



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Formation Séminaire Welcome Pack

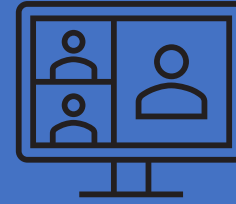
Session 2022 – J2

Motivation des décisions d'un point de vue aménagement du territoire/urbanisme

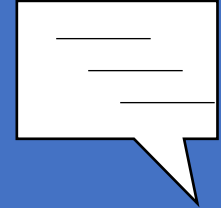


Le cadre

- Présentation d'une heure
 - La motivation, pourquoi, comment ?
 - Focus: Le bon vieux BAL
 - Focus: Les écarts et dérogations
 - Focus: Paysage (auto-apprentissage)
- Possibilité de poser vos questions via la conversation (ou par mail)
- 3 moments d'interactions prévus



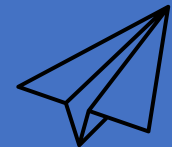
- Ecrire une question dans l'onglet conversation



- Lever la main



- Envoyer un email à sylvain.marbehant@uliege.be



La motivation, pourquoi, comment ?

La motivation, pourquoi, comment ? - *Ressources CPDT à consulter*

<https://cpdt.wallonie.be/formation-cpdt-2016-la-motivation-des-permis-et-autres-actes-administratifs>



**LA MOTIVATION
DES PERMIS D'URBANISME :**

**La pratique dans un cadre
à valeur indicative**




24 octobre 2016

Université catholique de Louvain **UCL**
Université Catholique de Louvain

**La motivation des autorisations
d'urbanisme et la protection de
l'environnement**

Prof. Charles-Hubert Born (UCL), avocat HSP
12 janvier 2017



Mise en application :

Rédaction d'une
décision motivée -
deuxième partie

Tentative de
conclusion(s) et
conseils de diffusion
de l'acte



La motivation, pourquoi, comment ?

Cadre global de la motivation

- Quel sens revêt la motivation ?
- Quand intervient la motivation dans l'analyse d'un dossier et le processus décision ?

Les bases de la motivation

- Une « bonne motivation », c'est...
- Les préalables d'une bonne motivation
- Contenu d'une « bonne » motivation
- La rédaction de la motivation

Cadre global de la motivation - *Quel sens revêt la motivation ?*

L'intérêt de motiver tout acte administratif relève notamment d'une dynamique démocratique visant à :

- porter à la connaissance du public la « ligne de conduite » en vigueur sur un territoire donné;
- assurer la transparence, l'équité et la traçabilité des fondements des prises de décisions institutionnelles;
- exposer aux acteurs concernés le raisonnement qui a prévalu aux niveaux juridiques, techniques, d'aménagement, procéduraux, etc.;
- prouver que les décisions sont prises en toute connaissance de cause;
- limiter le risque de décisions arbitraires ou tronquées dans l'examen du dossier;
- permettre un débat contradictoire sur l'argumentaire développé pour les Autorités;
- pouvoir contester la prise de décision sur une base tangible;
- assurer la robustesse et la stabilité juridiques des actes administratifs et prises de décision;
- assurer la régularité juridique des décisions pour leur donner « force contraignante »;
- ...



Cadre global de la motivation - *Quand intervient la motivation dans l'analyse d'un dossier et le processus décision ?*

— Valoriser les démarches préalables

← Quelles questions se poser pour traiter un permis sur le FOND? Sur l'opportunité?

← Structurer l'information pour faciliter la formulation

← Fournir une information correcte, complète et objective

Motiver les avis

Cadre global de la motivation - *Quand intervient la motivation dans l'analyse d'un dossier et le processus décision ?*

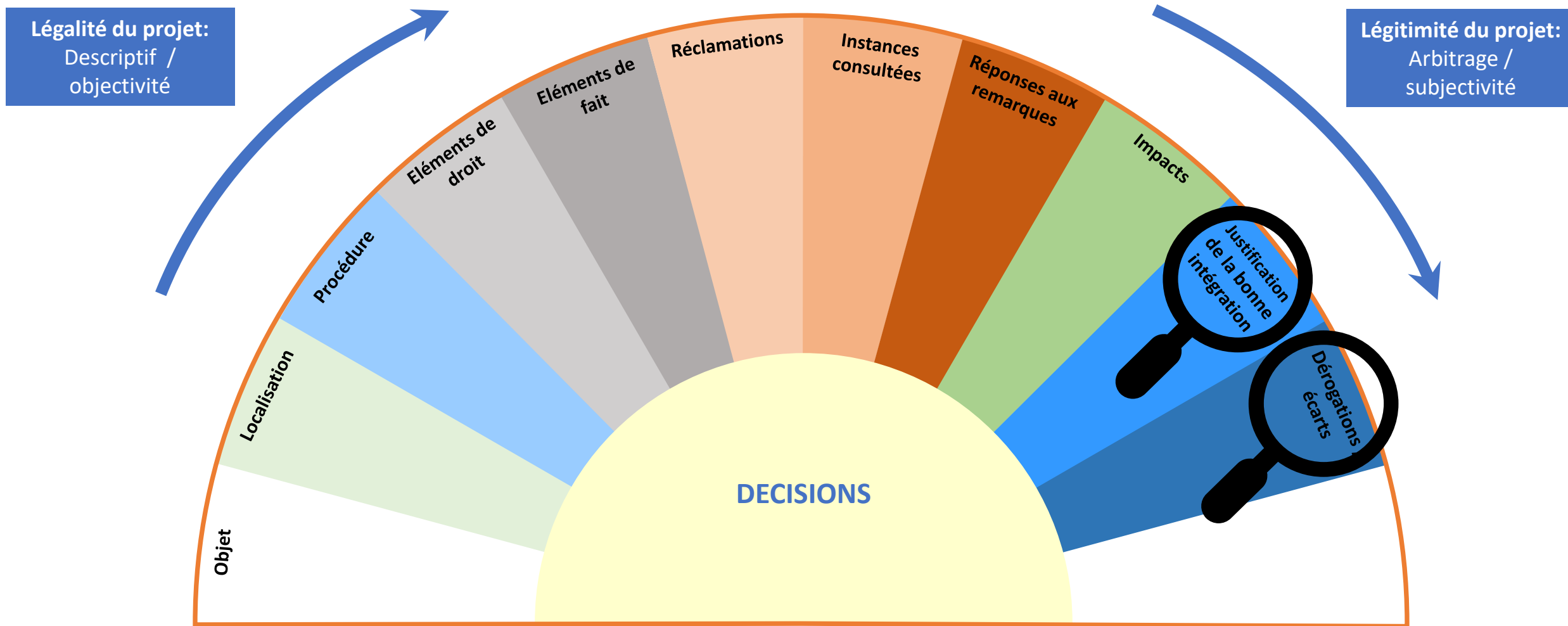
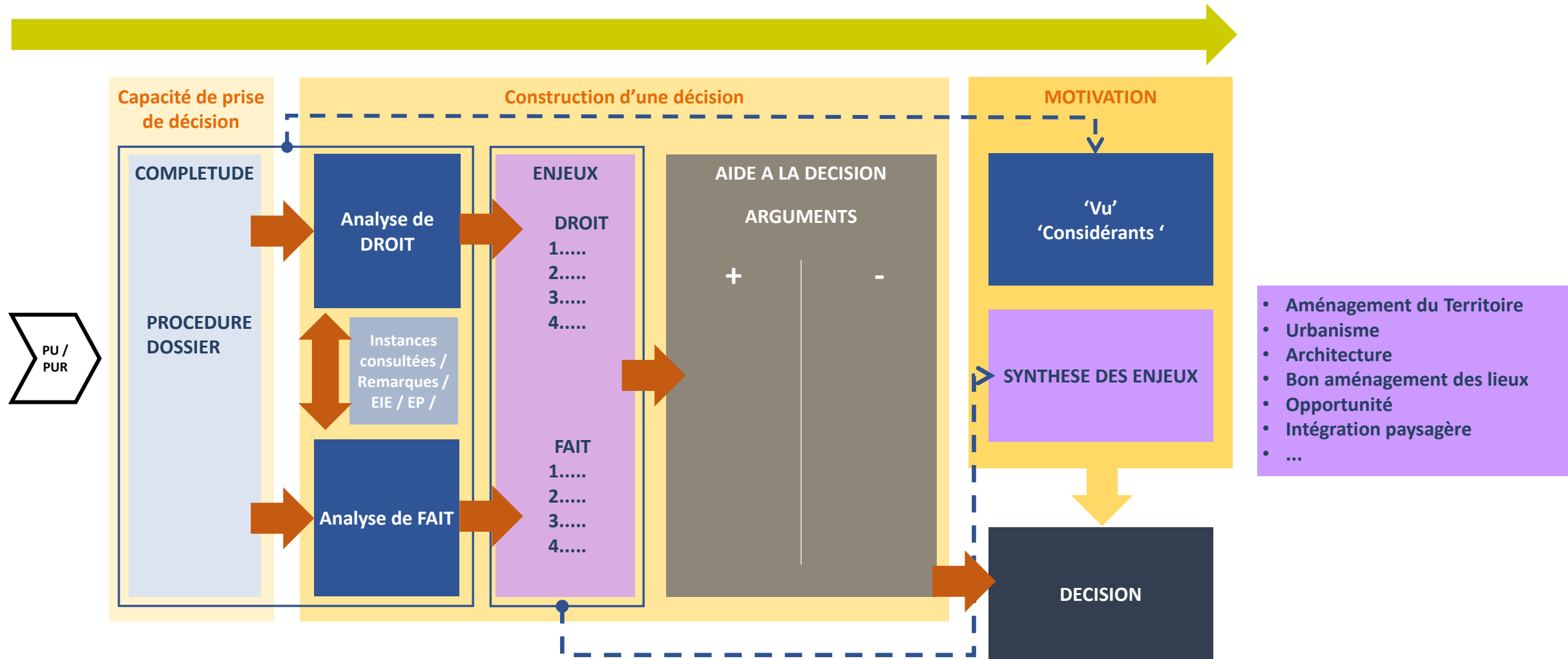


