



La motivation des écarts et des dérogations



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Préliminaires (1)

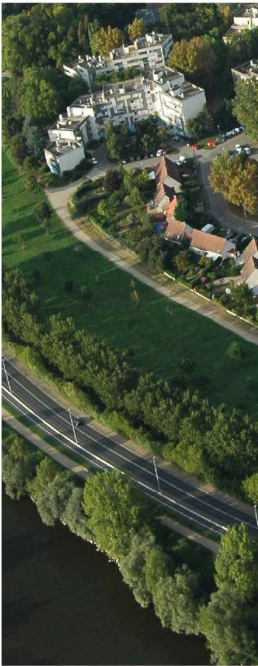


Mars - Avril 2017

- Motivation formelle ≠ Motivation matérielle (ou interne)
 - Motivation formelle = légalité externe
 - Motivation matérielle (motifs) = légalité interne
- Moyen fréquemment invoqué devant le Conseil d'Etat => jurisprudence abondante
- Contrôle incident du Juge judiciaire => Jurisprudence moins abondante

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (2)



Mars - Avril 2017

- Buts poursuivis par la loi du 29 juillet 1991

- ✓ Permettre à l'administré de mieux comprendre la décision
- ✓ Permettre un meilleur contrôle de l'administration
- ✓ Contraindre l'administration à se justifier et fournir une base solide à ses décisions = mieux délibérer

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (3)



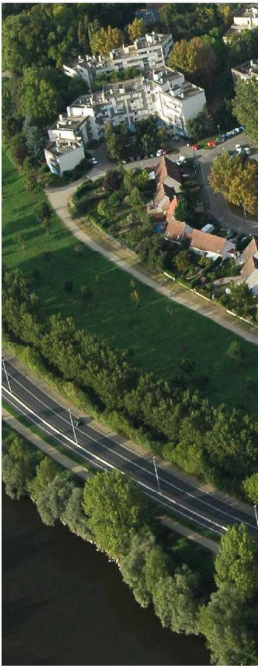
Mars - Avril 2017

- Champ d'application de la loi du 29 juillet 1991

- ✓ « Tous » les actes
 - ✓ Actes administratifs
 - ✓ Actes unilatéraux
 - ✓ A portée individuelle
- => Quid des actes implicites?

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (4)



Mars - Avril 2017

- Exigences imposées par la loi du 29 juillet 1991 :

- ✓ Motifs de droit et de fait

- ✓ Dans *l'instrumentum*

=> Quid motivation par référence ?

- ✓ Motivation adéquate

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (5)

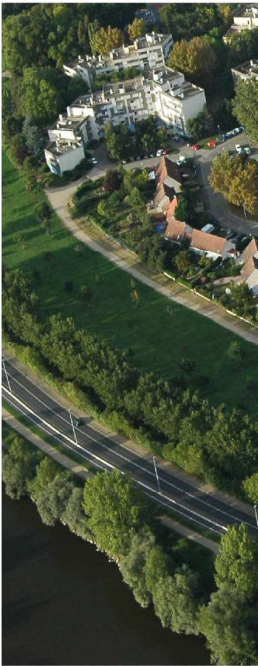


Mars - Avril 2017

- L'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction avec ces exigences (C.E., arrêt BETONAC, n°225.794 du 12 décembre 2013) ;
- L'autorité doit indiquer les éléments déterminants qui ont conduit à la décision
- Pas de formules « stéréotypées », « passe-partout »
- Tenir compte du « caractère sensible » du dossier et de l'objet de la demande de permis
- Dans certains cas CoDT impose une exigence de motivation particulière :
 - => Art. D.II. 24 et D.II.25 « pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (6)



Mars - Avril 2017

- Conditions peuvent-elles servir d'éléments de motivation ?
- Les éléments de fait et de droit doivent être légalement admissibles et correspondre à la réalité
 - => erreurs de fait ou de droit
 - => contradiction dans les motifs
- Mais pas nécessaire de motiver « *la simple application de la réglementation* »

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (7)

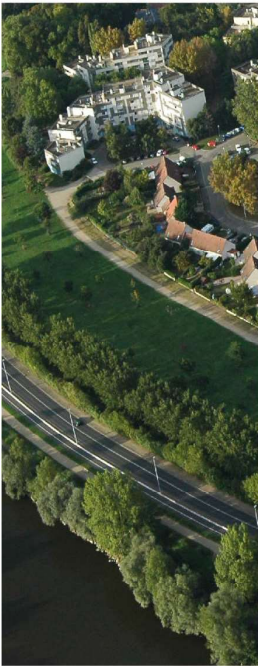


Mars - Avril 2017

- **Motivation au regard de l'enquête publique**
 - Obligation pour l'autorité de motiver sa décision compte-tenu du résultat de l'enquête publique
 - « *Pour être adéquatement motivé, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, la motivation doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations* »
 - Quid en cas de réunion de médiation organisée d'initiative par l'autorité administrative ? (C.E., arrêt *Mariage*, n°230.306 du 24 février 2015)
 - Conséquences de l'arrêt *Bamber*, n°231.736 du 25 juin 2015

