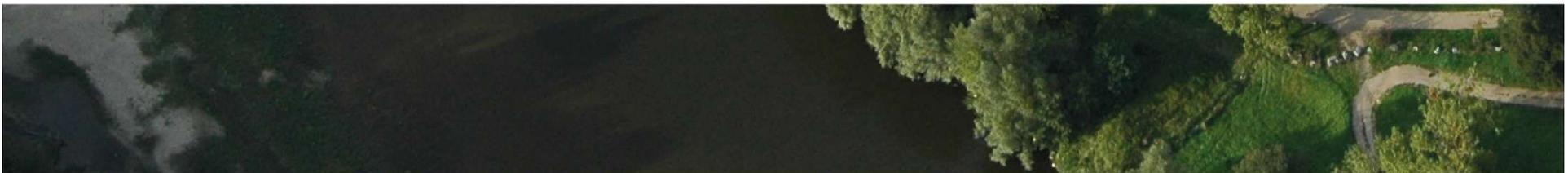




# Ecartis et dérognations

Nathalie Van Damme



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

# 1. Les principes généraux de la motivation formelle

La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs

- Trois objectifs de la loi
  - informer le citoyen administré de manière à lui permettre d'apprécier si un recours doit être intenté ou non
  - obliger l'administration à fournir un travail de discipline et de rigueur constituant une garantie contre l'arbitraire
  - faciliter le contrôle du juge



# 1. Les principes généraux de la motivation formelle

La loi impose la motivation formelle de

- tout acte juridique unilatéral de portée individuelle
- émanant d'une autorité administrative
- et qui a pour but de produire des effets juridiques à l'égard d'un ou de plusieurs administrés ou d'une autre autorité administrative



# 1. Les principes généraux de la motivation formelle

Contenu de la motivation

La motivation doit être

- claire
- précise
- concrète
- véritable



# 1. Les principes généraux de la motivation formelle

## Forme de la motivation

La motivation doit être consignée dans la décision

Motivation par référence uniquement si

- le document auquel il est renvoyé est porté à la connaissance du destinataire de l'acte au plus tard avec l'acte lui-même
- l'auteur de l'acte a fait sienne cette motivation
- le document auquel il est renvoyé est motivé



# 1. Les principes généraux de la motivation formelle

## Ampleur de la motivation

- La motivation doit être proportionnelle : démontrer qu'une appréciation éclairée et objective a été posée par l'autorité administrative
- Motivation « *renforcée* »
  - lorsque l'autorité décide de s'écarter d'un avis préalablement demandé
  - lorsque l'autorité change d'avis par rapport à des prises de position officielles antérieures
  - lorsque l'autorité est saisie d'une demande de permis de régularisation (pour démontrer qu'elle ne se laisse pas infléchir par le poids du fait accompli)
- Motivation « *allégée* », par exemple lorsque l'autorité exerce une compétence liée où, par définition, son pouvoir d'appréciation est limité voire inexistant

# 1. Les principes généraux de la motivation formelle

Cas particulier de la réponse aux réclamations de l'enquête publique

- l'autorité est tenue d'examiner les réclamations en rapport avec la police de l'aménagement du territoire
- la motivation ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections. Il suffit que les motifs du permis d'urbanisme rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer
- le degré de précision de la réponse est fonction de celui de la réclamation



## 2. Les écarts



Écarts des

- permis
- CU2

aux

- SDT - le cas échéant -
- SDP
- SDC
- SOL
- carte d'affectation des sols
- guide R - indications -
- guide C
- permis d'urbanisation

## 2. Les écarts conditions de fond



### Le régime CoDT

- l'écart ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le document auquel il est dérogé
- l'écart contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

## 2. Les écarts conditions de fond

### Le régime actuel

- la motivation doit faire apparaître les raisons pour lesquelles, dans l'espèce particulière, il y a lieu d'écarter l'application de la disposition indicative
- la motivation doit démontrer que le projet répond au bon aménagement du territoire

### Attention dans le choix des arguments et la mise en forme :

- la justification de l'écart doit être proportionnée à son ampleur
- l'écart doit être justifié par des éléments qui n'ont déjà été pris en considération dans le schéma dont on s'écarte
- la motivation doit s'appuyer sur des motifs qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision