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT- J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Cadre global de la motivation - *Quand intervient la motivation dans l'analyse d'un dossier et le processus décision ?*



Les bases de la motivation - *Une bonne motivation, c'est...*

1. Une motivation basée sur l'ensemble des règles de droit applicables: l'AT et l'urbanisme mais pas que... environnement, logement, commerce, voirie, patrimoine...
2. Une motivation intégrée dans l'acte (pas de rajout *a posteriori*)
3. Une motivation basée sur des circonstances de fait et de droit
4. Une motivation cohérente (sans contradiction)
5. Une motivation basée sur des éléments certains et exacts

Les bases de la motivation - *Une bonne motivation, c'est...*

6. Une motivation exacte suffisante (en quantité et qualité)

7. Une motivation avec plusieurs échelles

8. Une motivation claire avec un langage accessible

9. Une motivation sans phrases creuses ni formules stéréotypées



OBJECTIF: MINIMISER LES RISQUES DE RECOURS !

Les bases de la motivation - Les *préalables de la motivation*

Avant de démarrer, il convient de baliser l'instruction du dossier :

- Identifier les éléments de droits applicables et les régimes et filières juridiques
- Identifier les procédures qui s'appliquent
- S'assurer de la complétude du dossier eu égard aux procédures

SDT
Plan de Secteur
GCU
BDES
PUR
CoDT
CoPat
SDC
ZEC
SAR
SOL
Code environnement
GRU
EIE
PRU

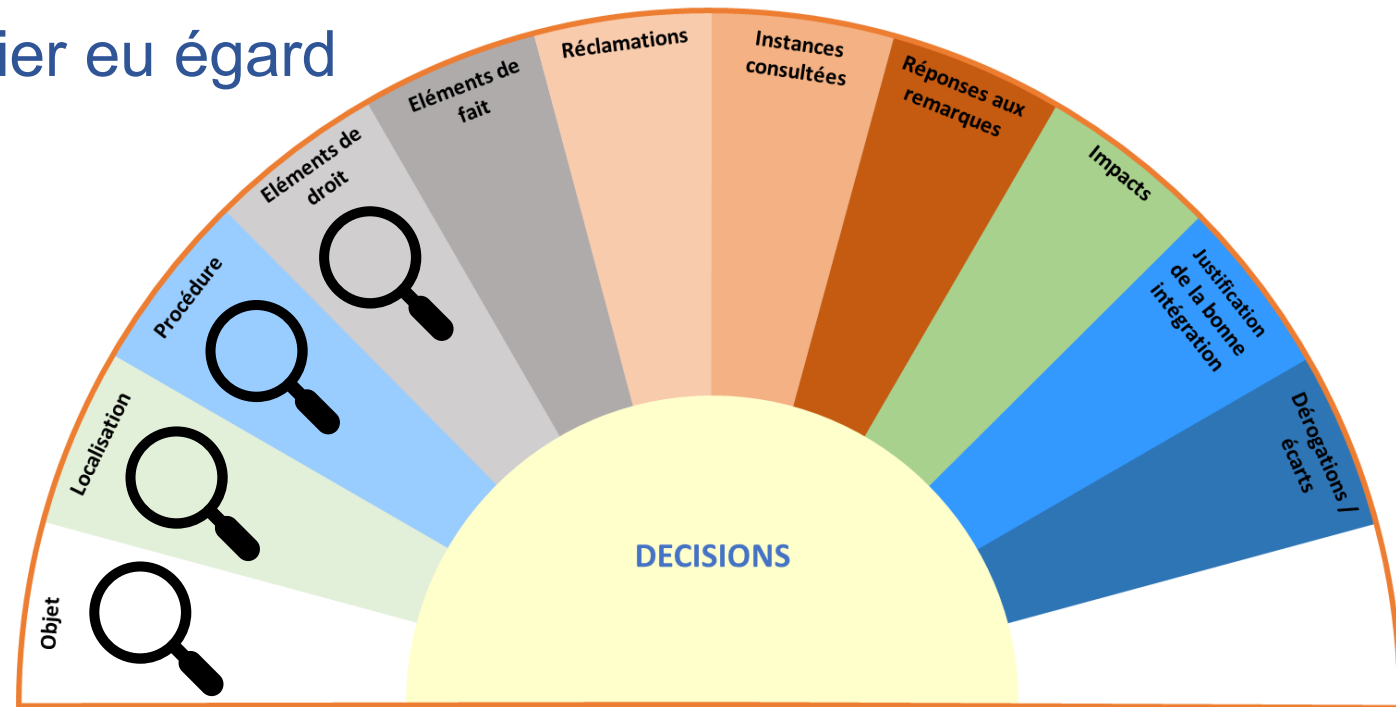
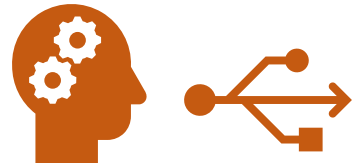


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT- J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation - Les *préalables de la motivation*

Où? A quelles conditions? → *Livre II CoDT*

- Destination de la zone
- Activités acceptées complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone
- Activités autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage
- Activités autorisées mais faisant l'objet de conditions assez précises

