



Les notions de dérogation et d'écart

Focus sur la motivation de vos décisions

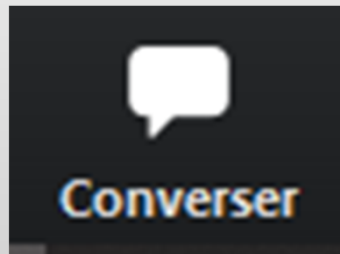
Partie 2
8 décembre 2020



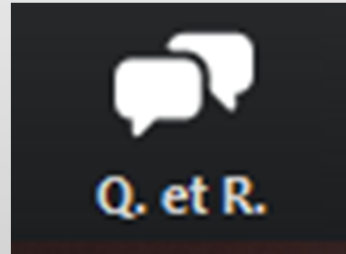
Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Quelques consignes pour débuter...

01 **Converser**
Signaler un problème
technique
→ Modérateur



02 **Q. Et R.**
Poser une question liée
aux **contenus**
→ Conférenciers



Nos invités

Annabelle VANHUFFEL

Avocate
HVA avocats

Bertrand IPPERSIEL
Chef de service
Service du Développement Territorial
Ville de Namur

Thibault CEDER
Conseiller expert
UVCW

Stéphanie PIRARD
Première Attachée
SPW Territoire



Menu de la séance

01

Focus sur la motivation d'un écart : précisions juridiques

02

Focus sur la motivation d'un écart : l'avis de la tutelle

03

Dans la pratique, comment motiver une décision d'écart ?

04

Conclusion





Sondage



01

02

03

04

Focus sur la motivation d'un écart : précisions juridiques

Annabelle VANHUFFEL

Avocate

HVA avocats



1. Introduction

CWATUPE

- Quelques instruments à valeur indicative = ligne de conduite de laquelle on pouvait s'écarter moyennant due motivation

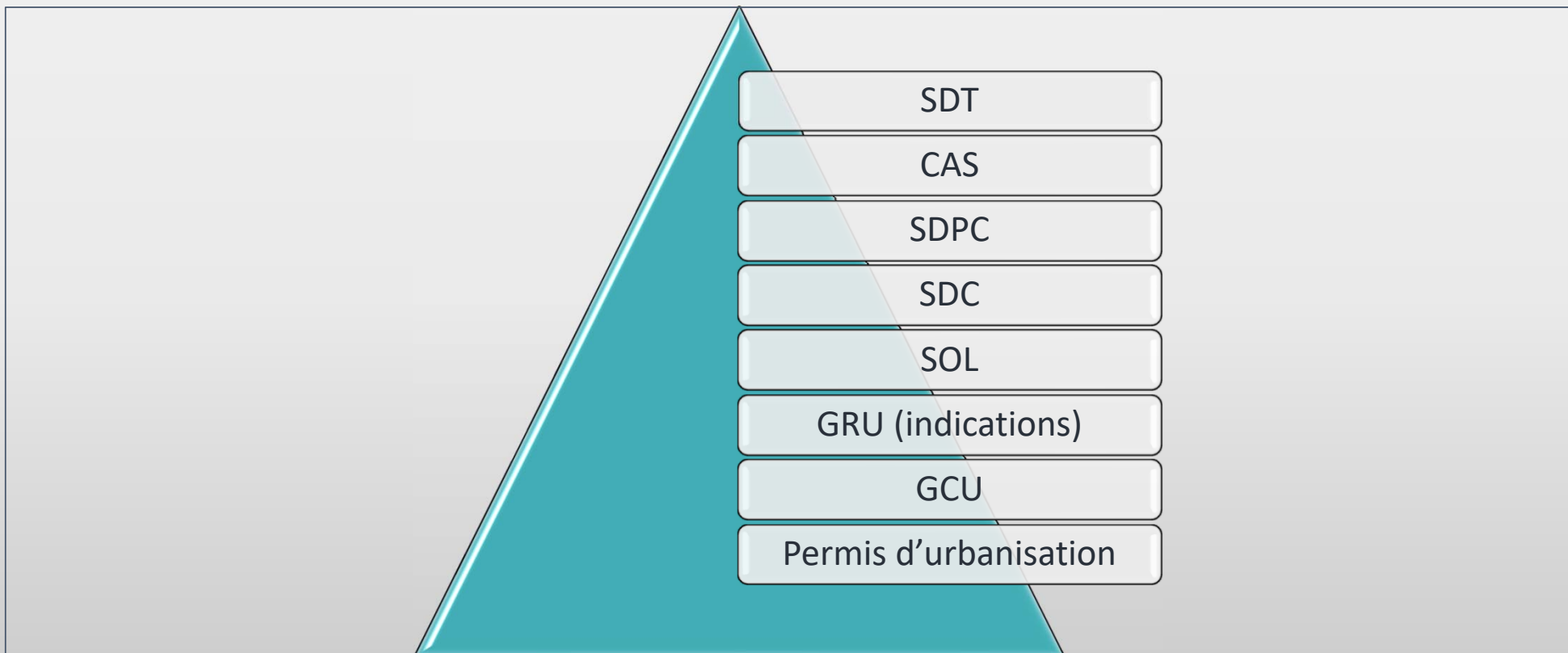


CoDT

- Place aux instruments à valeur indicative desquels on peut s'écarter moyennant une motivation encadrée par des critères



2. Rappel des instruments à valeur indicative



3. Motivation requise selon l'article D.IV.5 CoDT 2 composantes

Un permis ou un CU2 peut s'écarter d'un document à valeur indicative 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.



4. Première condition : les objectifs

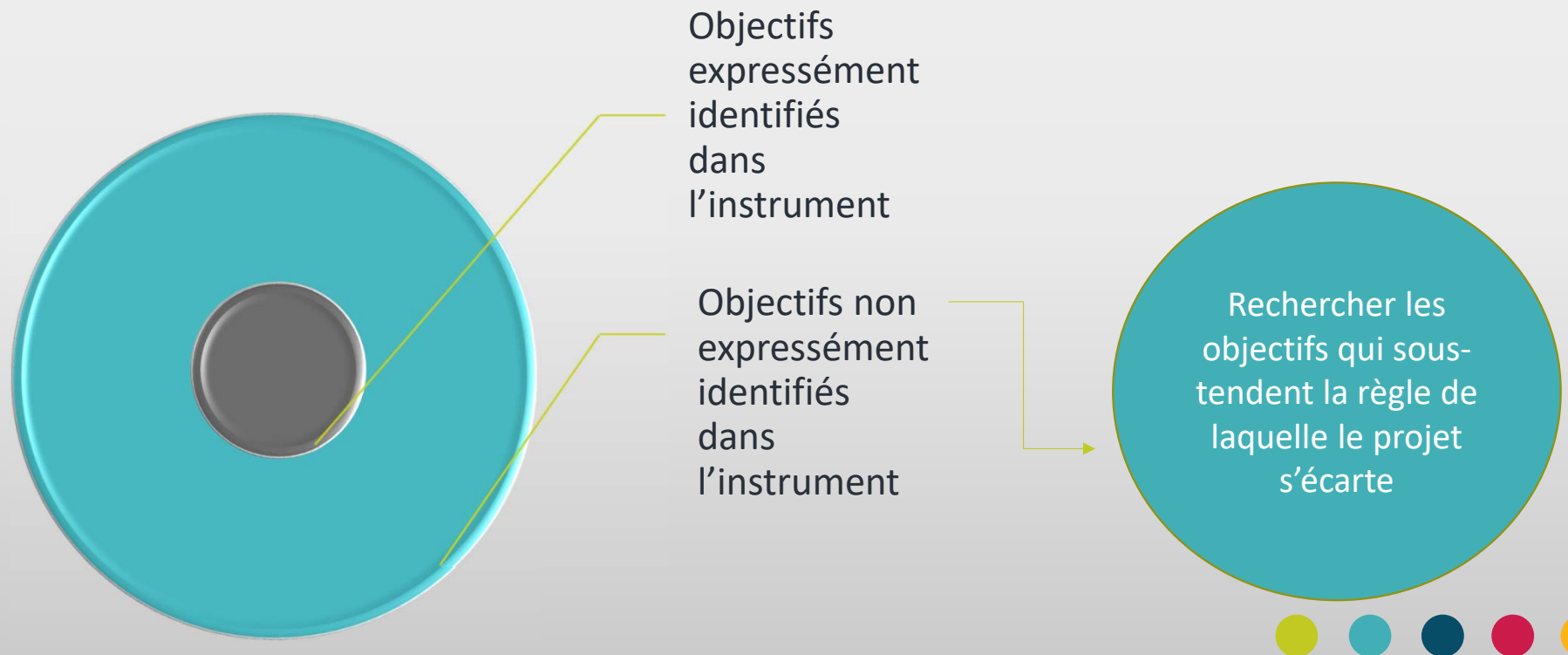
Ne pas compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation

identifier les objectifs

démontrer que les objectifs ne sont pas compromis par le projet



Identifier les objectifs





Rechercher les objectifs

12

Question posée :

quel est le but poursuivi par la règle de laquelle le projet s'écarte ?

-> repérer les objectifs sachant qu'il n'y en pas peut-être pas

-> ensuite une fois repérés, il va falloir les libeller pour motiver la décision





1^{re} balise : types d'objectifs à rechercher

= les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme en fonction de l'instrument concerné (le schéma, la CAS, le guide ou le permis d'urbanisation)



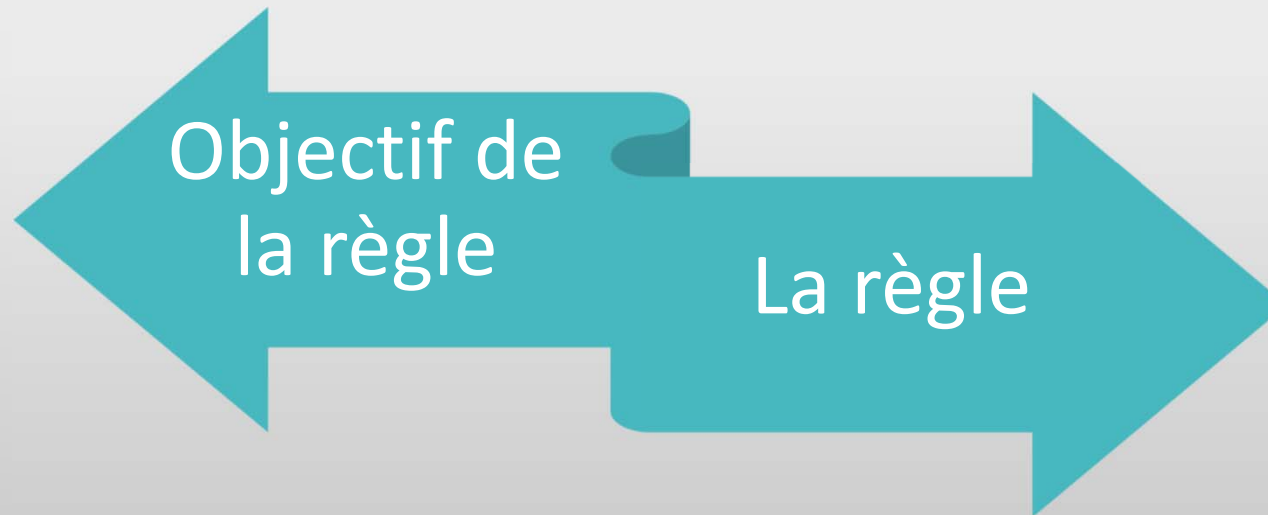
- uniquement ceux en relation avec l'instrument concerné
- pas d'obligation de qualifier l'objectif





