



Cour constitutionnelle

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE ARRÊT 115/2021

**Il est raisonnablement justifié que des prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans au moment de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ne constituent plus un motif de refus de permis**

La Cour devait se prononcer sur une question préjudicielle du Conseil pour les contestations des autorisations concernant l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1°, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire. Selon cette disposition, les prescriptions relatives à des lotissements qui datent de plus de quinze ans au moment de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ne constituent plus un motif de refus du permis demandé, sauf lorsqu'il s'agit de prescriptions en matière de voirie et d'espaces verts publics. Cette disposition crée ainsi une différence de traitement. Alors que les prescriptions relatives à un lotissement qui date de moins de quinze ans valent en principe comme motif de refus d'une demande de permis qui n'est pas conforme à ces prescriptions, tel n'est en principe pas le cas pour les prescriptions relatives à un lotissement qui date de plus de quinze ans.

La Cour juge que cette disposition est compatible avec les articles 10, 11 et 23 de la Constitution. Selon la Cour, la différence de traitement est pertinente au regard de l'objectif légitime d'optimiser le rendement spatial du bâti existant et au regard de la volonté du législateur décréteur d'éviter que la réalisation de visions plus modernes de l'aménagement du territoire ne soit entravée par des prescriptions désuètes relatives à des lotissements plus anciens. En outre, la Cour juge que la disposition en cause ne produit pas d'effets disproportionnés.

### 1. Contexte de l'affaire

La question préjudicielle porte sur l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1°, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire. Selon cette disposition, les prescriptions relatives à des lotissements qui datent de plus de quinze ans au moment de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme ne constituent plus un motif de refus du permis demandé, sauf lorsqu'il s'agit de prescriptions en matière de voirie et d'espaces verts publics.

Dans l'affaire examinée, un permis d'urbanisme a été octroyé en 2019 pour la construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle qui est reprise comme terrain horticole dans un permis de lotir de 1963. Des voisins demandent l'annulation de ce permis devant le Conseil pour les contestations des autorisations. Ils font valoir que l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1°, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire fait naître une différence de traitement, selon que le lotissement date de plus de quinze ans ou de moins de quinze ans au moment de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme. Selon eux, cette différence de traitement n'est pas compatible avec le principe d'égalité et de non-discrimination (articles 10 et 11 de la Constitution) et avec le droit à la protection d'un environnement sain (article 23 de la

Constitution). Le Conseil pour les contestations des autorisations pose dès lors une question préjudicielle à la Cour.

## 2. Examen par la Cour

La Cour constate tout d'abord que la différence de traitement est établie entre des catégories de personnes comparables et qu'elle repose sur un critère de distinction objectif, à savoir le critère de l'âge du lotissement au moment de l'introduction d'une demande de permis.

La Cour déduit ensuite des travaux préparatoires que la disposition en cause a pour but d'optimiser le rendement spatial du bâti existant, afin d'éviter de rogner sur l'espace ouvert. Il ressort des mêmes travaux préparatoires que le législateur décrétoal a estimé que les permis de lotir relatifs à des lotissements plus anciens sont souvent basés sur des visions et conceptions de l'aménagement du territoire désuètes et contraires à l'objectif poursuivi d'optimisation du rendement spatial. Selon la Cour, les objectifs du législateur décrétoal sont légitimes. De plus, la différence de traitement est pertinente au regard de ces objectifs, en ce qu'elle part du principe que les prescriptions relatives à des lotissements plus anciens peuvent entraver la réalisation de visions politiques plus modernes de l'aménagement du territoire.

En outre, selon la Cour, le choix du législateur décrétoal d'appliquer un délai de quinze ans n'est pas dépourvu de justification raisonnable. En effet, ce délai correspond au régime d'expiration d'un permis d'environnement pour le lotissement de sols. Le législateur décrétoal a donc considéré que les lotissements ont généralement déjà été réalisés en grande partie à l'expiration du délai de quinze ans, de sorte qu'a été créé sur le terrain un cadre dans lequel la compatibilité d'une demande de permis avec un bon aménagement du territoire peut être évaluée. Par conséquent, il n'est plus nécessaire d'invoquer les prescriptions relatives à de tels lotissements comme motif de refus.

Enfin, la Cour considère que les conséquences de la mesure en cause ne sont pas disproportionnées eu égard aux objectifs poursuivis par le législateur décrétoal.

Ainsi, une demande de permis doit toujours être contrôlée au regard d'autres prescriptions urbanistiques (notamment les prescriptions réglementaires contenues dans les plans d'exécution spatiaux, les plans d'aménagement et les règlements urbanistiques), ainsi qu'au regard du bon aménagement du territoire. En ce qui concerne ce dernier aspect, l'autorité qui délivre les permis peut d'ailleurs décider de façon motivée que certaines prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans correspondent toujours aux critères actuels du bon aménagement du territoire.

De plus, lorsqu'une demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions de lotissement, une enquête publique doit toujours être organisée.

La Cour estime que cette exigence d'une enquête publique a également pour conséquence que la disposition en cause est compatible avec l'article 23 de la Constitution. Cet article contient une obligation de *standstill* qui interdit au législateur compétent de réduire significativement le degré de protection offert par la législation applicable, sans qu'il existe pour ce faire des motifs d'intérêt général. Selon la Cour, la disposition en cause implique certes que les justiciables ne peuvent plus se prévaloir directement de certaines prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans pour protéger leur environnement, mais l'enquête publique permet à ceux-ci de faire connaître leurs points de vue, leurs observations et leurs objections concernant une demande de permis. Par ailleurs, les parties intéressées peuvent exercer les recours administratifs et juridictionnels disponibles contre les décisions

qu'elles contestent. Sans qu'il soit nécessaire d'apprécier si la disposition en cause réduit de manière significative ou non le degré de protection qui est offert par la législation applicable, il suffit dès lors pour la Cour de constater que la disposition en cause est raisonnablement justifiée par un objectif d'intérêt général, à savoir optimiser le rendement spatial du bâti existant et préserver l'espace ouvert (non bâti).

### 3. Conclusion

La Cour conclut que l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1°, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire ne viole pas les articles 10, 11 et 23 de la Constitution.

La Cour constitutionnelle est la juridiction qui veille au respect de la Constitution par les différents législateurs en Belgique. La Cour peut annuler, déclarer inconstitutionnels ou suspendre des lois, des décrets ou des ordonnances en raison de la violation d'un droit fondamental ou d'une règle répartitrice de compétence.

Ce communiqué de presse, rédigé par la cellule « médias » de la Cour, ne lie pas la Cour constitutionnelle. Le [texte de l'arrêt](#) est disponible sur le site web de la Cour constitutionnelle.

Contact presse : [Martin Vrancken](#) | 02/500.12.87 | [Romain Vanderbeck](#) | 02/500.13.28

Suivez la Cour via Twitter [@ConstCourtBE](#)