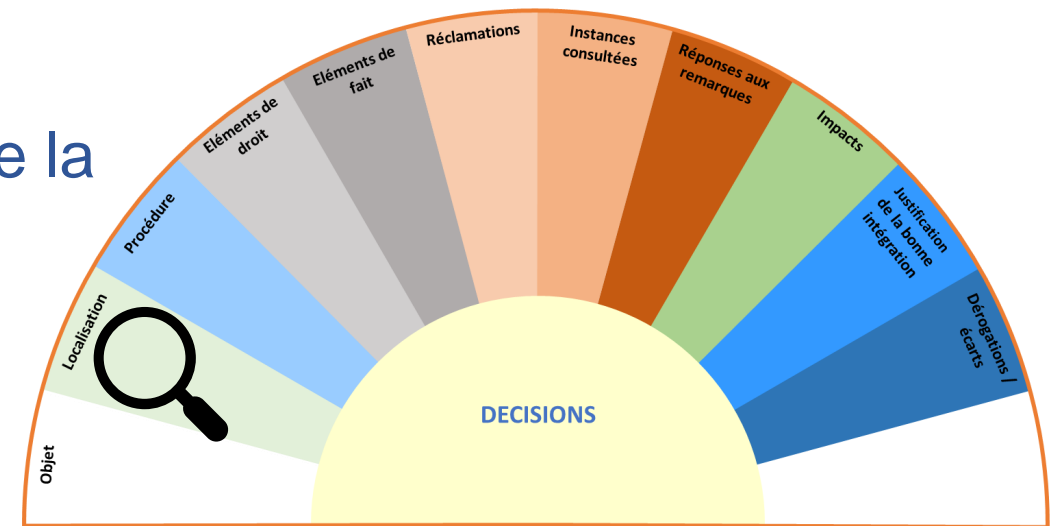


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT- J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation - Les *préalables* de la motivation

Les autorisations → *Livre IV CoDT*

Quel type d'autorisation urbanistique a-t-on besoin?

Actes, travaux et installations qui :

- requiert un permis d'urbanisme (D.IV.4);
- R.IV.1-1
 - sont exonérés du permis d'urbanisme;
 - sont d'impact limité au sens des articles D.IV.15 et D.IV.48 ;
 - ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte.

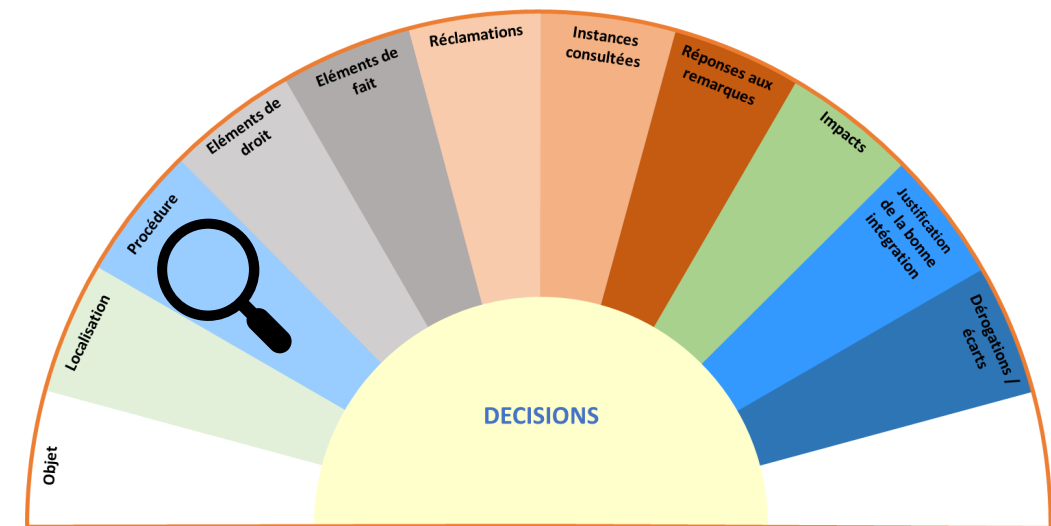


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT- J1-24-10-2016 à CHARLEROI

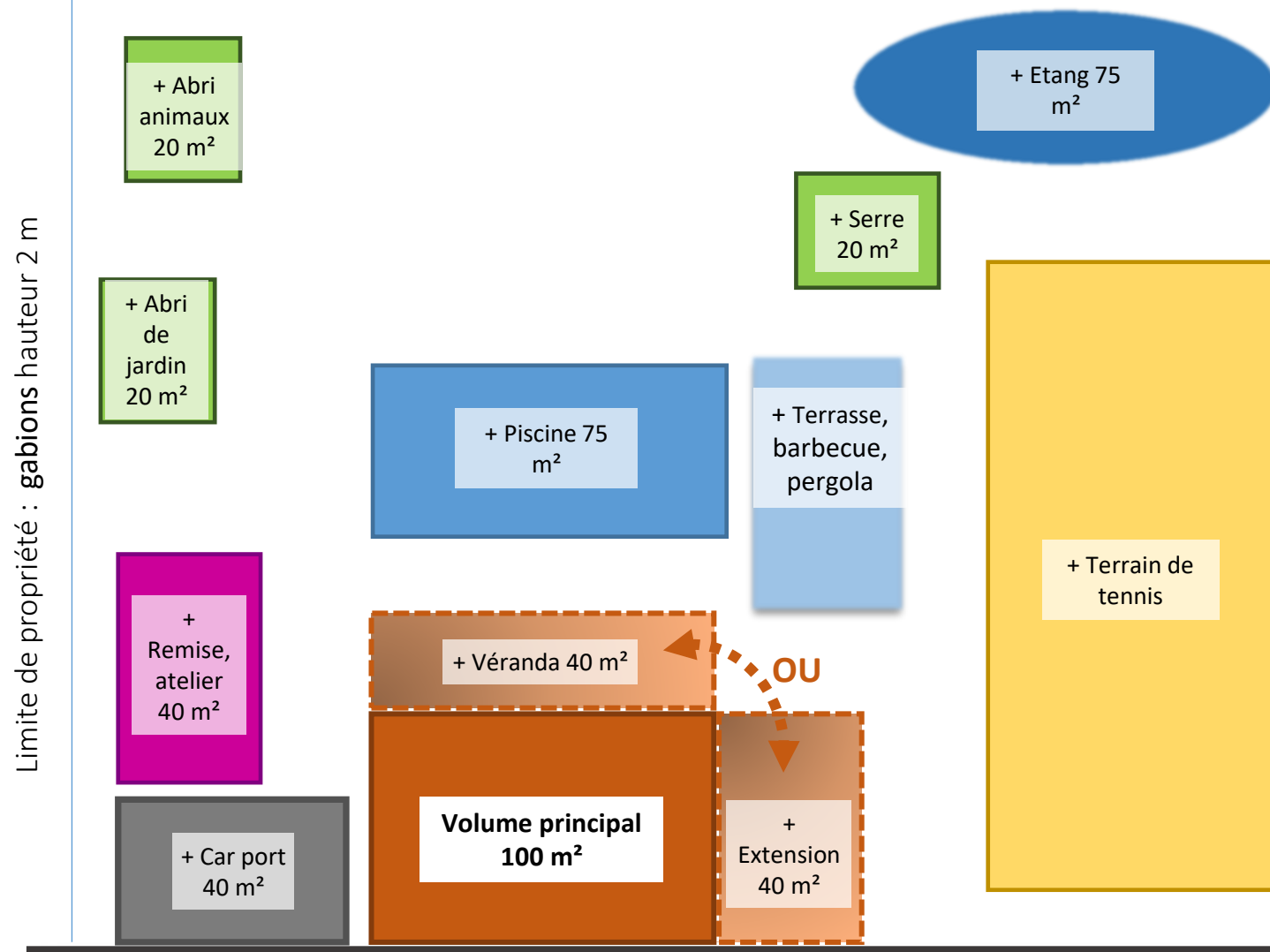
Les bases de la motivation - Les *préalables de la motivation*

Les autorisations → *Livre IV CoDT*

Quel type d'autorisation urbanistique a-t-on besoin?