2^{ème} balise : les indications ne sont pas des objectifs

- Ne pas confondre l'objectif de la règle et la règle en elle-même – la question est de savoir si l'écart porte atteinte à l'objectif poursuivi par la règle et non à la règle en elle-même





3^{ème} balise : rechercher les objectifs principaux

- L'autorité doit veiller à ce que les **objectifs principaux** visés par le document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité (C.E., n°246.096, 14 novembre 2019, Boden)
- Ex: les dispositions du permis d'urbanisation relatives à l'implantation, au gabarit, à la hauteur sous corniche et à l'aménagement des abords (C.E., n°244.603, 23 mai 2019, Watelet)



Il n'y a pas toujours un objectif spécifique

Ex: lorsque les écarts portent sur des **éléments secondaires**

Ainsi jugé que les prescriptions qui portent sur la forme de la toiture et des baies, les matériaux, ne répondent à aucun objectif particulier, si ce n'est celui d'assurer le bon aménagement des lieux par le respect d'une certaine harmonie dans les constructions, ou, en d'autres termes, celui d'assurer une bonne intégration du lotissement dans son environnement » (C.E., n°241.463, 9 mai 2018, Nicosia)





4^{ème} balise : considérer l'ensemble des prescriptions

- Les objectifs peuvent **découler de l'ensemble des prescriptions** de l'instrument
- Ex: le permis d'urbanisation prévoit la construction en principe d'habitations de type villa ou bungalow, d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée, ne comportant pas de pignons aveugles, à l'intérieur de zones de bâtisses entourées de zones de verdure, de cours et jardins, avec des zones minimales de recul latéral. On peut en déduire que **l'objectif est d'organiser un cadre bâti ouvert et aéré de maisons quatre façades »** (C.E., n°247.578, 8 mai 2020, Thiry)





5^{ème} balise : se référer aux termes employés

- Les pignons aveugles seront « **strictement** » évités = **prescription essentielle** pour la réalisation de l'objectif du permis d'urbanisation
- +
- Le recul latéral (3 mètres) constitue la limite « **extrême** » de la zone de construction = **un élément essentiel**

-> **Objectif** : garantir un « bâti ouvert et aéré » (C.E., n°247.578, 8 mai 2020, Thiry)



Libeller les objectifs

- Ils ne peuvent être trop généraux (ex: respecter le bon aménagement des lieux)
- > Il faut rechercher **l'objectif spécifique poursuivi par la règle**, sans que celui-ci ne soit trop général
 - Ex: former un ensemble largement aéré dans un cadre harmonieux tout en conservant le caractère traditionnel de la région (C.E., n°245.037, 1^{er} juillet 2019, Grinbaum)



L'identification de l'objectif peut être implicite

- L'objectif peut ne pas être clairement libellé dans la décision
- Ex: l'autorité qui motive l'écart en examinant l'incidence de la minéralisation et en l'acceptant compte tenu du fait que la zone de recul reste pour partie végétalisée motive suffisamment l'écart, même si l'autorité n'identifie pas expressément l'objectif dans sa motivation (C.E., n°246.096, 14 novembre 2019, Boden)



L'identification de l'objectif peut être implicite, mais pas absente...

- Ex: décrire les travaux et reprendre le prescrit de l'article D.IV.5 du CoDT ne permet pas de comprendre en quoi le projet ne compromet pas les objectifs du G.C.U., que l'autorité n'identifie d'ailleurs pas (C.E., n° 248.667, 20 octobre 2020, Schwachhofer)



Seule l'erreur manifeste d'appréciation est censurée

- L'autorité compétente dispose d'un **pouvoir discrétionnaire** pour déterminer la nature et la portée des objectifs non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, **seule l'erreur manifeste d'appréciation** pourrait être censurée (C.E., n°247.578, 8 mai 2020, Thiry)



Ne pas compromettre les objectifs

= L'écart ne peut pas mettre en péril la réalisation des objectifs de l'instrument « dans la partie du territoire concerné »
(C.E., n°247.578, 8 mai 2020, Thiry)

- La question est donc la suivante : **si j'accorde l'écart, l'objectif est-il mis en péril dans la partie du territoire concerné ?**

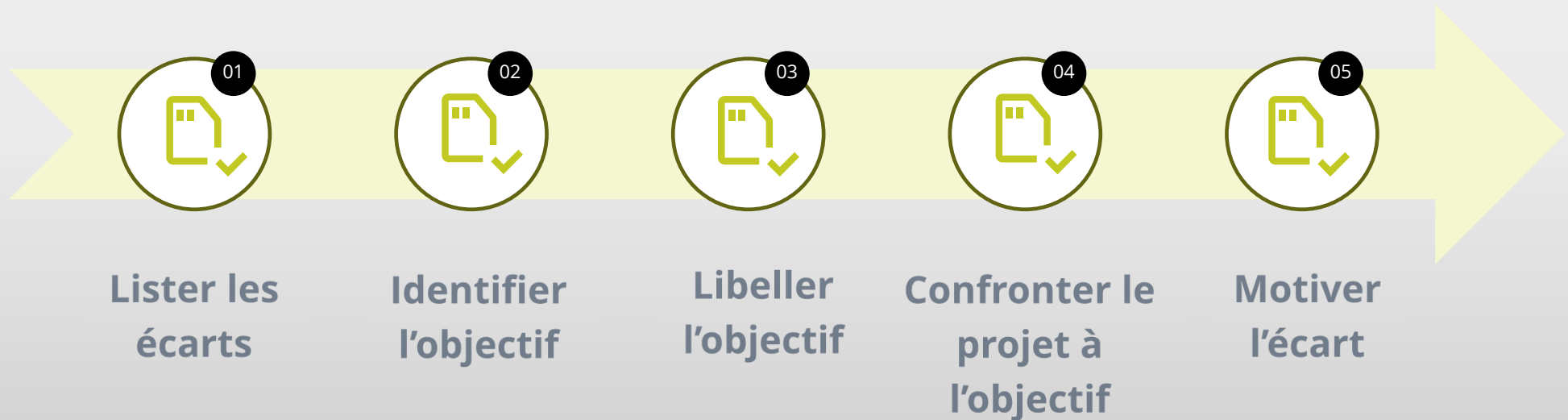


Exemple

- Un écart qui ne concerne qu'un seul lot est de nature à compromettre les objectifs du permis d'urbanisation, nécessitant une modification de celui-ci, s'il a des répercussions sur l'aménagement des autres lots au regard des objectifs du permis d'urbanisation (C.E., n°247.578, 8 mai 2020, Thiry)



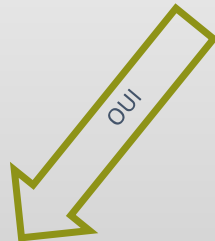
Mode opératoire



Confronter le projet à l'objectif identifié

- Vous représenter un projet conforme aux indications
- Confronter ce projet à celui présentant des écarts et évaluer l'impact sur l'objectif identifié :

? Le projet empêche-t-il d'atteindre l'objectif identifié pour le territoire concerné compte tenu de ses spécificités et du lieu dans lequel il s'inscrit ?



L'écart n'est pas acceptable



L'écart est acceptable



Motiver l'écart

- Renseigner les écarts, dire en quoi ils sont acceptables au regard des deux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT, de manière suffisante (C.E., n°245.144, 10 juillet 2019, Stockmans; C.E., n°245.192, 17 juillet 2019, Baleine; C.E., n°246.258, 3 décembre 2019, Tilleul et Vanbraband)
- La décision ne doit pas indiquer formellement que « les écarts sont autorisés » ; la motivation doit faire apparaître que « leur pertinence a été admise » (C.E., n°241.463, 9 mai 2018, Nicosia)



5. Deuxième condition : l'impact paysager

- Le projet doit contribuer à la **protection**, à la **gestion** ou à l'**aménagement** des paysages bâtis ou non bâtis
= Article 1^{er} de la Convention européenne du paysage, adoptée à Florence le 20 octobre 2000
- La **protection des paysages** comprend les actions de conservation et de maintien des aspects significatifs ou caractéristiques d'un paysage, justifiées par sa valeur patrimoniale émanant de sa configuration naturelle et/ou de l'intervention humaine



- La **gestion des paysages** comprend les actions visant, dans une perspective de développement durable, à entretenir le paysage afin de guider et d'harmoniser les transformations induites par les évolutions sociales, économiques et environnementales
- L'**aménagement des paysages** comprend les actions présentant un caractère prospectif particulièrement affirmé visant la mise en valeur, la restauration ou la création de paysages



Mode opératoire

L'autorité doit démontrer :

1. qu'elle a une **perception exacte des lignes de force** du paysage bâti et non bâti
2. présenter **l'impact** du projet sur celles-ci
3. établir la manière selon laquelle le projet contribue à **protéger, gérer, aménager** les lignes de force du paysage

...ce qui peut aussi se traduire par l'imposition d'une condition dûment motivée (ex: végétalisation des emplacements de parcage aménagés dans la zone de recul)



Motivation de l'impact paysager - limites

N'est requise que « s'il existe une difficulté concrète à ce sujet »
(C.E., 29 octobre 2009, n° 197.525, Hoebeke)

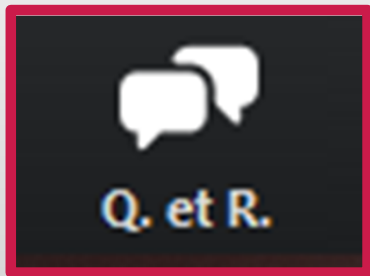
Ex: création de plusieurs logements au sein d'un immeuble



Conclusion



Nous répondons à vos questions !



01

02

03

04

À quoi faut-il être particulièrement attentif lors de la motivation de l'écart ?

