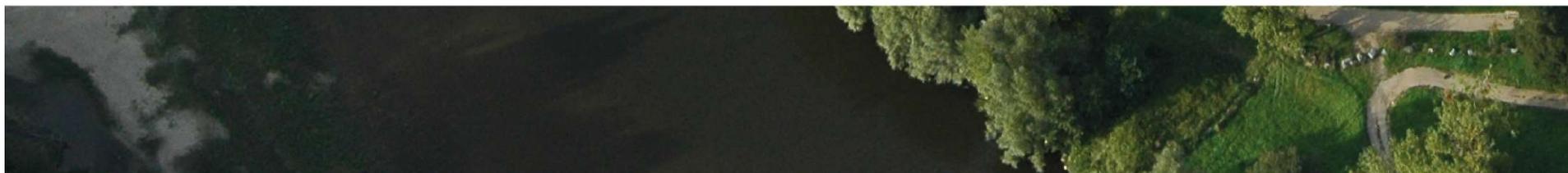




# CoDT : Le contenu de la décision

Seraing, le 18 avril 2017  
Fabian Culot & Carole Lorent  
Avocats



Mars - Avril 2017

Le Code du Développement territorial

# Introduction – Programme de l'atelier



Mars - Avril 2017

- I. Les motifs de refus et de conditionnement du permis**
  
- II. Les conditions et charges d'urbanisme**

# I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

Siège de la matière : art. D.IV.55 à D.IV.58 et D.IV.61

// CWATUP

Structurés dans une seule section :

Livre IV – PERMIS ET CERTIFICATS D'URBANISME

Titre 2 – Procédure

Chapitre 7 – Décision sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme

## ***Section 2 – Contenu de la décision***



Liste non exhaustive

# I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

## Les travaux préparatoires du CoDT :

L'objet de cette section 2 est, d'une part, d'attirer l'attention sur l'importance de la motivation notamment au regard de la compatibilité du projet avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation ou des guides. Mais il faut également motiver spécifiquement la décision au regard des circonstances urbanistiques et architecturales locales qui sont spécifiques au projet ainsi que des motifs spécifiés dans la présente section.



# I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

## Exigences de motivation formelle (Rappel)

- Loi du 29/07/1991 sur la motivation formelle des actes administratifs : motivation adéquate des décisions administrative unilatérale à portée individuelle
- Application en cas de **dérogation** ou **écart**



# I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

## Art. D.IV.53 : généralités

- Motivation en fonction des **circonstances urbanistiques locales** (Art. D.IV.53, al.3 )
- Fondement du permis ou du refus sur les motifs et conditions mentionnés à la section 2
- Liste **non limitative**



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

### Art. D.IV.55 : motifs liés à la viabilisation du terrain (// art. 128 et 135 CWATUP)

- Pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, électricité et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux (// art. 128, § 1<sup>er</sup> CWATUP)



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

### Art. D.IV.55 : motifs liés à la viabilisation du terrain (// art. 128 et 135 CWATUP)

- Non respect des conditions en matière d'épuration des eaux usées selon le Code de l'eau ( // art. 128, §1<sup>er</sup> CWATUP)



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

### Art. D.IV.55 : motifs liés à la viabilisation du terrain (// art. 128 et 135 CWATUP)

- Cas de terrain (ou partie) frappé d'alignement (// art. 135 CWATUP)

#### Exceptions :

- Avis sur l'impossibilité de réaliser l'alignement
- Isolation extérieure du bâtiment



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

### Art. D.IV.55 : motifs liés à la viabilisation du terrain (// art. 128 et 135 CWATUP)

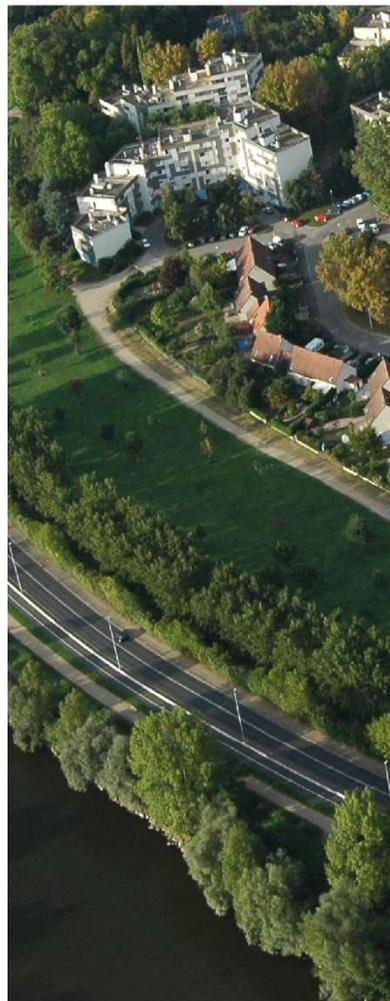
- Accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé 



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

**Art. D.IV.56 : permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ou régionales** 

- Condition à la **mise en œuvre** du permis
- A l'initiative du demandeur ou d'office
- Quand les aménagements de la voirie sont **indispensables**
- Sans préjudice de l'application du décret voirie



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

### Art. D.IV.57 : motifs liés à la protection de personnes des biens ou de l'environnement (//art. 136 CWATUP)

- 1° & 2° : Projet situé à proximité d'un site SEVESO ou projet d'implantation d'un site SEVESO



