



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Formation CPDT

Module charges d'urbanisme
Matinée 2



De la 1^{ère} matinée,

J'ai appris...

J'ai retenu...

J'ai été
interpelé.e par...



Matinée 2

Charges et conditions : la mise en pratique

- **Compléments juridique**
Publication UVCW
- **Application des charges – cas de Gembloux**
Thomas Blomme (CATU de Gembloux)
Questions/réponses
- **Le point de vue des développeurs**
Gaëtan Gottschalk
Questions/réponses
- **Le calcul à rebours**
Simon (vidéo et feuille de calcul)
- **Réflexion en sous-groupes**

Conditions et charges, compléments juridiques

D'après publication UVCW

Les essentiels des pouvoirs locaux, CoDT
Les conditions et les charges d'urbanisme
(N.Vandamme, F.Natalis, J.Bockourt)





- Classement du type d'impositions
- Historique de la pratique des charges et conditions
- Quelques points d'attention et questionnement



3 types d'objectifs :

- Limiter les incidences d'un projet sur son environnement
- Compenser les impacts du projet sur la collectivité
- Capter en tout ou partie la plus-value



1. Limiter les incidences d'un projet sur son environnement : les impositions urbanistiques

- Indispensables à l'autorisation
- Relèvent du « bon aménagement des lieux »
- Résultent de :
 - identification des incidences (notice, étude d'incidence...)
 - avis recueillis auprès d'instances et services
 - mesures de participation du public

➤ *Pouvoir d'appréciation de l'autorité, arbitrages,
visent à limiter suffisamment les incidences sur l'environnement*

2. **Compenser le coût du projet (ses impacts) sur la collectivité : les impositions d'intérêt général**

- Le projet participe à créer ou renforcer un besoin d'équipement public collectif,
repose sur le présupposé que la collectivité doit consentir des investissements pour produire le « standard d'équipement » auquel les citoyens peuvent prétendre
- Pas de lien de nécessité par rapport au projet

3. Capter en tout ou partie la plus-value : les impositions redistributives

- Capter la plus-value générée par le projet pour le demandeur au profit d'un usage collectif
= une forme d'impôt

➤ Ces impositions **n'ont pas été traduites en droit wallon**
n'ont pas été reprises par le CoDT





Loi organique du 29 mars 1962

Distingue des conditions et des charges

- **Conditions** visent à sauvegarder le bon aménagement des lieux → impositions urbanistiques
- **Charges** visent des services d'utilité publique sont liées au permis de lotir uniquement (travaux d'équipement des rues à créer, réservation de terrains pour espaces verts, bâtiments et services publics...) → on a à la fois des impositions urbanistiques (viabilité) ET d'intérêt général (réservations)

Décret du 27 novembre 1997

Modifications déstructurantes :
confusion des concepts et disparition des objectifs

- **Conditions** : associées à l'équipement de la voirie et rangées sous le titre des « charges d'urbanisme »
- **Charges** : possibilité étendue aux permis d'urbanisme introduction d'une liste limitative de charges



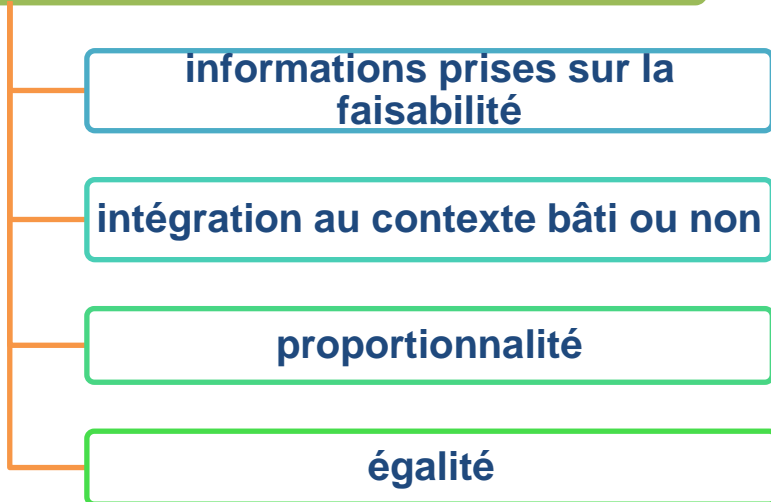


Décret du 30 avril 2009 (RESA ter)