L'avis de la tutelle

Stéphanie PIRARD

Première attachée
SPW Territoire



L'écart est une faculté

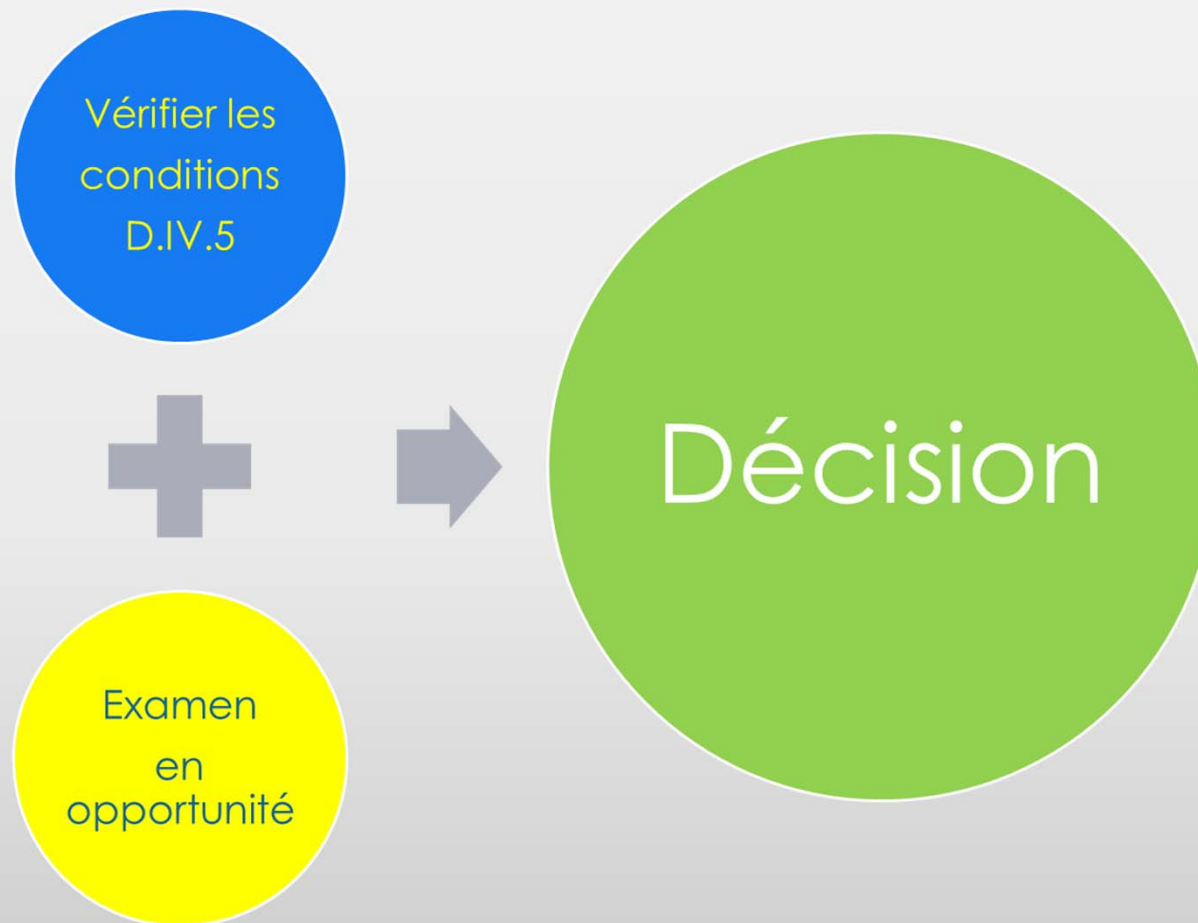


encadrée par les conditions du CoDT



pouvoir d'appréciation
du fonctionnaire délégué et du collège communal
en opportunité





Contenu de la demande

Cadre 7 – Liste et motivation des dérogations et écarts

Lorsque la demande implique une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, ou un écart à un schéma, à une carte d'affectation des sols, aux indications d'un guide d'urbanisme ou au permis d'urbanisation, la justification du respect des conditions fixées par les articles D.IV.5 à D.IV.13. du CoDT :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

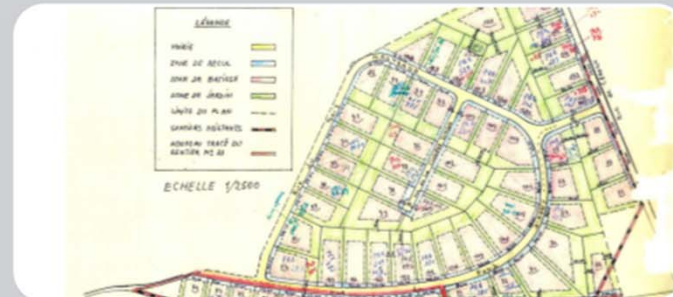
.....

.....

.....

.....





Outils
sous CoDT

Outils
antérieurs
au CoDT



Comment faire pour les outils antérieurs au CoDT ?

À la lumière de la récente jurisprudence du Conseil d'Etat à propos de l'article D.IV.5 1° du Code :

1. Analyser les prescriptions de l'outil
2. en déduire (s'astreindre à formuler) les objectifs (ODT/OAT/OU)
Plusieurs prescriptions permettent de cerner ces objectifs.
3. Expliquer en quoi l'écart **ne compromet pas** ces objectifs

Ce travail doit apparaître dans la motivation de la décision.



Dans la pratique...



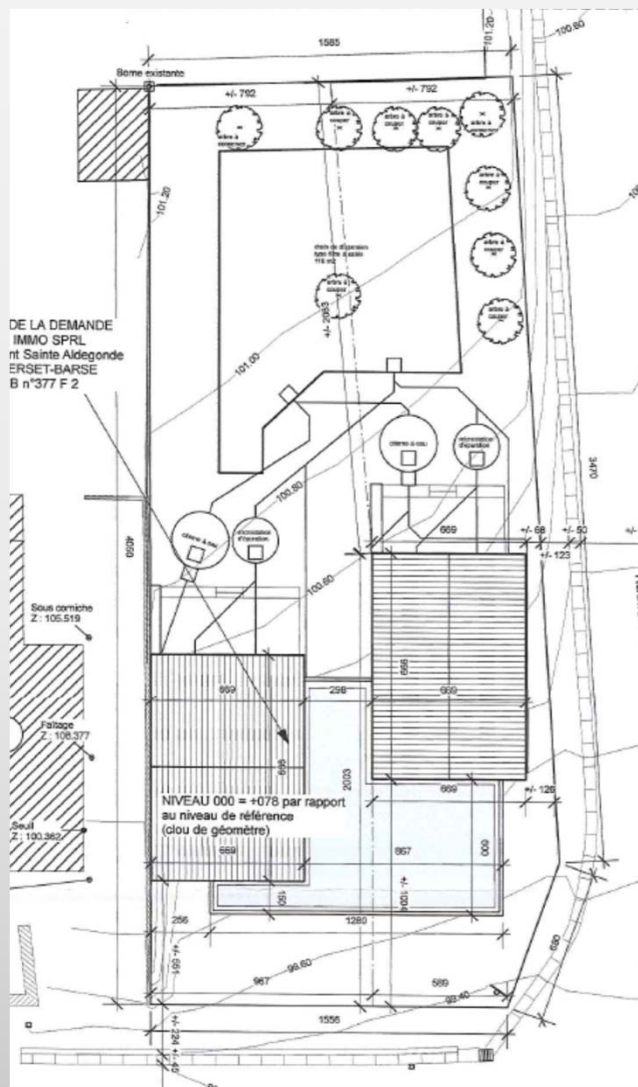
1. Projet dont découle l'arrêt du Conseil d'Etat n°247.578 du 18 mai 2020

Permis d'urbanisation de 1965



Construction de 2 maisons d'habitation sur le lot n°3





Les notions de dérogation et d'écart – Décembre 2020 - UVCW

Que disent les indications littérales ?

L'article 3 relatif au **front de bâtisse obligatoire** sur l'alignement, prévoit que la « **façade principale** de toute construction doit **obligatoirement** être construite **sur cette ligne de bâtisse** »;

L'article 4 relatif à la limite extrême des bâtiments principaux et annexes exige que « cette limite de bâtisse constitue la **limite extrême** sur laquelle les bâtiments principaux et annexes peuvent être édifiés »;

L'article 5 relatif à la **limite des zones d'affectation** prévoit que cette « limite est située à l'intersection des teintes représentant les diverses zones d'affectation. Teinte verte: zone de verdure, cours et jardins ; teinte orange: zone de constructions »;

L'article 6, consacré à la zone réservée aux constructions, prévoit quant à la destination, que cette zone est « destinée **exclusivement à la construction d'habitations type villa ou bungalow** » et que « les parcelles n° 1 – 2 – 3 peuvent être réservées à l'usage de bâtiments commerciaux (magasins) ». Il précise que « les bâtiments auront un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée et que la hauteur du niveau trottoir au-dessous de la corniche sera limitée à 8 mètres ».

En ce qui concerne les pignons, cette disposition indique que « **les pignons aveugles seront strictement évités** ».

L'article 7 relatif à la **zone de recul, cours et jardins**, précise qu'il s'agit d'une « zone **réservée** à l'aménagement de cours, jardins ou espaces libres à la plantation d'arbres ou arbustes ».



La décision de 1965 approuvant le permis de lotir modifie ou complète les prescriptions urbanistiques comme suit:

« **L'alignement à front de voirie** sera établi de façon à obtenir au moins **une distance de 10 mètres** à partir des habitations existant du côté opposé de la rue.

Article 6 – Matériaux de couverture de toiture : Le roofing ardoisé n'est pas admis.

Article 9 – Garages : Ils seront incorporés dans le bâtiment principal **ou** établis en fond de parcelle. Dans ce second cas, leur superficie ne dépassera pas 35 m² et ils seront de préférence jumelés. Dans la zone de recul, les rampes d'accès descendantes sont interdites et les rampes montantes ne dépasseront pas 12 % de la pente ».



Liste des écarts relevés

- constructions hors de la zone de bâtisse et empiètements dans la zone de cours et jardins;
- constructions de deux maisons jumelées « bel étage » ne correspondant pas au type « villa ou bungalow »;
- élévation de pignons aveugles;
- matériaux des façades; sur ce point, le permis attaqué fait prévaloir la charte urbanistique de la commune de Modave sur le permis d'urbanisation;
- non-construction de la façade principale sur la ligne de bâtisse;
- les corniches et saillies de toit;
- composition des clôtures mitoyennes.



Analyse du Conseil d'Etat sur les objectifs poursuivis par le permis d'urbanisation

Plusieurs de ses prescriptions permettent cependant de cerner ces objectifs. Le permis d'urbanisation prévoit ainsi la construction en principe d'habitations de type villa ou bungalow, d'un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée, ne comportant pas de pignons aveugles, à l'intérieur de zones de bâtisses entourées de zones de verdure, de cours et jardins, avec des zones minimales de recul latéral. On peut en déduire que l'objectif est d'organiser un cadre bâti ouvert et aéré de maisons quatre façades.

La possibilité d'édifier des bâtiments commerciaux ou magasins sur les lots n^{os} 1, 2 et 3, ne dément pas cet objectif, à tout le moins lorsqu'il s'agit de construire des habitations.



Objectifs de Développement territorial :

Faible densité et l'aération du bâti (< gestion qualitative du cadre de vie)

Objectifs d'aménagement du territoire :

Lots majoritairement à vocation résidentielle - 3 lots pouvant accueillir du commercial

Objectifs d'urbanisme :

Implantation en ordre ouvert (< pas de pignon aveugle) composé de « 4 façades »
Habitations de type villa ou bungalow,
un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée,
construction entourée de zones de verdure (< reculs latéraux)



Cette motivation ne prend cependant pas en considération la totalité de l'objectif du permis d'urbanisation qui ressort de l'ensemble de ses prescriptions littérales et graphiques et qui est d'organiser un cadre bâti ouvert et aéré de maisons comportant quatre façades.

Il est exact que les prescriptions littérales n'excluent pas de manière explicite la possibilité de construire plusieurs habitations sur un seul et même lot. La zone de bâtisse du lot n° 3 a une profondeur de 20 mètres pour une largeur, sur son plus grand côté, d'environ 9 mètres. Théoriquement, il est possible d'édifier deux bungalows ou deux petites villas à l'intérieur du périmètre de cette zone constructible. Il est tout aussi exact que le permis d'urbanisation n'impose pas une habitation à caractère unifamilial et il ne prévoit pas non plus de densité spécifique ni par lot ni à l'échelle du permis d'urbanisation.

