

Le droit des conditions et des charges d'urbanisme dans le CoDT

Valentine Defer, chercheuse au Lepur - ULiège



- **Mise en contexte**
- **Rappel des principes généraux de droit administratif pertinents**
- **Conditions et charges d'urbanisme**



- **Permis** : acte administratif à portée individuelle dont l'objectif premier est de conférer au demandeur le droit de réaliser des actes ou des travaux, en dérogation à l'**interdiction générale de bâtir ou de lotir**
 - A l'occasion de la délivrance du permis, l'autorité publique impose parfois au demandeur de permis des **obligations** (sanctions de leur inexécution : infraction (D.VII.1, 1°) et péremption, dans les 5 ans du permis (D.IV.81 et D.IV.84))
 - On distingue les **obligations de faire** des **servitudes d'urbanisme**
- Le propos de cette matinée :
- les **obligations de faire** imposées
dans le cadre de la délivrance d'un **permis**

Remarque préalable : les principes généraux ont valeur de loi ou supp.

1. Principe d'égalité et de non-discrimination

« Les Belges sont égaux devant la loi (...). La jouissance des droits et libertés reconnus aux Belges doit être assurée sans discrimination »
(Articles 10 et 11 de la Constitution)

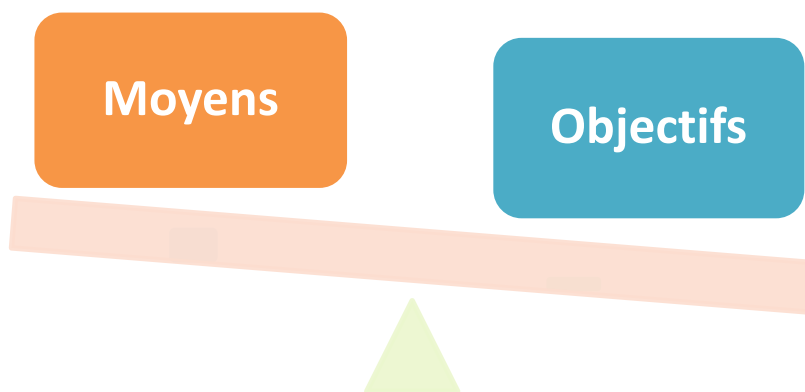


Pour des **projets identiques**
l'autorité doit imposer des
obligations identiques

L'autorité ne peut imposer
des obligations identiques à
des **projets différents**

2. Principe de proportionnalité

« L'administration ne peut prendre une décision dont le contenu est manifestement disproportionné par rapport à ses motifs de fait »
(PAQUES, M., 1996)



- L'importance des obligations imposées à l'administré doit être en **relation proportionnelle avec la décision de l'autorité**



- 1. Définitions**
- 2. Réflexion en deux temps**
- 3. Application du principe de proportionnalité**
- 4. Contenu**
- 5. Localisation**
- 6. Motivation**



1. Définitions

a. Conditions d'urbanisme

D.IV.53 (...) « Les conditions **sont nécessaires** soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

*Outre la **compatibilité** avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les **circonstances urbanistiques locales** et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section »*

D.I.1 § 1^{er}

Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

*L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après "le Code", est d'assurer un **développement durable et attractif du territoire**.*

*Ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les **besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité** de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.*

1. Définitions

a. Conditions d'urbanisme

L'autorité impose des conditions d'

Le projet n'est pas **INTEGRABLE** à l'environnement bâti et non bâti

- « Circonstances urbanistiques locales » + D.I.1, §1 (large pouvoir d'appréciation > contrôle de l'erreur manifeste)



1. Définitions

a. Conditions d'urbanisme

L'autorité **impose des conditions** **ou refuse le permis** lorsque

Le projet n'est pas **INTEGRABLE** à l'environnement bâti et non bâti

- « Circonstances urbanistiques locales » + D.I.1, §1 (large pouvoir d'appréciation > contrôle de l'erreur manifeste)

Le projet n'est pas **FAISABLE**

- Compatibilité avec les outils du CoDT (motiver l'écart ou refuser)
- Notion technique (obligation de s'informer, pouvoir d'appréciation plus étroit)

Le projet ne rencontre pas les critères repris aux **MOTIFS SPÉCIAUX**

- Viabilisation du terrain ; protection des personnes, des biens, ou de l'environnement et planologie en cours (D.IV.55 et s.)



1. Définitions

a. Conditions d'urbanisme

Limites cumulatives à l'admissibilité des conditions :
(jurisprudence antérieure au CoDT)

« (elles) doivent être **1**précises et limitées quant à leur objet **2** ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles **3**ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, **4** se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité »
(C.E. n° 238.732, 29 juin 2017, VILLE de CHATELET)

Exception (?) : motif spécial de **D.IV.56** – possibilité de subordonner la mise en œuvre du permis à l'octroi d'un **permis voiries**



1. Définitions

b. Charges d'urbanisme

D.IV.54 alinéa 2 « *les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal* »



1. Définitions

b. Charges d'urbanisme

- **Impact** – proposition de définition
(déduite des articles D.I.1, D.IV.54 et R.IV.54-2)

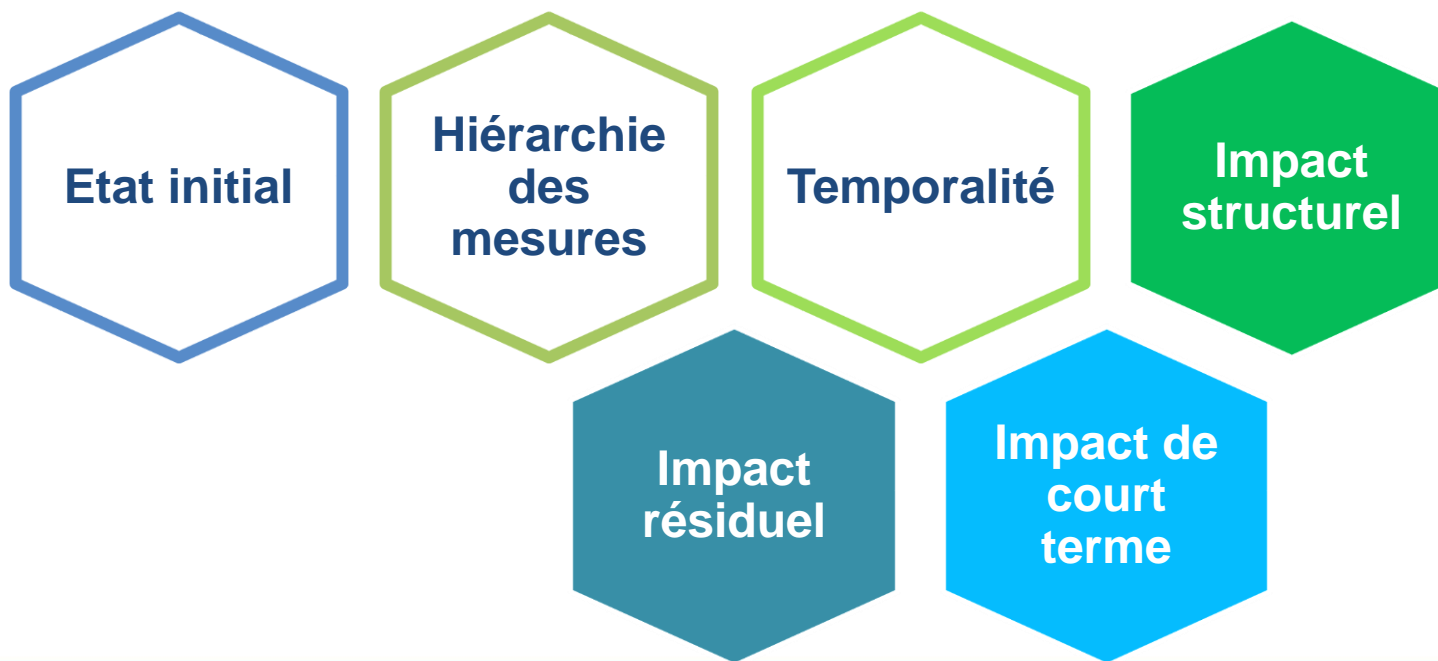
« L'impact est le **bilan** des **coûts** et des **contributions** aux **besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité** de la collectivité au niveau communal que l'exécution du projet est susceptible d'entraîner. Ces coûts et contributions sont évalués en fonction de la **localisation** et de l'**importance** de ce projet »



