



**FLHM**  
CABINET D'AVOCATS

Pierre HENRY  
Thierry WIMMER  
Gaëtan BIHAIN

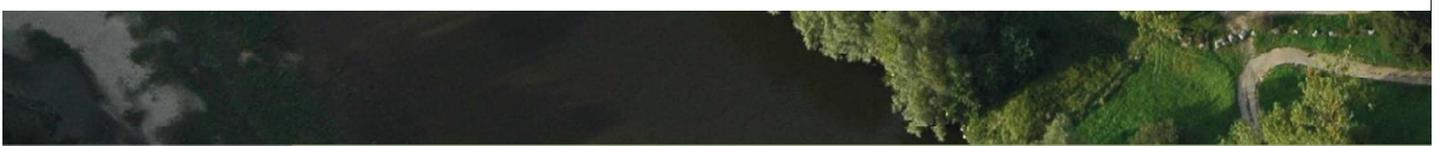


Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



*JOUR 2 – Atelier 2 : Ecartés et dérogations – motivation au regard des nouveaux outils planologiques*



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

# Plan de l'exposé



Mars - Avril 2017

1. Rappels théoriques – notion de motivation et nécessité de motiver tout acte administratif
2. La motivation – focus sur la forme
3. Les grands principes de la motivation
4. Les dérogations
5. Les écarts

Le Code du Développement territorial

## 1. Rappels théoriques



Mars - Avril 2017

### Législation

Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs :

*Art. 2 : Les actes administratifs des autorités administratives visées à l'article premier doivent faire l'objet d'une motivation formelle. »*

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

La loi du 29 juillet 1991 s'applique aux actes administratifs individuels.

L'acte administratif est défini comme « *un 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 plusieurs administrés ou d'une autorité administrative* ».

Un permis d'urbanisme ou d'urbanisation, un permis unique ou un CU2

- est une décision à portée individuelle,
- qui produit des effets juridiques à l'égard d'un ou plusieurs administrés.

Le Code du Développement territorial

# 1. Rappels théoriques

## Doctrine

« motiver une décision, c'est l'expliquer, c'est exposer le raisonnement de droit et de fait, le syllogisme qui lui sert de fondement »

(D. LAGASSE, *La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs*, J.T., 1991, p. 737)

« c'est extérioriser dans son corps même les prémisses logiques, en droit comme en fait, c'est de la part de l'auteur de l'acte, faire apparaître à l'intention des intéressés, la justification de la mise en œuvre de sa compétence en fonction d'une situation déterminée »

(M.-A. FLAMME, *Droit administratif*, Bruxelles, Bruylant, T.1, n° 177)

## Jurisprudence du Conseil d'Etat

« l'exigence de motivation formelle imposée à toute autorité administrative par les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs requiert que la motivation exigée soit adéquate et consiste en l'indication, dans l'acte lui-même, des considérations de droit et de fait lui servant de fondement »

(C.E., 2 juillet 2004, HERVY c./ Etat belge, n° 133.451)

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

# 2. Focus sur la forme

## a) Le préambule

Il comprend l'ensemble des formules, mentions et références sur base desquels se fondent les actes réglementaires, soit :

- la suscription (organe) ;
- le fondement juridique ;
- la référence aux textes éventuellement modifiés ou abrogés ;
- la justification éventuelle de l'opportunité ;
- la mention de l'accomplissement des formalités requises.

- ⇒ Textes référencés dans l'ordre décroissant de la hiérarchie des normes et, en cas d'égalité, dans leur ordre chronologique en commençant par le plus ancien
- ⇒ Pas d'usage d'indiquer la date de la Constitution, ni de celle d'un code ;
- ⇒ Préciser les articles spécifiquement visés ;
- ⇒ Les phrases se terminent par « ; »

⇒ **Références introduites par « VU »**

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 2. Focus sur la forme



Mars - Avril 2017

### b) Le rappel de la procédure préalable

Certains actes de procédure préalable qui conditionnent la validité de l'acte doivent être mentionnés dans ce dernier.

Ces éléments de procédure sont attendus dans le processus de décision.

