



LES CONDITIONS ET CHARGES D'URBANISME

ANNABELLE VANHUFFEL

HAVET & VANHUFFEL – AVOCATS

PLAN

- Conditions et charges – distinction et définitions
- Les conditions
 - Caractéristiques
 - Conditions prévues dans le CoDT
- Les charges
 - Types de charges
 - Caractéristiques
 - Contenu
 - Garanties financières
 - Mode opératoire

LA CONDITION (ART. D.IV.53)

- = imposition à laquelle une autorisation est subordonnée, sans laquelle, celle-ci devrait être refusée
- Objectif :
 - Permettre l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti
 - Permettre la faisabilité du projet (mise en œuvre et exploitation)
- Large champ d'application (aspects esthétiques ou architecturaux, mobilité ou encore caractéristiques techniques)

EXEMPLES DE CONDITIONS JUGEES LEGALES

- Condition imposant l'utilisation d'une brique d'une teinte similaire au bâtiment existant
- Condition imposant l'utilisation d'un cimentage peint de teinte blanche ou beige
- Condition imposant la modification de la hauteur de 300 à 320 cm d'une porte de garage
- Condition imposant une aire de parcage minimale

LA CHARGE D'URBANISME (ART. D.IV.54)

- = imposition assortissant un permis qui a pour but de faire supporter une partie des coûts que l'exécution du projet est susceptible de causer à la collectivité
- Objectif : faire supporter une partie des coûts qu'un projet engendre à la collectivité

Conditions

Imposition nécessaire afin de pouvoir autoriser le projet

Généralités D.IV.53
Hypothèses particulières
exemplatives D.IV.55 à D.IV.58

Charges

Mettre à charge du bénéficiaire une partie des coûts de son projet pour la collectivité

Généralités D.IV.53
Hypothèses particulières exhaustives
D.IV.54

The background is a solid teal color with a gradient. In the four corners, there are white line-art graphics resembling circuit traces or a network diagram, with lines connecting to small circles.

LES CONDITIONS (ART. D.IV.53 ET D.IV.55 À D.IV.58)

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONDITION

- Ne peut être imposée qu'à l'occasion de la délivrance d'un permis
- Doit être limitée quant à son objet, être précise
 - Ex.: construction de deux garages sans autre précision
- Ne peut imposer le dépôt de plans modificatifs ultérieurs à la délivrance du permis
 - Ex: limiter le nombre d'unités de logement à 3 en rendant inopérants les plans de la demande

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONDITION

- **Ne peut dépendre d'un élément futur et incertain**
 - Ex.: *prise en charge par le demandeur des frais de réalisation d'un carrefour giratoire lorsque celui-ci sera mis en œuvre* » est illégal.
- **Ne peut dépendre d'un tiers ou d'une autre autorité**
 - Ex.: respecter l'avis du service incendie

CARACTÉRISTIQUES DE LA CONDITION

- Doit être accessoire ou secondaire = ne peut modifier l'objet initial de la demande
- Doit respecter le principe d'égalité
- Ne doit pas respecter le principe de proportionnalité
- Le permis imposant une condition doit être motivé sur ce point

TROIS CONDITIONS DANS LE CODT

- Trois types de motifs de refus ou de conditionnement prévus par le CoDT
 - Liés à la viabilisation du terrain
 - Liés à la protection des personnes, des biens ou de l'environnement
 - Liés à la planologie en cours
- Motifs de refus ou de conditionnement **obligatoires** ou facultatifs

MOTIFS LIÉS À LA VIABILISATION DU TERRAIN (ART. D.IV.55)

- Refus de permis ou conditions imposées lorsque:

1° le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux

2° le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau



3° il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou d'effectuer des travaux à un bâtiment frappé d'alignement



4° son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé

MOTIFS LIÉS À LA VIABILISATION DU TERRAIN (ART. D.IV.56)

« l'autorité compétente peut, lorsque les aménagements relatifs à la voirie sont indispensables, subordonner la mise en œuvre des permis à l'octroi d'un permis relatif à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ou régionales »

- Condition future et incertaine ?

The background is a solid teal color with a subtle gradient. In the four corners, there are white line-art graphics resembling circuit board traces or neural network connections. These lines are thin and end in small circles, creating a modern, technological aesthetic.

