LES CHARGES D'URBANISME

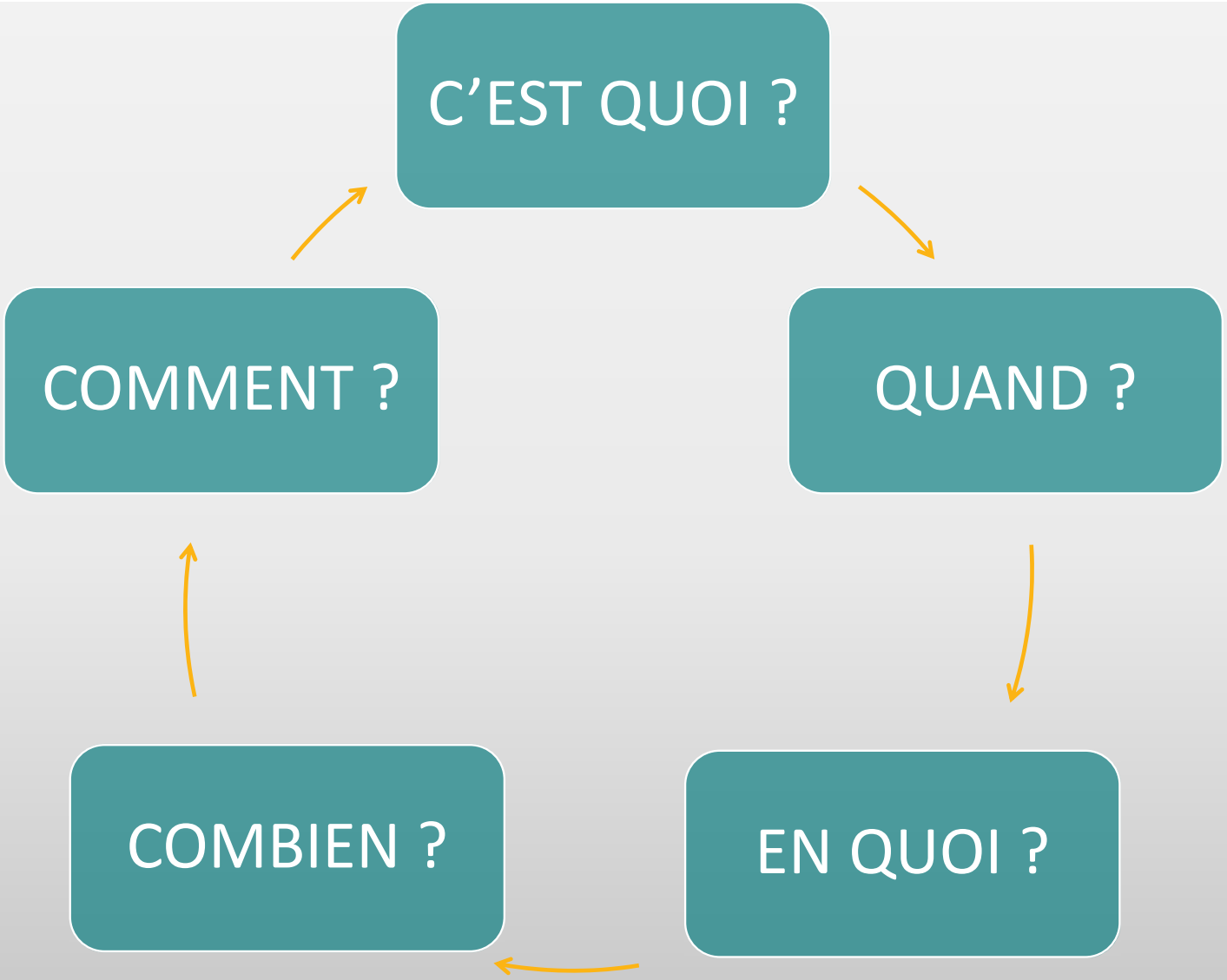
NOTE BIEN
ASSOCIATION D'AVOCATS
WWW.NOTEBIEN.BE

Christophe THIEBAUT
AVOCAT
MAÎTRE DE CONFÉRENCES À L'UCLOUVAIN

AVENUE DES DESSUS DE LIVES, 8
5101 NAMUR*
| Tél 081/84.07.95 | Fax 081/84.07.96
| B.C.E 0478.910.279

AVENUE DES COMMUNAUTÉS, 110
1200 BRUXELLES*
| Tél 02/240.90.00 | Fax 081/84.07.96
| B.C.E 0478.910.279

* MERCI D'ADRESSER TOUT COURRIER À NAMUR


C’EST QUOI ?
QUAND ?
EN QUOI ?
COMBIEN ?
COMMENT ?