# Les écarts procédure

## Participation du public

- Pas d'enquête publique
- Pas d'annonce de projet sauf pour
  - les demandes impliquant un écart aux PCA adoptés avant l'entrée en vigueur du CoDT qui n'ont été ni révisés, ni abrogés
  - les demandes impliquant un écart aux RCU et RRU adoptés avant l'entrée en vigueur du CoDT et devenus guides qui n'ont été ni révisés, ni abrogés
  - les demandes impliquant un écart aux permis d'urbanisation

# Les écarts procédure



## Consultation du fonctionnaire délégué

- Ecart par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation

## Consultation du FD quand l'absence de consultation était justifiée par

- le régime de décentralisation
- un schéma d'orientation local
- un permis d'urbanisation non périmé
- une zone d'enjeu communal

# Les écarts procédure

## Consultation du fonctionnaire délégué

- Ecart par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme

## Consultation du FD quand l'absence de consultation était justifiée par

- Actes et travaux d'impact limité
- Actes et travaux visés à l'article D.IV.4, alinéa 1er, 2°, 6°, 11° à 15°



# Les dérogations

Dérogations des

- permis
- CU2

aux

- plans de secteur
- normes des guides R



# Les dérogations dispositions communes



Conditions de fond communes à toutes les dérogations

- être justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé
- ne pas compromettre la mise en oeuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application
- concerner un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis

# Les dérogations dispositions communes



Quid du caractère exceptionnel des dérogations?

Quid du caractère indispensable des dérogations pour la réalisation du projet?

# Les dérogations au plan de secteur

Conditions de fond - Articles D.IV.6 à D.IV.11 et D.IV.13

Conservation du régime binaire :

- dérogations ouvertes à toute demande mais ne pouvant être accordées que dans des circonstances de fait particulières
- dérogations qui ne sont accessibles qu'à certaines demandes qui ne requièrent pas de circonstances de fait particulières

# Les dérogations au plan de secteur

## Article D.IV.6

- Alinéa 1 - transformation, agrandissement et reconstruction

// article 111, alinéa 1 du CWATUP

Nouveauté : modifier la destination du bien ou créer des logements, sans que le bien ne soit, par ailleurs, agrandi, transformé ou reconstruit

- Alinéa 2 - aménagements accessoires et complémentaires isolés

Nouveauté

- Alinéa 3 - production d'électricité et de chaleur

Nouveauté : S'ajoute à l'hypothèse visée par l'article 111, alinéa 3 du CWATUP

Différences avec l'article 111, alinéa 3 du CWATUP :

- ne requiert pas que le module alimente le même bien et que celui-ci soit conforme au plan de secteur
- requiert par contre que l'énergie produite soit partiellement rejetée dans le réseau
- ne requiert pas que la source d'énergie soit exclusivement solaire



# Les dérogations au plan de secteur

Article D.IV.7 - Transformation et  
agrandissement pour des besoins économiques  
ou touristiques

- // article 111, alinéa 2 du CWATUP
- Nouveauté : les agrandissements peuvent être isolés



# Les dérogations au plan de secteur

Article D.IV.8 - Modules de production d'électricité ou de chaleur et systèmes d'assainissement reliés à une construction, une installation ou un bâtiment conforme au plan de secteur

- Alinéa 1 // article 111, alinéa 3
- Dérogation possible pour
  - les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conformes au plan de secteur et
  - dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire
- Alinéas 2 et 3 - nouveautés
- Transposent les principes applicables aux modules d'électricité aux systèmes d'assainissement des eaux :
  - alinéa 2 pour permis d'urbanisme ou d'un CU2
  - alinéa 3 pour permis d'urbanisation et les CU2

# Les dérogations au plan de secteur

## Article D.IV.9 - Comblement

- Deux nouveautés par rapport à l'article 112 du CWATUP – Distance des 100 mètres
- Deux hypothèses
  - 2 habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur (hypothèse CWATUP)
  - 1 habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation en ZH ou en ZHCR (nouveau)
- Calcul « *indépendamment de la présence sur le terrain concerné d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie* ». Réception de la jurisprudence du Conseil d'Etat