LES CHARGES (ART. D.IV.53 ET D.IV.54)

DEUX TYPES DE CHARGES

Charge interne



Techniquement indispensable à la réalisation du projet



Charge-condition

Charge externe



Non techniquement indispensable à la réalisation du projet

CARACTÉRISTIQUES

- Ne peut être imposée qu'à l'occasion de la délivrance d'un permis (éventuellement par phases)
- Doit respecter le principe de légalité
- Doit respecter le principe d'égalité

CARACTÉRISTIQUES

- Doit demeurer en relation (non immédiate) avec le projet
 - soit se situer dans ou à proximité du projet
 - soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale ou pluricommunale

CARACTÉRISTIQUES

- Fait l'objet d'une analyse au cas par cas
 - Exclusion des charges fixes systématiques et/ou obligatoires
- Doit être limitée quant à son objet
- Doit être précise

CARACTÉRISTIQUES

- Ne peut imposer le dépôt de plan modificatif ultérieur à la délivrance du permis
- Ne peut dépendre d'un élément futur et incertain
- Ne peut dépendre d'un tiers ou d'une autre autorité
- Le permis imposant une charge doit être motivé sur ce point

CARACTÉRISTIQUES

- Doit respecter le principe de proportionnalité (uniquement la charge externe)

DOUBLE TEST DE PROPORTIONNALITÉ

Coût des charges

```
graph TD; A[Coût des charges] --> B[Coût du projet pour la collectivité]; A --> C[Objet du permis];
```

Coût du projet pour la collectivité

Objet du permis

Attention: ne jamais vider un projet de sa rentabilité !

CONTENU DES CHARGES

- Aucune charge en numéraire ne peut être imposée
- Le Code prévoit des charges:
 - imposées à des fins non environnementales
 - imposées à des fins environnementales

CHARGES IMPOSÉES À DES FINS NON ENVIRONNEMENTALES

- Réalisation ou rénovation de voiries
 - aménagements visant à améliorer le déplacement des différents usagers et leur sécurité, les équipements, le mobilier, tels que le placement de poteaux d'éclairage, de signalisation routière, la réalisation d'une piste cyclable, d'un piétonnier, l'aménagement d'un parking public, d'une place, la création ou l'extension des impétrants ou de l'égouttage qui profitent à la collectivité, la construction d'un abribus

CHARGES IMPOSÉES À DES FINS NON ENVIRONNEMENTALES

- Espaces verts publics
 - Ex.: création d'un square, d'un parc, la plantation d'alignement d'arbres en voirie, la création d'un bassin d'orage paysager

CHARGES IMPOSÉES À DES FINS NON ENVIRONNEMENTALES

- Réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires:
 - Ex.: création d'une plaine de jeux, d'un équipement sportif, la construction d'une crèche, d'une maison de quartier
- Cession à titre gratuit de la propriété de certains biens d'usage collectif

CHARGES IMPOSÉES À DES FINS ENVIRONNEMENTALES

- Toutes mesures favorables à l'environnement
 - Ex.: l'utilisation de matériaux écologiques, le placement d'une installation de chauffage collective, le placement d'une installation de production d'énergie renouvelable, la maîtrise de la gestion des déchets ménagers, de la gestion de l'eau, l'imposition de fauchages tardifs, l'inscription du projet dans le plan Maya ou la plantation de haies

LES GARANTIES FINANCIÈRES

(ART. D.IV.60)

- Les garanties financières peuvent être exigées pour l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme:
 - imposées par le permis
 - prévues dans la demande de permis

MODE OPERATOIRE

1. Déterminer les conditions pour que le projet soit faisable et s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti (ex: parking souterrain en site propre)
2. Déterminer les charges internes (ex: parkings pour les visiteurs)
3. Déterminer le rendement du projet (réel ou théorique) et son coût social (impacts – et +)

MODE OPERATOIRE

3 cas de figure:

- Rentabilité **moyenne**:
 - Si coût social **important**: charge de **forte** ampleur
 - Si **faible** coût social: charge de **faible** ampleur
- **Forte** rentabilité
 - Si coût social **important**: charge de **forte** ampleur
 - Si **faible** coût social: charge de **faible** ampleur
- **Faible** rentabilité
 - Si coût social important: **aucune** charge
 - Si faible coût social: **aucune** charge

MODE OPERATOIRE

4. Choisir le type de charge externe (ex: parking public, abribus,...)
5. Fixer une garantie financière éventuelle sur base du coût de la charge
6. Motiver le choix des charges et de leur localisation et le respect du principe de proportionnalité



QUESTIONS