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

**Art. D.IV.57 : motifs liés à la protection de personnes des biens ou de l'environnement (//art. 136 CWATUP)**

- 3° : En cas de risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

**Art. D.IV.57 : motifs liés à la protection de personnes des biens ou de l'environnement (//art. 136 CWATUP)**

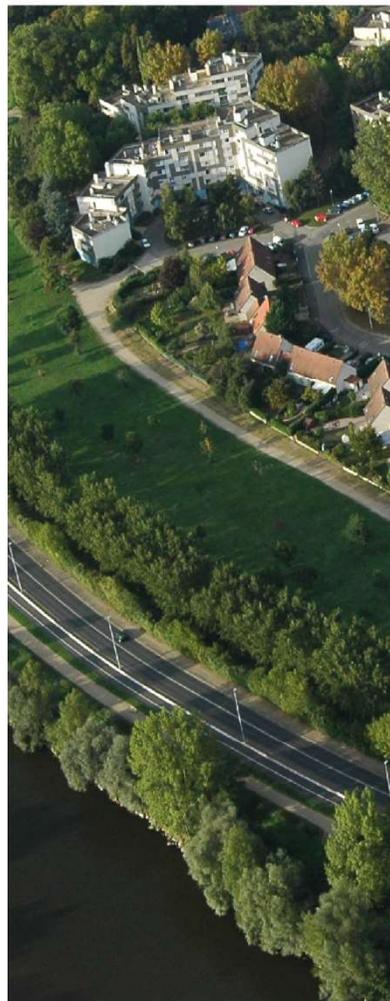
- 4°: cas de protection de la nature (réserve naturelle domaniale, site Natura 2000, ...)



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

### Art. D.IV.57 : motifs liés à la protection de personnes des biens ou de l'environnement (//art. 136 CWATUP)

- 5°: cas de logement qui ne respecte pas les critères de salubrité au sens de l'article 3, 5° du Code wallon du logement et de l'habitat durable (critères liés à l'éclairage naturel) 



## I. Les motifs de refus et de conditionnement des permis

### Art. D.IV.58 : motifs liés à la planologie en cours (// art 107, § 1<sup>er</sup>, al. 5 et § 2, al.4)

- Cas de révision en cours du PS, en ce compris la carte d'affectation des sols
- Établissement ou révision d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal
- Caducité du refus si le nouveau plan/schéma ne rentre pas **en vigueur dans les 3 ans**



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

Siège de la matière : art. D.IV.53,  
D.IV.54, D.IV.59 et D.IV.61

Régime identique au CWATUP

Précisions importantes 

Consécration de la ≠ entre charges  
et conditions 



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.53, al. 2 : conditions d'urbanisme - définition

« 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 ».



→ Idée de « nécessité »



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54, al. 2 : charges d'urbanisme - définition

« (...) 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** ».



→ Idée de « compensation »



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54, al. 1 : charges d'urbanisme – respect du principe de proportionnalité

Le **principe de proportionnalité** guide la décision de l'administration d'imposer des charges d'urbanisme.

Définition par le Gouvernement dans l'AGW



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. R.IV.54-1, § 1<sup>er</sup> : principe de proportionnalité

*« 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 de l'article D.II.10 et D.II.6 »*



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. R.54-2, § 1<sup>er</sup> : principe de proportionnalité

« 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 ».



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54 & R.IV.54 - 2 : charges d'urbanisme – respect du principe de proportionnalité – examen

- Coût pour la collectivité % coût des charges et cession
- Limite: l'objet du permis sollicité



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. R.IV.54-2, §2, al. 1 : principe de proportionnalité

« (...) 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 imposée sont considérées comme **proportionnées** lorsque leur coûts cumulés **ne dépassent pas** le montant théorique servant de point de comparaison ».



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. R.IV.54-2, §2, al. 3 : principe de proportionnalité

« 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 dans l'environnement bâti et non bâti ».

→ Non prise en compte des **conditions d'urbanisme**



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54, al. 2 *in fine* : charges d'urbanisme – prise en compte des impacts positifs

« 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 ».

→ Incertitude sur la portée exacte



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54, al. 3 : charges d'urbanisme – contenu limitatif

- Réalisation ou rénovation de **voiries**, d'**espaces verts publics**
- Réalisation ou rénovation de **constructions ou d'équipements publics ou communautaires**, en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis
- Toutes **mesures favorables à l'environnement**



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54, al. 3 : charges d'urbanisme – contenu limitatif

- Contenu détaillé à l'article R.IV.54-2, § 2



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. R.IV.54-3, al. 1 : motivation des charges

« Le permis détermine distinctement les conditions et charges imposées moyennant une **motivation** qui justifie le **choix des charges** et de leur **localisation** et le **respect du principe de proportionnalité**. »



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. R.IV.54-3, al. 3 : évocation lors de la réunion de projet

« 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.»

## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54 : charges d'urbanisme – prise en compte des impacts positifs

« 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 ».

→ Incertitude sur la portée exacte



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54, al.4 : cession à titre gratuit

**Délivrance** du permis subordonnée à la **déclaration** du demandeur, dans le respect du **principe de proportionnalité**, qui s'engage, **à l'entame des travaux**, à **céder** à la commune ou la Région, à titre **gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais** pour elle, la propriété :



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.54, al.4 : cession à titre gratuit

- de voiries
- d'espaces publics
- de constructions
- d'équipements publics ou communautaires
- de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.60 : garanties financières



« 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**. (...) »

## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.60 : garanties financières



- couvrent la réalisation de charges mais également la réalisation des **conditions**
- l'autorité peut exiger des garanties financières pour les **actes et travaux** nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une **voirie communale faisant partie intégrante de la demande de permis** mais non reprise en tant que telle comme condition ou charge



## II. Les conditions et charges d'urbanisme

### Art. D.IV.59 : ordre des travaux

« 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 ».

**Art. R.IV.54-3, al. 2** : phasage de la réalisation des charges





Mars - Avril 2017

Merci pour votre attention

Le Code du Développement territorial