A partir du moment néanmoins où le projet entend déborder des limites de la zone constructible afin de construire deux habitations ou de s'écarter d'autres prescriptions du permis d'urbanisation, encore faut-il que la mise en œuvre de cette possibilité de constructions multiples reste compatible avec les objectifs du permis d'urbanisation qui, pour rappel, entend organiser un cadre bâti et ouvert de villas ou bungalows, voire magasins, comportant quatre façades.

Les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de conclure à cette compatibilité et ce, pour deux raisons combinées tenant, d'une part, à la distance latérale réduite séparant dans le projet le bâtiment projeté de gauche et la limite mitoyenne et, d'autre part, à l'utilisation de pignons aveugles.

En effet, il convient de constater que le non-respect de la zone de bâtisse conduit en l'espèce à une réduction importante de la zone de cours et jardins qui, au droit de la maison du requérant, est réduite à un mètre. Le cadre bâti ne peut plus être qualifié à cet endroit d'« aéré ». La distance de trois mètres que prévoit le permis d'urbanisation et qui est d'ailleurs la distance usuelle minimale prévue pour des zones de recul latéral, apparaît comme étant un élément essentiel pour garantir un bâti ouvert et aéré. Cette conclusion est d'ailleurs renforcée par le fait que le permis d'urbanisation prévoit que la limite de bâtisse constitue la limite « extrême » de la zone dans laquelle les constructions principales et les annexes peuvent être édifiées.



Le « recul d'un mètre par rapport à la limite de propriété », qui, selon l'acte attaqué, « permettrait de limiter la perte de luminosité et de vue sur l'espace extérieur pour le bâtiment voisin », ne permet pas de conclure que par le seul moyen de cette modification, le projet atteint cette fois l'objectif de créer un cadre résidentiel ouvert et aéré par rapport au projet initial qui implantait la façade latérale sur la limite mitoyenne.

En outre, les maisons projetées qui comportent des pignons aveugles, ne correspondent pas non plus à ce l'on entend usuellement par des villas ou des bungalows entourés de zones de cours et jardins. Or, l'auteur de l'acte attaqué

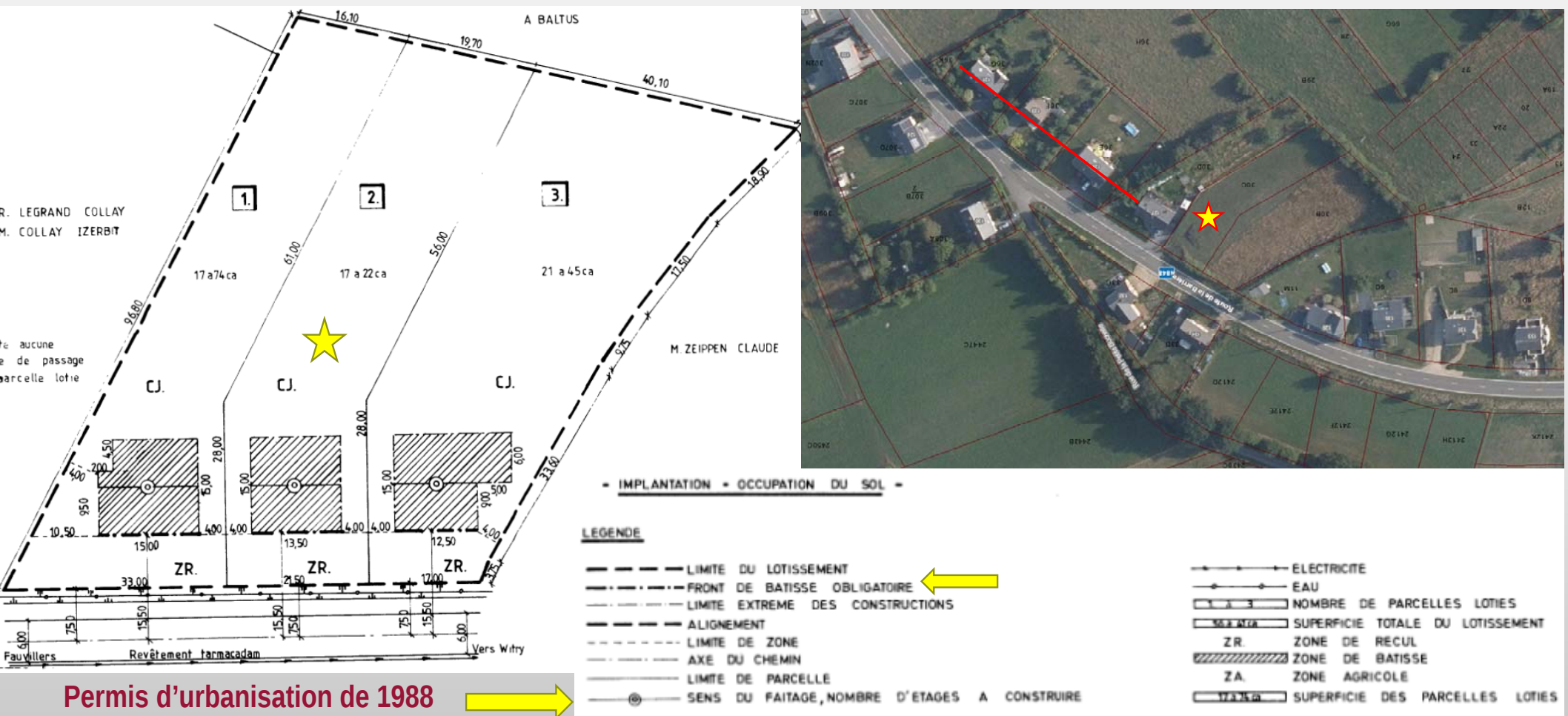
Le permis d'urbanisation précise d'ailleurs que les pignons aveugles seront « strictement » évités. Il s'agit donc d'une prescription essentielle pour la réalisation de l'objectif du permis d'urbanisation et l'acte attaqué ne comporte pas de motivation spécifiquement consacrée à la compatibilité de cet écart par rapport aux objectifs du permis d'urbanisation.

La situation de la parcelle au croisement de deux voiries n'est pas non plus propre au lot n° 3; elle caractérise aussi le lot n° 6. Il ne ressort d'aucun document communiqué au Conseil d'État que l'intention des auteurs du permis d'urbanisation aurait été d'aménager de manière spéciale les lots situés au croisement de deux voiries. La décision attaquée n'identifie pas « les prescriptions quelques peu différentes des autres lots » qui caractériseraient le lot n° 3, sachant que la possibilité d'édifier un magasin est prévue non seulement pour le lot n° 3 mais aussi pour les lots voisins n° 1 et 2. Il n'apparaît pas d'évidence que l'implantation et la forme du lot n° 3 justifieraient qu'un sort particulier lui soit réservé.

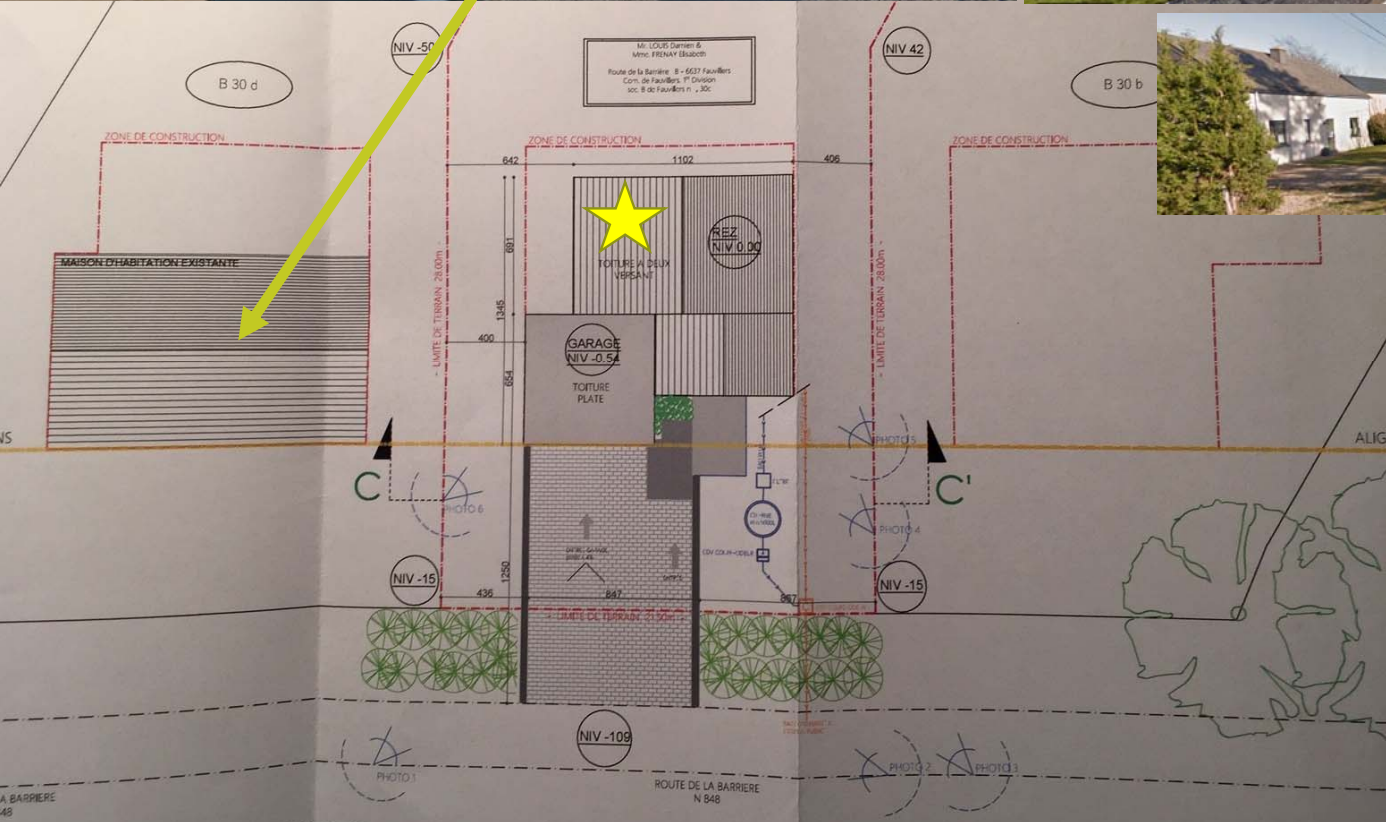
En ce qu'il prévoit la construction de deux maisons débordant largement la zone de bâtisse, empiétant sur les deux-tiers de la zone de cours et jardins située à gauche de cette zone, en implantant la construction de gauche à un mètre de la limite séparative avec le lot n° 2, sans respecter donc le recul latéral imposé de trois mètres, avec un pignon gauche aveugle, le projet est de nature à avoir des répercussions sur les autres lots et, en particulier sur le lot n° 2, d'un lotissement ne comportant au total que 8 lots, et à mettre en péril les objectifs du permis d'urbanisation. Il empêche en tout cas que ces objectifs soient encore atteints pour cette partie du lotissement.



2. Construction d'une habitation sur le lot n°2



Les notions de dérogation et d'écart – Décembre 2020 - UVCW



Article 1 - Généralités.

En l'absence d'un règlement communal sur les bâtisses, les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc.. nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Article 2 - Destination.