# Les dérogations au plan de secteur



Article D.IV.10 - roches ornementales

- // article 110 du CWATUP

# Les dérogations au plan de secteur

## Article D.IV.11

- // article 127, §3 du CWATUP
- Cinq hypothèses identiques au CWATUP
  - actes et travaux projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement
  - actes et travaux d'utilité publique inscrits sur la liste arrêtée par le Gouvernement
  - actes et travaux situés dans une zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes visés à l'article D.II.19
  - actes et travaux situés dans les périmètres des sites à réaménager
  - actes et travaux situés dans un périmètre de remembrement urbain



# Les dérogations au plan de secteur

## Article D.IV.11

- Quatre hypothèses ajoutées par rapport au CWATUP
  - actes et travaux situés dans les périmètres des sites de réhabilitation paysagère et environnementale
  - actes et travaux relatifs à un patrimoine exceptionnel visé à l'article 187,12° du Code wallon du patrimoine
  - permis délivrés par le Gouvernement
  - permis et certificats relatifs aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général



# Les dérogations au plan de secteur

## Article D.IV.11

- Quatre hypothèses ajoutées par rapport au CWATUP
  - actes et travaux situés dans les périmètres des sites de réhabilitation paysagère et environnementale
  - actes et travaux relatifs à un patrimoine exceptionnel visé à l'article 187,12° du Code wallon du patrimoine
  - permis délivrés par le Gouvernement
  - permis et certificats relatifs aux constructions et équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général



# Les dérogations au plan de secteur

## Procédure

- Enquête publique
- Avis conforme du fonctionnaire délégué



# Les dérogations aux normes du guide R



- Pas de conditions de fond
  - Procédure
  - Enquête publique
  - Avis conforme du fonctionnaire délégué

# Cas pratiques

Ecart à SDC pour un permis d'urbanisme



Mars - Avril 2017



Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

## SDC

### Zone résidentielle à attention paysagère (C3-10)

« La mise en œuvre de la zone est être strictement limitée »

### Périmètre de densité particulière (G3)

« L'objectif du périmètre de densité particulière est de protéger certaines parties du territoire d'une urbanisation excessive, compte tenu de leur localisation, leurs caractéristiques particulières et leurs qualités paysagères, en imposant une densité maximale globale de 2 logements à l'hectare.

La densité doit être calculée sur base de la superficie de la partie des parcelles comprise en zone constructible prévue au plan de secteur et non de la totalité des parcelles.

En outre, des ouvertures paysagères suffisantes de minimum 20 m de largeur devront être prévues entre toute bâtisse et perpendiculairement à ces ouvertures. Par ouverture paysagère, on entend un espace libre de toute construction, et dans lequel l'aménagement des abords et les plantations concourent à conserver une perception visuelle vers le paysage avoisinant depuis l'espace public.»

La partie non encore mise en œuvre constitue une respiration paysagère remarquable : son urbanisation éventuelle sera contenue à ses deux extrémités ».

### Périmètre de respiration paysagère (G9).

L'objectif du périmètre de respiration paysagère est d'éviter le mitage de ces zones sensibles et de maîtriser l'étalement urbain, de gérer les problèmes de paysage et de mobilité. La volonté est ainsi d'y garantir sur des portions limitées du territoire une « respiration paysagère » suffisante et clairement identifiée par le maintien de séquences significatives libres de toute construction.

Une scission franche entre les deux noyaux bâtis (la ville de Visé au nord et le village de Richelle au sud) sera conservée. La séquence paysagère libre de toute construction sera située au centre de la zone ; les éventuelles constructions s'implanteront aux deux extrémités du périmètre, en légère extension des noyaux existants.



Mars - Avril 2017

## PS – ZHCR

- Projet

Construction d'une maison individuelle à l'une des extrémités du chemin sur la parcelle contiguë à la dernière parcelle urbanisée.

Ne respecte pas la prescription relative à la densité et à l'ouverture paysagère.