S'il est fait référence à des rapports, il suffit de rappeler l'objet ou le contenu de ces documents (voir motivation par référence le cas échéant).

⇒ Les phrases se terminent par « ; »

⇒ **Éléments introduits par « ATTENDU »**

Le Code du Développement territorial

## 2. Focus sur la forme



Mars - Avril 2017

### c) Les considérants

Faire l'exposé des raisons qui ont motivé l'acte, des principes de la législation et parfois même l'explication des différentes dispositions.

Le considérant doit être clair et précis sur les motifs qu'il invoque et complet en ce sens qu'il doit indiquer les raisons d'être du texte.

⇒ **Phrases introduites par « CONSIDERANT »**

**VU = sur base de quoi => législation**

**ATTENDU = comment => éléments de procédure**

**CONSIDERANT = pourquoi => explique la raison d'être de la décision**

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### 1) La motivation est OLIGATOIRE

Chaque permis doit contenir une motivation. L'absence de motivation d'un permis peut conduire à l'annulation dudit permis par le Conseil d'Etat.

**Arrêt n° 222.925 du Conseil d'Etat du 20 mars 2013 - ERNOTTE-NOISET c./ Ville de VISE**

« (...) Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale et a fait l'objet d'un récépissé en date du 31 mars 2011;

Considérant que les biens sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par A.E.G.W. du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1er, du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'au vu de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement accompagnant le dossier de demande de permis, l'autorité communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences.

LE COLLEGE, DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame YARDIM Muhammet est octroyé aux conditions suivantes : (...) »

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

« (...) Considérant que ne figurent pas dans le permis d'urbanisme litigieux les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que l'impact de la transformation autorisée sur la propriété voisine était acceptable et conforme au bon aménagement des lieux; qu'au demeurant, les conditions qui assortissent le permis, qui portent sur l'obligation de soumettre préalablement un échantillon des briques de parement, la nécessité d'utiliser les mêmes briques de parement le long du mur de clôture "Est" et pour le muret à rue, ne permettent aucunement de pallier les lacunes de la motivation de l'acte attaqué à cet égard; qu'en effet, celles-ci ne permettent pas de déterminer les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé pouvoir délivrer le permis litigieux, nonobstant la proximité du bâtiment en projet de l'immeuble de la requérante;

Considérant que, si, par ailleurs, le collège communal a été informé, par le biais de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, des incidences probables du projet sur l'environnement et qu'il a estimé qu'aucune étude d'incidences n'était requise, cela ne le dispensait pas pour autant d'exposer, au moins succinctement dans l'acte attaqué, les motifs pour lesquels il considère que les incidences du projet sur l'environnement sont admissibles à l'endroit considéré, eu égard aux caractéristiques particulières des lieux;

Considérant, enfin, que l'acte attaqué ne se réfère pas non plus au rapport réalisé par le bureau d'architecture joint à la demande de permis d'urbanisme, et ne contient aucun motif relatif à un assainissement de la propriété des demandeurs de permis; qu'en aucun cas, la motivation contenue dans le mémoire de la partie adverse ne peut pallier les lacunes de la motivation de l'acte attaqué; que le second moyen de la requête est fondé,

DECIDE :

Article 1er. Est annulée la décision (...) »

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes



Mars - Avril 2017

### 2) L'ETENDUE de l'obligation de motivation

La motivation doit être adéquate, suffisante, exacte, pertinente, complète, claire, précise...

L'obligation de motivation n'est pas absolue :

*« (...) que l'obligation de motiver en la forme la décision attaquée doit être comprise raisonnablement : il appartient à l'autorité auteur de l'acte de mentionner les raisons qui la conduisent à prendre cette décision, mais elle n'est pas tenue de rédiger une motivation spécifique sur tous les aspects de cet acte; qu'en particulier, s'agissant des dimensions du bâtiment, la constatation qu'il diminue l'emprise au sol et qu'il est en majeure partie enterré est propre à justifier sur ce point le permis attaqué; qu'il ne peut non plus être exigé d'une autorité administrative qu'elle énonce formellement un truisme tel que la complémentarité entre un restaurant et un club sportif » ;*

(C.E., n° 222.539 du 18 février 2013 )

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes



Mars - Avril 2017

### 3) La motivation ne peut être STÉRÉOTYPÉE

La motivation ne peut se composer uniquement de clauses de style et/ou de formules stéréotypées.

**Arrêt n° 222.700 du Conseil d'Etat du 28 février 2013**

**BERWART-GILLET c./ Commune de GERPINNES**

Le Code du Développement territorial

### 3. Les grands principes



Mars - Avril 2017

« (...) Considérant que la demande est déclarée recevable, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, que dès lors aucune étude d'incidences n'est requise;

[...] Attendu que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à la rue de la Joncquière à 6280; Attendu que selon le plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979 le bien se situe en zone d'habitat;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Plan Communal d'Aménagement n° 3 autorisé par arrêté royal du 06-11-1956;

Considérant que la demande vise plus précisément la construction d'une habitation unifamiliale de type REZ + ETAGE + Combles;

Vu les plans déposés;

Vu les matériaux utilisés à savoir :

- Bardage fibrociment de ton gris.
- Une tuile plate de ton anthracite.
- Châssis PVC de ton blanc.

Vu les prescriptions urbanistiques du Plan Communal d'Aménagement précité;

Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone; qu'il respecte les prescriptions urbanistiques du lotissement précité; qu'il n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ni son caractère architectural; [...]"

Le Code du Développement territorial

### 3. Les grands principes



Mars - Avril 2017

Extrait de l'arrêt du C.E. : « Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que, cette notion évolutive 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; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant que la motivation selon laquelle le projet est conforme à la destination de la zone, qu'il respecte les prescriptions urbanistiques du lotissement (en réalité un plan communal d'aménagement), qu'il n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ni son caractère architectural, est stéréotypée et peut se retrouver dans n'importe quel permis d'urbanisme conforme aux prescriptions urbanistiques applicables;

Considérant que la partie adverse n'expose pas, dans l'acte attaqué, les raisons concrètes pour lesquelles elle estime que la construction en projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera modifié; que, par ailleurs il convient de rappeler que les motifs d'un permis d'urbanisme doivent figurer dans l'acte et ne peuvent pas apparaître pour la première fois dans un acte de procédure ultérieur; que, partant, la référence au rapport de l'architecte, faite par la partie adverse dans sa note d'observations, ne saurait pallier les lacunes de la motivation de la décision entreprise; que le deuxième moyen de la requête est fondé »

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### **Exemples de formules à éviter quand elle ne constituent pas la conclusion d'un examen circonstancié :**

- « Le projet est compatible avec le voisinage immédiat »
- « le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti voisin »
- « le projet répond au bon aménagement des lieux »
- « le projet s'inscrit dans les caractéristiques urbanistiques »
- « Considérant qu'au regard des éléments repris dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement »
- « Considérant que les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique ne sont pas fondées »

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### **4) La motivation doit être ADEQUATE**

La motivation doit permettre au destinataire de la décision et aux tiers de comprendre pourquoi, comment et sur quelle base elle a été prise.

Ainsi, si l'autorité ne doit pas répondre individuellement à toutes les réclamations qui sont émises, il est impératif que chaque réclamant soit en mesure de trouver dans la motivation de l'acte, les éléments de réponse nécessaires à ses observations.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### 5) La motivation doit reposer sur des motifs EXACTS et SUFFISANTS

*« (...) Considérant qu'il ressort de l'examen du troisième moyen que les ouvrages autorisés par le permis d'urbanisme litigieux se situent sur le domaine public ; que l'acte attaqué est irrégulièrement motivé et repose sur un motif illégal en ce qu'il mentionne que les travaux seront réalisés « sur un domaine privé » ; que, dans cette mesure, la première branche du moyen est fondée » ;*

(C.E., n° 226.470 du 19 février 2014 )



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### 6) Focus sur la motivation par référence

NB : La motivation d'un acte doit figurer dans la décision elle-même, la motivation par référence devant rester une exception à ce principe

Conditions :

- *Le document auquel il est renvoyé doit être identifié de manière précise*
- *La délibération doit mentionner que ce document fait partie intégrante de la décision*
- *Ce document doit être reproduit dans l'acte ou joint en annexe au permis*
- *Le document auquel il est fait référence doit respecter lui-même les dispositions relatives à la motivation des actes administratifs*



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### Examen de certains cas nécessitant une motivation spécifique et renforcée

- 1) Décision s'écartant des avis recueillis dans le cadre de la procédure
- 2) Réponse aux réclamations émises dans le cadre d'une enquête publique
- 3) **Dérogations et écarts**
- 4) Permis de régularisation
- 5) Revirement d'attitude de l'administration
- 6) Présence d'un litige de type civil

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### Permis de régularisation

« Lorsque le permis d'urbanisme attaqué est en partie un permis de régularisation, la motivation formelle doit être d'autant plus scrupuleuse, afin de révéler que l'autorité n'est pas influencée par le poids du fait accompli ».

C.E., n°230.306 du 24 février 2015

### Revirement d'attitude

Si l'autorité décide, en cours d'instruction de la demande de permis, de changer d'avis ou modifie son attitude, il faudra impérativement veiller à ce qu'elle expose les raisons qui l'ont amenée à ce revirement.

Plusieurs situations peuvent expliquer un revirement :

- Éléments nouveaux ;
- Analyses complémentaires déposées, rapport d'un expert, (études de bruit, d'ensoleillement, ...), courrier d'un riverain, avis d'une instance, ...
- Résultat d'une visite sur les lieux.

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes



Mars - Avril 2017

### Revirement d'attitude

« Pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude. L'indication des 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., n°231.774 du 26 juin 2015

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes



Mars - Avril 2017

### Présence d'un litige de type civil

#### Principes :

- Tout permis est délivré sous réserve des droits civils des tiers.
- Toutes les questions relatives aux droits civils relèvent de la compétence exclusive des Cours et Tribunaux.

Néanmoins, l'autorité, même si elle n'est pas compétente pour trancher une question d'ordre civil, doit tout de même s'assurer que le litige opposant le demandeur de permis et son voisin sur une question d'ordre purement civil n'est pas de nature à entraver la mise en œuvre du permis sollicité en cas de d'octroi de celui-ci.

Le Code du Développement territorial

## 3. Les grands principes

### Présence d'un litige de type civil

« En principe, un permis est délivré sous réserve des droits civils des tiers. En vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle qu'une question relative à la propriété d'un bien ou à l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître. **Toutefois, le Conseil d'Etat est compétent pour contrôler si une autorité administrative qui a délivré un permis qui, par exemple, ne respecterait pas les distances légales en matière de vues, fixées par le Code civil, n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux. Dans le cadre de cet examen, il appartient au Conseil d'Etat d'avoir égard à toute question préalable, fût-elle de droit civil. Ainsi, lorsqu'il ressort d'un jugement d'un juge de paix que les vues dont il est question sont situées à plus d'un mètre nonante de la limite séparative des fonds du requérant et de l'intervenant, il s'ensuit qu'aux termes de ce jugement, ces vues, qu'elles soient droites ou obliques, sont conformes au prescrit de l'article 678 du Code civil ».**

C.E., n°210.167 du 29 décembre 2010

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CWATUP

### Situation actuelle (CWATUP)

#### Dérogations au plan de secteur

- Articles 110 à 112 du CWATUPE

Dérogations au règlement communal d'urbanisme, au plan communal d'aménagement, aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation.

- Article 113 du CWATUPE

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CWATUP

### Article 113 du CWATUPE

*Pour autant que les actes et travaux projetés soit **respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage**, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation:*

*1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, **dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;***

*2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, **dans une mesure compatible avec son option urbanistique.***

*Dans les mêmes conditions, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement*

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CWATUP

### Article 114 du CWATUPE

*Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, **à titre exceptionnel**, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup>, 3°.*

*Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, §3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, §1er.*

*Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué*

Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CWATUP

*« La décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme ».*

C.E., n°231.613 du 16 juin 2015

*« Il ressort des articles 111, 113 et 114 du CWATUPE que la faculté de s'écarter de prescriptions ayant valeur réglementaire n'est pas discrétionnaire. En effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions dans un cas particulier où la dérogation est permise, sachant que celle-ci doit s'interpréter de manière restrictive ».*

C.E., n°230.968 du 24 avril 2015



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CoDT

### Les dérogations dans le CoDT

- Par rapport au Plan de secteur
  - Régime général
  - Régime de dérogation
- Par rapport au Guide Régional d'Urbanisme

Articles D.IV.6 à 13 du CoDT



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

### Par rapport au PdS : régime général

#### 1) Bâtiments existants (111, al. 1<sup>er</sup> du CWATUP)

**D.IV.6** - Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme no 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<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup> et 7<sup>o</sup>.

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

Exemple : piscine non attenante au bâtiment principal

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

#### 2) Zone contiguë (111, al. 2 du CWATUP)

**D.IV.7** - 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

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

### 3) Modules de production d'électricité ou de chaleur (111, al. 3 du CWATUP)

**D.IV.8** - 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

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

### 4) Règle du comblement (112 du CWATUP)

**D.IV.9** - 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

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

### Par rapport au PdS : régime de dérogation

*Art. D.IV.11. Outre les dérogations prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.10, le permis visé à l'article D.IV.22, alinéa 1<sup>er</sup>, 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.*

NB : intègre désormais les actes et travaux relatifs à un patrimoine exceptionnel + liste limitative des actes et travaux relatifs aux constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général

*Art. D.IV.12. 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

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

Art. D.IV.13. 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

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

- Suppression de la notion « à titre exceptionnel » : néanmoins, quelle sera la portée de cette modification ?

### **Jurisprudence du Conseil d'Etat**

Arrêt n°222,088 du 16 janvier 2013

*« (...) Considérant qu'un permis délivré sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUPE est un permis "dérogatoire" au plan de secteur et même si le texte ne le prévoit pas expressément, l'autorité doit veiller à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation accordée »*

- Délivrance par le Collège communal de dérogations uniquement sur avis conforme du fonctionnaire délégué

Le Code du Développement territorial

## 4. Les dérogations - CoDT



Mars - Avril 2017

### **Par rapport au Guide régional d'urbanisme (GRU)**

- Pas de limitation des hypothèses pour déroger
- Exigences de motivation de l'article D.IV.13
- A titre exceptionnel ?
- Avis conforme du FD si Collège communal

Le Code du Développement territorial

## 5. Les Ecartis - CoDT



Mars - Avril 2017

### Les écartis dans le CoDT

Art. D.IV.5. Un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Le Code du Développement territorial

## 5. Les Ecartis - CoDT



Mars - Avril 2017

### Les écartis dans le CoDT

- Absence de liste limitative à certaines hypothèses
- Disparition de la notion « à titre exceptionnel »
- Assouplissement = traduction concrète du caractère indicatif de certains instruments planologiques
- Possibilités d'écartis aux prescriptions du permis d'urbanisation ne sont plus limitées à une partie seulement du permis d'urbanisation (*prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, §3, 3° - des prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords*)

Le Code du Développement territorial

## 5. Les Ecartis - CoDT

### Attention – jurisprudence du Conseil d'Etat

Arrêt n° 216.828 du 12 décembre 2011

*« Considérant que cette disposition n'utilise pas le terme dérogation mais le verbe "s'écarter"; qu'elle n'exige pas, à la différence de l'article 114 du même Code, que la décision de s'écarter du plan de secteur revête un caractère exceptionnel, ceci devant être spécialement motivé; qu'il n'en demeure pas moins que la motivation de l'arrêté doit porter aussi sur la nécessité de s'écarter du plan de secteur et sur la condition requise que les actes et travaux "soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage" »*

=> Démonstration du caractère nécessaire de cet écart ?



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

## 5. Les Ecartis - CoDT

### Attention – jurisprudence du Conseil d'Etat

Arrêt n° 211.653 du 1<sup>er</sup> mars 2011

*« Considérant, s'agissant des dérogations au schéma de structure communal, qu'il convient de rappeler que celui-ci n'a pas force obligatoire; que, cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui soient expressément et complètement exprimés dans la décision; **qu'en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal** »*

=> Il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du document dont on s'écarte



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial