



Le contenu de la décision : motifs, conditions et charges d'urbanisme présenté par Matthieu Guiot



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

AGR
Association
d'avocats
Guiot-Reuliaux

Plan de l'exposé

1. Généralités sur la motivation
2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT
3. Autres motifs
4. Conditions
5. Charges d'urbanisme



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

1. Généralités (motivation)

D.IV.53



Mars - Avril 2017

D.IV.53 : « *Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.* »

Le Code du Développement territorial

3

1. Généralités (motivation)

Loi de 1991



Mars - Avril 2017

« Motivation adéquate » ?

Article 2 de la loi sur la motivation formelle :
« *les actes administratifs des autorités administratives visés à l'article 1^{er} doivent faire l'objet d'une motivation formelle* »

Article 3 de la loi : cette motivation « *consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Elle doit être adéquate* »

Le Code du Développement territorial

4



Mars - Avril 2017

1. Généralités (motivation) Loi de 1991

La motivation doit figurer « dans l'acte » :

- Une motivation « formelle »
- Une exception : motivation « par référence »



Mars - Avril 2017

1. Généralités (motivation) Loi de 1991

- Les motifs de droit :
 - indication de la réglementation et de son application
- Les motifs de fait :
 - éléments du dossier qui justifient la décision
 - exposé concret (pas de directives générales)



Mars - Avril 2017

1. Généralités (motivation) Loi de 1991

- Motivation suffisante (en terme de quantité) :
 - parfois longue (projet important, réclamations, ...)
 - parfois plus succincte (si SOL ou PUR)
 - pas expliquer les motifs des motifs
 - pas de formules stéréotypées
 - les conditions peuvent servir de motivation



Mars - Avril 2017

1. Généralités (motivation) Loi de 1991

- Motivation exacte (en terme de qualité) :
 - pas d'erreur de fait ou de droit
 - pas de contradiction dans les motifs
 - contrôle par le Conseil d'Etat (erreur manifeste d'appréciation)



Mars - Avril 2017

1. Généralités (motivation)

D.IV.53

D.IV.53 : « Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section. »

Le Code du Développement territorial

9



Mars - Avril 2017

1. Généralités (motivation)

D.IV.53

« circonstances urbanistiques locales »

- Selon TP: « circonstances urbanistiques et architecturales locales »

= bon aménagement des lieux ?

- « notion évolutive (qui) se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait » (C.E., n° 231.993, 27 juillet 2015, Comein)
- « vérification de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat » (C.E., n° 223.878, 13 juin 2013, Greco)

Le Code du Développement territorial

10



Mars - Avril 2017

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

D.IV.53 : « (...) fondé sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section »

- Motifs liés à la viabilisation du terrain (D.IV.55 et 56)
- Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement (D.IV.57)
- Motifs liés à la planologie en cours (D.IV.58)



Mars - Avril 2017

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la viabilisation du terrain (D.IV.55)

« Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux » (pas nouveau)

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la viabilisation du terrain (D.IV.55)

« Le permis est refusé ou assorti de conditions (...) :

2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau » (pas nouveau)



Mars - Avril 2017

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la viabilisation du terrain (D.IV.55)

« Le permis est refusé ou assorti de conditions (...) :

3° lorsqu'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien (...) » (pas nouveau)



Mars - Avril 2017



Mars - Avril 2017

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la viabilisation du terrain (D.IV.55)

« 3° (...) toutefois, le permis peut être délivré :

- a) *s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis (...);*
(pas nouveau)
- a) b) *si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment »* (nouveau)



Mars - Avril 2017

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la viabilisation du terrain (D.IV.55)

« Le permis est refusé ou assorti de conditions (...) :

- 4° *lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé »* (nouveau)



Mars - Avril 2017

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la viabilisation du terrain (D.IV.56)

« Sans préjudice de l'application du décret (...) voirie communale, à l'initiative du demandeur ou d'office, l'autorité compétente peut, lorsque les aménagements relatifs à la voirie sont indispensables, subordonner la mise en œuvre des permis à l'octroi d'un permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ou régionales. » (nouveau)

- Pour contrer la jurisprudence sur conditions futures et incertaines



Mars - Avril 2017

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement (D.IV.57)

- Risque d'accident majeur
- Risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs (inondation, éboulement, glissement terrain, karst, affaissements miniers,...)
- Réserve naturelle, cavité souterraine, ZHIB,...
- Dans ou à proximité d'un site Natura 2000
- Logement qui ne respecte pas les critères de salubrité (uniquement éclairage ?) (nouveau)

2. Motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT

Motifs liés à la planologie en cours (D.IV.58)

« Le refus de permis peut être fondé sur la révision en cours du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, ou l'établissement ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal.

Le refus de permis fondé sur ce motif devient caduc si le nouveau plan ou le schéma n'est pas entré en vigueur dans les trois ans qui suivent la décision d'établissement ou de révision. »



Mars - Avril 2017

3. Autres motifs

D.IV.53 : « (...) notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section. »

- D.IV.53 pas exhaustif : d'autres motifs peuvent être invoqués et d'autres conditions peuvent être imposées
- D'autres aspects doivent d'ailleurs être motivés (évaluation des incidences, résultats de l'enquête publique, de l'annonce de projet, avis, etc.)



