



*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
interpellé.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

Classement selon le type d'impositions



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

Classement selon le type d'impositions



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*

Classement selon le type d'impositions

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



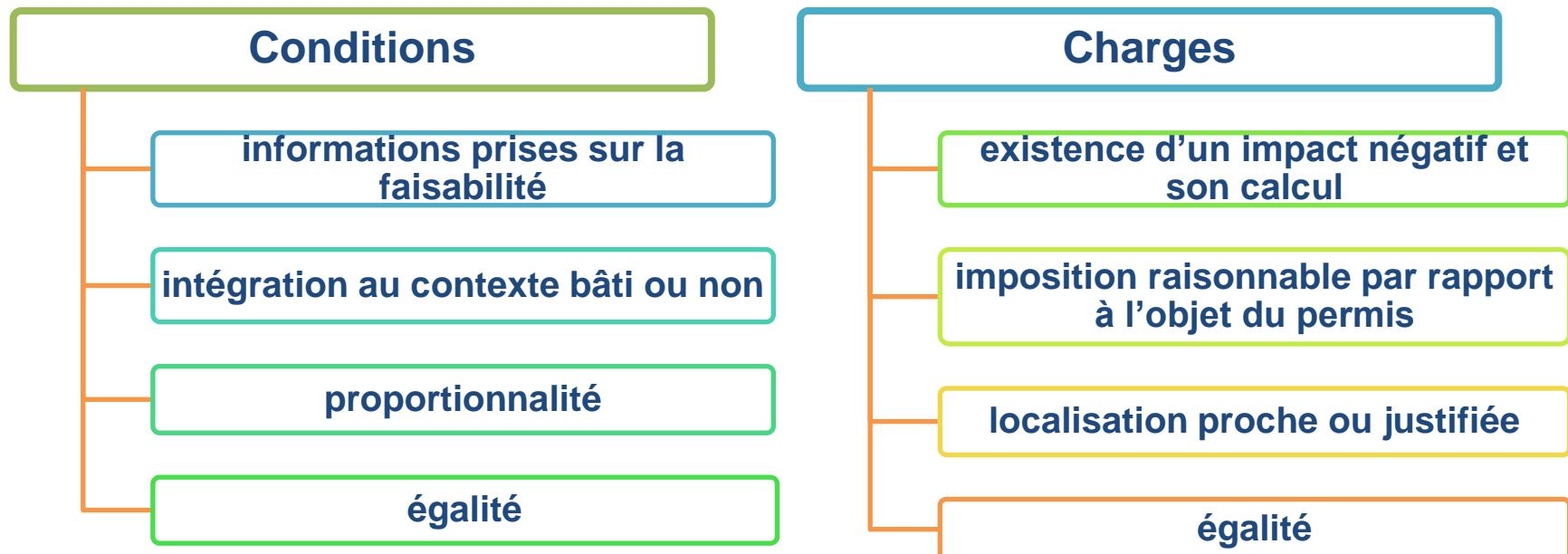


Décret du 30 avril 2009 (RESA ter)

- 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





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'écartier 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 ?