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (8)



Mars - Avril 2017

• Motivation par rapport aux avis émis

- Informations essentielles notamment avis du F.D. (« (...) *cet avis est d'une importance particulière puisqu'en imposant l'intervention préalable du fonctionnaire délégué, le législateur lui-même a voulu que l'autorité communale ne puisse statuer qu'après l'examen du dossier par une administration spécialisée dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme* » C.E., arrêt Marlaire, n°228,720 du 9 octobre 2014).
- Autorité doit motiver sa décision en tenant compte des éléments essentiels exprimés dans ces avis
- Possibilité de s'écarter (sauf avis conforme) mais exigences de motivation plus stricte
 - => tenir compte de la pertinence de l'avis
 - => pas d'obligation de répondre systématiquement à tous les arguments invoqués

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (9)



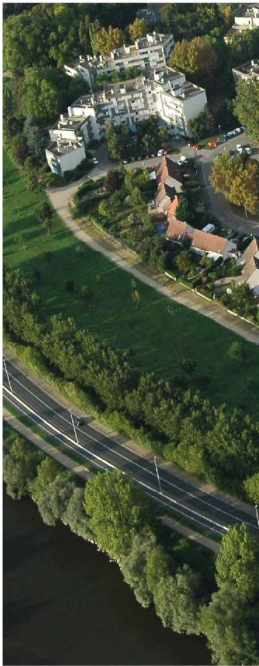
Mars - Avril 2017

• Permis de régularisation

- Exigences de motivation particulière
- La motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de révéler que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'était pas influencée par le poids du fait accompli
- Attention en cas de demande de permis d'urbanisme classique avec certains aspects de régularisation

Le Code du Développement territorial

Préliminaires (10)



Mars - Avril 2017

- **Revirement d'attitude**

- Motivation particulière
- Il doit ressortir de la motivation de l'acte « *les raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction* » (C.E., arrêt *Thays*, n°226.442 du 14 février 2014)
- Attention en cas d'abandon d'une condition initialement imposée
- Cas particulier du retrait d'un premier permis (C.E., arrêt *Smolders*, n°197.032 du 19 octobre 2009)

Le Code du Développement territorial

La motivation des permis dérogatoires ou en écart – Jurisprudence du Conseil d'Etat

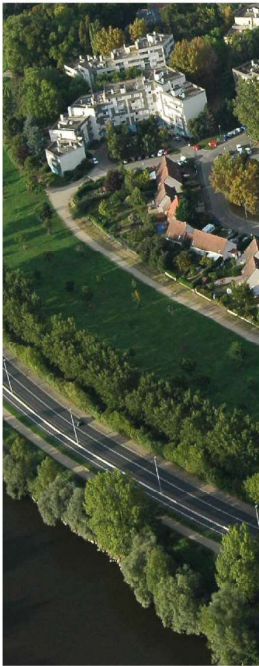


Mars - Avril 2017

- **Motivation particulière dans les permis en présence de dérogations ou d'écarts :**

- L'impossibilité ou la difficulté de respecter la règle
- La compatibilité de la dérogation ou de l'écart avec la règle
- Le caractère exceptionnel de la dérogation ou de l'écart
- L'impact sur le paysage
- Le respect du bon aménagement des lieux

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (1)

- Dérogations ≠ écarts
- Fondements juridiques actuels : art. 110 à 114 et 127, §§1^{er} et 3 du C.W.A.T.U.P.
- Constat : le CoDT confirme les hypothèses et les conditions dans lesquelles une dérogation peut être octroyée
- Mêmes règles pour les demandes de PU et de CU2

Le Code du Développement territorial

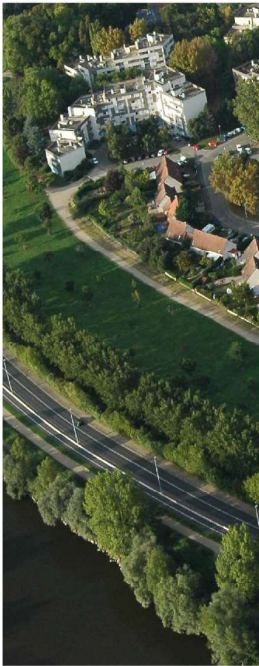


Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (2)

- Écarts (art. D.IV.5. du CoDT) => motivation particulière :
 - Le projet ne peut compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le document à valeur indicative
 - Le projet doit contribuer à la protection, à la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (3)

- **Dérogations : art. D.IV.6. du CoDT (reprise de l'art. 111, alinéa 1^{er} du C.W.A.T.U.P.)**

*« Un permis d'urbanisme ou **un certificat d'urbanisme n° 2** peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction **ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement** visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.*

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés.