Cette zone est réservée à l'établissement d'habitations privées.

Ces constructions auront une superficie minimum de 60 m² et au maximum l'aire déterminée au plan.

Les constructions seront isolées.

Les dépôts de ferrailles, de mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres non compatibles à l'esthétique de la zone sont interdits. Il en est de même des baraquements, hangars, wagons, baraques à frites, caravanes, châlets mobiles et autres dispositifs nuisants à son caractère.

Chaque immeuble sera doté d'un garage privé de 3,5 X 6 m, minimum, dont les portes seront basculantes ou ouvrantes et d'une citerne à eau de pluie d'au moins 1500 litres.

Article 3 - Implantation.

Les constructions respecteront les dispositions renseignées au plan de lotissement et les conditions suivantes :

- a) toutes dispositions d'implantation : façades latérales et arrières comme stipulé au plan.
- b) les dispositions en plan seront simples, sans découpes; elles

permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux. c) les annexes seront intégrées dans le volume de la construction principale.

d) le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en zone de cour et jardin.

e) la façade arrière d'un bâtiment ne pourra se trouver en avant par rapport à la façade avant de l'autre bâtiment (éviter la disposition en diagonale.)

f) dans le cas de réunion de 2 lots par un même acquéreur en vue d'édifier une seule construction, le périmètre bâtissable est celui formé des 2 périmètres bâtissables plus la portion de terrain comprise entre ces périmètres.

g) les constructions épouseront le terrain naturel, les remblais excessifs sont interdits.

h) le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade pignon sera compris entre ~~1 et 1,5~~ **1 et 1,5**

Article 4 - Parti architectural.

Toutes les constructions seront conçues en s'inspirant du caractère régional. L'architecture doit répondre à la destination de l'immeuble. Le lotissement doit former un ensemble de même esprit.

Aucun mur extérieur ne sera aveugle.

L'architecture doit s'imprégner d'une modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture du milieu.

L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible et laisser intactes les valeurs relatives du site.

L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs relatives du cadre. Il doit être simple et calme, et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées, ni par l'animation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie.

Toutes les faces des constructions seront traitées "en façade" sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Elles pourront être traitées de façon analogue au point de vue des matériaux, des baies, des couleurs, ou de façon différente pour certaines d'entre elles, si l'hétérogénéité se justifie par une fonction ou une structure, et à condition que les valeurs plastiques des faces restent équilibrée entre elles.

Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible; l'hétérogénéité éventuelle ne pouvant se justifier que dans la manière indiquée ci-dessus.

Article 5 - Gabarit.

La hauteur sous corniche des immeubles sera limitée comme indiquée au gabarit - type du plan.

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35° . Ces toitures seront à double versant et de pentes identiques. Le faite principal sera situé à un niveau supérieur à celui de la corniche. Les corniches seront à l'horizontale.

Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, porches, saillies diverses non justifiées.

Il y a lieu d'éviter toute recherche purement architecturale ou de pittoresque.

Pour les pentes de toitures il y a lieu d'exclure la construction de "coyaux" ou brisés de l'angle de toiture.

Le débordant des toitures sur les pignons est limité à 0,30 m pour une façade de plus de 10,00 m, à 0,15 m pour une façade de 10,00 m.

Les formes inutilement compliquées ne sont pas admises.

Les lucarnes éventuelles des combles seront d'assez petites dimensions pour laisser intactes la valeur relative et l'unité de la toiture.

Le niveau de la rive supérieure du toit des lucarnes doit rester franchement en dessous du niveau du faîtage du toit.

Article 6 - Matériaux.

Le coefficient thermique (K70). Les normes de construction auxquelles devront répondre les habitations sont définies par les "conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement". (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29 février 1984 - Moniteur belge du 31/10/1984). Chapitre XVII bis - Art. 322/1..322/8 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et Urbanisme.

Pour ce qui est des matériaux à mettre en œuvre :
1) les soubassements seront exécutés en maçonnerie de pierres de la région, ou bien réalisés dans le même matériau que les parements.



La position adoptée dans cet exemple :

Considérant que le faîtage perpendiculaire à la voirie contrevient à la **structure spatiale du permis d'urbanisation** ; qu'il ne s'agit pas d'un simple écart ; qu'au vu de la proximité des habitations voisines parallèles à la voirie, il convient de respecter le sens parallèle du faîtage à la voirie et le front de bâtisse obligatoire par le volume principal, quitte à prévoir un volume secondaire en pignon en léger retrait du volume principal ;

Considérant par ailleurs que la présence de 3 volumes visibles depuis le domaine public complexifie la volumétrie générale et ne respecte pas les dispositions des articles 3 à 5 du prescrit du permis d'urbanisation ;

Considérant qu'au vu de ces éléments, le projet ne rencontre pas certains objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme du permis d'urbanisation et donc, les dispositions de l'article D.IV.5 du CoDT ;



Identifier les objectifs (ODT, OAT, OU) ?

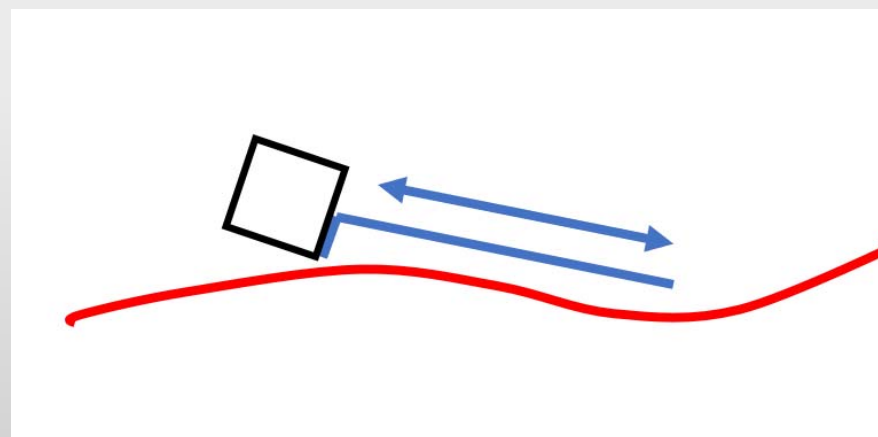
Quelques clefs pratiques pour vous aider à motiver :

- **Commencer par la lecture du plan** (caractéristiques du bien visé ?, son contexte ?)
- Lire attentivement les prescriptions + la décision autorisant l'outil
 - ! Légende du plan, dispositions générales, éventuel glossaire
- **S'interroger**
 - ➡ Quelle est la **structure spatiale/composition urbanistique** définie par l'outil ?



Un petit exercice de lecture du plan d'un permis d'urbanisation





Relation avec les autres polices administratives

S'écarter des dispositions à valeur indicative dans
les **permis uniques**, les **permis intégrés** et les **permis d'environnement**

➡ D.IV.107 CoDT + art. 13*bis* du décret du 11 mars 1999



Motiver l'écart D.IV.5 CoDT
dans un **permis d'environnement**

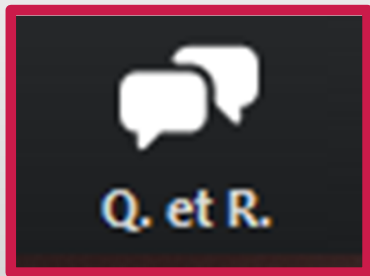




- Réduction de l'artificialisation des sols
- Lutte contre l'étalement urbain
- Utilisation rationnelle des territoires et des ressources



Nous répondons à vos questions !



01

02

03

04

Dans la pratique, comment motiver une décision d'écart ?

Bertrand IPPERSIEL

Chef de service

Service du Développement Territorial - Ville de Namur



Deux types de situations rencontrées

1. Les instruments contiennent des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme suffisamment précis

Documents récents

Exemples : schéma de développement communal (2012), guide communal partiel relatif aux villas mosanes (2011)

2. Les instruments ne contiennent pas d'objectifs

Documents plus anciens dont la réglementation de l'époque n'imposait pas la définition d'objectifs

Exemples : plan communal d'aménagement devenu schéma d'orientation local, permis de lotir devenu permis d'urbanisation, règlement communal d'urbanisme devenu guide communal d'urbanisme



Le guide communal partiel relatif aux villas mosanes

Les objectifs sont clairement exprimés dans le document

Les principes structurants les objectifs :

Le principe de protection du patrimoine mosan, c'est-à-dire la conservation et le maintien des aspects significatifs ou caractéristiques du bien qui on justifié sa valeur patrimoniale*

Le principe de précaution au travers des choix d'urbanisation dans les zones soumises à des contraintes majeures

Le principe de réparation paysagère et urbanistique dans les zones où la marge de manœuvre relève du plus long terme



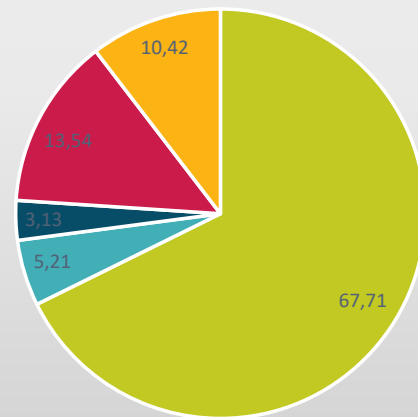
Photo: Jacques Verrees

* Définition inspirée de la Convention Européenne du Paysage (ch.I, art.1, d)

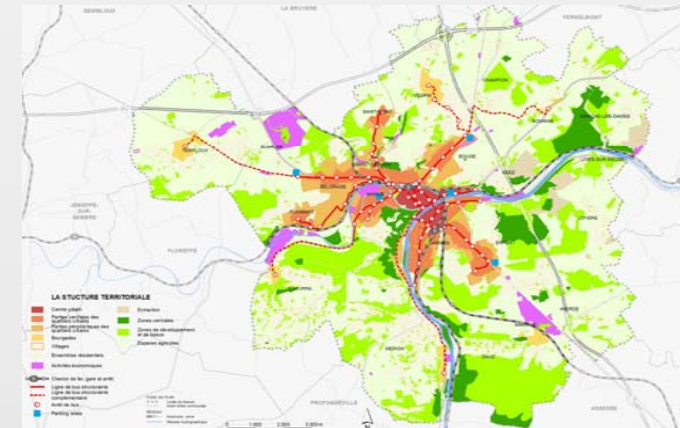


Les écarts au schéma de développement communal

Ecarts au schéma de structure communal de la Ville de Namur entre 2017 et 2018 par élément de la grille de référence



■ Densité ■ Mixité verticale ■ Hauteur de référence ■ Morphologie Bâtie de référence ■ Typologie bâtie de référence



Echantillon : 1.277 permis

Parmi les permis concernés : 77% sont conformes



Quelle grille de lecture pour identifier les objectifs d'un document qui explicitement n'en contient pas ?

Comment déterminer que le projet ne compromet pas les objectifs identifiés ?

Comment appréhender la deuxième condition de l'article D.IV.5 relative au paysage ?