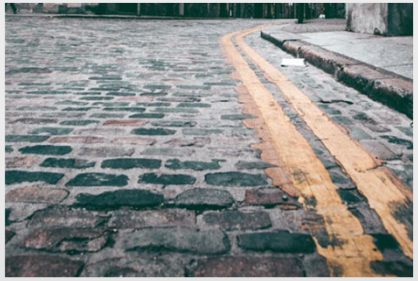
Une charge d'urbanisme, C'EST QUOI ?

- **Charges d'urbanisme** = « *visent à **compenser l'impact** que le projet fait peser **sur la collectivité**, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement* » (D.IV.54/1, 1ère phrase)

- **Conditions** = « *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* » (D.IV.53, alinéa 2)

Une charge d'urbanisme, C'EST QUOI ?

- ≠ claire **en théorie**… & **en pratique** ?



≠ Charges & Conditions

- **≠ essentielle**

  - « *pour l'examen du* ***respect du principe de proportionnalité****, il n'est* ***pas tenu compte des conditions*** » (R.IV.54-3, § 1er, alinéa 3)

QUAND imposer une charge d'urbanisme ?

- « […] *l'autorité compétente **peut** subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer* […] » (D.IV.54)

  - **Facultatif**… Mais **!!! Principe d'égalité**

- **Sur quoi ?**

  - Tout projet qui « *fait **peser*** [**un impact**] ***sur la collectivité*** » (D.IV.54/1, alinéa 1er)
  - Dans le **permis** (d'urbanisation ou d'urbanisme)… Mais **!!!** en cas de « ***permis successifs***, *les charges d'urbanisme sont imposées par le permis à l'occasion de l'instruction duquel l'autorité **constate l'existence d'un impact résiduel*** » (D.IV.54/1, alinéa 2)

EN QUOI consiste une charge d'urbanisme ?

- **En NATURE**
- **FONCIÈRE** (« ***cessions à titre gratuit*** »)
- **En NUMÉRAIRE**

EN QUOI consiste une charge EN NATURE ?

Réalisation ou rénovation de **voiries** (D.IV.54/2, § 1er, alinéa 1er; R.IV.54/2-1)

Réalisation ou rénovation d'**espaces verts publics** (D.IV.54/2, § 1er, alinéa 1er; R.IV.54/2-1)

Réalisation ou rénovation de **logements d'utilité publique** (D.IV.54/2, § 1er, alinéa 1er; R.IV.54/2-2)

Réalisation ou rénovation d'**équipements publics ou communautaires** (D.IV.54/2, § 1er, alinéa 1er; R.IV.54/2-3)

Mesures **favorables à l'environnement** (D.IV.54/2, § 1er, alinéa 1er; R.IV.54/2-4)

Installation de chauffage collective, haies, ….

Plaine de jeux, crèche, équipement sportif, …

EN QUOI consiste une charge FONCIERE ?

Cession « ***à titre gratuit*** **[de la]** ***propriété*** » de **logements d'utilité publique, voiries, espaces publics**, constructions ou d'équipements **publics ou communautaires** ou de **biens** pouvant accueillir de tels constructions ou équipements (D.IV.54/2, § 1er, alinéa 2)

Cession « ***à titre gratuit*** [d']*un* ***droit de jouissance*** *d'une durée minimale de quinze ans sur des* ***logements d'utilité publique*** » (D.IV.54/2, § 1er, alinéa 3)

EN QUOI consiste une charge EN NUMERAIRE ?

- « *les charges d'urbanisme peuvent porter, en tout ou partie, sur le versement d'une **somme d'argent** destinée à la réalisation d'**actes et travaux visés à l'article D.IV.54/2*** » (D.IV.54/3, § 1er, alinéa 1er)

- **Mutualisation – Egalité**
  - Affectation possible des « *charges d'urbanisme en numéraire imposées **au travers de plusieurs permis** à la réalisation des **mêmes actes et travaux** lorsque chacune de ces charges ne suffit pas, à elle seule, à en financer entièrement la réalisation* » (D.IV.54/3, § 1er, alinéa 4)
  - Mais !!! réalisation des actes et travaux **dans les 10 ans** à compter du paiement sous peine de **restitution**… (D.IV.54/3, § 4)

EN QUOI consiste une charge ? QUELLES BALISES ?

- Pouvoir d'appréciation… Mais **≠ balises**

1. Projet **≥ 30 logements neufs** => **40 %** de la charge en lien avec le **logement d'utilité publique** (D.IV.54/2, § 2; D.IV.54/3, § 3)

2. Ordre de **priorité** fixé par le Gouvernement
   1. faciliter les modes de déplacement actifs et les transports en commun
   2. construire ou rénover des équipements collectifs, d'agrément ou de convivialité
   3. améliorer la performance énergétique de l'urbanisation

   Aménagement possible par délibération du conseil communal (R.IV.54/5-1)

3. En nature & Foncière **>** Numéraire (« ***par dérogation*** » & « ***moyennent motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte*** »)

EN QUOI consiste une charge ? QUELLES BALISES ?