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peut être octroyé en dérogation au plan de secteur un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 relatif à la production d'énergie destinée partiellement à la collectivité c'est-à-dire d'énergie partiellement rejetée dans le réseau électrique ou dans le réseau de gaz naturel ou desservant un réseau de chauffage urbain ».

Le Code du Développement territorial



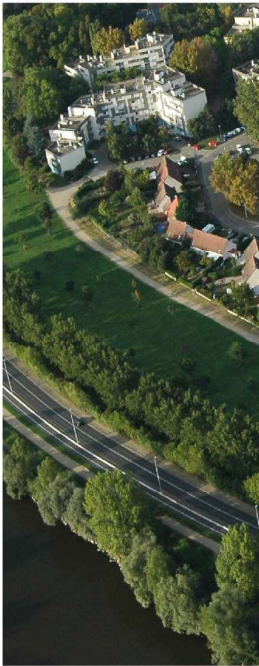
Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (4)

- **Dérogations: art. D.IV.6. du CoDT (reprise de l'art. 111, alinéa 1^{er}, du C.W.A.T.U.P.)**

- L'existence d'un bâtiment régulier
- Le respect du concept d'agrandissement
- Les travaux de modification de destination et de création de logements (art. D.IV.6, alinéa 1^{er}, 6° et 7°) sont désormais expressément visés
- Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments même s'ils sont isolés des bâtiments initiaux peuvent être autorisés
- Cet article autorise également l'octroi de permis en dérogation au plan de secteur pour les modules de production d'énergie renouvelable qui rejettent partiellement leur production dans le réseau

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (5)

- **Dérogations : art. D.IV.7. du CoDT (reprise de l'art. 111, alinéa 2, du C.W.A.T.U.P.)**

*« Pour des besoins économiques ou touristiques, un permis d'urbanisme **ou un certificat d'urbanisme n° 2** peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une unité fonctionnelle lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable.*

Dans ce cadre, les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (6)

- **Dérogations : art. D.IV.7. du CoDT (reprise de l'art. 111, alinéa 2, du C.W.A.T.U.P.)**

- Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments même s'ils sont isolés des bâtiments initiaux peuvent être autorisés ;

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (7)

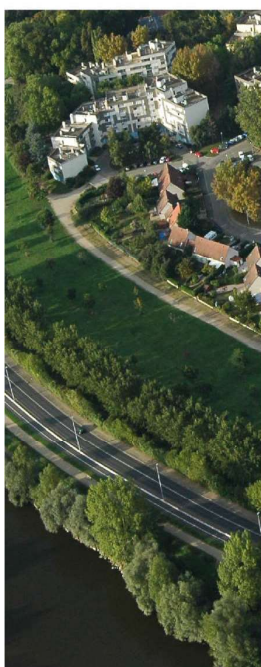
- **Déroptions : art. D.IV.8. du CoDT (reprise de l'art. 111, alinéa 3, du C.W.A.T.U.P.)**

« Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour les modules qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conforme au plan de secteur.

Aux fins d'assainissement des eaux usées, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour les systèmes d'épuration individuelle au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en lien avec toute construction, installation ou bâtiment conforme au plan de secteur.

Un permis d'urbanisation ou un certificat d'urbanisme n°2 y relatif peut être octroyé dans une zone contiguë et en dérogation au plan de secteur, pour les systèmes d'épuration individuelle au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en lien avec toute construction, installation ou bâtiment conforme au plan de secteur et situé dans le périmètre du permis ».

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (8)

- **Déroptions : art. D.IV.9. du CoDT (reprise de l'art. 112 du C.W.A.T.U.P.)**

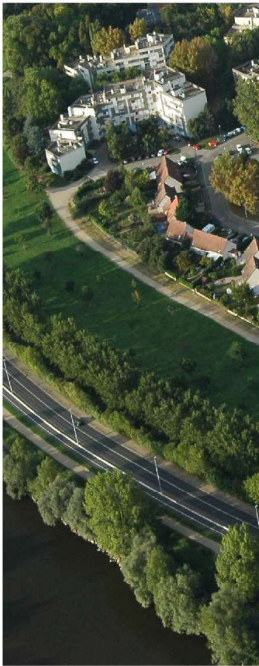
« A l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum*
- 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux*
- 3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone.*

La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1er, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificat d'urbanisme n° 2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins ».