2 exemples de permis de lotir devenu permis d'urbanisation



Permis de lotir du 14 octobre 1963



Source : Walonmap



Demande : construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle interstitielle



Source : Elyx – Ville de Namur

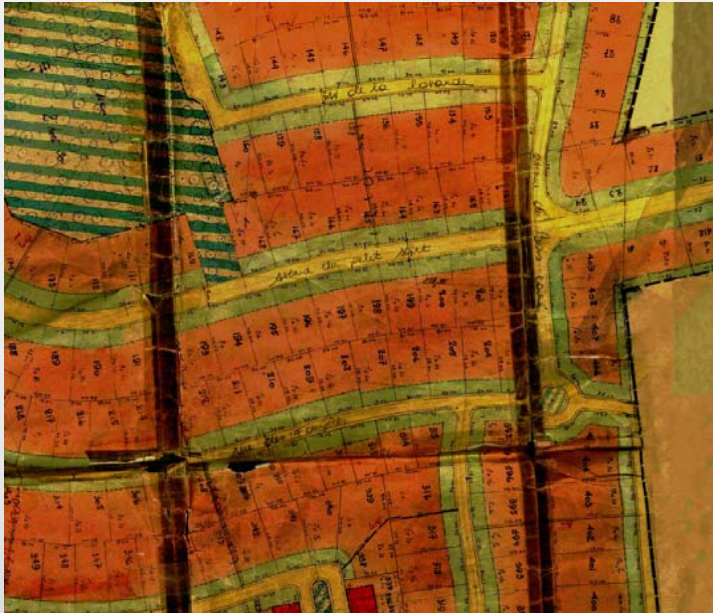


Source : Elyx – Ville de Namur



Source : Google Street View





Extrait du plan de lotissement

ARTICLE 1. ZONE DE CONSTRUCTION A IMPLANTATION LIBRE

Cette zone est réservée à des villas ou bungalows. Toutes les constructions seront érigées à l'intérieur de la zone libre d'implantation, soit à 5m minimum de toutes clôtures mitoyennes et à 8m minimum de l'alignement des trottoirs, selon les indications du plan.

La superficie bâtie ne dépassera pas 200m².

A. Gabarit et esthétique: hauteur sous corniche: 7m50.

Des toitures plates et en terrasses sont interdites; seules, les toitures à versants sont autorisées. Les pentes des toitures ne sont pas imposées. Dans cette zone, sont interdites: les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation.

Des pignons aveugles sont interdits.

B. Matériaux

Les façades et ouvrages extérieurs seront effectués en matériaux pierreux naturels, ou en briques non vernissées; les crépis ou chaulage sont autorisés. Les toitures seront en ardoises naturelles ou artificielles, tuiles de couleur foncée, uniquement mates, ou en chaume, dans ce cas, la pente minimum est de 50°. Les souches des cheminées seront de mêmes matériaux que les façades ou les toitures.

C. Dépendances

La hauteur maximum sous corniche sera de 3m50; la surface ne pourra être supérieure à 30m²; elles ne pourront se trouver à moins de 5m de la limite mitoyenne. Les murs et les toitures de ces dépendances auront le même aspect que les façades et toitures du bâtiment principal.

Destination des dépendances: remise ou garage – ils ne peuvent être destinés à l'habitation.

D. Publicité

Tous panneaux publicitaires ou réclames sont interdits.

E. Clôtures

Les clôtures à rue seront constituées uniquement par des végétaux taillés en forme régulière. Ces plantes seront, soit des haies de ligustrum vert ou dure, berbéris thunbergis vert ou rouge, des ifs ou cotoneaster.

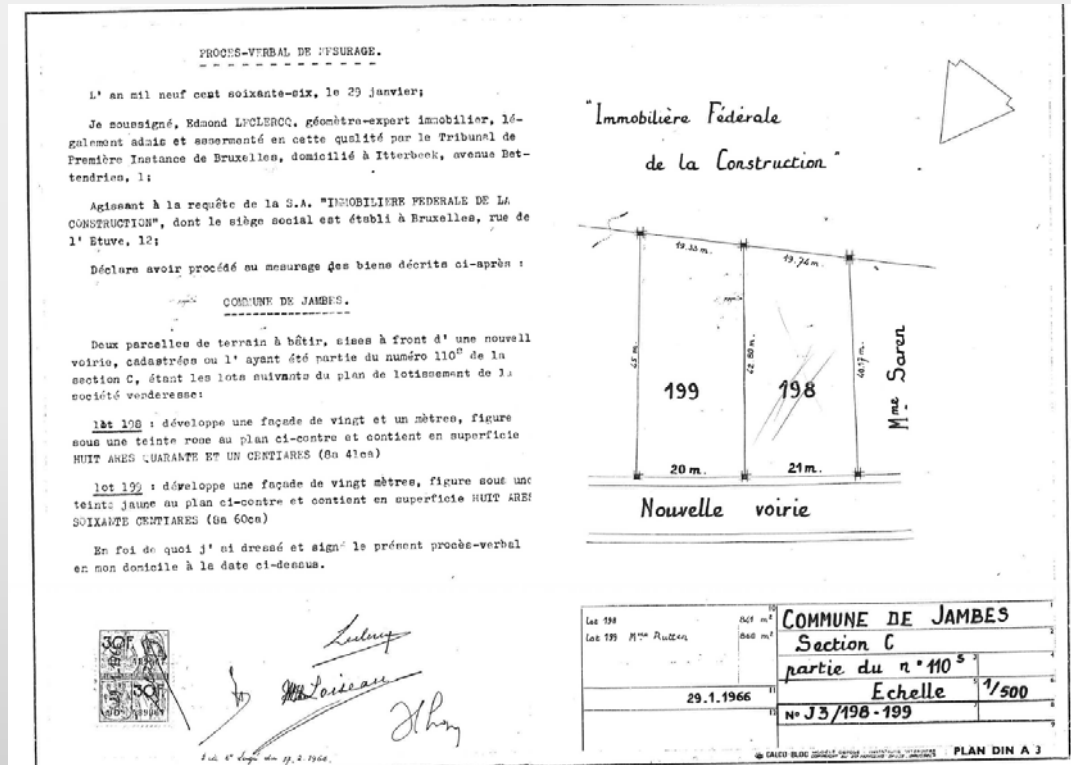
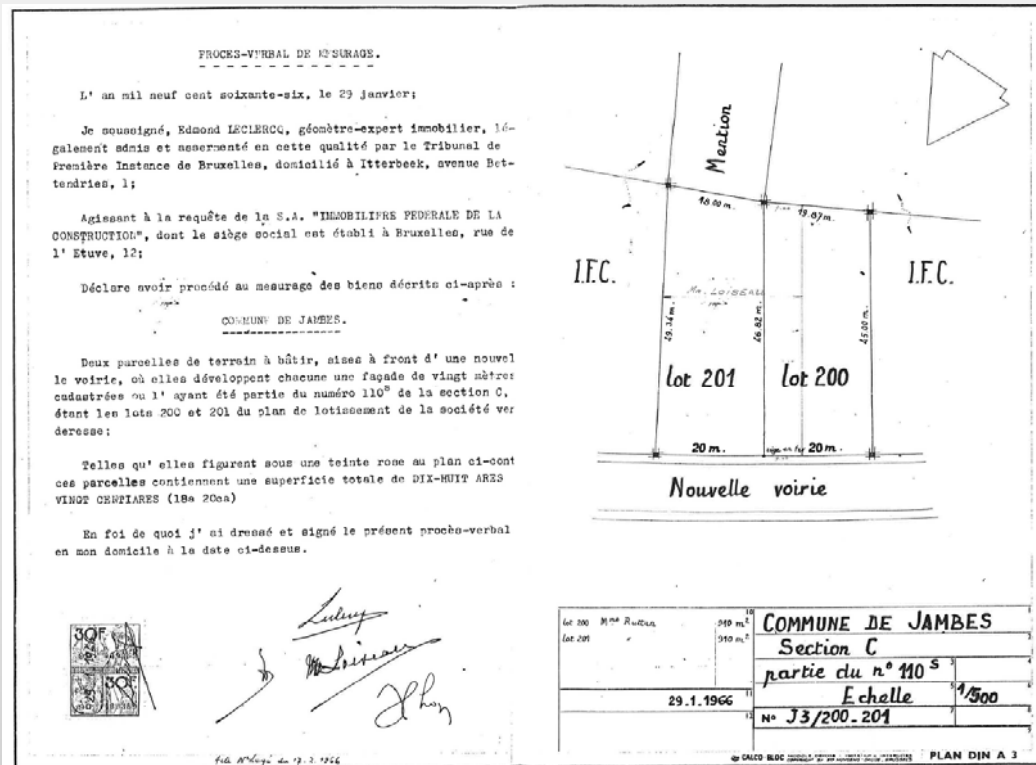
Les haies pourront être soutenues par une clôture composée de piquets de béton ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 0m40; ces piquets pourront être reliés entre eux par une rangée de fils de fer galvanisés ou revêtus de plastique. Les piquets devront être disposés à 3m. La hauteur totale de la haie ne pourra être supérieure à 0m50.

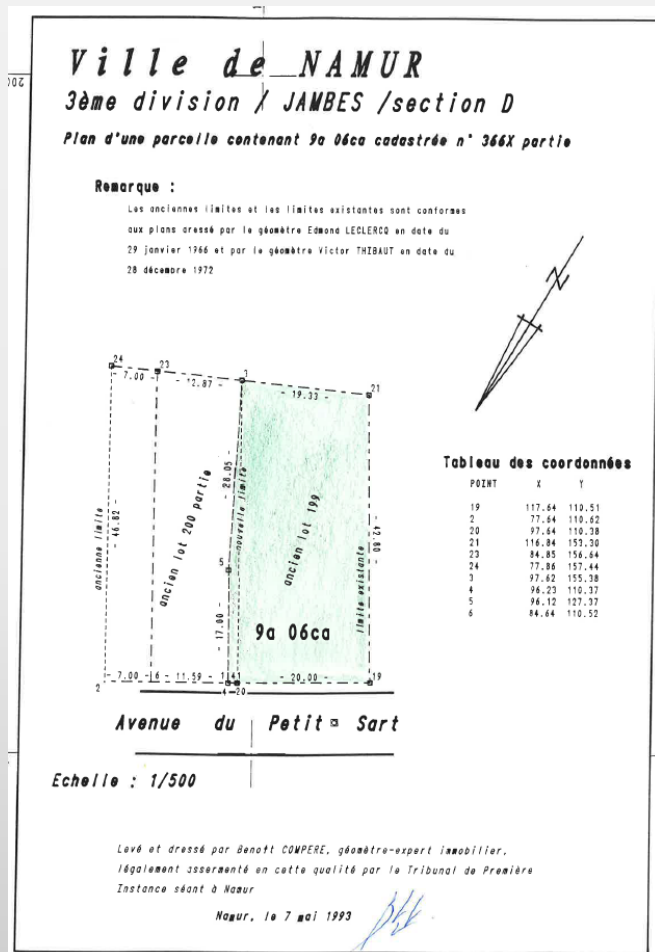
Extrait des prescriptions

Il s'agit d'un ancien permis de lotir qui ne comporte pas d'objectif



Les propriétaires ont acquis en 1966 les lots n° 199, 200 et 201 dans le lotissement. Ces 3 lots étaient destinés à la construction d'une habitation sur chacun d'eux.





Ils ont ensuite construit une habitation sur le lot 201 en 1972 après avoir repoussé la limite avec le lot 200 de 7 mètres. Enfin, ils ont donné le lot 199 à leur fils qui a, à son tour, repoussé la limite avec le lot 200 d'un peu plus d'un mètre.