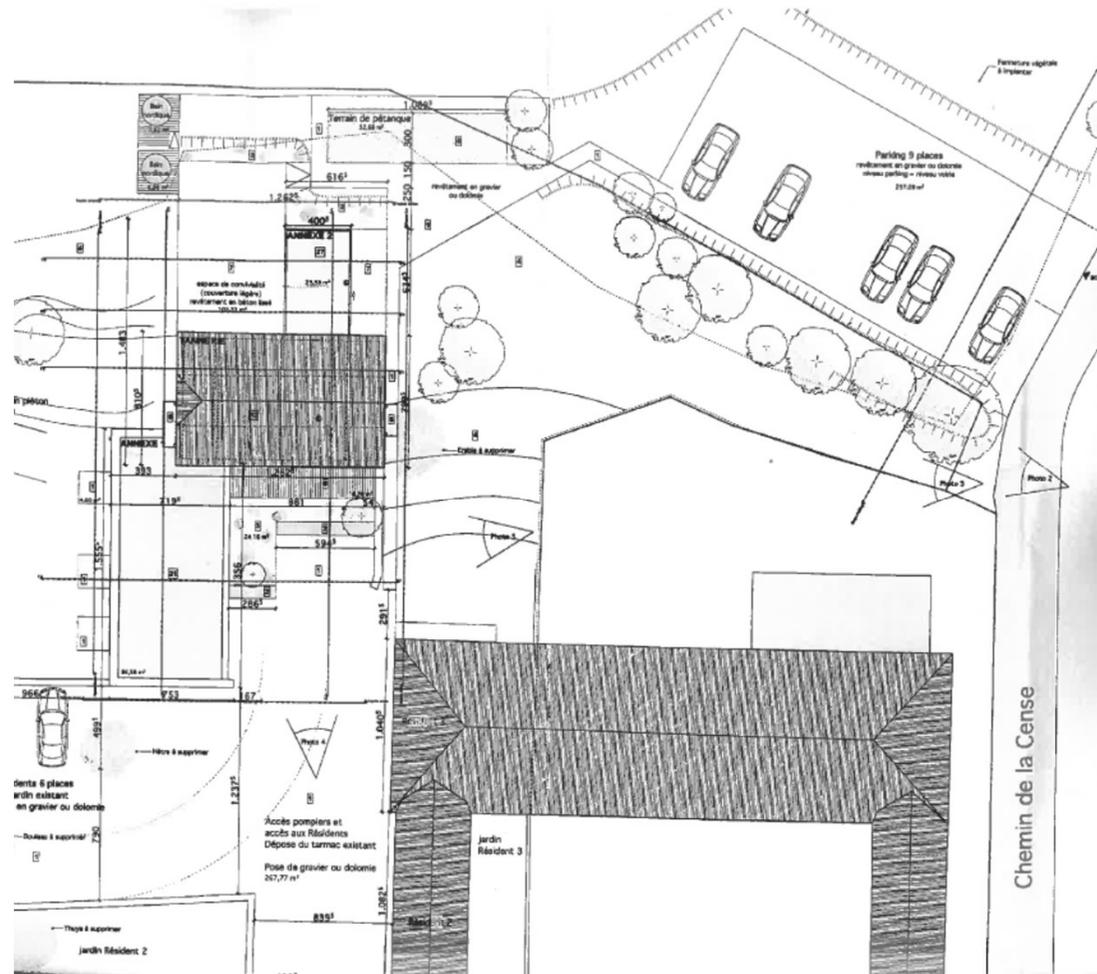
- Raisonement à appliquer?
- Procédure à suivre ?