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (9)

- **Dérogations : art. D.IV.9. du CoDT (reprise de l'art. 112 du C.W.A.T.U.P.)**
 - La règle du « *comblement* » ou du « *remplissage* »
 - Ajout l'hypothèse d'une habitation de référence sis en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural
 - Règle du comblement n'est pas exclue même si la distance des 100 m est coupée par un « *élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie* »

Le Code du Développement territorial



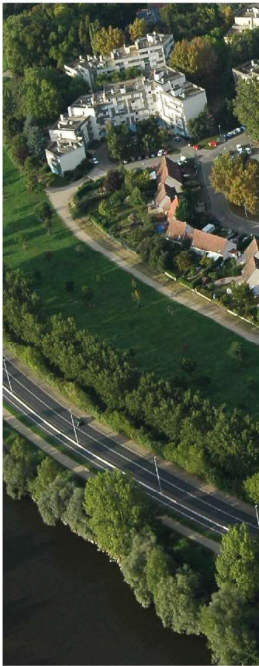
Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (10)

- **Dérogations : art. D.IV.10. du CoDT (reprise de l'art. 110 du C.W.A.T.U.P.)**

« En dehors des zones d'extraction et des zones de dépendances d'extraction, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé pour une durée limitée, sur avis du pôle "Aménagement du territoire", pour un établissement destiné à l'extraction ou à la valorisation de roches ornementales à partir d'une carrière ayant été exploitée et nécessaire à un chantier de rénovation, de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction d'un immeuble dans le respect du site bâti ».

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (11)

- **Dérogations : art. D.IV.10. du CoDT (reprise de l'art. 110 du C.W.A.T.U.P.)**
 - reprend la distinction entre « *zone d'extraction* » et « *zone de dépendance d'extraction* »

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

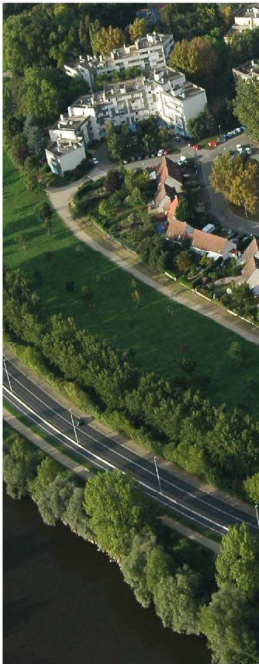
La motivation des permis dérogatoires ou en écart (12)

- **Dérogations : art. D.IV.11. du CoDT (reprise de l'art. 127, §3, du C.W.A.T.U.P.)**

« Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.10, le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11°, et à l'article D.IV.25 et le permis relatif aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général ou le certificat d'urbanisme n° 2 peut être accordé en dérogeant au plan de secteur »

- « *dérogeant* » et non plus « *s'écartant* »

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (13)

- **Dérogations** : art. D.IV.12. du CoDT – **Nouveautés**

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation aux normes d'un guide régional d'urbanisme ».

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

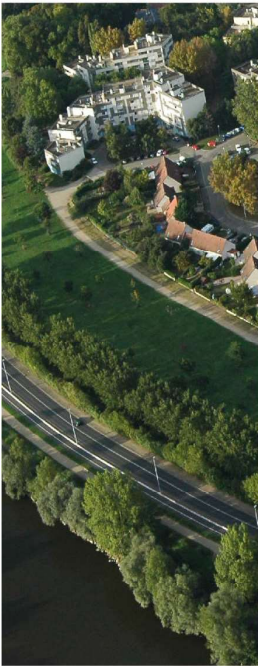
La motivation des permis dérogatoires ou en écart (14)

- **Dérogations** : art. D.IV.13. du CoDT – **Nouveautés**

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé*
- 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application*
- 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».*

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

La motivation des permis dérogatoires ou en écart (15)

➤ Dérogations : art. D.IV.13. du CoDT – **Nouveautés**

- fixe les conditions auxquelles une dérogation au plan de secteur et aux normes du guide régional d'urbanisme peut être octroyée ;
- volonté du législateur d'assouplir la marge de manœuvre des autorités urbanistiques ;
- partiellement inspiré de la jurisprudence du Conseil d'Etat ;
- les dérogations ne doivent plus être octroyées à titre exceptionnel ;
- les dérogations doivent être justifiées compte-tenu des « *spécificités du projet* » => elles ne doivent pas être indispensables à la réalisation de celui-ci.