



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

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

Valentine Defer, Lepur - ULiège



Plan de l'exposé

- INTRODUCTION
 - Mise en contexte
 - Rappel des principes généraux de droit administratif pertinents
- CONDITIONS ET CHARGES D'URBANISME

INTRODUCTION



Mise en contexte

- Permis : acte administratif à portée individuelle qui confère 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 peut/doit **imposer** des obligations
- 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**

Principe d'égalité et de non-discrimination

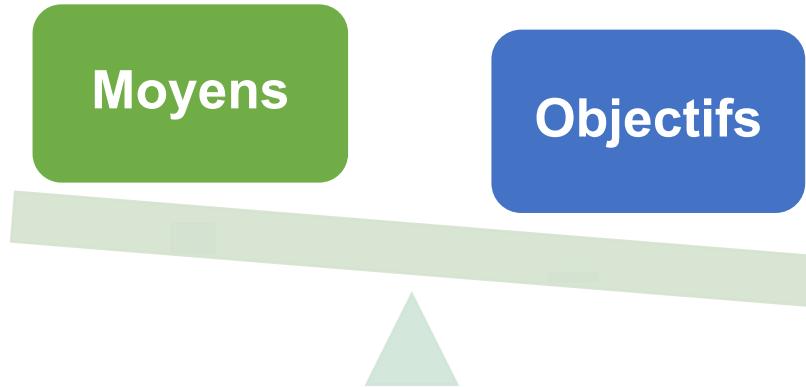
Remarque préalable : les principes généraux ont valeur de loi ou supérieure

« *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)



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)



- Les **obligations** imposées à l'administré doivent être en **relation proportionnelle** avec le **projet concret** qui fait l'objet de la demande de permis

CONDITIONS ET CHARGES D'URBANISME



Plan

1. Définitions et distinction
2. Principe de proportionnalité
3. Contenu
4. Localisation
5. Méthodologie d'analyse
6. Motivation

1. Définitions et distinction



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

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 »

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

- D.IV.53 « circonstances urbanistiques locales » + D.I.1, §1
- Large pouvoir d'appréciation (contrôle de l'erreur manifeste)

Le projet n'est pas **FAISABLE**

- Notion technique (obligation de s'informer, pouvoir d'appréciation plus étroit)
- Conformité aux outils hiérarchiquement supérieurs du CoDT

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

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

Conditions d'urbanisme

Limites cumulatives à l'admissibilité des conditions (jurisprudence antérieure au CoDT : C.E. n° 238.732, 29 juin 2017, VILLE de CHATELET) - la condition doit :

1. être claire et précise
2. être limitée et accessoire
3. ne pas être suspensive (ne pas être conditionnée à la réalisation d'un événement futur et incertain ou dont la réalisation dépendrait d'un tiers)
4. ne pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires

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

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* »