# Cas pratiques

## Dérogation au plan de secteur pour un permis d'urbanisme



Mars - Avril 2017



Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

- Projet

Transformation d'une grange construction en 1920 en gîte de loisirs

Création d'un parking pour accueillir les visiteurs du gîte

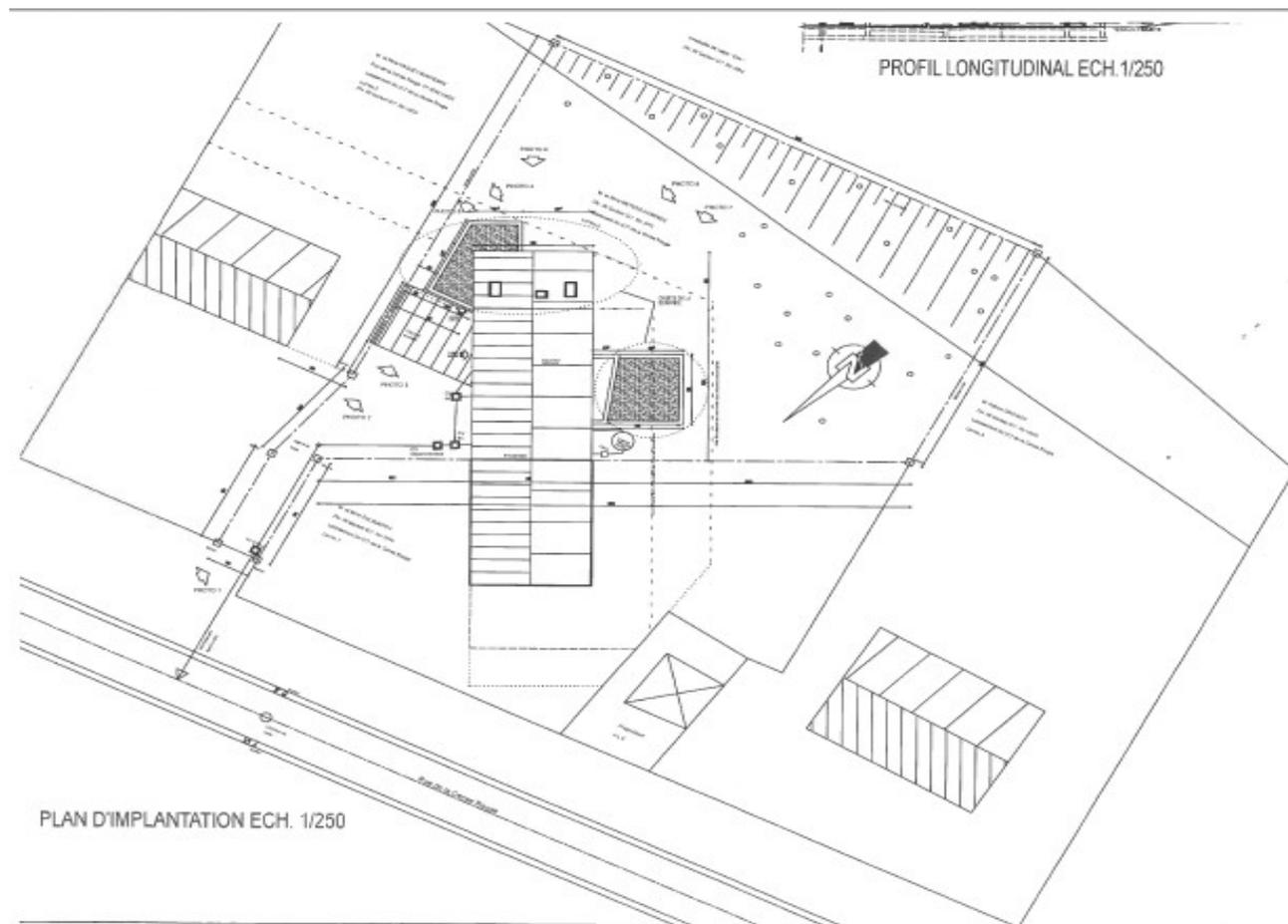
- Raisonement à appliquer ?
- Procédure à suivre ?

# Cas pratiques

## Ecart à un permis d'urbanisation pour un permis d'urbanisme



Mars - Avril 2017



Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

- Prescriptions

Permis de lotir de 1992

Article 3.2.2. « *la surface bâtie cumulée de l'ensemble des volumes secondaires de l'immeuble doit être inférieure au 1/3 de la surface totale bâtie et supérieure à 20 m<sup>2</sup>* ».

- Projet

Agrandissement d'une maison unifamiliale par l'ajout de deux annexes destinées à accueillir une activité de garde d'enfants.

Superficie totale des annexes sur la parcelle : 70 m<sup>2</sup> = 49 % de la superficie totale bâtie.

- Raisonement à appliquer ?
- Procédure à suivre ?



Mars - Avril 2017

Merci pour votre attention

Le Code du Développement territorial