verzet tegen het storten van het pand kan laten gelden.

Zoals voorzien in artikel 128, § 2, derde lid, van het Wetboek, kan de afgifte van een vergunning worden onderworpen aan een verklaring van de aanvrager waarin hij zich ertoe verbindt de eigendom van wegen, openbare ruimten, openbare of gemeenschappelijke gebouwen of voorzieningen vrij van alle lasten en kosteloos aan de gemeente of het Gewest af te staan. De aanvrager moet instemmen met het principe van de overdracht. De aanleg van de weg moet overeenstemmen met het algemeen bestek voor de opdrachten van wegenbouwwerken alsmede met het (de) technische dossier(s) eigen aan de bedoelde weg. Deze aanleg moet het voorwerp uitmaken van een oplevering van de werken opgesteld door de bevoegde overheid.

#### I. CONCLUSIES

De bebouwingsvergunning legt de nadruk op de stedenbouwkundige samenstelling via, enerzijds de «inrichtings-opties» en, anderzijds, «het architectonisch totaalbeeld», ter bevordering van het op elkaar aansluiten van de gebouwen (dus de aaneensluitende bouwwerken) die op die manier vorm geven aan de openbare ruimte.

Deze aanpassingen komen op die manier tegemoet aan de voornaamste zwakheid van de verkavelingsvergunning die in haar huidige vorm het naast elkaar plaatsen van individuele bouwwerken toelaat en waarvoor het niet eenvoudig is om van bij het begin de globale waarde te meten, noch, a fortiori, de uiteindelijke samenhang naargelang de opeenvolgende bouwwerken.

Bovendien bevatten deze nieuwe bepalingen overgangsmaatregelen die het mogelijk maken om de stedenbouwkundige voorschriften of opties niet meer vast te leggen. Deze maatregelen komen aldus tegemoet aan twee belangrijke doelstellingen: de duurzame bebouwing en de administratieve vereenvoudiging.

Wij dringen erop aan dat iedereen oordeelkundig moet handelen en ervoor moet zorgen om de doelstellingen van de reglementaire bepalingen na te leven.

Deze omzendbrief wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Namen, 3 juni 2010.

De Minister-President,  
R. DEMOTTE

De Minister van Leefmilieu, Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit,  
Ph. HENRY

—————  
Nota's

(1) De rechtsleer stelt dan weer dat de verdeling van een goed «een samenhangend geheel» beoogt, of een «samenhangend onroerend goed». Zo vormen twee percelen die niet fysisch aan elkaar grenzen maar van elkaar gescheiden zijn door een natuurlijke hindernis zoals een weg of een waterloop geen goed bestaande uit één stuk.

(2) De juridische verdeling is het resultaat van de rechtshandelingen vernoemd in artikel 88, § 1, lid 4.

(3) Artikel 88, § 3, 2°.

(4) Ruwbouw is alle buitenmuren plus dak.

Het gebouw moet niet woonklaar zijn.

(5) Artikel 88, § 1, lid 2.

(6) Artikel 88, § 1, lid 3.

(7) Het voornemen van de koper in de brede zin moet vooropgesteld worden, zelfs als dat voornemen niet in het contractuele toepassingsgebied valt omdat de koper bijvoorbeeld weigert om het goed «bouwgrond» te noemen uit vrees dat de koper zich later tegen hem kan keren als zijn aanvraag voor een bebouwingsvergunning geweigerd zou worden.

(8) Namelijk, de verkopen die door de rechter bevolen worden: op beslag, voor vereffening van de nalatenschap, voor veiling.

(9) Voor het goede begrip van het woord bouwwerk dient van hetgeen volgt uitgegaan te worden: «Het nummer 112 is een terrein gelegen in een landbouwgebied dat in het gewestplan aan twee kleine huizen grenst en er wordt dus van uitgegaan dat daarvan kan worden afgeweken. Het gaat hier om de vrijstelling van de bebouwingsvergunning voor een uitgerust terrein dat grenst aan twee huizen van meer dan vijf jaar. En in dat geval kan van de bebouwingsvergunning worden vrijgesteld om de verdeling te kiezen.

Dat zijn twee verschillende elementen. In één geval wordt van het gewestplan afgeweken en in het andere geval gaat het om een vereenvoudigde procedure» uitreksel uit het C.R.I.C. Nr. 97 (2008-2009).

(10) Parlementaire zitting van 2 april 2009, voorstelling van het ontwerp van decreet tot wijziging van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium, het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning en het decreet van 11 maart 2004 betreffende de ontsluitingsinfrastructuur voor economische bedrijvigheid

(11) Artikel 72

(12) Artikel 88, § 3, 2°.

(13) Datum van inwerkingtreding van het decreet van 30 april 2009.