

Collectivité – individualité

Ce qui peut être réglé par permis d'urbanisme... et ce qui ne peut pas l'être!

Ecolo Chaumont-Gistoux
16/09/2026



Témoignages

Le promoteur



Le bobo louvaniste



La conseillère Ecolo



Prémisse 1

Le point de départ de l'urbanisme

- Le droit de bâtir découle de la propriété : art. 16 Const. — art. 1er P1 CEDH — art. 3.50 C. civ. (« le droit le plus étendu ») → Ce qui est juste
- Le législateur a soumis certains actes à autorisation : D.IV.1 CoDT, avec dispenses en R.IV.1-1 → Ce qui est bon

Le permis lève une interdiction. Il ne concède pas une faveur.

Il valide que le projet “juste” est “bon”



Prémisse 2

Une compétence d'attribution et non un pouvoir général de gouvernement

- Délivrer un permis, c'est exercer une police administrative spéciale, à finalité déterminée, sous contrôle juridictionnel.

- **Le permis est réel, pas personnel.**

Il porte sur un bien, pas sur une personne. Il est transférable avec le bien.

Toute condition qui vise qui occupe, qui achète, qui exploite sort par nature de l'objet du permis.



Le principe de spécialité

Une condition doit être raisonnable ET relever de la compétence de l'urbanisme

1. Compétence matérielle — La finalité relève-t-elle du bon aménagement des lieux ou d'une autre police: santé, sécurité, fiscalité, logement, économie ? Poursuivre une finalité étrangère = détournement de pouvoir.

2. Base légale de la condition — Conditions en rapport avec l'objet de la demande, précises, réalisables, sans dénaturer le projet. Charges d'urbanisme (D.IV.54 CoDT) : lien de causalité avec le projet + proportionnalité. Pas de lien causal = achat déguisé de permis.

3. Champ déjà occupé — Décret PEB, normes de produits (compétence fédérale, règlement UE 305/2011 et marquage CE), sécurité incendie, normes de rejet. Surenchérir sur un domaine harmonisé n'est pas de l'ambition : c'est de l'incompétence au sens technique.

4. Motivation — Loi du 29 juillet 1991 : chaque condition porte en elle-même son motif. Une condition non motivée est annulable indépendamment de son mérite.

! Tout n'est pas univoque!



Cinq questions avant d'écrire une règle

Ce ne sont pas des conseils de bonne gestion : ce sont des conditions de validité

À quoi cela sert-il ?	But légitime et adéquation — contrôle de nécessité
Pouvais-je faire moins intrusif ?	Proportionnalité — une condition vaut mieux qu'un refus
Puis-je le contrôler ?	Sécurité juridique et égalité : une règle appliquée au hasard devient arbitraire
Qui paie ?	Charge individuelle excessive — risque de moins-value et d'indemnisation
Est-ce mon métier ?	Principe de spécialité — détournement de pouvoir
Ai-je agi de manière légale/transparente?	Principe de légalité – respect des procédures



Eat Real Food



Le test du successeur

« Avant d'écrire une règle, écrivez-la deux fois : une fois avec vos intentions, une fois avec celles de quelqu'un qui pense l'inverse de vous. »

- Le pouvoir discrétionnaire qui permet d'imposer une toiture végétalisée permet d'interdire l'architecture contemporaine au nom du caractère villageois.
- Le critère d'« intégration au bâti existant » qui protège un noyau ancien a servi ailleurs à écarter du logement social, une aire d'accueil, un lieu de culte.
- Le « lien avec la commune » qui devait retenir les jeunes du village a été jugé discriminatoire.



Où peut-on agir?

Ce que la collectivité peut légitimement exiger

- Article 23 de la Constitution : droit à un environnement sain. La collectivité n'est pas seulement autorisée à protéger — il lui est interdit de reculer.

Le sol, l'eau, les réseaux, le paysage : des biens dont la dégradation est irréversible et supportée par tous.

- **Contraindre là où le lien avec l'aménagement est objectivable** : implantation, densité, gestion des eaux, perméabilité, mobilité générée, raccordements.
- De manière **ciblée, proportionnée et légale** → **Légitimité et légalité** (=assentiment)
- **Pour le reste, utiliser les instruments de gestion publique forte**: maîtrise foncière, préemption, échange, charges causalement liées, exemplarité du patrimoine public.



Il ne faut pas faire plus... il faut faire mieux!

