



Cour constitutionnelle

**Arrêt n° 62/2025  
du 24 avril 2025  
Numéro du rôle : 8225**

*En cause* : les questions préjudicielles relatives à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire, posées par le Conseil pour les contestations des autorisations.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents Luc Lavrysen et Pierre Nihoul, et des juges Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Danny Pieters et Kattrin Jadin, assistée du greffier Frank Meersschaut, présidée par le président Luc Lavrysen,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

*I. Objet des questions préjudicielles et procédure*

Par arrêt du 2 mai 2024, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 24 mai 2024, le Conseil pour les contestations des autorisations a posé les questions préjudicielles suivantes :

« L'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il dispose que le délai de quinze ans visé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du même Code doit être calculé à partir de la date de délivrance du permis initial en dernière instance administrative, de sorte qu'aucune distinction n'est opérée entre, d'une part, les prescriptions datant de plus de quinze ans relatives à un lotissement de quinze ans, qui, selon le législateur décrétoal, sont censées être dépassées et ne plus répondre à l'objectif de rendement spatial, et, d'autre part, les prescriptions qui résultent d'une modification de lotissement et qui datent de moins de quinze ans relatives à un même lotissement de quinze ans, qui sont censées répondre à l'objectif de rendement spatial, mais qui ne constituent plus non plus un motif de refus ? ».

« L'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire viole-t-il les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il dispose que le délai de quinze ans visé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du même Code doit être calculé à partir de la date de délivrance du permis initial en dernière instance administrative, de sorte qu'une distinction est opérée entre, d'une part, les prescriptions relatives à un permis de lotissement indépendant de moins de quinze ans au moment de la demande d'exécution d'actes urbanistiques sur le terrain,

qui constituent un motif de refus obligatoire et sont contraignantes dans cette mesure parce qu'elles sont censées répondre aux conceptions actuelles en matière de bon aménagement du territoire ainsi qu'à l'objectif de rendement spatial et, d'autre part, les prescriptions qui résultent d'une modification de lotissement et qui datent de moins de quinze ans relatives à un lotissement non périmé de plus de quinze ans, lesquelles ne constituent pas un motif de refus et ne sont donc pas contraignantes, bien qu'elles soient également censées répondre aux conceptions actuelles en matière de bon aménagement du territoire ainsi qu'à l'objectif de rendement spatial ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- la SA « Het Grondjuweel », assistée et représentée par Me Frank Burssens et Me Anthony Poppe, avocats au barreau de Gand;
- le Gouvernement flamand, assisté et représenté par Me Bart Martel et Me Kristof Caluwaert, avocats au barreau de Bruxelles.

Par ordonnance du 26 février 2025, la Cour, après avoir entendu les juges-rapporteurs Danny Pieters et Kattrin Jadin, a décidé que l'affaire était en état, qu'aucune audience ne serait tenue, à moins qu'une partie n'ait demandé, dans le délai de sept jours suivant la réception de la notification de cette ordonnance, à être entendue, et qu'en l'absence d'une telle demande, les débats seraient clos à l'expiration de ce délai et l'affaire serait mise en délibéré.

Aucune demande d'audience n'ayant été introduite, l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

Le 23 janvier 2023, la juridiction *a quo* est saisie d'un recours en annulation introduit contre la décision de la députation de la province de Flandre orientale du 8 décembre 2022, qui octroie sous conditions un permis d'environnement à la SA « Het Grondjuweel » aux fins de la démolition d'une habitation existante et de l'actualisation d'un permis de lotir consistant en la transformation d'un lot destiné à un logement unifamilial ouvert en trois lots destinés à des logements unifamiliaux semi-ouverts et fermés.

La partie requérante critique le mode de calcul du délai de quinze ans qui est fixé à l'article 4.3.1, § 1er, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire. Cette disposition prévoit que les prescriptions relatives à des lotissements de plus de quinze ans au moment de l'introduction de la demande de permis ne constituent plus un motif de refus obligatoire d'une demande de permis d'environnement pour des actes urbanistiques, sauf lorsqu'il s'agit de prescriptions en matière de voirie et d'espaces verts publics. Le délai de quinze ans est calculé à partir de la date de délivrance du permis initial en dernière instance administrative. Étant donné que le permis de lotir initial date de plus de quinze ans, la partie requérante estime que ce mode de calcul a pour conséquence que les nouvelles prescriptions actualisées ne seront plus un motif de refus obligatoire lors d'une demande ultérieure de permis d'environnement pour des actes urbanistiques sur ces nouveaux lots. La juridiction *a quo* fait siennes cette critique et estime qu'une double différence de traitement voit ainsi le jour par rapport à un lotissement totalement neuf. Elle estime dès lors qu'il s'indique de poser à la Cour les questions préjudicielles reproduites plus haut.

### III. *En droit*

- A -

A.1.1. La SA « Het Grondjuweel » fait valoir que les catégories de personnes qui sont visées dans les questions préjudicielles sont comparables. En effet, celles-ci portent sur la différence de traitement entre deux catégories de personnes qui sont propriétaires d'une parcelle située dans un lotissement pour lequel a été octroyé un permis de lotir des terrains qui comprend des prescriptions réglementaires.

A.1.2. D'après la SA « Het Grondjuweel », fixer le début du délai de quinze ans à partir de l'octroi du permis de lotir en dernière instance administrative poursuit un objectif légitime, à savoir promouvoir la sécurité juridique. Si tel n'était pas le cas, il faudrait, pour chaque demande tendant à la modification d'un permis de lotir ou à l'obtention d'un permis d'environnement pour une parcelle située dans un lotissement, examiner le moment de l'introduction ou de la modification d'une prescription de lotissement. Cela démontre que la disposition en cause est également pertinente au regard de cet objectif.

A.1.3. Enfin, la SA « Het Grondjuweel » est d'avis que la disposition en cause ne produit pas des effets déraisonnables. Premièrement, les prescriptions de lotissement qui datent de plus de quinze ans ne disparaissent pas; elles se maintiennent et quiconque s'y conforme bénéficiera également des avantages procéduraux qui leur sont liés. Deuxièmement, des dérogations peuvent également être consenties pour les prescriptions de lotissement de moins de quinze ans. Troisièmement, l'autorité qui délivre les permis peut déterminer que les prescriptions de lotissement de plus de quinze ans ont force réglementaire. Quatrièmement, une demande de permis d'environnement doit en tout état de cause être contrôlée au regard du bon aménagement du territoire, en plus des prescriptions de lotissement. Cinquièmement, la limitation à quinze ans ne s'applique pas aux prescriptions de lotissement qui se rapportent à la voirie et aux espaces verts publics, lesquelles constituent donc toujours un motif de refus. Et, dernier point, toute demande de permis d'environnement dérogatoire à une prescription de lotissement fait l'objet d'une enquête publique.

A.2.1. Selon le Gouvernement flamand, il est parfaitement légitime de déterminer, dans un souci d'augmentation du rendement spatial, que les prescriptions relatives à des lotissements de plus de quinze ans ne constituent plus un motif de refus obligatoire pour les demandes de permis, ce que la Cour a confirmé par son arrêt n° 115/2021 du 16 septembre 2021 (ECLI:BE:GHCC:2021:ARR.115), et de recourir, pour le mode de calcul du délai de quinze ans, à la date d'octroi du permis de lotir initial en dernière instance administrative. Ce point de départ est du reste un critère de distinction objectif et pertinent. Si le législateur décréteil n'avait pas décidé en ce sens, toute actualisation du permis de lotir ferait courir un nouveau délai de quinze ans, ce qui non seulement serait irréalisable dans la pratique, mais soulèverait également des questions quant à la possibilité de mettre en œuvre un tel régime. Cela impliquerait soit qu'une même prescription de lotissement constituerait un motif de refus pour un propriétaire mais pas pour un autre, ce qui contreviendrait au caractère réglementaire du permis de lotir, soit qu'un nouveau délai de quinze ans commencerait à courir pour le lotissement dans son ensemble, ce qui irait totalement à rebours de la *ratio legis* de l'instauration du délai de quinze ans.

En ce qui concerne la pertinence et la proportionnalité de la disposition en cause, le Gouvernement flamand souligne aussi que la commune dispose de deux possibilités pour déterminer que des prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans restent malgré tout d'actualité. Tout d'abord, indépendamment de toute demande concrète de permis, le conseil communal peut décider que les prescriptions restent maintenues au-delà de quinze ans comme motif de refus (article 4.3.1, § 1er, alinéa 4, du Code flamand de l'aménagement du territoire). Deuxièmement, l'autorité qui délivre les permis peut décider que certaines prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans continuent de traduire les critères de bon aménagement du territoire (article 4.3.1, § 2, alinéa 1er, 3°, du Code flamand de l'aménagement du territoire).

A.2.2. Selon le Gouvernement flamand, la disposition en cause ne produit pas des effets disproportionnés. Il se fonde en cela sur les mêmes arguments que la SA « Het Grondjuweel », tels qu'ils sont exposés en A.1.3. À l'argument selon lequel il convient en tout état de cause d'apprécier une demande de permis d'environnement à l'aune du bon aménagement du territoire, le Gouvernement flamand répond que ce dernier comprend aussi la situation actuelle des environs, en ce compris les caractéristiques et les spécificités du lotissement. Il déduit de la

jurisprudence du Conseil pour les contestations des autorisations qu'en pareil cas, une obligation de motivation accrue pèse d'ailleurs sur l'autorité délivrant les permis.

A.2.3. À titre subsidiaire, si la Cour devait décider que la disposition en cause est inconstitutionnelle, le Gouvernement flamand lui demande d'en maintenir les effets. Sans une telle modulation, un constat d'inconstitutionnalité risquerait en effet de remettre en question la légalité des permis octroyés en application de la disposition en cause, depuis 2018.

- B -

### *Quant à la disposition en cause et à son contexte*

B.1. Les questions préjudicielles portent sur le statut des nouvelles prescriptions de lotissement, à la suite d'une actualisation d'une prescription, pour un lotissement non périmé de plus de quinze ans.

B.2.1. L'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1°, et alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire dispose :

« Un permis est refusé :

1° lorsque la demande s'avère incompatible avec :

a) les prescriptions urbanistiques, s'il n'y a pas été dérogé valablement;

b) les prescriptions de lotissement en matière de voirie et d'espaces verts publics;

c) d'autres prescriptions de lotissement que celles visées sous b), si le lotissement n'est pas vieux de plus de 15 ans au moment de l'introduction de la demande de permis, et s'il n'a pas été dérogé valablement aux prescriptions de lotissement;

[...]

Le délai de 15 ans visé à l'alinéa 1er, 1°, c), est calculé à partir de la date de délivrance du permis initial en dernière instance administrative. Si la demande fait expressément état des différentes phases du projet de lotissement, le délai est calculé pour chacune des phases. Pour la deuxième phase et les phases suivantes, le délai est dès lors calculé à partir de la date de début de la phase concernée ».

B.2.2. L'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1°, du Code flamand de l'aménagement du territoire a été remplacé par l'article 58, 1°, du décret de la Région flamande du 8 décembre 2017 « modifiant diverses dispositions en matière d'aménagement du territoire, d'écologie [et] d'environnement [...] » (ci-après : le décret du 8 décembre 2017). L'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, a été inséré par l'article 58, 2°, du décret précité, initialement en tant qu'alinéa 4, avant que l'introduction d'un alinéa par l'article 102, 1°, du décret de la Région flamande du 26 avril 2019 « portant diverses dispositions en matière d'environnement, de nature et d'agriculture » (ci-après : le décret du 26 avril 2019) n'en fasse l'alinéa 5.

Les questions préjudicielles portent sur l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire.

B.3. L'article 4.3.1, § 1er, alinéas 1er, 1°, *c*), et 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire fait partie du chapitre III (« Critères d'évaluation ») du titre IV (« Politique d'autorisation ») du Code flamand de l'aménagement du territoire et porte plus précisément sur les prescriptions de lotissement, contenues dans un permis de lotir, en tant que critères d'évaluation pour le traitement des demandes de permis pour l'exécution d'actes urbanistiques.

Un permis accordé pour le lotissement de sols a pour but, d'une part, de créer des droits et des obligations pour les acquéreurs de parcelles et pour les communes et, d'autre part, de garantir le bon aménagement du territoire par des prescriptions réglementaires en matière d'aménagement et de construction, notamment concernant la manière dont le lotissement sera aménagé et dont les parcelles peuvent être construites (article 4.2.15, § 2, du Code flamand de l'aménagement du territoire). Un permis de lotir vise donc à préserver aussi bien des intérêts privés que l'intérêt général.

B.4.1. En vertu de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1°, *c*), du Code flamand de l'aménagement du territoire, un permis demandé en vue de l'exécution d'actes urbanistiques peut être refusé si la demande est incompatible avec « d'autres prescriptions de lotissement que celles visées sous *b*), si le lotissement n'est pas vieux de plus de 15 ans au moment de l'introduction de la demande de permis, et s'il n'a pas été dérogé valablement aux prescriptions de lotissement ».

Les « prescriptions de lotissement [...] visées sous *b*) » sont les prescriptions en matière de voirie et d'espaces verts publics.

La disposition précitée a pour effet que les prescriptions relatives à des lotissements qui datent de plus de quinze ans au moment de l'introduction de la demande de permis 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.

Selon les travaux préparatoires du décret du 8 décembre 2017, cette disposition n'a toutefois pas pour effet que les prescriptions relatives à des lotissements vieux de plus de quinze ans disparaissent de l'ordre juridique :

« [Ces prescriptions] continuent d'exister et quiconque s'y tient bénéficiera dès lors toujours des avantages procéduraux qui y sont liés. Ainsi, aucune enquête publique ne devra être menée concernant une demande de permis urbanistique qui se conforme aux prescriptions de lotissement » (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2016-2017, n° 1149/1, p. 15).

B.4.2. En vertu de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire, le délai de quinze ans mentionné au paragraphe 1er, alinéa 1er, 1°, *c*), est calculé à partir de la date de la délivrance, en dernière instance administrative, du permis initial relatif au lotissement. Si la demande fait expressément état des différentes phases du projet de lotissement, le délai est calculé pour chacune des phases. Pour la deuxième phase et pour les phases suivantes, le délai est dès lors calculé à partir de la date de début de la phase en question.

En ce qui concerne le point de départ du délai de quinze ans, les travaux préparatoires du décret du 8 décembre 2017 mentionnent :

« Le calcul permettant de déterminer si le permis de lotir (ou le permis d'environnement ultérieur pour le lotissement de sols) remonte ou non à plus de quinze ans exige d'avoir égard à la date de délivrance du permis initial en dernière instance administrative. D'éventuelles modifications ultérieures à ce permis de lotir/permis d'environnement pour le lotissement de sols n'ont aucune incidence en la matière.

Si un permis de lotir/permis d'environnement pour le lotissement de sols fait expressément état des différentes phases du projet de lotissement, le délai de quinze ans est calculé par phase. Dès lors, pour la deuxième phase et les phases suivantes, le délai se calcule à partir de la date à laquelle débute la phase concernée » (*ibid.*, p. 92).

B.4.3. Les articles 84, 85 et 86 du décret de la Région flamande du 25 avril 2014 « relatif au permis d'environnement » (ci-après : le décret du 25 avril 2014) règlent l'actualisation des permis d'environnement pour le lotissement de sols ainsi que les procédures applicables.

L'article 84 porte sur l'actualisation d'un permis d'environnement non périmé pour le lotissement de sols à la suite de la fixation définitive d'un plan d'exécution spatial.

L'article 85 règle l'actualisation d'un permis d'environnement non périmé pour le lotissement de sols à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins. Celui-ci peut procéder à cette actualisation pour ce qui concerne la partie non périmée du permis d'environnement concerné, au bout de quinze ans après la délivrance de celui-ci en dernière instance administrative.

En vertu de l'article 86, § 1er, alinéa 1er, le propriétaire d'un lot qui est inclus dans un permis d'environnement non périmé pour le lotissement de sols peut introduire une requête motivée pour l'actualisation de ce permis d'environnement pour la partie qu'il a en propriété. La demande obéit à la même procédure que celle en vigueur pour une demande de permis d'environnement pour le lotissement de sols, étant entendu qu'il faut comprendre que « la demande de permis » ou « la demande » désigne la demande ou la requête en actualisation et que « le demandeur » désigne le demandeur ou le requérant en actualisation (article 86, § 1er, alinéa 2).

B.4.4. La péremption d'un permis d'environnement pour le lotissement de sols est régie par les articles 102 et 103 du décret du 25 avril 2014.

B.5.1. Par l'arrêt n° 115/2021 du 16 septembre 2021 (ECLI:BE:GHCC:2021:ARR.115), la Cour a jugé que le régime, visé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, *c*), du Code flamand de l'aménagement du territoire, concernant la suppression, en tant que motif de refus, des prescriptions relatives à des lotissements qui, au moment de l'introduction de la demande de permis, datent de plus de quinze ans, était compatible avec les articles 10, 11 et 23 de la Constitution.

Par cet arrêt, la Cour a jugé notamment que cette suppression poursuivait des objectifs légitimes et que le critère de distinction retenu par le législateur décrétoal, à savoir l'ancienneté

du lotissement au moment de l'introduction d'une demande de permis, était objectif et pertinent au regard de ces objectifs. Dans le cadre de son contrôle à l'aune des articles 10 et 11 de la Constitution, la Cour a jugé :

« B.16.1. Il ressort des travaux préparatoires cités que le législateur décréteil, partant du constat que ' l'espace est rare en Flandre ', a voulu, par l'ensemble des mesures énumérées en B.15.1, changer fondamentalement d'approche dans le cadre de la ' recherche d'espace pour les habitations ', et ce, en optimisant le rendement spatial. L'optimisation du rendement spatial du bâti existant vise plus particulièrement à éviter de rogner sur l'espace ouvert, dans le cadre de la recherche précitée.

Il ressort également des travaux préparatoires que le législateur décréteil a constaté que les permis de lotir relatifs à des lotissements anciens sont souvent basés sur des ' visions et [...] conceptions de l'aménagement du territoire ' désuètes contraires à l'objectif poursuivi d'optimisation du rendement spatial. C'est pourquoi il a considéré qu'il s'indiquait de prévoir que les prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de 15 ans au moment de l'introduction de la demande de permis ne peuvent plus constituer en soi un motif de refus du permis demandé, sauf lorsqu'il s'agit de prescriptions en matière de voirie et d'espaces verts publics. Bien que la disposition en cause ait été principalement dictée par l'objectif d'optimisation du rendement spatial, le législateur décréteil a voulu permettre aussi le recours à cette disposition pour des ' interventions sans incidence sur le rendement spatial '. Dans ce cadre, les travaux préparatoires renvoient notamment aux restrictions quant aux matériaux à utiliser, aux prescriptions esthétiques désuètes et aux prescriptions en matière de constructions de jardin, contenues dans les permis de lotir relatifs à des lotissements plus anciens (*ibid.*, p. 92).

B.16.2. Les objectifs poursuivis par le législateur décréteil sont légitimes. De plus, le critère de la distinction prévue par la disposition en cause, en ce qu'il repose sur la prémisse selon laquelle les prescriptions relatives à des lotissements plus anciens sont susceptibles d'entraver la réalisation de visions politiques plus modernes de l'aménagement du territoire, est en principe pertinent au regard de ces objectifs ».

La Cour a également jugé, dans le cadre de cet examen, que les conséquences de la suppression du motif de refus n'étaient pas disproportionnées aux objectifs poursuivis par le législateur décréteil (B.17.1-B.18).

B.5.2. Par l'arrêt précité, la Cour ne s'est toutefois pas prononcée sur la constitutionnalité du mode de calcul du délai de quinze ans mentionné à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire. C'est sur cet aspect que portent les questions préjudicielles.

Il ne ressort pas de la décision de renvoi que le litige devant la juridiction *a quo* se rapporte à un lotissement par phases au sens de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, deuxième phrase, du Code flamand de l'aménagement du territoire. La Cour limite dès lors son examen au calcul ordinaire du délai de quinze ans, tel qu'il est fixé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, première phrase, du Code précité.

### *Quant au fond*

B.6. La juridiction *a quo* pose à la Cour deux questions préjudicielles relatives à la compatibilité de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire avec les articles 10 et 11 de la Constitution, en ce qu'il détermine que le délai de quinze ans visé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du même Code prend cours à partir de la date de délivrance du permis initial en dernière instance administrative, indépendamment d'actualisations ultérieures de ce permis.

D'après la première question préjudicielle, ce mode de calcul conduit à une identité de traitement entre, d'une part, les propriétaires d'un lot au sein d'un lotissement de plus de quinze ans dont les prescriptions remontent à plus de quinze ans et, d'autre part, les propriétaires d'un lot au sein d'un lotissement de plus de quinze ans, mais dont les prescriptions ont été actualisées il y a moins de quinze ans.

D'après la seconde question préjudicielle, ce mode de calcul fait naître une différence de traitement entre, d'une part, les propriétaires d'un lot au sein d'un lotissement de moins de quinze ans au moment de l'introduction de la demande de permis, pour lesquels ces prescriptions constituent un motif de refus obligatoire de la demande de permis, et, d'autre part, les propriétaires d'un lot au sein d'un lotissement de plus de quinze ans, mais dont les prescriptions remontent à moins de quinze ans, auquel cas celles-ci ne constituent pas pour ces propriétaires un motif de refus.

Eu égard à leur connexité, la Cour examine les deux questions préjudicielles conjointement.

B.7. Le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre des catégories de personnes, pour autant qu'elle repose sur un

critère objectif et qu'elle soit raisonnablement justifiée. Ce principe s'oppose, par ailleurs, à ce que soient traitées de manière identique, sans qu'apparaisse une justification raisonnable, des catégories de personnes se trouvant dans des situations qui, au regard de la mesure critiquée, sont essentiellement différentes.

L'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; le principe d'égalité et de non-discrimination est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

B.8. Le législateur décrétoal dispose d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il arrête sa politique en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. La Cour ne peut sanctionner ses choix politiques et les motifs qui les fondent que s'ils reposent sur une erreur manifeste ou s'ils sont déraisonnables.

B.9. La disposition en cause implique que les prescriptions initiales relatives à un lotissement de plus de quinze ans ne sont pas les seules à perdre leur force juridique en tant que motif de refus, mais qu'il en va également de même pour les prescriptions relatives à un tel lotissement qui ont été actualisées il y a moins de quinze ans.

B.10.1. Comme il ressort du B.4.2, les travaux préparatoires du décret du 8 décembre 2017 mentionnent uniquement qu'il faut avoir égard, pour le calcul du délai de quinze ans, à la date de délivrance du permis initial en dernière instance administrative et que toute éventuelle modification ultérieure de ce permis est sans incidence.

Les travaux préparatoires n'expliquent pas pourquoi il n'est pas tenu compte des modifications ultérieures du permis de lotir, mais la Cour ne saurait conclure à la violation du principe d'égalité et de non-discrimination au seul motif que la justification raisonnable d'une différence de traitement ne ressortirait pas des travaux préparatoires. Le constat que cette justification n'est pas mentionnée dans les travaux préparatoires n'exclut pas qu'une mesure

puisse avoir pour fondement un objectif d'intérêt général de nature à justifier raisonnablement la différence de traitement qui en découle.

B.10.2. Selon le Gouvernement flamand, le mode de calcul en cause est dicté par le souci de promouvoir la sécurité juridique et de faire en sorte que le régime mentionné à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire puisse être mis en œuvre dans la pratique. Ces objectifs sont légitimes.

B.11. La différence de traitement née de la disposition en cause repose sur un critère objectif, à savoir la date de délivrance du permis de lotir initial en dernière instance administrative. De plus, ce critère permet de vérifier de manière simple, rapide et uniforme si les prescriptions d'un permis de lotir constituent un motif de refus d'une demande de permis d'environnement aux fins d'actes urbanistiques.

B.12. Lorsqu'il choisit d'établir une distinction entre des lotissements plus anciens et des lotissements plus récents, le législateur décretaal doit nécessairement appréhender la diversité des situations en faisant usage de catégories qui ne correspondent à la réalité que de manière approximative. Le recours à un tel procédé n'est pas incompatible en soi avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

B.13.1. Certes, le mode de calcul en cause ne cadre pas totalement avec la *ratio legis*, mentionnée en B.5.1, du régime visé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire, étant donné qu'il a pour conséquence que les prescriptions récemment actualisées d'un lotissement qui date déjà de plus de quinze ans ne constituent plus non plus un motif de refus obligatoire en cas de demande ultérieure de permis d'environnement aux fins d'actes urbanistiques, bien que l'on puisse voir dans ces prescriptions une réponse aux exigences actuelles de bon aménagement du territoire, en ce compris l'objectif d'accroître le rendement spatial.

B.13.2. Les prescriptions de lotissement constituent toutefois un tout (C.É., 23 mars 2021, n° 250.183, ECLI:BE:RVSCE:2021:ARR.250.183), ce qui, pour des considérations de bon aménagement du territoire, implique entre autres que toute actualisation d'une prescription de lotissement, quelle qu'en soit la date, doit pouvoir s'intégrer dans le lotissement existant. En

recourant à la date de délivrance du permis de lotir initial en dernière instance administrative et en ne tenant pas compte d'éventuelles modifications ultérieures apportées à ce permis, le législateur décrétoal donne corps à cette vision.

En outre, comme il est dit en B.4.3, il se peut que l'actualisation d'un lotissement ou d'une prescription de lotissement résulte non seulement de la fixation définitive d'un plan d'exécution spatial ou de l'initiative du collège des bourgmestre et échevins, mais également de l'initiative du propriétaire d'un lot qui fait partie du lotissement. Comme il est également dit en B.4.3, ce propriétaire, en vertu de l'article 86, § 1er, alinéa 1er, du décret du 25 avril 2014, peut uniquement requérir une actualisation du lotissement ou d'une prescription de lotissement « pour la partie qu'il a en propriété ». L'actualisation du permis de lotir peut dès lors avoir pour effet que les prescriptions de lotissement applicables à la parcelle en question dérogent aux prescriptions applicables à la partie restante du lotissement.

Si le délai de quinze ans devait prendre cours à partir de l'actualisation du permis de lotir, cela aurait pour conséquence que l'autorité qui délivre les permis devrait vérifier, pour chaque demande de permis d'environnement aux fins d'actes urbanistiques en contradiction avec le permis de lotir, si la prescription de lotissement en question a été actualisée, quand l'actualisation la plus récente a eu lieu et à l'initiative de qui. Outre l'incertitude quant à la faisabilité d'un tel exercice dans la pratique, pareil mode de calcul impliquerait également que différents délais de quinze ans seraient en vigueur au sein d'un même lotissement, non seulement entre les propriétaires de lots, mais également entre les prescriptions distinctes au sein d'un même lotissement. Étant donné que les prescriptions de lotissement peuvent renfermer des contenus divergents, toutes les actualisations n'auront du reste pas une incidence (positive) sur le rendement spatial.

B.13.4. Compte tenu de ce qui précède, de la large marge d'appréciation du législateur décrétoal et de sa compétence pour appréhender la diversité des situations de manière seulement approximative, le choix qu'il a posé, pour le calcul du délai de quinze ans visé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire, de tenir uniquement compte de la date de délivrance du permis de lotir initial en dernière instance administrative,

indépendamment d'éventuelles modifications ultérieures de ce permis, n'est pas dénué de justification raisonnable.

B.14.1. La Cour doit encore vérifier si la disposition en cause n'a pas des effets disproportionnés aux objectifs poursuivis.

B.14.2. Comme il est dit en B.4.1, l'application de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire n'a pas pour effet que les prescriptions de lotissement concernées disparaissent de l'ordre juridique. Les prescriptions en matière de voirie et d'espaces verts publics conservent leur force réglementaire en toute circonstance.

B.14.3. Ensuite, le régime énoncé à l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire ne peut trouver à s'appliquer lorsque la demande de permis contient un acte soumis à une obligation de lotissement, au sens de division, telle qu'elle est visée à l'article 4.1.1, 14<sup>o</sup>, du Code flamand de l'aménagement du territoire. Suivant que l'acte demandé empiète ou non sur les limites du lotissement, il requiert une actualisation ou une nouvelle demande de permis d'environnement en vue de lotir des terrains.

B.14.4. Par son arrêt n<sup>o</sup> 115/2021, précité (B.17.2), la Cour a jugé qu'une demande de permis non conforme à des prescriptions de lotissement qui, en application de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, c), du Code flamand de l'aménagement du territoire, ne valent pas comme motif de refus doit toujours être contrôlée au regard d'autres prescriptions urbanistiques, parmi lesquelles 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.

Selon l'article 4.3.1, § 2, du Code flamand de l'aménagement du territoire, la conformité avec le bon aménagement du territoire s'évalue à l'aune des principes énumérés dans cet article. La demande doit donc être évaluée à l'aide de points d'attention et de critères relatifs à l'adaptabilité fonctionnelle, à l'incidence sur la mobilité, à l'échelle, à l'utilisation spatiale et à la densité de construction, aux éléments visuels/formels, aux aspects historico-culturels et au relief du sol, ainsi qu'aux aspects de nuisance, à la santé, au plaisir d'utilisation et à la sécurité en général (article 4.3.1, § 2, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>). Lors de l'évaluation de la demande, l'autorité qui délivre les permis doit tenir compte de la situation des environs (article 4.3.1, § 2, alinéa 1er,

2°). Par conséquent, celle-ci doit tenir compte des caractéristiques et des spécificités du lotissement, telles qu'elles existent dans les environs immédiats. Lors de l'évaluation de la demande au regard de la situation existante dans les environs, l'autorité qui délivre les permis peut également tenir compte de développements politiques souhaités et de la contribution de l'objet de la demande à l'augmentation du rendement spatial (*ibid.*).

Dans ce cadre, l'autorité qui délivre les permis peut, sur la base de l'article 4.3.1, § 2, alinéa 1er, 3°, du Code flamand de l'aménagement du territoire, tel qu'il a été introduit par l'article 102 du décret du 26 avril 2019, aussi décider de façon expresse et motivée, lors de l'examen de la conformité d'une demande de permis au bon aménagement du territoire, que certaines prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans reflètent toujours les critères de bon aménagement du territoire. Cette compétence peut notamment être utilisée lorsque l'autorité qui délivre les permis constate que certaines prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans ont été actualisées au fil des ans afin qu'elles correspondent aux visions actuelles en matière d'aménagement du territoire. Il ressort des travaux préparatoires du décret du 26 avril 2019 que le législateur décrétole a considéré que l'autorité qui délivre les permis pouvait déjà décider avant l'entrée en vigueur de l'article 102 précité, le 29 juin 2019, dans le cadre de l'examen de la conformité de la demande au bon aménagement du territoire, que certaines prescriptions relatives à des lotissements datant de plus de quinze ans reflètent toujours les critères de bon aménagement du territoire et que la mention explicite de cette possibilité dans le Code flamand de l'aménagement du territoire était dictée par l'objectif de lever toute ambiguïté sur ce point (*Doc. parl.*, Parlement flamand, 2018-2019, n° 1875/5, p. 4).

La même disposition a attribué une compétence similaire au conseil communal. En vertu de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 4, du Code flamand de l'aménagement du territoire, le conseil communal peut décider de façon motivée que les prescriptions d'un lotissement restent maintenues comme motif de refus par dérogation à l'alinéa 1er, 1°, c), dans la mesure où il n'a pas été dérogé valablement à ces prescriptions de lotissement. Les travaux préparatoires du décret du 26 avril 2019 font apparaître que le législateur décrétole a entendu donner au conseil communal la possibilité de « décider que les prescriptions restent maintenues en tant que motif de refus pour les lotissements dont les prescriptions ne font pas obstacle aux développements urbanistiques souhaités, mais qui garantissent au contraire la qualité urbanistique du lieu concerné » (*ibid.*, p. 3).

B.14.5. Enfin, lorsqu'est introduite une demande de permis conforme aux prescriptions de lotissement, il n'y a en principe pas lieu d'organiser une enquête publique, puisqu'une telle demande, conformément à l'article 13, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, *a*), de l'arrêté du Gouvernement flamand du 27 novembre 2015 « portant exécution du décret du 25 avril 2014 relatif au permis d'environnement » (ci-après : l'arrêté du 27 novembre 2015), est traitée selon la procédure d'autorisation simplifiée, telle qu'elle est réglée aux articles 37 et suivants du décret du 25 avril 2014.

Au contraire, lorsqu'une demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions de lotissement, une enquête publique doit être organisée, puisque la procédure d'autorisation simplifiée n'est pas applicable dans ce cas (article 13, alinéa 1er, 1<sup>o</sup>, *b*), 7), de l'arrêté du 27 novembre 2015).

B.14.6. Compte tenu de ce qui précède, les effets de la mesure en cause ne sont pas disproportionnés aux objectifs poursuivis par le législateur décréteur.

B.15. La disposition en cause est compatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 4.3.1, § 1er, alinéa 5, du Code flamand de l'aménagement du territoire ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution.

Ainsi rendu en langue néerlandaise et en langue française, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, le 24 avril 2025.

Le greffier,

Le président,

Frank Meersschaut

Luc Lavrysen