Animation issue du module Le paysage : un statut particulier dans le CoDT



Les bases de la motivation - *Le contenu d'une bonne la motivation*

La motivation doit être proportionnée au regard du dossier traité et à l'importance de l'acte.

Au regard de la procédure, de la complexité du dossier et du risque de contestation, le contenu de la motivation sera étayé.

degré de risque / procédure	Permis impact limité / permis sans architecte	permis d'urbanisme/d'urbanisation sans consultation ni enquête	pu avec avis du FD	pu avec consultation(s))	pu avec enquête publique	pu avec dérogation(s)	pu avec écarts	pu avec modification du domaine accessible au public
Faible	X							
Modéré		X	X	X				
Elevé					X	X	X	X

Adapté de CPDT- J1-24-10-2016-CHARLEROI / J. SNAPPE – CATU PERWEZ

Les bases de la motivation - *Le contenu d'une bonne la motivation*

Contenu: l'Examen *in concreto*

La motivation doit:

- reprendre les considérations de droit (CoDT, outils,...) ;
- reprendre les considérations de fait ;
- révéler l'analyse concrète du projet ;
- aborder les questions: « *Quel projet ? Pourquoi à cet endroit ? Est-ce le bon endroit ? Est-ce la bonne manière de s'y implanter, etc. ;*
- éviter les considérations générales applicables à tous les projets du même type

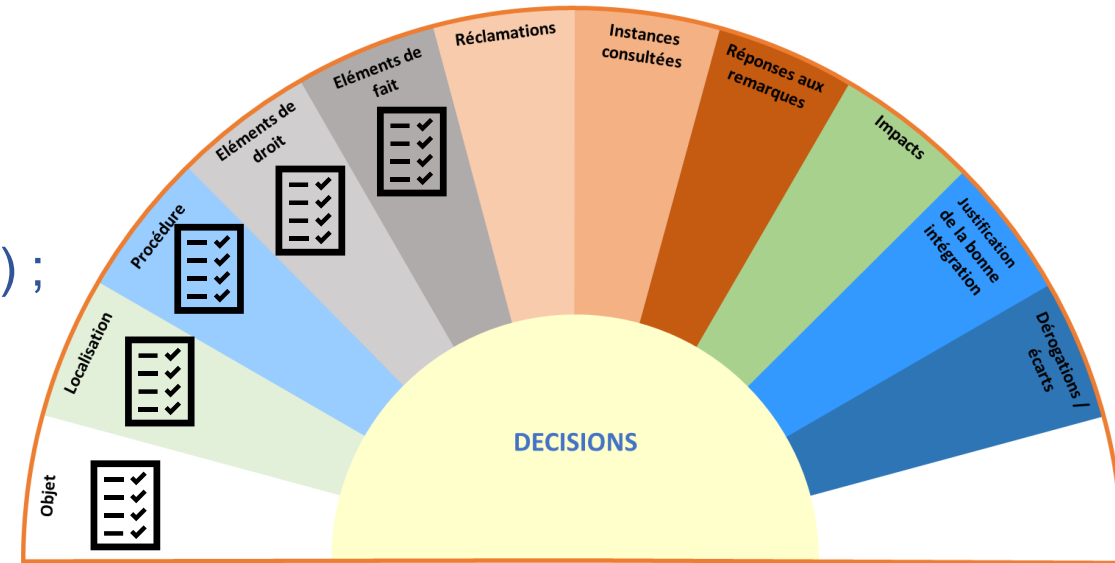


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT-J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation - *Le contenu d'une bonne la motivation*

Contenu: avis, remarques, réclamations

La motivation doit:

- reprendre les réclamations et remarques;
- répondre aux réclamations et remarques;
- considérer les impacts éventuels;

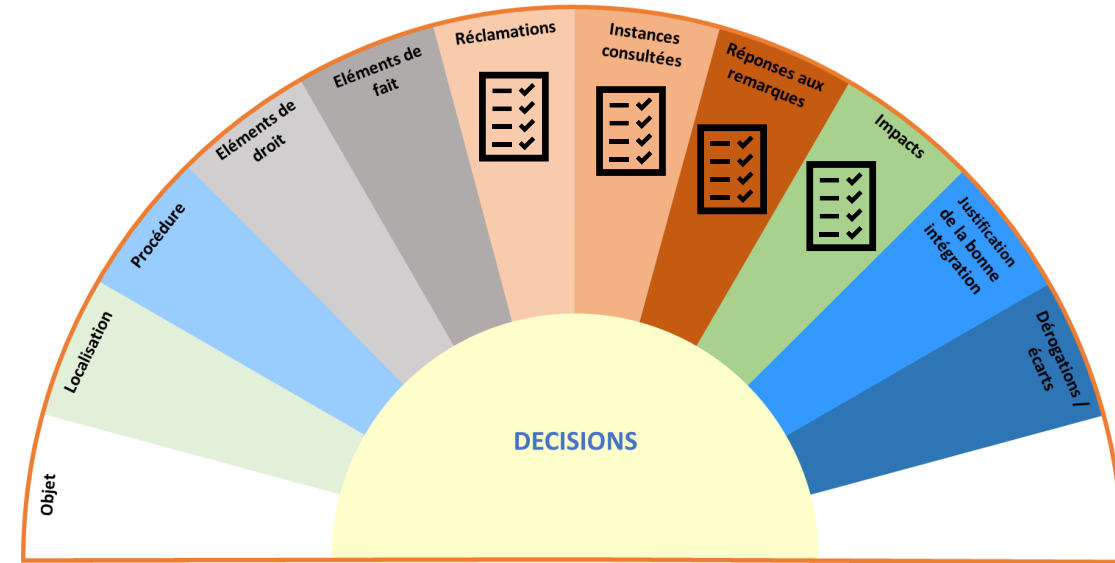


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT-J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation - *Le contenu d'une bonne la motivation*

Contenu: Justification de l'opportunité du projet (bon aménagement des lieux)

- Impact du projet sur le paysage bâti et non bâti (impact visuel à grande échelle);
- Accessibilité (équipement voirie, impact sur le charroi/la mobilité, csq sur le parcage);
- Nuisances potentielles de l'activité (vues, odeurs, bruits);
- Densité de logement générée;
- Implantation (% voirie, voisins);
- Volumétrie / gabarit;
- Matériaux;
- Ouvertures;
- ...