Mars - Avril 2017



Mars - Avril 2017

4. Conditions

D.IV.53 : « *Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation. »*

- Nouveauté : définition des conditions
- Clarification : conditions liées à l'exploitation d'un projet soumis à PU
- Contenu des conditions non défini, sauf cas (non limitatifs) visés ci-dessus



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

D.IV.54 : « *Outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité. »*

- La différence entre charge et condition est précisée par le CoDT



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

D.IV.54 : « *Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal.* »
(pas nouveau)

- Compenser l'impact négatif
- Charge est extérieure au projet (pas nécessaire au projet)
- « à l'exclusion de toute contribution en numéraire » = toujours pas de « cagnotte »



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

D.IV.54 : « *Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.* » (nouveau)

- Portée exacte ? Projet rencontre souvent un besoin d'intérêt général (besoin en logement, en assainissement, ...), donc si interprétation trop large, risque de peu de charges...



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

D.IV.54 : « Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement. » (pas nouveau)

Le Code du Développement territorial

25



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

D.IV.54 : « En outre, l'autorité compétente peut subordonner, dans le respect du principe de proportionnalité, la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ou de biens (nouveau) pouvant accueillir de tels constructions ou équipements. »

Le Code du Développement territorial

26



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

D.IV.54 : « *Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges et définir le principe de proportionnalité. »*

- Le CoDT (partie réglementaire) apporte des précisions



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-1 : « *§1^{er}. La nature des charges imposées ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé. Néanmoins, les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale ou pluricommunale, au sens des articles D.II.10 et D.II.6. »*



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-1 : « §2. Les voiries et espaces verts publics (...) sont entendus au sens large et intègrent notamment les aménagements visant à améliorer le déplacement des différents usagers et leur sécurité, les équipements, le mobilier, tels que le placement de poteaux d'éclairage, de signalisation routière, la réalisation d'une piste cyclable, d'un piétonnier, l'aménagement d'un parking public, d'une place, la création ou l'extension des impétrants ou de l'égouttage qui profitent à la collectivité, la construction d'un abribus, et les aménagements végétaux réalisés sur un bien accessible au public, tels que la création d'un square, d'un parc, la plantation d'alignement d'arbres en voirie, la création d'un bassin d'orage paysager. »

Le Code du Développement territorial

29



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-1 : « Les constructions ou équipements publics ou communautaires visés à l'article D.IV.54, aliéna 3 sont soit relatifs aux activités dont l'accomplissement est indispensable à la réalisation du bien commun et qui justifient que les pouvoirs publics veillent à l'existence de l'offre, soit l'équipement ou la construction qui est mis à la disposition du public dans des conditions raisonnables sans qu'un but de lucre soit essentiellement visé. Peuvent être imposés par exemple la création d'une plaine de jeux, d'un équipement sportif, la construction d'une crèche, d'une maison de quartier. »

Le Code du Développement territorial

30



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-1 : « Les mesures favorables à l'environnement visées à l'article D.IV.54, aliéna 3 sont celles ayant un impact favorable notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, architectural et archéologique et les paysages, tels que l'utilisation de matériaux écologiques, le placement d'une installation de chauffage collective, le placement d'une installation de production d'énergie renouvelable, la maîtrise de la gestion des déchets ménagers, de la gestion de l'eau, l'imposition de fauchages tardifs, l'inscription du projet dans le plan Maya ou la plantation de haies. »

Le Code du Développement territorial

31



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-2 : « §1^{er}. Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre d'une part le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité sur la base de sa localisation et de son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré, et d'autre part le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées. Le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées ne peut cependant avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis sollicité par le demandeur. »

- Double exigence de proportionnalité. Peu prévisible pour les demandeurs

Le Code du Développement territorial

32



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-2 : « §2. L'examen du respect du principe de proportionnalité peut être fait en comparant le coût réel des charges et des cessions à titre gratuit imposées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un montant théorique fixé par l'autorité compétente. La charge et la cession à titre gratuit sont considérées comme proportionnées lorsque leurs coûts cumulés ne dépassent pas le montant théorique servant de point de comparaison. »

- Autre méthode plus objective (dite du montant théorique)
- Déjà pratiquée dans certaines communes
- Montant théorique = à ne pas dépasser



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-2 : « Le montant théorique est fixé en euros en fonction de la localisation et de la superficie du projet, mesurée en surface utile, surface plancher ou autre, du nombre de personnes accueillies mesuré en nombre de logements, capacité d'accueil ou autre, ou du trafic généré. »

- Une délibération générale du collège devrait fixer plusieurs montants théoriques en fonction des situations
- + Examen au cas par cas
- Voir exemples



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-2 : « Pour l'examen du respect du principe de proportionnalité, il n'est pas tenu compte des conditions que le projet doit remplir pour être acceptable, et qui concernent soit sa faisabilité, c'est-à-dire les conditions nécessaires à sa mise en œuvre et à son exploitation, soit son intégration à l'environnement bâti et non bâti. »

- Le coût des conditions n'influence pas le calcul
- Importance de différencier condition et charge



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-3 : « Le permis détermine distinctement les conditions et les charges imposées moyennant une motivation qui justifie le choix des charges et de leur localisation et le respect du principe de proportionnalité.

(rappel du principe de motivation)

L'autorité compétente peut imposer la réalisation des charges d'urbanisme par phases.
(conditions aussi, voir D.IV.84, §3)



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

R.IV.54-3 : « *L'autorité compétente peut, lors de la réunion de projet ou en cours de procédure, aviser le demandeur du permis des charges qu'elle envisage d'imposer afin d'évaluer leur faisabilité et d'y substituer, le cas échéant, d'autres charges plus adéquates. Les charges peuvent faire partie intégrante de la demande de permis.* » (bien le préciser)

Le Code du Développement territorial

37



Mars - Avril 2017

5. Charges d'urbanisme

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

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

Le Code du Développement territorial

38



Merci de votre attention

Matthieu Guiot - www.agr-law.be



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial