



LE CONTENU DE LA DECISION

Olivier JADIN
PORTALIS



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Art. 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.

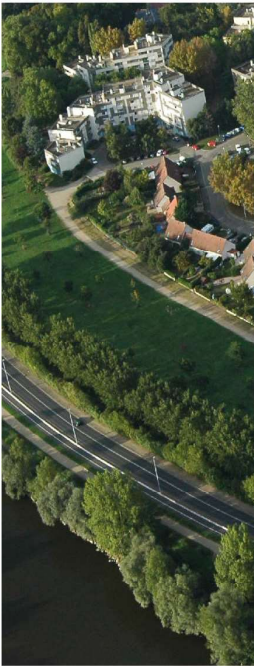
Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en oeuvre et à son exploitation.

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. »



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

CONTENU DE LA DECISION (art. D.IV. 53 à 58)

- Charges d'urbanisme (art. D.IV.54)
- Refus ou conditions liés à la viabilisation du terrain (art. D.IV. 55-56), à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement (art. D.IV. 57)
- Refus liés à la planologie en cours (art. DIV.56)
- Ordre d'exécution des travaux (art. D.IV.59)
- Garanties financières (art. D.IV. 60)

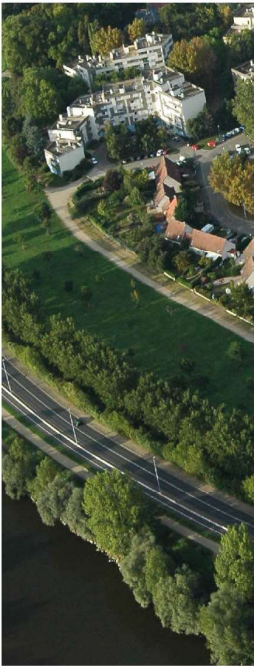
Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

I. CHARGES D'URBANISME ET CONDITIONS

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

CHARGES D'URBANISME

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Art. D.IV.54, al. 1 et 2

« **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.** »

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. 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. »

Le Code du Développement territorial

Art. D.IV.53, al. 3 et 4



Mars - Avril 2017

« 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. »

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 pouvant accueillir de tels constructions ou équipements. »

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Le CoDT définit expressément quelles sont les différentes charges qui peuvent être imposées.

C'est une liste limitative.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Les charges d'urbanisme imposent au demandeur de permis une **obligation de faire des actes et des travaux**.

→ L'obligation de faire peut être en rapport avec le permis (**charge interne**)

Exemple : création d'une voirie en lien avec le projet

→ L'obligation de faire peut être SANS rapport avec le permis (**charge externe**)

Exemples :

- création d'une voirie sans lien avec le projet (C.E., n° 28.326 du 30 juin 1987, Commune d'Artselaar)
- Rénovation de bâtiment, de logements, d'équipements, ... sans lien avec le projet

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

! Les charges ne peuvent consister en une contribution numéraire

! Il ne faut pas confondre la caution et la contribution numéraire

→ l'autorité peut imposer une caution en vue de s'assurer de la réalisation de la ou des charge(s) dont elle assortit le permis

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Les charges d'urbanisme ne sont pas des conditions de permis, elles imposent une **contrepartie** aux avantages qui découlent du permis délivré.

Le Code du Développement territorial

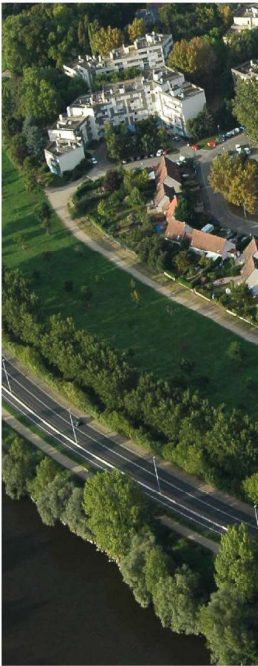


Mars - Avril 2017

Les charges d'urbanisme doivent être **proportionnées**

Les charges ne peuvent avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

! Le CoDT, précise la manière de déterminer l'importance des charges d'urbanisme.

→ Les impacts positifs du projet sur la collectivité doivent être pris en compte pour contrebalancer les impacts négatifs (exemples : augmentation du charroi, augmentation du nombre de places en crèche ou dans les écoles communales, ...)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

! Cette obligation de contrebalancer les impacts négatifs risque, si elle est interprétée trop largement, de conduire à l'impossibilité d'imposer des charges d'urbanisme.

En effet, un projet rencontre toujours d'une façon ou d'une autre l'intérêt général

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

CONDITIONS

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Art. 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;

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

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; 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; en cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité;

b) si les travaux portent sur l'isolation extérieure d'un bâtiment;

4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

Le Code du Développement territorial

Art. D.IV. 57



Mars - Avril 2017

« Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des **conditions particulières** de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique; »

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

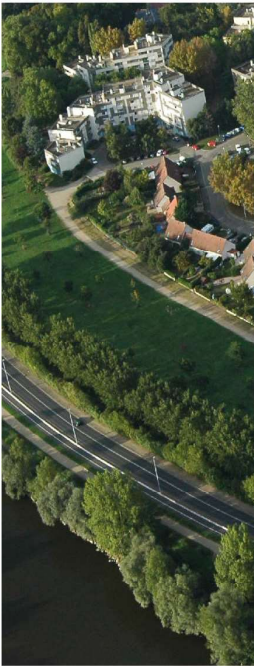
4° des biens immobiliers situés :

a) dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière, visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

b) dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature;

5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité. »

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

Les conditions sont des modalités d'exécution des actes et travaux qui sont imposées dans le permis.

Elles ont pour objet premier de permettre la réalisation du projet envisagé moyennant des mesures visant à l'intégrer à son environnement ou à en assurer la viabilité.

Les conditions autorisent le projet sous les seules modifications qu'elles imposent dans le permis.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

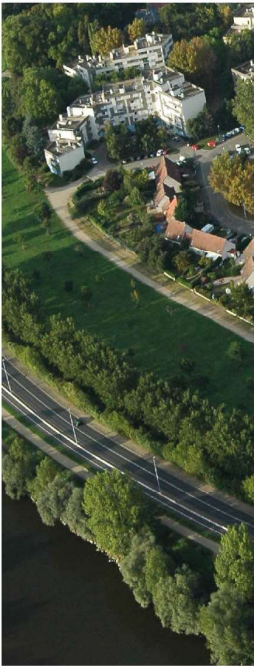
Liste des cas (non limitatifs) dans lesquels l'autorité peut imposer des conditions :

→ article D.IV 55

→ article D.IV 57

Le contenu des conditions n'est pas déterminé par le CoDT mais laissé à la libre appréciation de l'autorité.

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

! Les conditions font partie intégrante du permis et constituent un élément essentiel

! Les conditions ne sont pas des contreparties au projet mais des éléments indispensables à la réalisation du projet dans le respect du bon aménagement des lieux

! Les conditions ne sont pas suspensives du permis
→ elles font partie de permis et doivent être exécutées purement et simplement

Le Code du Développement territorial



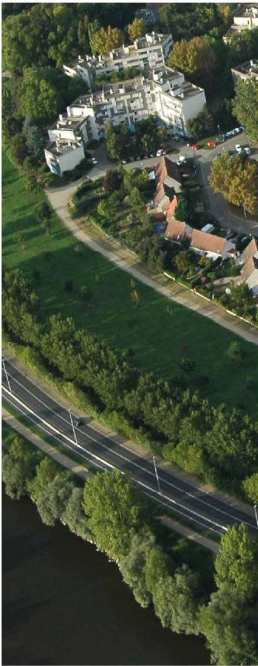
Mars - Avril 2017

! Une condition ne peut dépendre de :

- la réalisation d'un événement futur et incertain

- la réalisation d'un événement qui dépendrait d'un tiers ou d'une autre autorité (C.E., n° 54 000 du 22 juin 1995, Sterkmans)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

NB :

L'article D.IV.56 prévoit que l'autorité subordonner la mise en œuvre du permis à l'obtention d'un permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de la voirie

OR

c'est >< à la jurisprudence du Conseil d'Etat

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

! Les conditions ne peuvent porter que sur des éléments accessoires et secondaires et ne peuvent modifier sensiblement le projet

→ les conditions doivent être suffisamment précises et limitées quant à leur objet (C.E., n° 72.398 du 11 mars 1998)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

II. REFUS DE PERMIS

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

L'autorité peut décider de REFUSER le permis pour les motifs énoncés aux articles D.IV 55, 57 et 58.

Expl :

- Manque d'équipement de la voirie
- Absence d'épuration suffisante
- Accroissement du risque d'accident majeur

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

III. ORDRE DES TRAVAUX

Le Code du Développement territorial

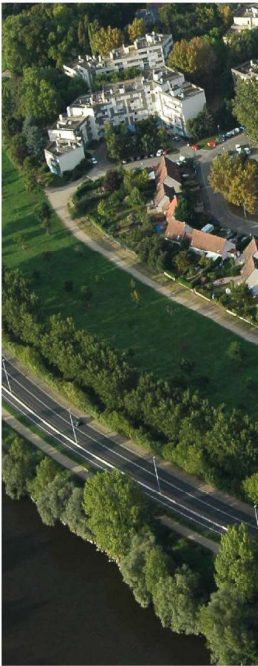


Mars - Avril 2017

Art. D.IV.59

« Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux sont exécutés et le délai endéans lequel les conditions et les charges qui assortissent le permis sont réalisées. »

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

IV. GARANTIES FINANCIERES

Le Code du Développement territorial



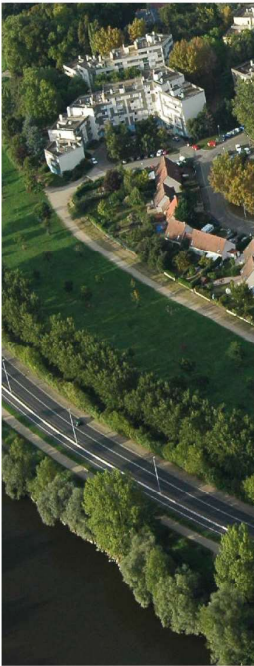
Mars - Avril 2017

« L'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des conditions 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.

Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution. »

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

L'autorité peut imposer des garanties financières (caution) pour s'assurer de :

- l'exécution des charges ou conditions assortissant le permis qu'elle délivre
- l'exécution des travaux de voirie

! L'autorité peut préciser les lots dont la cession ne dépend pas de l'exécution des charges ou conditions ou de la constitution de garanties financières relatives à ces charge et/ou conditions

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

V. MOTIVATION

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

RAPPEL DES PRINCIPES

Art. 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991
relative à la motivation formelle des actes
administratifs

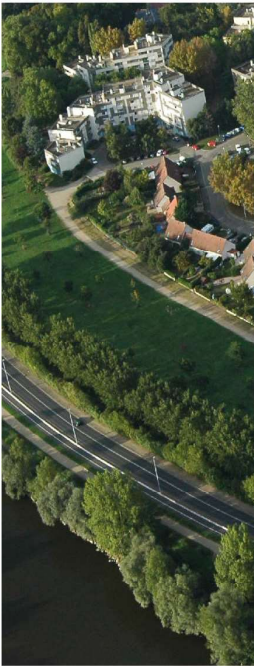
Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

- Motivation formelle
- Motifs pertinents, exacts et admissibles en fait et en droit
- examen concret 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° 113.606 du 12 décembre 2002, VILLE DE NAMUR)
- 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
(C.E., n° 115.468 du 6 février 2003, LETROYE)

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

→ Le permis doit mentionner les motifs qui justifient le refus, la charge d'urbanisme, la condition, ... par égard au bon aménagement des lieux, à la balance des impacts positifs et négatifs du projet, au respect du principe de proportionnalité, ...

Ces motifs doivent être le reflet d'un examen concret du projet.

→ Il importe d'être suffisamment précis et concret dans la motivation pour éviter des conditions trop imprécises voire inapplicables

Le Code du Développement territorial



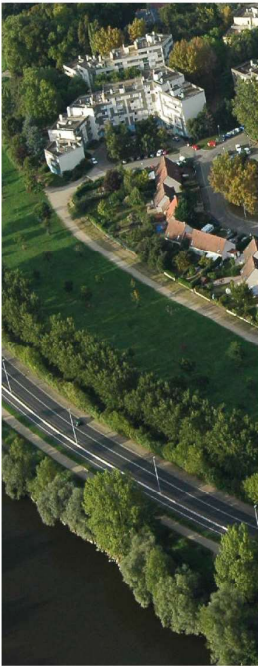
Mars - Avril 2017

VI. CONCLUSIONS

- Le CoDT définit les notions de charges d'urbanisme et de conditions.
- Le CoDT introduit l'obligation de lier le contenu des charges d'urbanisme à la réalisation d'une balance entre les impacts positifs et négatifs d'un projet pour la collectivité.

→ c'est un concept nouveau qui n'a pas encore passé l'épreuve de la jurisprudence, ce qui risque de créer beaucoup d'incertitude pour les communes lors du choix des mesures à imposer au titre de charges d'urbanisme

Le Code du Développement territorial



Mars - Avril 2017

- En toute hypothèse, le permis se doit d'être motivé à suffisance afin que les motifs des refus, le contenu des charges et des conditions, le phasage, ... soient compréhensibles, suffisamment précis et puissent être respectés.

! Cet exercice peut être particulièrement difficile dans le cas de l'imposition d'obtenir un permis voirie avant la mise en œuvre du permis d'urbanisme (art. D. IV. 56), car cette imposition est contraire à la jurisprudence du Conseil d'Etat condamnant les permis liés à la réalisation d'événements futurs et incertains.