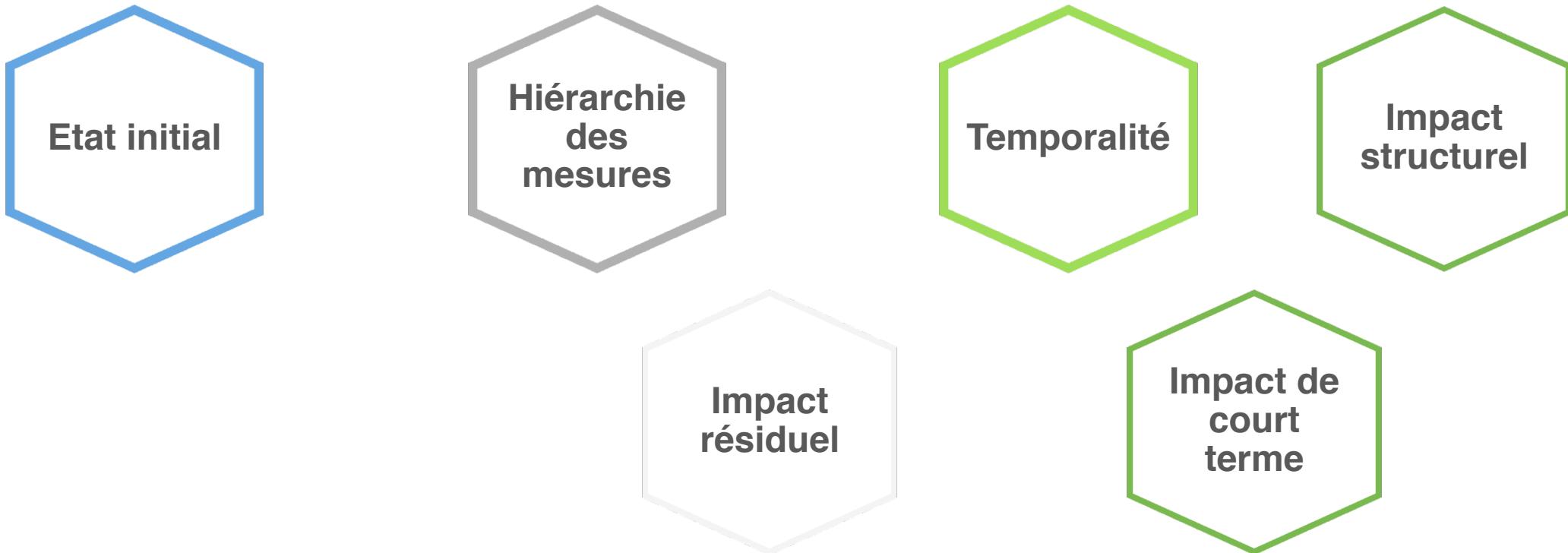
Charges d'urbanisme

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 »

Charges d'urbanisme

Impact – proposition de régime : cadre des charges d'urbanisme compensatoires



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, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité »*

Charges d'urbanisme

Limites à l'admissibilité des charges ? (doctrine antérieure au CoDT - DELNOY et LAUWERS, 2010 ; PAQUES, 2015) : le permis doit se suffire à lui-même, donc la charge devrait :

1. être claire et précise
2. être limitée et accessoire
3. ne pas être suspensive (ne pas être conditionnée à la réalisation d'un événement futur et incertain ou dont la réalisation dépendrait d'un tiers)
4. ne pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires

Analyse comparative

La distinction essentielle entre les conditions et les charges d'urbanisme est 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. Principe de proportionnalité

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**

Charges

Principe spécial de proportionnalité (déduit de R.IV.54-2 §1^{er})

DOUBLE PLAFOND

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

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

Charges

Montant théorique (déduit de 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 imposé à un coût estimé raisonnable estimé sur la base d'un montant théorique fixé par autorité compétente »

= montant maximum du coût des charges, qui peut varier en fonction de la **localisation** et de la **superficie** du projet, du **nombre de personnes** accueillies, ou du **trafic** généré

Attention ! Ce montant théorique dispense l'autorité délivrante de l'analyse de la proportionnalité des charges mais pas de celle de l'existence d'un impact

DIRECTIVES D'ANALYSE DES DEMANDES DE P D'URBANISME.

Le Collège communal de Liège a adopté plusieurs directives thématiques de demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'urbanisme, permis d'urbanisme n°2, etc.).

Ces directives défendent des principes et des valeurs à rencontrer d'urbanisme et, le cas échéant, précisent certaines conditions dans lesquelles admis.

Le présent document réalise la compilation des différents textes.

VIII.3.2. Taux de référence :

Pour appliquer le principe de proportionnalité, suivant l'article R.IV.54-2 du CoDT qui précise que la charge doit être établie dans « *un rapport raisonnable de proportionnalité* » avec l'exécution d'un projet défini par « *sa localisation et son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré* » et que, pour ce faire, un montant théorique est fixé par l'autorité compétente.

La Ville de Liège fixe ainsi un montant théorique du coût des charges d'urbanisme, servant de référence, à 55 euros HTVA par m² développés (hors parkings privés, caves et locaux techniques).

Le montant peut varier suivant différents critères, dont la localisation du projet.

VIII.3.3. Modulation du taux de référence :

- A. Pour les développements exclusivement commerciaux et pour considérer le caractère souvent « extensif » de ce type de projet (construction en rez-de-chaussée), le montant de référence peut être doublé et la superficie des zones de stationnement en plein air est incluse dans le calcul des « m² développés ». L'objectif est ainsi d'encourager les projets mixtes et une bonne intégration urbanistique, ainsi que d'éviter le gaspillage du foncier.
- B. Un taux réduit, ou une exemption de charges, peut être défini pour les projets visant un des cas suivants :
 - la participation aux objectifs de rénovation des quartiers dégradés ou des quartiers historiques (rénovation urbaine, PRU, ZIP-QI, etc.) ;
 - la reconversion de friches et de sites pollués ;
 - le développement de l'habitat unifamilial ;
 - le développement de programmes particuliers, défendant des objectifs sociaux ou patrimoniaux ou d'agriculture urbaine.

Cette liste peut être complétée par d'autres besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux ou de mobilité (cf. art D.I.1. du CoDT) correspondant aux priorités du Collège ou du Projet de Ville.

3. Contenu



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**), pour autant que celui-ci soit en relation immédiate avec le projet autorisé (**caractère nécessaire**)

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

Remarque : conditions en numéraire ?

Charges

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

- la réalisation ou la rénovation de **voies**
- d'**espaces verts publics**
- de **constructions ou d'équipements publics ou communautaires** en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis
- toutes **mesures favorables à l'environnement**
- la **cession, à titre gratuit, de la propriété** de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ou de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements

+ 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 »

4. Localisation



Conditions

Logique des conditions : elles sont nécessaires, elles doivent rendre l'urbanisation faisable et intégrable à l'environnement bâti et non bâti

- »»» Les actes et travaux doivent être situés dans ou à proximité du projet, en « relation immédiate » avec celui-ci

Charges

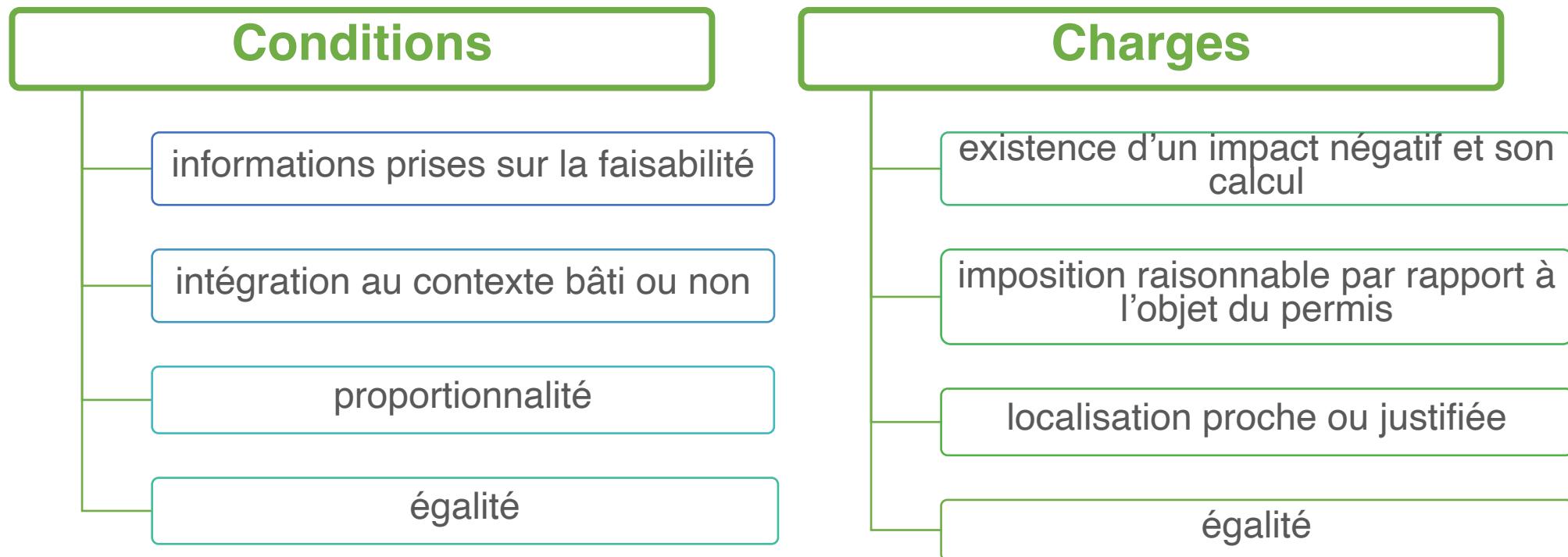
R.IV.54-1 al. 1er : Les actes et travaux imposés doivent toujours être :

- 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 préexistant

5. Motivation



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 »



6. Méthodologie



Réflexion en deux temps

1) Le projet est-il FAISABLE et INTEGRABLE à l'environnement bâti et non bâti ?