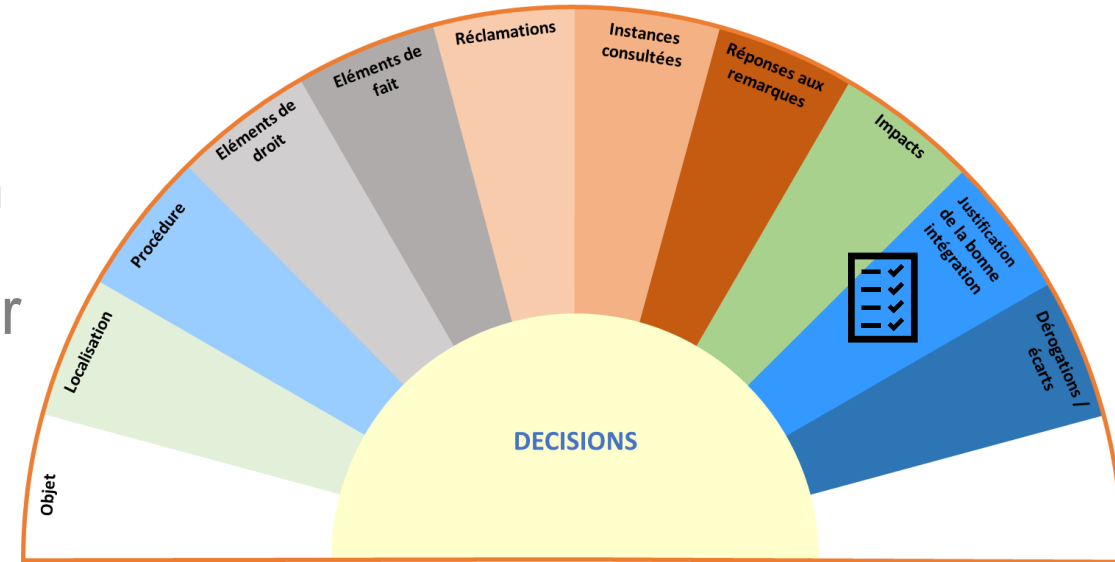


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT-J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation: *le contenu d'une bonne la motivation*

Contenu: Justification si écarts / dérogations

La motivation doit justifier de l'octroi de dérogations/écarts (D.IV.5 et suiv.) :

- Intégrer la motivation de la décision du FD (Compétence liée pour une dérogation au PS, aux normes GRU);
- Examiner l'intégration du projet en dérogation / écarts;
- Vérifier qu'il ne compromet pas les objectifs de l'outil concerné lors d'un écart au GCU, SOL, SDC, permis d'urbanisation;
- Vérifier qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages.

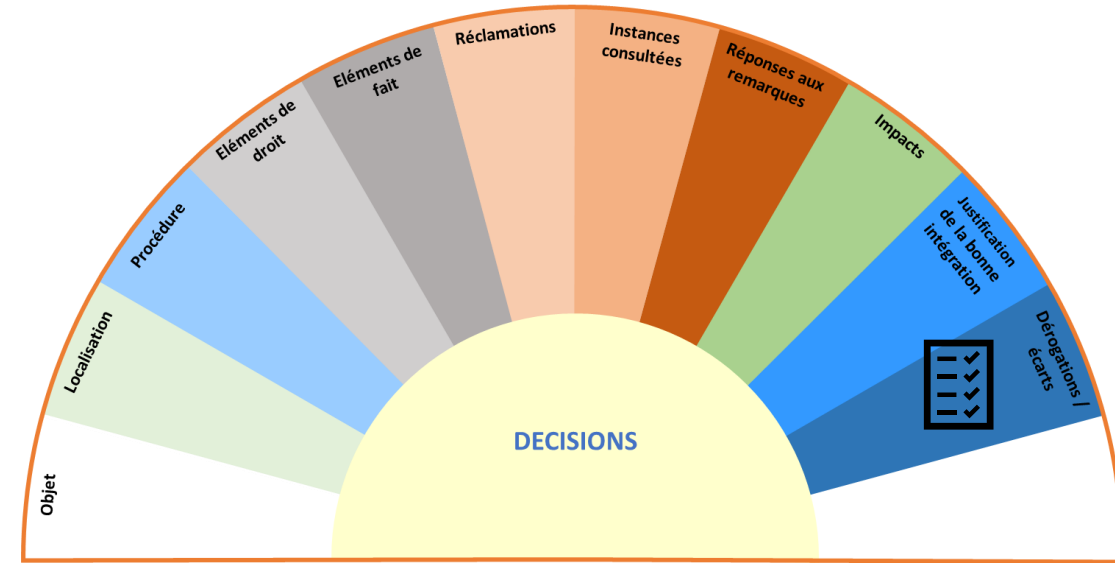


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT-J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation - *La rédaction de la motivation*

« Ecrire pour être lu, comment rédiger des textes administratifs faciles à comprendre » 2015

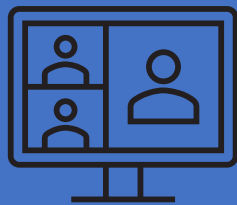


INTRODUCTION	7
Quand peut-on dire qu'un texte est « lisible » ? Que trouverez-vous dans ce guide ? Que ne trouverez-vous pas dans ce guide ? Des textes lisibles sont un avantage pour les fonctionnaires	
AVANT LA RÉDACTION	10
1. Demandez-vous qui est votre lecteur	
LA RÉDACTION	12
A. ACCROCHEZ VOTRE LECTEUR	12
2. Adressez-vous directement à votre lecteur 3. Adoptez le point de vue du lecteur, et non le vôtre 4. Choisissez un titre évocateur pour le lecteur 5. Formulez les conditions en fonction du lecteur 6. Utilisez la forme interrogative 7. Placez les mots importants au meilleur endroit 8. Respectez le mécanisme de la lecture	

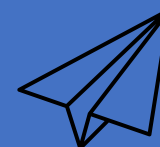
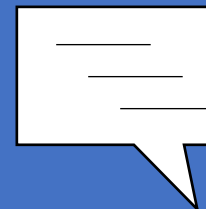
B. CHOISISSEZ BIEN VOS MOTS	29
9. Employez des mots courants 10. Employez des mots concrets 11. Employez toujours le même mot pour la même notion (plutôt qu'un synonyme) 12. Sigles et abréviations: prudence !	
C. CONSTRUISEZ BIEN VOS PHRASES	37
13. Évitez les phrases trop longues 14. Préférez une phrase affirmative à une phrase négative 15. Employez de préférence une phrase active 16. La formulation des exceptions: prudence ! 17. Du bon usage des prépositions 18. Faites ressortir explicitement les liens de cause et d'opposition	
D. FAITES RESSORTIR LA STRUCTURE DU TEXTE	47
19. Classez les idées selon la logique du lecteur 20. Ajoutez des sous-titres 21. Numérotez éventuellement les titres et les sous-titres 22. Aidez le lecteur par un exemple 23. Si le texte concerne un changement, insistez sur ce qui est différent 24. Donnez un contreexemple	
E. FACILITEZ LA LECTURE PAR LA MISE EN PAGE	55
25. Utilisez les procédés techniques de mise en évidence 26. Ne craignez pas de recourir à une formule mathématique 27. Faites un tableau à double entrée 28. Faites un graphique ou un diagramme 29. Présentez les énumérations verticalement 30. Dans certains cas, utilisez des notes de bas de page	

APRÈS LA RÉDACTION	69
31. Relisez le texte à tête reposée 32. Éliminez les mots inutiles	
LE MIEUX EST PARFOIS L'ENNEMI DU BIEN	70
Le danger de l'infidélité Les procédés de lisibilité: à utiliser avec modération !	
LES CORRIGÉS	72
Comparez vos réponses !	
BIBLIOGRAPHIE	74
SITOGRAFIE	77
CE QU'IL FAUT SAVOIR...	79





- Ecrire une question dans l'onglet conversation
- Lever la main
- Envoyer un email à sylvain.marbehant@uliege.be



FOCUS - Le bon vieux BAL

Le Bon Aménagement des lieux

- Que recouvre la notion de Bon Aménagement des lieux ?
- Pourquoi et comment l'utiliser dans la motivation?
- Quelles sont les questions que l'on doit se poser pour aborder cette réflexion ?
- Sur quels éléments appuyer son analyse ?