La parcelle présente une largeur de +/- 12 mètres.



Les 3 enfants souhaitent régler la succession et souhaitent construire une maison unifamiliale sur le terrain situé entre les deux habitations.

L'implantation projetée ne permet pas de respecter la prescription du lotissement fixant le recul par rapport à la mitoyenneté à 5 mètres -> nécessite de motiver un écart ?



Source : Elyx – Ville de Namur

Est-ce qu'un écart peut être motivé ?



1^{re} condition : ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans [...] dans le permis d'urbanisation.

Quels objectifs prendre en compte alors qu'ils ne sont pas explicitement formulés dans le permis d'urbanisation (ancien permis de lotir) ?

Les objectifs peuvent être déduits des prescriptions littérales mais également du plan de lotissement

En référence à l'article D.IV. 5. 1°, la grille de lecture va distinguer :

1.

Les objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire en référence à la répartition des fonctions, des activités sur le territoire (2D)

2.

Les objectifs d'urbanisme en référence à la manière d'aménager les espaces bâtis et non bâtis (3D)

- Ces notions ne sont pas explicitement définies dans le CoDT



Sur base de ces deux entrées, la grille de lecture va être déclinée en se basant sur les items fixés dans le contenu du permis d'urbanisation

1.

En matière de développement territorial et d'aménagement du territoire

- Réseau viaire
- Affectations [*et densité*]
- Aux infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'à la gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement
- A la structure écologique, en ce compris les plantations

2.

En matière d'urbanisme

- Espaces publics et espaces verts
- Implantation, hauteur des constructions et des ouvrages



Quelle interprétation donner de la lecture des prescriptions (indications) littérales ?

ARTICLE 1. ZONE DE CONSTRUCTION A IMPLANTATION LIBRE

Cette zone est réservée à des villas ou bungalows. Toutes les constructions seront érigées à l'intérieur de la zone libre d'implantation, soit à 5m minimum de toutes clôtures mitoyennes et à 8m minimum de l'alignement des trottoirs, selon les indications du plan.

La superficie bâtie ne dépassera pas 200m².

A. Gabarit et esthétique: hauteur sous corniche: 7m50.

Des toitures plates et en terrasses sont interdites; seules, les toitures à versants sont autorisées. Les pentes des toitures ne sont pas imposées. Dans cette zone, sont interdites: les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation.

Des pignons aveugles sont interdits.

B. Matériaux

Les façades et ouvrages extérieurs seront effectués en matériaux pierreux naturels, ou en briques non vernissées; les crépis ou chaulage sont autorisés. Les toitures seront en ardoises naturelles ou artificielles, tuiles de couleur foncée, uniquement mates, ou en chaume, dans ce cas, la pente minimum est de 50°. Les souches des cheminées seront de mêmes matériaux que les façades ou les toitures.

C. Dépendances

La hauteur maximum sous corniche sera de 3m50; la surface ne pourra être supérieure à 30m²; elles ne pourront se trouver à moins de 5m de la limite mitoyenne. Les murs et les toitures de ces dépendances auront le même aspect que les façades et toitures du bâtiment principal.

Destination des dépendances: remise ou garage – ils ne peuvent être destinés à l'habitation.

D. Publicité

Tous panneaux publicitaires ou réclames sont interdits.

E. Clôtures

Les clôtures à rue seront constituées uniquement par des végétaux taillés en forme régulière. Ces plantes seront, soit des haies de ligustrum vert ou dure, berberis thunbergis vert ou rouge, des ifs ou cotoneaster.

Les haies pourront être soutenues par une clôture composée de piquets de béton ne dépassant pas le niveau du sol de plus de 0m40; ces piquets pourront être reliés entre eux par une rangée de fils de fer galvanisés ou revêtus de plastique. Les piquets devront être disposés à 3m. La hauteur totale de la haie ne pourra être supérieure à 0m50.

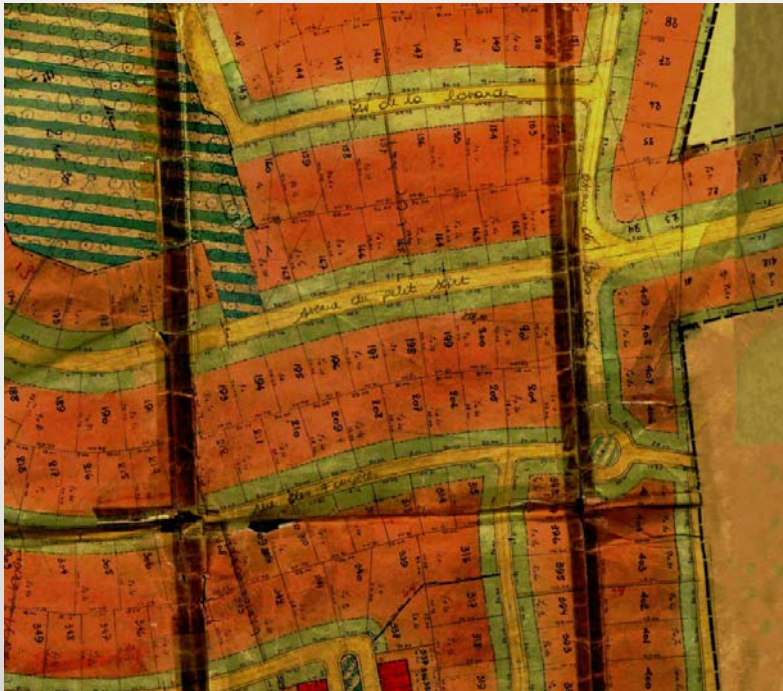
Du prescrit on peut déduire :

- Affectation
- Implantation & hauteurs
- Structure écologique

Du prescrit on ne sait pas déduire des indications en matière de réseau viaire, d'infrastructure, de structure écologique ou d'espace public.



Quelle interprétation donner de la lecture du plan de lotissement ?



Extrait du plan de lotissement

On peut considérer que le plan de lotissement apporte des indications :

- en matière d'espace public et d'espace vert
- en matière d'implantation

Pas d'indication en matière d'infrastructures et réseaux techniques, ainsi qu'en matière de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement



Sur base de l'interprétation de la grille de lecture :

1. Identifier les objectifs
2. Démontrer qu'ils ne sont pas compromis par le projet



Source : Elyx – Ville de Namur

Pour rappel, le projet est une construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle de 12 mètres de large.

L'écart sollicité porte sur le recul à la mitoyenneté fixé à 5 mètres.



1. En matière de développement territorial et d'aménagement du territoire

Réseau viaire

Objectif: La création d'une voirie locale organisant un maillage

Le projet ne modifie pas la voirie -> ne compromet pas l'objectif

Affectations et densité

Objectif en matière d'affectation : Un quartier à fonction résidentielle sous forme d'habitation unifamiliale. Les autres fonctions sont interdites.

Le projet porte sur une maison unifamiliale -> ne compromet pas l'objectif

Objectif en matière de densité : Une densité cohérente en référence au nombre de lots.

Le projet ne porte pas atteinte à la densité du lotissement - > ne compromet pas l'objectif

Infrastructures

Pas d'objectif identifié

Structure écologique

Objectif : Des limites avec le domaine public végétalisées

La zone de recul demeure végétalisée -> ne compromet pas l'objectif



2. En matière d'urbanisme

Espaces publics et espaces verts

Objectif: Les voiries ont un statut public

Le projet ne modifie pas les limites du domaine public -> ne compromet pas l'objectif

Implantation, hauteur des constructions et des ouvrages

Objectif: Un bâti est inscrit en ordre ouvert

Considérant que la parcelle présente une largeur de 12 mètres.

Considérant que cette largeur résulte de la modification des limites des lots.

Considérant que le respect d'une distance de 5 mètres depuis la limite mitoyenne ne permet pas une implantation offrant des conditions d'habitabilité acceptables.

Considérant que la lecture du permis d'urbanisation, il peut être déduit que l'objectif poursuivi est de développer un bâti inscrit en ordre ouvert.

Considérant que la distance entre les deux pignons existants est d'environ 24 m; que cette distance est jugée suffisante pour considérer que l'implantation d'une maison unifamiliale permet de conserver une lecture du bâti en ordre ouvert.

Considérant dès lors que le projet ne compromet pas l'objectif.



La première condition de l'article D.IV.5 est rencontrée



Examen la deuxième condition : Contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis



Source : Google Street View

78

1. Identification des lignes de force du paysage

Considérant le paysage se caractérise par un ensemble résidentiel ouvert au bâti hétérogène résultant d'un projet d'ensemble de maisons isolées sur des parcelles régulières de taille moyenne, marqué par la présence du végétal

Considérant que la matérialité paysagère de la troisième dimension est fixée par les gabarits et par les toitures à versants; que dans la cas présent le bâti est de type rez+toiture ou rez+1+toiture

2. Impact du projet sur les lignes de force du paysage

Considérant que le projet d'une maison unifamiliale n'a pas d'impact significatif sur les lignes de force du paysage dans la mesure où il vient compléter une parcelle libre d'occupation

3. En quoi le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages

Considérant que dans le cas présent, en référence à la Convention de Florence, il est estimé le projet est de l'ordre de la gestion du paysage; qu'il s'inscrit dans une logique de continuation des formes urbaines rencontrées dans le quartier