Si NON, choix de l'autorité communale :

Imposer des CONDITIONS / refuser le permis

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

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

2) Le projet crée-t-il un IMPACT NEGATIF sur la collectivité au niveau communal ?

SI OUI, choix de l'autorité communale :

Imposer des CHARGES / non

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



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 fonctionner les citoyens!

Désolé mais là je ne peux pas me taire.



You and [REDACTED]

1 Comment Seen by everyone



Like



Comment



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



Like · Reply · 28m

Les charges d'urbanisme wallonnes et bruxelloises

Laure DEMEZ

Avocate

Correspondante scientifique UCLouvain

Chercheuse associée, CEDRE – USL-B

Valentine DEFER

Avocate

Chercheuse ULg

TABLE DES MATIÈRES

I.	Introduction
II.	Cadres légaux et réglementaires
III.	Nature juridique des charges d'urbanisme
A.	Impôt ou redevance/rétribution ?
B.	Mesure compensatoire ?
C.	Commande publique ?
IV.	Distinction avec les conditions d'urbanisme
A.	Définitions des conditions d'urbanisme
B.	Limites jurisprudentielles des conditions
V.	Régime juridique des charges d'urbanisme
A.	Définitions des charges d'urbanisme
B.	Principes à respecter
C.	Faits génératrices
D.	Autorités compétentes
E.	Débiteurs
F.	Contenu des charges
G.	Spécificités du régime bruxellois des charges

I. Introduction

- 4 1. À l'occasion de la mise en œuvre d'un projet immobilier, l'autorité administrative peut imposer des obligations à charge des propriétaires fonciers. Traditionnellement, il est fait une distinction entre les *impositions qui ne sont pas liées à la délivrance d'un permis*, telles les taxes communales de remboursement ou d'urbanisation, les travaux acceptés par le propriétaire et les *impositions liées au permis*.
- 5 13 Parmi les impositions liées au permis, les *obligations de faire* sont à distinguer des *servitudes d'urbanisme*.
- 6 16 Les servitudes d'urbanisme sont des *obligations de ne pas faire*, des restrictions au droit de propriété du demandeur de permis, des interdictions qui privent celui-ci de l'exercice de certaines de ses prérogatives de
- 7 17
- 7 17
- 9
- 10
- 11
- 11
- 13
- 16
- 16
- 17
- 17
- 21

Merci pour votre attention



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Problématique de la péremption du permis

Péremption des permis d'urbanisme

D.IV.84 « le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi »

- Aucune disposition particulière n'est prévue concernant les conditions et charges

Péremption du permis d'urbanisation

D.IV.81 « au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées »

- Péremption totale du permis d'urbanisation si les charges n'ont pas été exécutées



Problématique de la péremption du permis

Péremption des permis d'urbanisme

D.IV.84 « le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi »

- Aucune disposition particulière n'est prévue concernant les conditions et charges

Péremption du permis d'urbanisation

D.IV.81 « au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées »

- Péremption totale du permis d'urbanisation si les charges n'ont pas été exécutées



Problématique de la péremption du permis

Péremption des permis d'urbanisme

D.IV.84 « le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi »

- Aucune disposition particulière n'est prévue concernant les conditions et charges

Péremption du permis d'urbanisation

D.IV.81 « au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées »

- Péremption totale du permis d'urbanisation si les charges n'ont pas été exécutées



Lorsque les travaux sont autorisés par phases, le point de départ de ce délai est déterminé dans le permis, pour chaque nouvelle phase autre que la première (D.IV.84 § 3 et D.IV.82)

Problématique de la péremption du permis

Péremption des permis d'urbanisme

D.IV.84 « le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi »

- Aucune disposition particulière n'est prévue concernant les conditions et charges

Péremption du permis d'urbanisation

D.IV.81 « au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées »

- Péremption totale du permis d'urbanisation si les charges n'ont pas été exécutées



Problématique de la péremption du permis

Péremption des permis d'urbanisme

D.IV.84 « le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi »

- Aucune disposition particulière n'est prévue concernant les conditions et charges

Péremption du permis d'urbanisation

D.IV.81 « au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées »

- Péremption totale du permis d'urbanisation si les charges n'ont pas été exécutées