Cadre global de la motivation: *processus de décision*

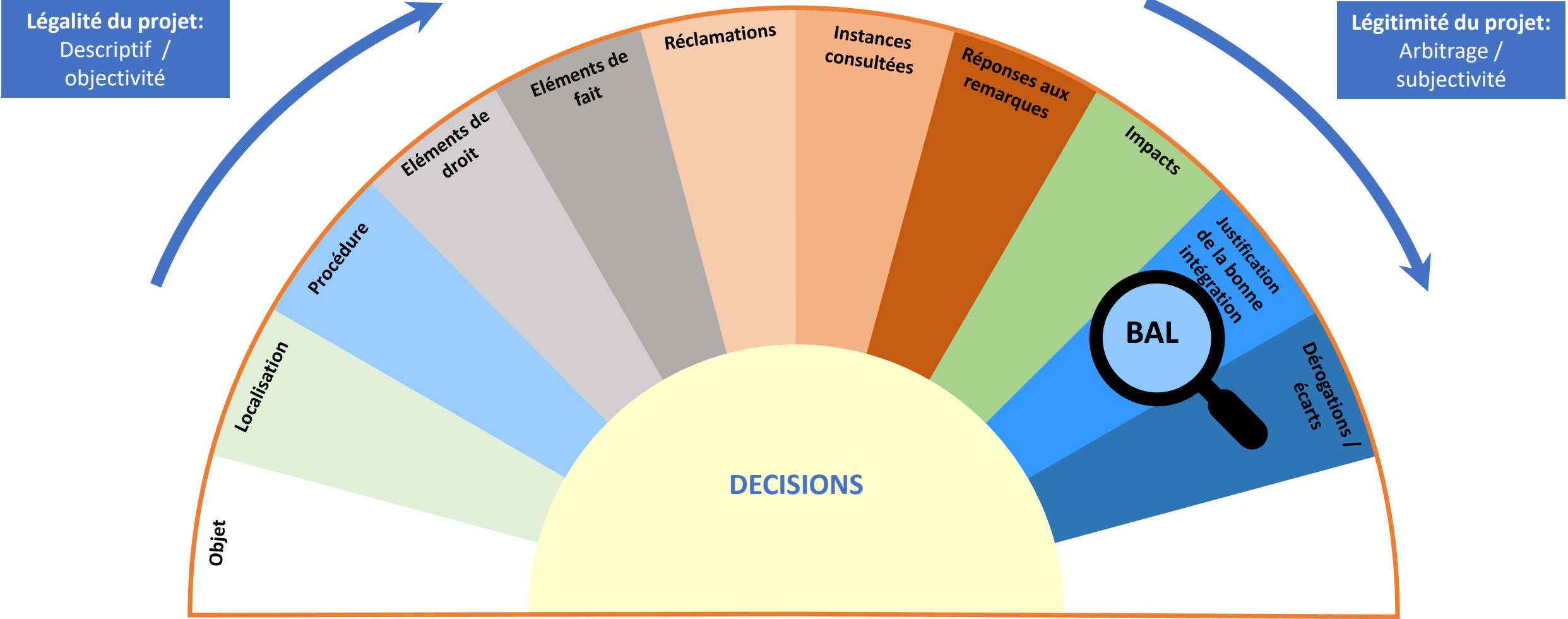


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT- J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation - *Le contenu d'une bonne la motivation*

Contenu: Justification de l'opportunité du projet (bon aménagement des lieux)

- Impact du projet sur le paysage bâti et non bâti (impact visuel à grande échelle);
- Accessibilité (équipement voirie, impact sur le charroi/la mobilité, csq sur le parcage);
- Nuisances potentielles de l'activité (vues, odeurs, bruits);
- Densité de logement générée;
- Implantation (% voirie, voisins);
- Volumétrie / gabarit;
- Matériaux;
- Ouvertures;
- ...

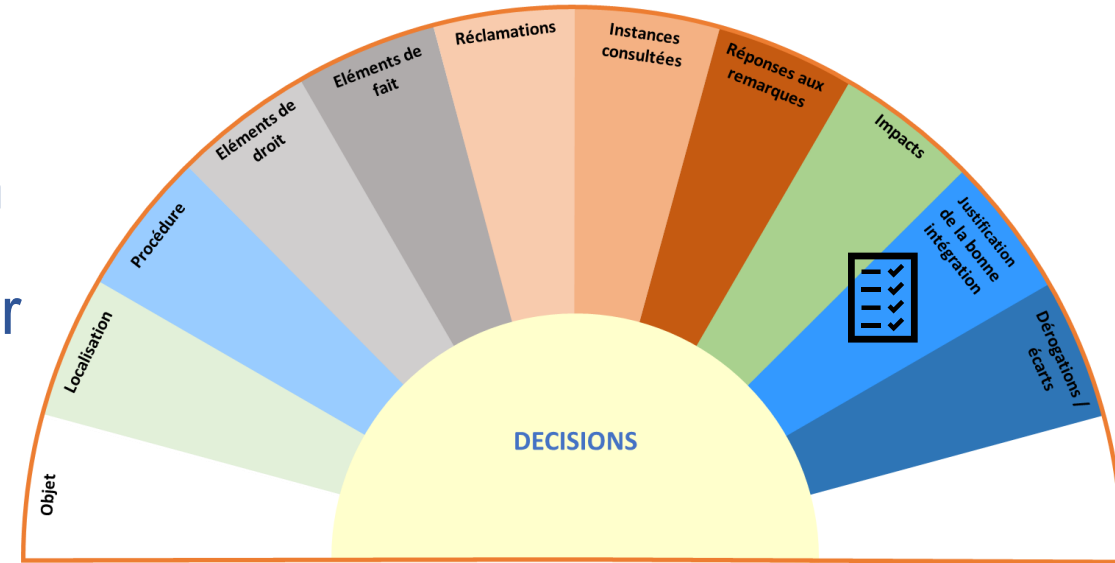


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT-J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Le Bon Aménagement des Lieux

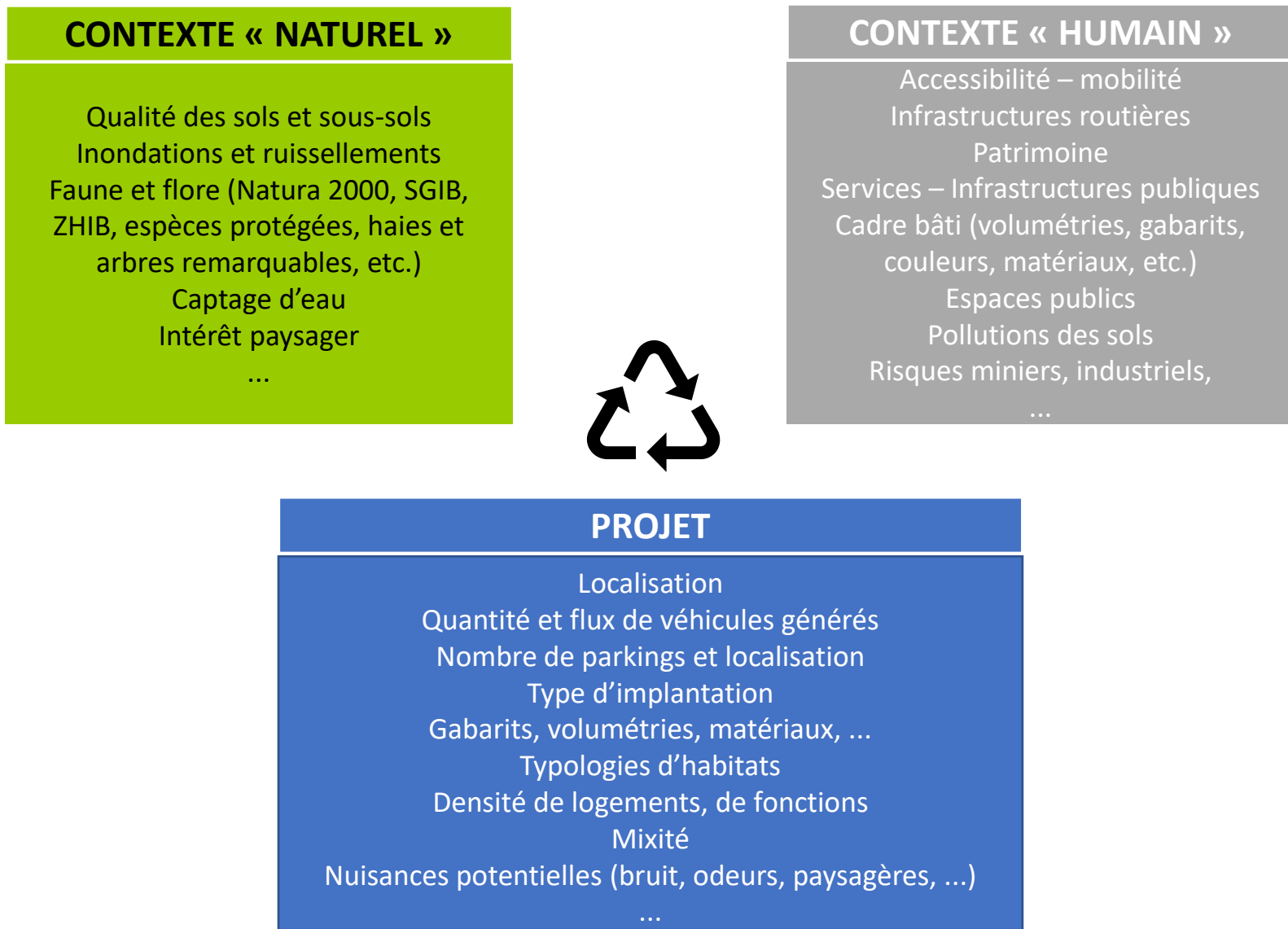
La seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de démontrer, dans la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié que ce projet peut être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux.