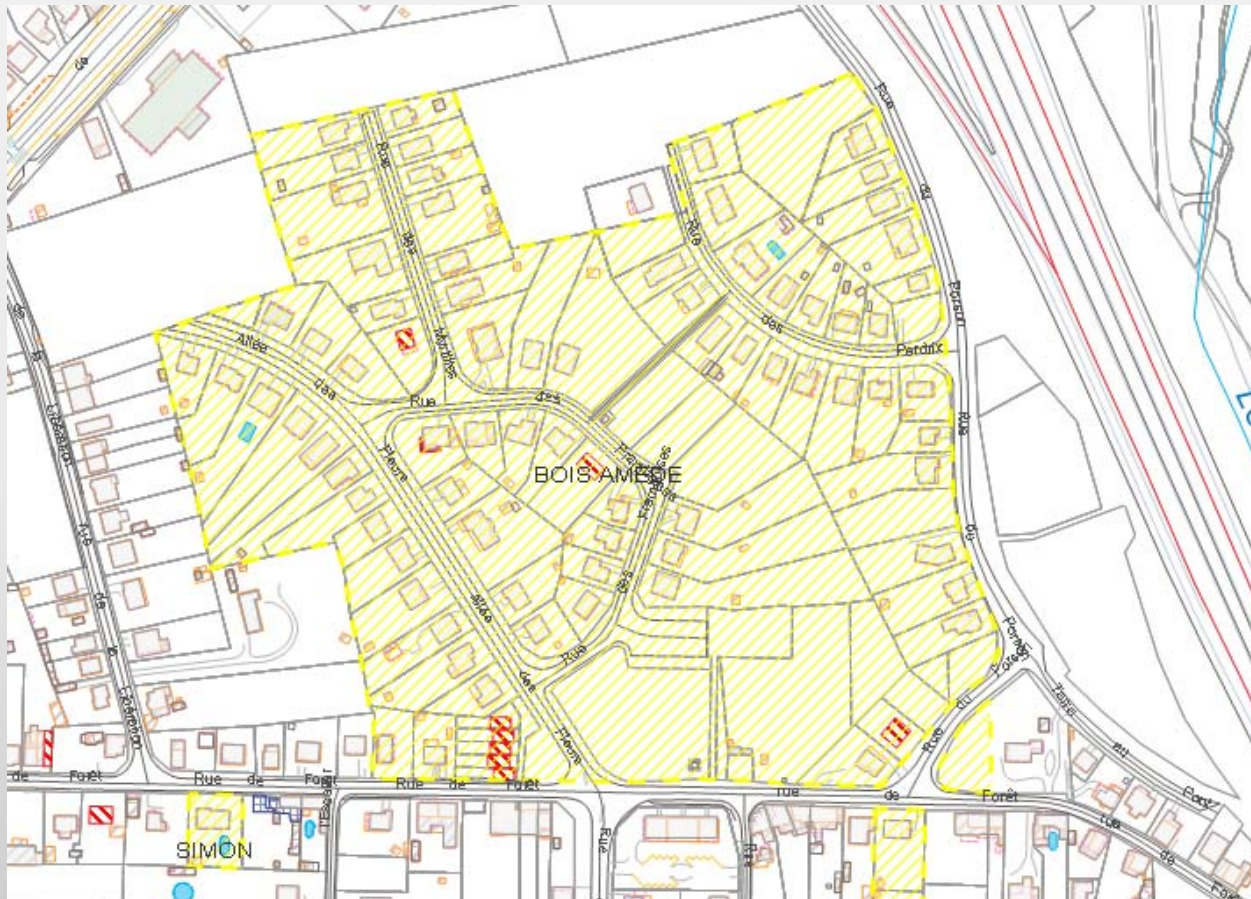


La deuxième condition de l'article D.IV.5 est dès lors rencontrée



Permis de lotir du 9 juillet 1965

79



Extrait du registre aux délibérations du collège échevinal

SEANCE du 9 juillet 1965

Présente : MM. 28 Auguste DUBOIS, 19.65.
Monsieur Bourgeois FALLOU, René DUBOIS, 19.65.
Pierre CHATONIER, 19.65.

LE COLLEGE DES BOURGEMESTRE ET ECHIVINS.

Vu la demande introduite par Monsieur DUBOIS, 50, Boulevard d'Anvers, 19.65.
et relative à un lotissement à créer à ... Bois Amélie, lieu-dit "Plateau de Forêt".

Attendu que l'acte de récépissé de cette demande pour la date du 14 Avril 1965.

Vu la loi du 25 mars 1954 relative à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;

Vu l'avis du 14 de la commune, tel qu'il est modifié par l'avis du 14 de la commune ;

Vu l'avis du 14 de la commune, tel qu'il est modifié par l'avis du 14 de la commune ;

Attendu qu'il résulte, pour le territoire où se trouve situé le lotissement, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté préfectoral du 2 Juillet 1964 (1) ;

Vu le règlement communal sur les lotissements (2) ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1er. - Le permis de lotir est décerné à M. DUBOIS, demeurant à Anvers, 50, Boulevard d'Anvers.

Lequel devra respecter les conditions suivantes :

1. La Commune de Bois Amélie n'interviendra pas dans le coût des travaux d'aménagement des voiries ;
2. Les lots de terrain à bâtir ne pourront être vendus qu'en bordure d'une voirie équipée ;

ART. 2. - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, aux fins de l'exécution éventuelle du droit de suspension qui lui est reconnu par la loi.

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

Par le Collège :

Le Président, 19.65.
A. Dubois

Le Secrétaire, 19.65.
P. Chatonier

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délibéré le 9 juillet 1965.
19.65.

Le Secrétaire communal, 19.65.

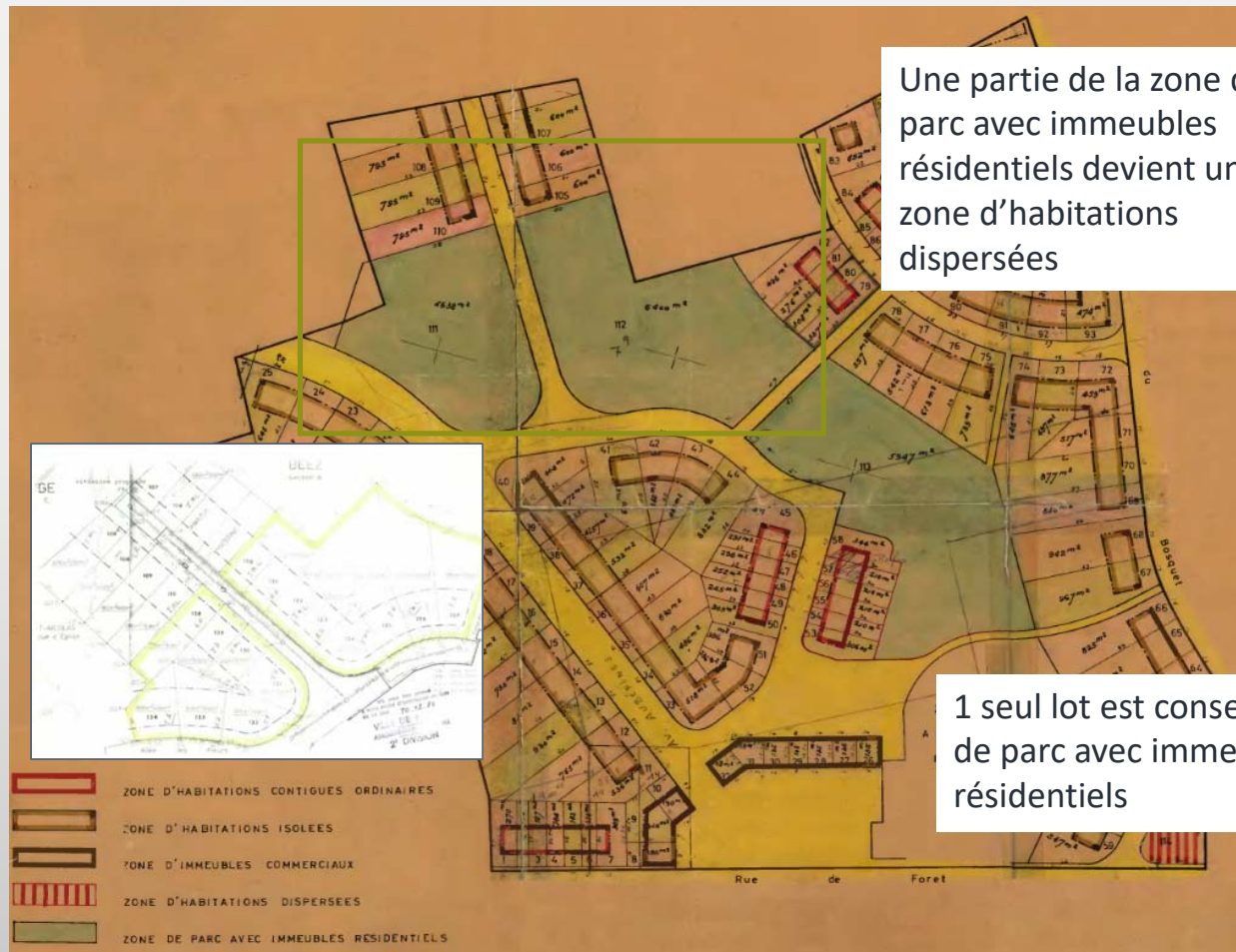
19.65.



Les prescriptions du permis de lotir sont calquées sur celles d'un PCA approuvé antérieurement et désormais abrogé.



Le permis de lotir est modifié en 1986





Source : Elyx – Ville de Namur



Source : Google Street View



Source : Google Street View



La demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle située en zone de parc avec immeubles résidentiels



La demandeur a demandé un CU2

Avis favorable de la Ville

- Immeuble de 8 à 10 étages ne répond plus aux préoccupations actuelles d'intégration paysagère
- Le projet est conforme au schéma de développement communal
- Tenant compte des reculs imposés, le potentiel du terrain est réduit
- L'urbanisation sous forme d'immeuble à appartement est de facto matériellement impossible

Avis défavorable du FD :

- L'obsolescence du permis de lotir nécessite sa modification



F. ZONE DE PARC AVEC IMMEUBLES RESIDENTIELS

Art. 25.

La zone dite de parc avec immeubles résidentiels est destinée à un parc planté d'arbres divers, dans lequel peuvent s'ériger des immeubles à appartements avec leurs voies d'accès et éventuellement des édifices d'utilité publique. Toute autre construction proprement dite est interdite.

Art. 26.

Les immeubles à ériger dans la zone seront axés selon les indications --|-- du plan. La superficie bâtie ne peut excéder pour chaque immeuble 1.000m², et pour l'ensemble des constructions 4.000m². La distance entre les immeubles et les zones d'habitations unifamiliales sera de 40m au moins dans l'angle compris entre les directions Nord-Ouest et Nord-Est et de 25m au moins dans les autres directions.

Art. 27.

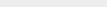
Les immeubles comprendront 8 à 10 niveaux habitables, et de 30 à 40 logements chacun. Ils contiendront obligatoirement un garage avec autant d'emplacements pour voitures que de logements, disposés sur un ou deux niveaux partiellement ou totalement enterrés. La hauteur totale des immeubles ne peut dépasser 36 mètres.

Art. 28.

Les parties non bâties de la zone seront aménagées en jardins non clôturés, abondamment plantés d'arbres, buissons,... comprenant les voies d'accès aux immeubles, des chemins pour piétons, et éventuellement des fontaines, sculptures et autres accessoires d'ornement.

Art. 29.

Toute publicité est interdite.

-  Affectation
-  Implantation & hauteur
-  Structure écologique

On peut à nouveau considérer que le plan apporte cependant des indications en matière de réseau viaire et de structure écologique.

Pour la zone concernée, le plan n'apporte pas de précision en matière d'implantation.



Est-ce que la construction d'une maison unifamiliale compromet les objectifs du permis d'urbanisation ?

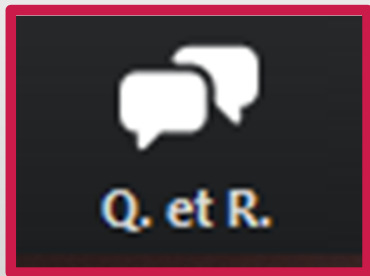
- Traduction des objectifs
 - Affectation : Une zone à fonction résidentielle sous forme d'appartements. Les autres constructions sont interdites.
 - La demande d'une maison unifamiliale compromet l'objectif.
 - Densité : Une densité élevée permettant la construction de plusieurs immeubles de 30 à 40 logements chacun.
 - La demande compromet l'objectif.
 - Implantation : Un bâti est inscrit en ordre ouvert avec des gabarits de 8 à 10 niveaux,
 - La demande compromet l'objectif.



L'écart ne peut pas être motivé -> modification du PUR



Nous répondons à vos questions !



01

02

03

04

Conclusion





Evaluation

Qu'avez-vous pensé de ce webinaire ?



En conclusion et...



pour aller plus loin



Espace Aménagement du territoire

<http://www.uvcw.be/cadredevie/at/>



Nos prochaines formations

Aménagement du territoire & urbanisme

<http://www.uvcw.be/formations/list/amenagement-territoire>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune - <http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>



Merci pour votre participation !

Nous revenons vers vous pour...

- Vous donner accès au support
- Vous donner accès au replay

À bientôt !