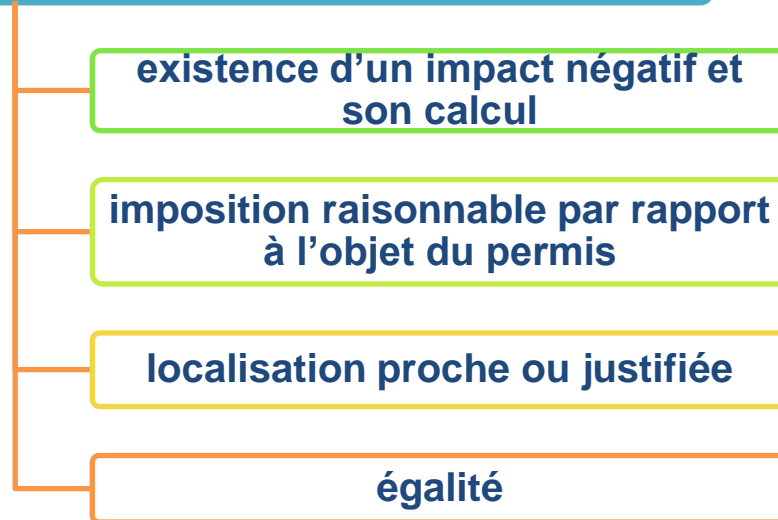
- Suppression de la liste limitative et ajout de « toute mesure favorable à l'environnement » à titre de charge
- Circulaire : tente de réintroduire un objectif pour les charges (compenser les impacts sur la collectivité), principe de proximité, constitution d'une garantie financière

CoDT

Conditions



Charges



Types particuliers de charges et de conditions

- Les charges ne peuvent pas être des **contributions financières**, les conditions oui (ex. obligation d'étendre ou de renforcer un réseau d'impétrants...)
- Les **cessions à titre gratuit** (terrain, bâtiment...) sont autorisées et ne sont pas considérées comme des expropriations
- La **construction ou la rénovation de bâtiments** peut être imposée, mais elle doit respecter le principe de proportionnalité



Conditions : principes issus de la jurisprudence

- **Principe de proportionnalité** : les conditions doivent être proportionnelles à l'intégration du projet à l'environnement et à sa faisabilité
MAIS la question de la rentabilité du projet ne doit pas être prise en compte
- **Doivent être précises** :
ex. un emplacement PMR non localisé, une mesure à préciser ultérieurement, choix entre 2 options d'aménagement... NON
- **Ne pas impliquer de plans modificatifs** :
ex. reculer le bâtiment de 1,5 mètres NON
- **Ne pas laisser la place à une marge d'appréciation trop grande** :
ex. choix entre 2 compartimentages d'un bâtiment NON



Charges : principes de proportionnalité

- **Par rapport à deux aspects**
 1. les impacts : considérer le solde négatif/positif
 2. proportionnalité par rapport au projet lui-même
- Calcul fastidieux → **Forfaitisation des charges** pour faciliter l'application du principe (montant théorique plafond),
Méthode CPDT, GT du Gouvernement...
Mais la forfaitisation risque de gommer la diversité des projets et des contextes
- Coût des travaux : NB La réalisation des actes et travaux pourrait nécessiter le recours à un marché public de services ! Sauf qu'il n'y a pas de convention entre le demandeur et le pouvoir public.





Charges : principe d'égalité

- Même charge à mêmes projets, charges distinctes à projets distincts
tous les projets sont-ils spécifiques ? Marge d'appréciation

L'autorité peut s'écarter de sa ligne de conduite antérieure si elle le justifie.



- L'imposition d'intérêt général « tombe » sur le premier venu.
L'UCVW regrette que la **contribution financière** ait été écartée.



Garanties financières

- D.IV.60 : peuvent être imposées dans le permis pour des conditions comme pour des charges (pas une obligation)
- Si elle est exigée, le demandeur est tenu de la constituer, même s'il réalise les travaux
- La constitution de la garantie ne libère pas le demandeur d'exécuter les travaux, même si...





A ce stade, quels éléments nous paraissent plus clairs pour l'application des charges et conditions dans nos communes ?

Quelles pistes se profilent ?

Quels sont encore les points qui nous paraissent difficiles à appliquer ?

Quels sont les **freins et les difficultés** qui subsistent ?