Un permis d'urbanisme doit, en effet, au vu des circonstances de fait, énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux.

Une telle appréciation nécessite donc un examen concret par l'autorité compétente. Celle-ci 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.

Le respect des normes ou indications n'est pas un objectif suffisant en soi, il faut aussi un objectif d'intégration (mieux vaut un projet bien intégré comportant 5 dérogations qu'un projet conforme mais « moche »).

Le Bon Aménagement des Lieux - *La localisation du projet détermine les enjeux prépondérants*

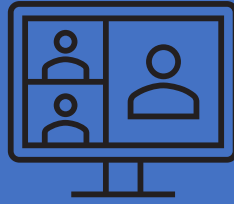


Le BAL - Quels éléments d'appréciation et de motivation d'analyse des permis prendre en compte ?

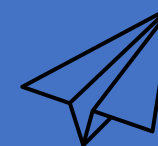
		Appréciations du projet: Questionnements	
ECHELLES	Aménagement du territoire Dans la commune le village le quartier	Quoi et pour Qui construire ? objectifs sociaux Où construire? pertinence du site visé	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet s'inscrit-il positivement dans l'environnement social existant ? en terme de programme(s) ? destinataire(s) ? d'image du quartier ? valeur immobilière ? • Dans quelle structure urbanisée le projet s'inscrit-il ? en terme de bâti ? en terme d'accessibilités ?
	Urbanisme Aux alentours du projet	Comment construire ? objectifs urbanistiques	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet contribue-t-il à redéfinir les formes urbaines existantes ? • Le projet s'inscrit-il dans les logiques d'implantation existantes ? • En quoi le projet favorise-t-il la mixité fonctionnelle ? • En quoi le projet contribue-t-il à l'équipement du quartier ?
	Architecture Le projet	Comment construire ? qualité du projet architectural	<ul style="list-style-type: none"> • Solidité - Pérennité Comment le projet va-t-il vieillir ? Quel est l'impact environnemental du projet ? • Utilité - Usage Comment le projet sera-t-il soumis au « tribunal de la pratique » ? • Beauté - Forme Quelles sont les qualités urbaines, spatiales et esthétiques du projet ?

Le BAL - Quels éléments d'appréciation et de motivation d'analyse des permis prendre en compte ?

		Critères d'appréciations du projet	
ECHELLES	Aménagement du territoire Dans la commune le village le quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Besoins • Accessibilités • Environnement • Hiérarchie des espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Le programme répond-il à une réelle demande ? • Quelles sont les facilités d'accès aux équipements et services aux transports en commun, aux espaces de déplacements doux ? • Quelles sont les interrelations entre le projet et l'environnement ? • Quelle est la localisation du projet / vocation des espaces publics ?
	Urbanisme Aux alentours du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité des espaces non bâtis publics, collectifs et privés • Qualité des programmes • Implantations des volumes, gabarits / relief et ensoleillement 	<ul style="list-style-type: none"> • Quelles sont les caractéristiques d'ambiance, de sécurité des espaces non bâtis, publics, collectifs et privés, voisins ? • Comment le projet s'inscrit-il par rapport aux espaces ouverts voisins ? • Quelles sont les qualités formelles et fonctionnelles voisines ? • Comment le projet s'inscrit-il par rapport aux projets voisins ?
	Architecture Le projet	<ul style="list-style-type: none"> • Parti architectural de base • Design • Potentialité d'évolution • Agencement des volumes • Mise en oeuvre 	<ul style="list-style-type: none"> • Y a-t-il un concept architectural de base cohérent ? lisible ? • Le projet est-il l'expression de son époque ? Le design est-il pérenne ? • Quelles sont les flexibilité et potentialité du projet dans le temps ? • Quel est l'équilibre visuel global du projet dans son site ? Les volumes sont-ils proportionnés ? La composition des façades est-elle signifiante de la fonction ? • Les choix (nature et teinte) et qualité de mise en œuvre des matériaux sont-ils pertinents (technique, structure) ? durables ?



- Ecrire une question dans l'onglet conversation
- Lever la main
- Envoyer un email à sylvain.marbehant@uliege.be