- Pouvoir d'appréciation… Mais **≠ balises**

4. Nature des charges « ***pas nécessairement être en relation immédiate*** *avec le projet autorisé* »… Mais ! « *soit se situer* ***dans ou à proximité du projet****, soit être* ***justifiées au regard de la stratégie territoriale*** *définie à l'échelle communale ou pluricommunale, au sens des articles D.II.10 et D.II.6* » (R.IV.54-2)

COMBIEN ? METHODE ?

- **Impact (négatif)** du projet ? Impacts **négatifs** – Impacts **positifs** (« *contribution* [du projet] *à rencontrer un besoin d'intérêt général* ») (D.IV.54/1, alinéa 1er)

- Si **impact négatif** => Charges possibles dans le respect du **principe de proportionnalité** :

~~Conditions~~

  - « *rapport raisonnable de proportionnalité entre, d'une part, le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité 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 pas avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis* » (R.IV.54-3, § 1er)

COMBIEN ? METHODE ?

- **Concrètement** :

  - Principe de **proportionnalité** = **comparer** « *le **coût réel** des charges et des cessions à titre gratuit imposées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un **montant théorique en euros** 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* » (R.IV.54-3, § 2)
  - Permis **logements neufs** : Montant **théorique** (de base & pondéré par commune) & **fourchette** par commune, fixés par le Ministre (R.IV.54-3, § 4)

COMBIEN ? METHODE ?

- **Concrètement** :
  - Permis ~~**logements neufs**~~ : Montant théorique fixé par l'autorité compétente en fonction *i)* localisation & superficie du projet, *ii)* nombre de personnes accueillies, *iii)* trafic généré ou *iv)* tout autre élément évaluable (R.IV.54-3, § 3)
  - Permis **projet mixte** (logements neufs & autre) : Méthode **mixte** (R.IV.54-3, § 5)

COMMENT ?

AVANT LE PERMIS

- Autorité « ***peut*** » avertir des charges qu'elle envisage d'imposer lors de la réunion de projet ou en cours de procédure, notamment pour vérifier faisabilité et adéquation (R.IV.54-1, 1ère phrase)
- **Combien** de permis ? **1** ou **2** ?
  - sauf mesures compensatoires Natura 2000, « *les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme peuvent être autorisés* ***par un permis distinct de celui qui impose la charge*** » (D.IV.54/4, § 1er, alinéa 1er)
  - « *Les charges peuvent faire* ***partie intégrante*** *de la demande de permis* » (R.IV.54-1, alinéa 1er, 2ème phrase)

COMMENT ?

AVANT LE PERMIS

- **Combien** de permis ? **1** ou **2** ?

  ⇒ ≠ cas de figure :

  1. Demande cc projet de base & charges (connues) => **1 permis**
  2. Demande cc projet de base & ~~charges~~ :
     - charges précises, limitées, éléments secondaires et accessoires, ~~appréciation~~ et ~~plans ultérieurs~~ => **1 permis**
     - charges ~~précises~~, ~~limitées~~, ~~éléments secondaires et accessoires~~, appréciation et plans ultérieurs => **2 permis** (projet & charges)

COMMENT ?

DANS LE PERMIS

- Motivation **spécifique** : choix des charges, localisation, proportionnalité &, pour charges en numéraire, « *motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte* » (R.IV.54-1, alinéa 2; D.IV.54/3, § 1er, alinéa 1er)
- **Dispositif** :
  - charges en nature : fourniture garanties financières, actes et travaux pouvant être accomplis et lot(s) pouvant être cédés avant exécution des charges & délais d'exécution des charges
  - charges foncières : engagement de cession
  - charges en numéraire: montant, affectation & actes et travaux pouvant être exécutés avant les charges

Collège communal ~~autorité compétent~~ ~~e~~ peut proposer affectation

COMMENT ?

APRÈS LE PERMIS CC PROJET DE BASE

- Charges **en nature avec permis distinct**, garanties exigibles:
  - si permis cc charges ~~**délivré**~~ dans les **36 mois** du permis cc projet de base
  - si charges ~~**entièrement**~~ **exécutées** dans le délai fixé par autorité compétente (D.IV.54/4, § 2)

« *Le cas échéant, il est fait application* ***de l'article D.IV.54/3, § 4*** [10 ans à dater du paiement de la charge en numéraire pour exécuter les actes et travaux]» (D.IV.54/4, § 2) – Signification ? Comment transposer aux charges en nature ?

COMMENT ?

APRÈS LE PERMIS CC PROJET DE BASE

- Charge **en numéraire** :
  - versement à la commune avant la réalisation des travaux ne pouvant être exécutés avant la charge (D.IV.54/3, § 2)
  - actes et travaux couverts par la charge en numéraire ~~exécutés~~ dans les **10 ans** du paiement, **restitution** (D.IV.54/3, § 4)