1. Définitions

b. Charges d'urbanisme

- **Impact** et charges d'urbanisme compensatoires

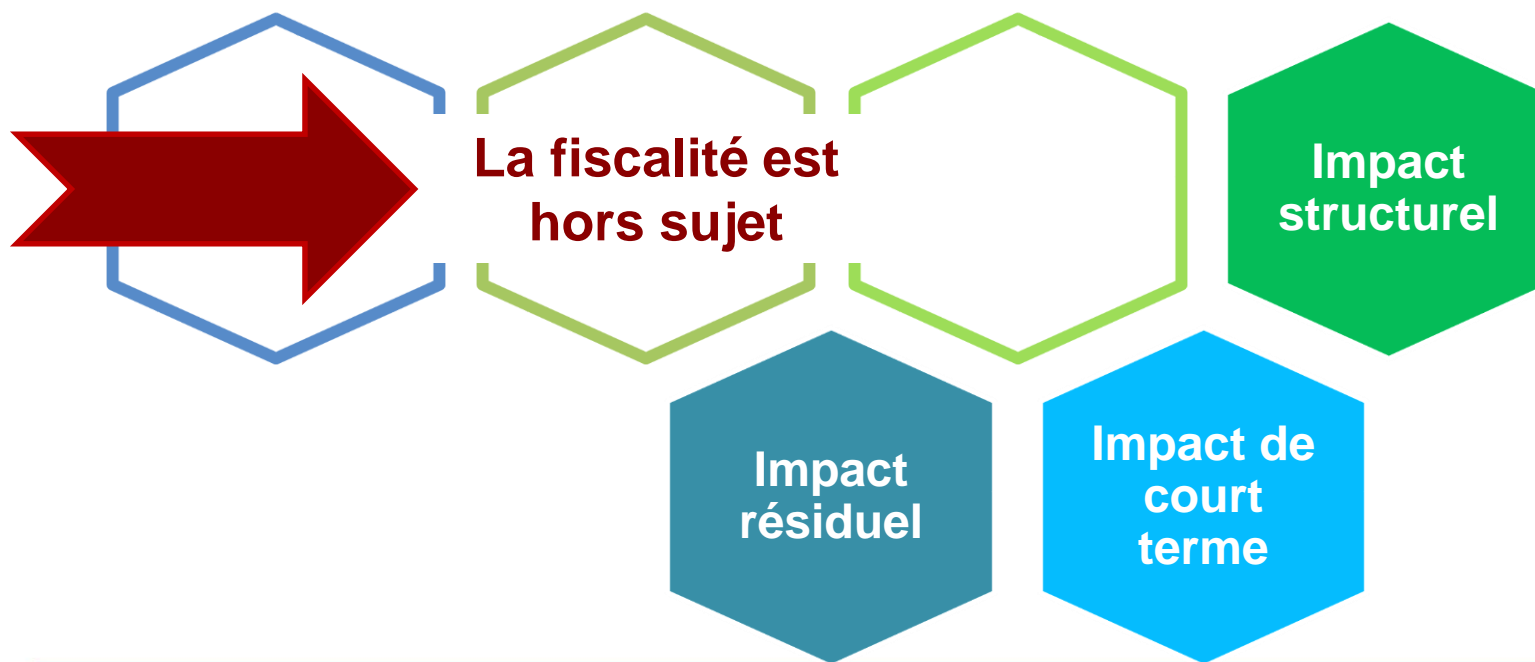




1. Définitions

b. Charges d'urbanisme

- **Impact et charges d'urbanisme compensatoires**





1. Définitions

b. Charges d'urbanisme

- **Collectivité au niveau communal** – proposition de définition (déduite des articles D.I.1, D.IV.54 et des TP)

*« La collectivité au niveau communal est le **patrimoine commun de l'ensemble des habitants d'une commune**, caractérisé par leurs **besoins** sociaux, économiques, démo-graphiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité »*



1. Définitions

b. Charges d'urbanisme

Limites à l'admissibilité des charges ?

(doctrine antérieure au CoDT - DELNOY et LAUWERS, 2010 ; PAQUES, 2015)

Logique : le permis doit se suffire à lui-même, donc les charges devraient :

- être *précises et limitées quant à leur objet*
- ne porter que sur des *éléments secondaires et accessoires*
- ne pas laisser place à une *appréciation dans leur exécution*
- ne pas se référer à un *événement futur ou incertain* ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une *autre autorité*



1. Définitions

c. Distinction essentielle entre les conditions et les charges d'urbanisme : leur motif

CONDITIONS **NÉCESSAIRES** / CHARGES **COMPENSATOIRES**

- Un **même acte ou travail** peut être imposé au titre de condition ou de charge
- Les charges peuvent être imposées **en plus des conditions**
- Les conditions sont obligatoires, au contraire des charges



2. Réflexion en deux temps

- Le projet est **FAISABLE** et **INTEGRABLE** à l'environnement bâti et non bâti ?

Si **NON**, choix de l'autorité communale :

**⚠ Principes d'égalité
et de proportionnalité**

Imposer des **CONDITIONS** / refuser le permis

➤ *Si l'autorité choisi d'autoriser le permis...*

- Le projet crée un **IMPACT NEGATIF** sur la collectivité au niveau communal ?

Si **OUI**, choix de l'autorité communale :

**⚠ Principes d'égalité
et de proportionnalité**

Imposer des **CHARGES** / non

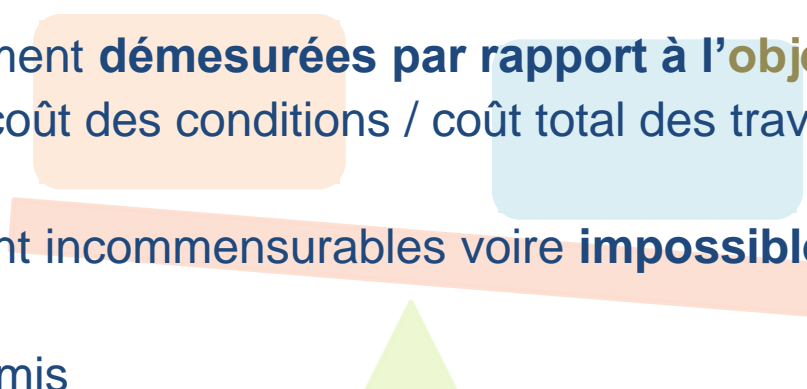


3. Application du principe de proportionnalité

a. Conditions – Principe général de proportionnalité

L'autorité **ne peut imposer des conditions** qui :

- sont économiquement **démesurées** par rapport à l'**objet du permis** (balance coût des conditions / coût total des travaux)
- sont techniquement incommensurables voire **impossibles**
- **dénaturent** le permis





3. Application du principe de proportionnalité

b. Charges – Principe spécial de proportionnalité : **double plafond**

R.IV.54-2 §1^{er}

*Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre d'une part le **coût financier** que l'exécution du projet est susceptible de faire peser **sur la collectivité** sur la base de sa localisation et de son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré, et d'autre part le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées. **Le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées ne peut cependant avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis** sollicité par le demandeur.*

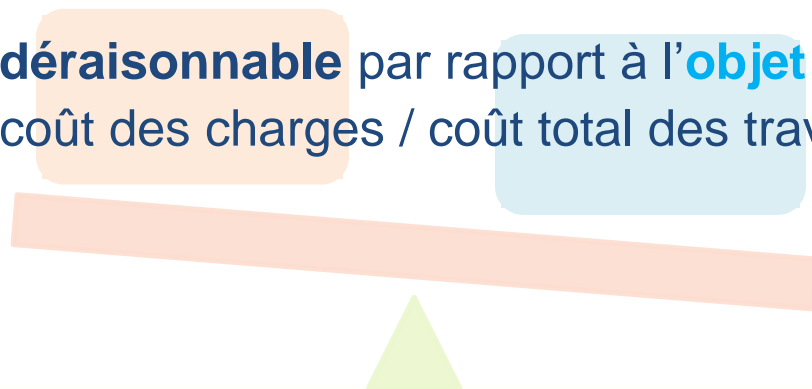


3. Application du principe de proportionnalité

b. Charges – Principe spécial de proportionnalité : **double plafond**

L'autorité ne peut imposer des charges dont le coût est :

- **supérieur** au coût financier de l'**impact** du projet sur la **collectivité au niveau communal** ;
- **déraisonnable** par rapport à l'**objet du permis** (balance coût des charges / coût total des travaux).





3. Application du principe de proportionnalité

b. Charges – Principe spécial de proportionnalité : **montant théorique**

R.IV.54-2 §2

*L'examen du respect du principe de proportionnalité peut être fait en comparant le coût réel des charges et des cessions à titre gratuit imposées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un **montant théorique** fixé par l'autorité compétente. La charge et la cession à titre gratuit sont considérées comme proportionnées lorsque leurs coûts cumulés ne dépassent pas le montant théorique servant de point de comparaison.*

*Le montant théorique est fixé en euros en fonction de la **localisation** et de la **superficie** du projet, mesurée en **surface** utile, surface plancher ou autre, du **nombre de personnes accueillies** mesuré en nombre de logements, capacité d'accueil ou autre, ou du **trafic généré**. Le Ministre peut déterminer la méthodologie à appliquer en vue de calculer la valeur des éléments sur la base desquels le montant théorique est fixé.*



4. Contenu des conditions et des charges

a. Conditions

Caractère non limitatif des conditions :

L'autorité n'est pas limitée par un type d'acte ou de travail
(pouvoir d'appréciation de l'autorité)

En conséquence, seule l'**erreur manifeste d'appréciation**
pourrait être censurée

Remarque : conditions en numéraire?



4. Contenu des conditions et des charges

b. Charges

D.IV.54 al. 3 : énumération (relativement) limitative :

- la réalisation ou la rénovation de **voiries**
- d'**espaces verts publics**
- la réalisation ou la rénovation de **constructions ou d'équipements publics ou communautaires** en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis
- ainsi que **toutes mesures favorables à l'environnement**

+ R.IV.54-1 al. 1^{er} : « *la nature des charges imposées (comprendre le type d'actes et travaux) ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé* »

(v. C.E., n°194.193 du 15 juin 2009, UNION PROFESSIONNELLE DU SECTEUR IMMOBILIER)



5. Localisation des conditions et des charges

a. Conditions

Logique des conditions : elles doivent rendre une urbanisation faisable et intégrable

- les actes et travaux doivent être situés **dans ou à proximité du projet**



5. Localisation des conditions et des charges

b. Charges

R.IV.54-1 al. 1^{er} : Les actes et travaux imposés doivent toujours être :

- soit localisés à **proximité géographique** du projet
- soit préalablement justifiées dans un **schéma de développement communal**, un **schéma de développement pluri-communal** ou un schéma de structure communal pré-existant qui contient une stratégie communale



6. Motivation des conditions et des charges

D.IV.53. « *Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code* »

Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs

Art. 2

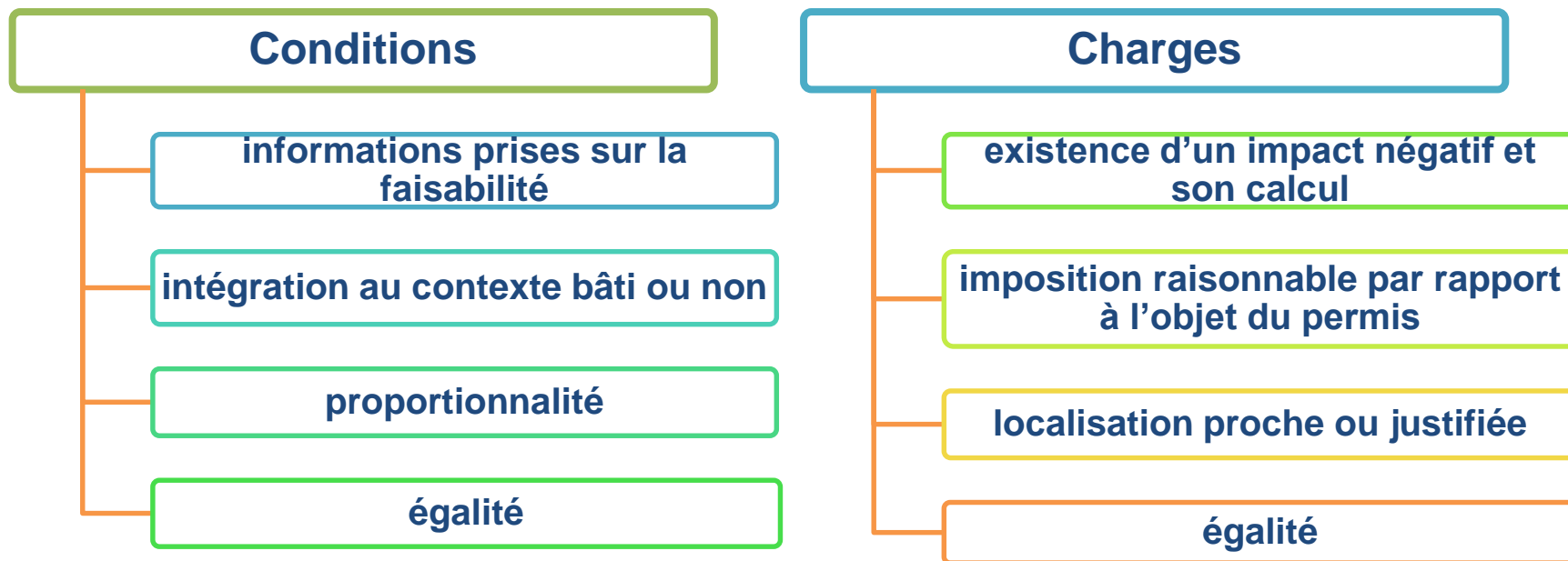
Les actes administratifs des autorités administratives visées à l'article premier doivent faire l'objet d'une motivation formelle.

Art. 3

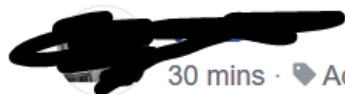
*La motivation exigée consiste en l'indication, dans l'acte, des **considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision**. Elle doit être **adéquate**.*

6. Motivation des conditions et des charges

D.IV.53. « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code »



Application



30 mins · Add topics

Un vrai scandale!

Afin de récupérer une garantie financière de 2,220 € pour la transformation de notre maison en quatre appartements (qui, soit dit en passant, nous a déjà coûté presque 10.000 €...) nous devons contribuer à l'aménagement extérieur d'une école communale (située à 5 km de chez nous!) à savoir : acheter 2 bancs extérieurs au prix de 350 €, plus 120 € de placement par banc hors tva, ainsi qu'une poubelle à 227 €, plus 80 € de placement! Total : 1.509 €!!!

Je ne pense pas qu'on fait cela pour les écoles libres!

Nous sommes complètement révoltés de cette manière de ponctionner les citoyens!

Désolé mais là je ne peux pas me taire.



You and



1 Comment Seen by everyone



Salut Marcel! Je suis aussi vraiment scandalisée!!! J'ai aussi transformé ma maison en trois appart l'année dernière et la commune ne m'a rien demandé! 🙄 Donc si tu veux des infos... mp



Like · Reply · 28m

A large, faint map of France serves as the background for the slide. The map is rendered in a light gray color with a fine, diagonal hatching pattern.

Merci pour votre attention...