FOCUS - Les écarts et dérogations

Cadre global de la motivation: *processus de décision*

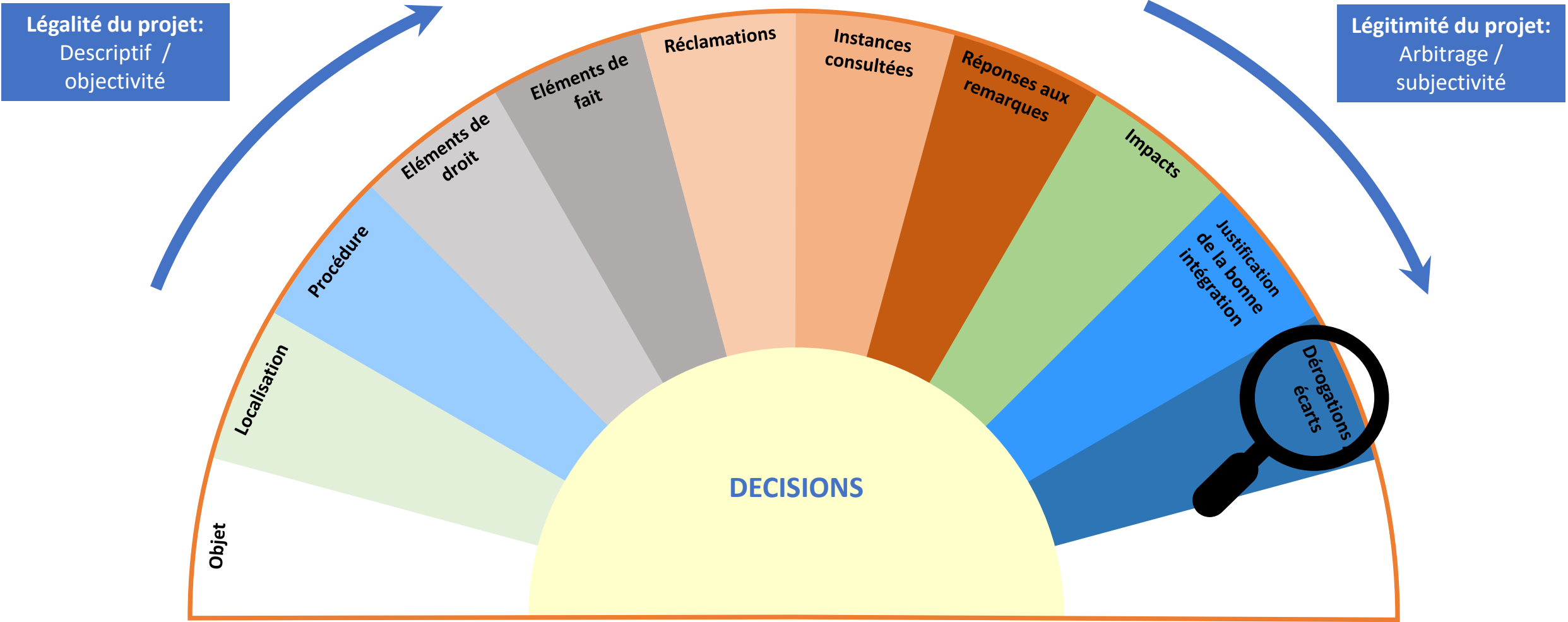


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT- J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les bases de la motivation: *le contenu d'une bonne la motivation*

Contenu: Justification si écarts / dérogations

La motivation doit justifier de l'octroi de dérogations/écarts (D.IV.5 et suiv.) :

- Intégrer la motivation de la décision du FD (Compétence liée pour une dérogation au PS, aux normes GRU);
- Examiner l'intégration du projet en dérogation / écarts;
- Vérifier qu'il ne compromet pas les objectifs de l'outil concerné lors d'un écart au GCU, SOL, SDC, permis d'urbanisation;
- Vérifier qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages.

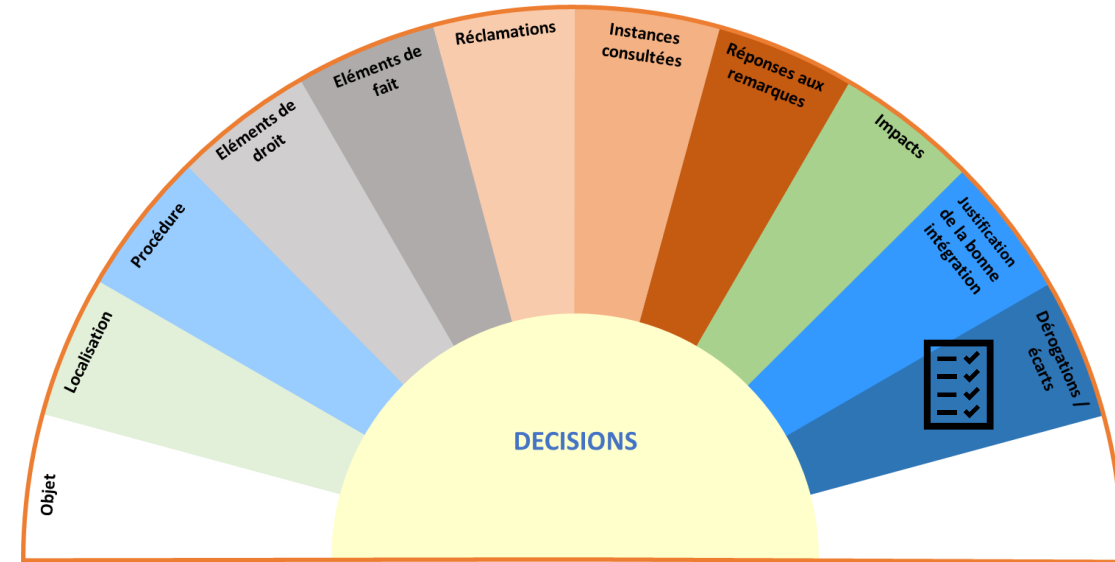


Illustration sur base du graphique de J. Snappe (Catu Perwez) formation CPDT-J1-24-10-2016 à CHARLEROI

Les écarts et les dérogations : comprendre l'origine et le sens des éléments attendus

Ecart - Art. D.IV.5. (*Les conditions sont cumulatives)

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.

Les écarts et les dérogations : comprendre l'origine et le sens des éléments attendus

Dérogation - Art. D.IV.13. (**Les conditions sont cumulatives*)

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.*

Les écarts et les dérogations : comprendre l'origine et le sens des éléments attendus - la Convention de Florence

- Concerne tous les paysages, extraordinaires et ordinaires qui déterminent la qualité du cadre de vie des populations (-> *paysage du quotidien*)
- Considère le paysage dans sa globalité, sans discrimination fondée sur sa qualité
-> nécessité d'une approche pluridisciplinaire associant les domaines de l'environnement, du patrimoine et de l'aménagement du territoire

Les écarts et les dérogations : comprendre l'origine et le sens des éléments attendus

- la Convention de Florence

Rappel des définitions de la Convention de Florence

- **Protection des paysages bâtis ou non bâtis :**
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
- **Gestion des paysages bâtis ou non bâtis :**
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
- **Aménagement des paysages bâtis ou non bâtis :**
comprend les actions présentant un caractère prospectif particulièrement affirmé visant la **mise en valeur, la restauration ou la création de paysages**

FOCUS – La motivation relative au paysage

En auto-formation

Focus – la motivation relatives au paysage

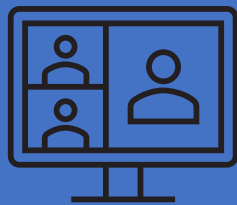
- Quelques notions de paysage
- Sensibilité paysagère et projets sensibles
- Clés de lecture pour l'examen d'un projet sensible
- Ecartés et dérogations - Comprendre l'origine et le sens des éléments attendus (La Convention de Florence)
- Les ressources pour appuyer sa motivation

N'hésitez pas à
revenir vers nous
si vous avez des
questions

Exercice de
lecture paysagère
lors du J3

Sur base de l'analyse paysagère, préciser sur quelle approche motiver...

Objectif paysager	Oui/non si oui : X	Exemples	Justification
Paysages bâtis			
Le projet contribue à la protection des paysages bâtis...		<i>Conservation/rénovation d'un bâtiment patrimonial, d'un élément du petit patrimoine marquant dans le paysage</i>	... car il...
Le projet contribue à la gestion des paysages bâtis...		<i>Construction d'un nouvel élément ou ensemble qui reproduit ou s'inspire des caractéristiques urbanistiques et architecturales locales</i>	
Le projet contribue à l' aménagement des paysages bâtis...		<i>Construction d'un nouvel élément ou ensemble qui s'impose ou recompose le paysage</i>	
Paysages non bâtis			
Le projet contribue à la protection des paysages non bâtis...		<i>Maintien d'un ancien verger de hautes tiges</i>	
Le projet contribue à la gestion des paysages non bâtis...		<i>Prolongement d'une haie ou d'une rangée d'arbres existante ; plantations s'inspirant des usages locaux</i>	
Le projet contribue à l' aménagement des paysages non bâtis...		<i>Boisement en zone agricole, plantation d'une rangée d'arbres dans un paysage ouvert</i>	



- Ecrire une question dans l'onglet conversation
- Lever la main
- Envoyer un email à sylvain.marbehant@uliege.be

