

CHARGES D'URBANISME ET PRINCIPE DE PROPORTIONNALITÉ (1/2)

OBJECTIFS

Scientifique : déterminer la nature, la raison d'être et le régime juridique des charges d'urbanisme ainsi que leurs modalités d'application (prévisibilité, contenu, localisation, calcul...) ; positionner le mécanisme wallon par rapport aux dispositifs étrangers.

Opérationnel : développer un guide pratique à destination des autorités compétentes pour délivrer un permis afin de faciliter et d'améliorer la mise en œuvre des charges d'urbanisme ; élaborer la méthodologie à appliquer en vue de calculer l'impact à prendre en compte dans le cadre de la méthode du « montant théorique ».

QU'EST-CE QU'UNE CHARGE D'URBANISME ?

DE LA THÉORIE...

Lorsque qu'un projet rencontre les exigences d'un **développement territorial durable et attractif** (cfr. l'article D.I.1. du CoDT) et qu'il est **faisable et intégrable** à l'environnement bâti et non bâti mais que sa réalisation crée un **impact** sur la collectivité au **niveau communal**, les autorités compétentes peuvent décider de délivrer un permis (d'urbanisme ou d'urbanisation), assorti de **charges d'urbanisme**.

Celles-ci couvrent l'exécution d'**actes et de travaux** ayant pour objet la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

Ces actes et travaux ne doivent pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet ou son impact mais ils doivent se situer à proximité de celui-ci, à moins qu'un SDC ou un SDP ne justifie une **localisation** plus éloignée.

Enfin, l'imposition de charges d'urbanisme doit se faire dans le respect du **principe de proportionnalité**.

DEUX CONCEPTIONS DES CHARGES D'URBANISME EN TENSION

FINALITÉ

APPROCHE JURIDIQUE

= outil de **compensation** de l'**impact** du projet sur la collectivité au **niveau communal**

PARADOXE

APPROCHE ÉCONOMIQUE

= outil de **captation** de la **plus-value foncière** afin de financer les services collectifs

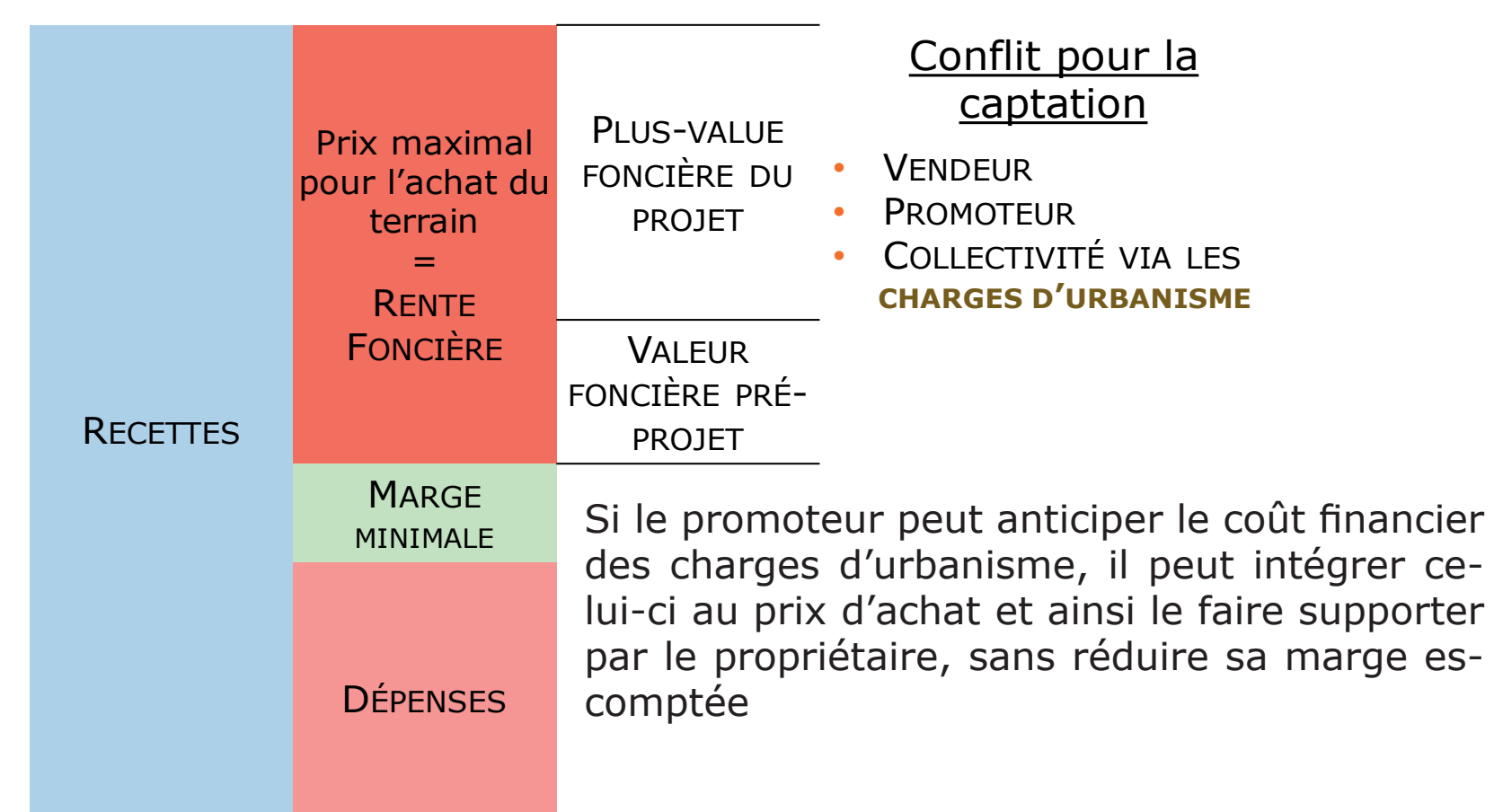
CALCUL

Les charges d'urbanisme sont limitées par un **DOUBLE PLAFOND** :

- 1 Bilan des **impacts positifs et négatifs du projet** en €
- 2 Rapport raisonnable avec l'**objet du permis**

≠ des **conditions d'urbanisme**, 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. Les **conditions d'urbanisme** ne sont pas limitées à ce double plafond !

Le calcul à rebours du promoteur : les plus-values foncières ne découlent pas du travail du propriétaire, elles sont liées à l'action de la collectivité et du promoteur.



SÉCURITÉ JURIDIQUE

PRÉVISIBILITÉ ÉCONOMIQUE

