

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

MÉTHODOLOGIE

Partie théorique : la recherche tente de retracer la volonté du législateur par une analyse juridique des articles utiles du CoDT à la lumière de la jurisprudence, des travaux parlementaires et des législations antérieures. En parallèle, elle étudie la problématique de la rentabilité pour le promoteur à travers une approche économique.

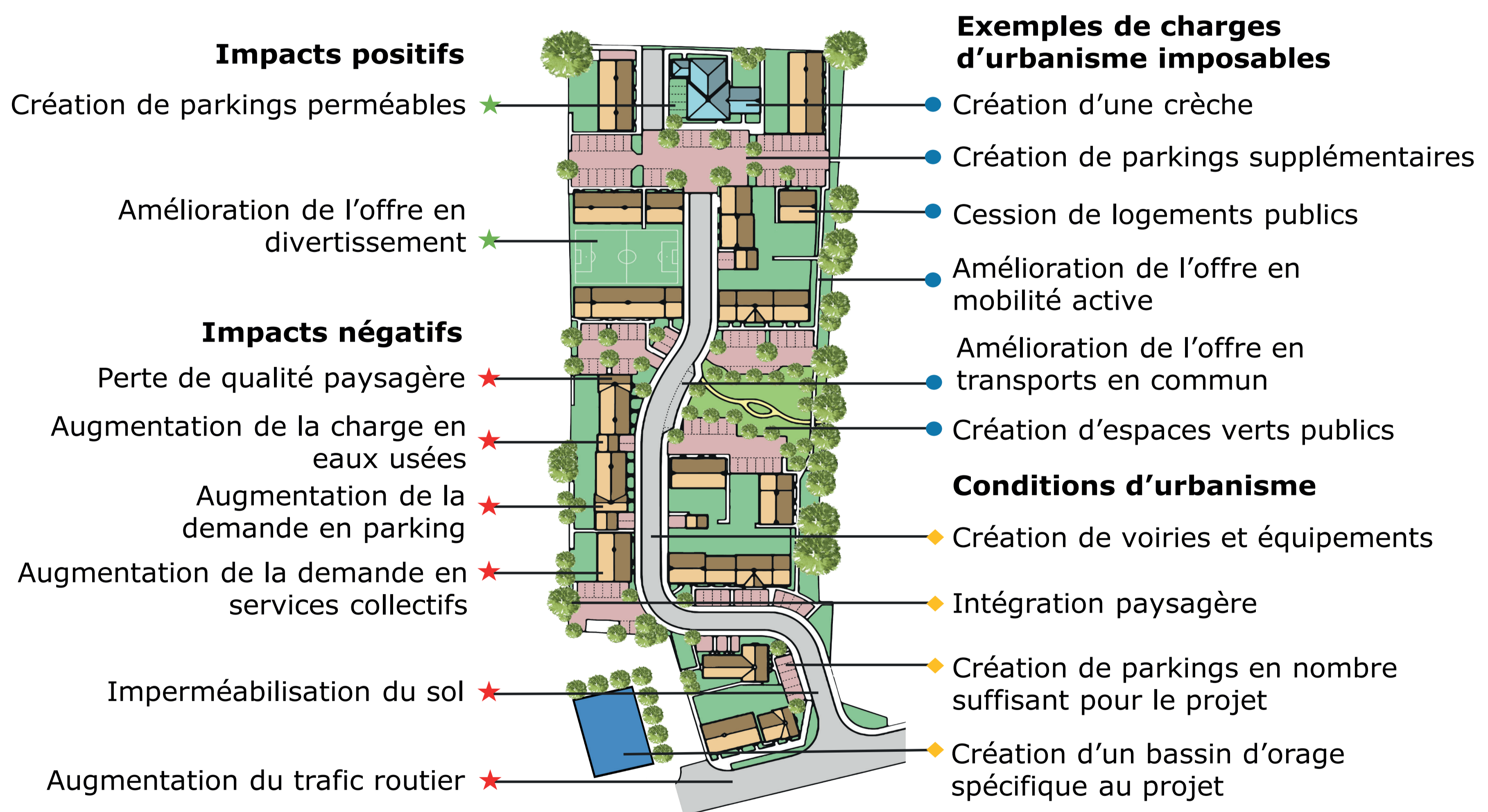
Partie pratique : la recherche réalise un état des lieux des pratiques wallonnes et extérieures par une approche documentaire et par des interviews auprès de témoins privilégiés des secteurs publics et privés. Les enseignements tirés de cet état des lieux alimentent l'opérationnalisation des charges d'urbanisme.

COMMENT METTRE EN ŒUVRE LES CHARGES D'URBANISME ?

... A LA PRATIQUE

L'imposition de charges d'urbanisme n'est donc envisageable qu'à condition que le projet ait un impact sur la collectivité au niveau communal et que, malgré cet impact, l'autorité compétente décide d'autoriser le projet.

L'impact est le **coût financier** pour la collectivité qui est lié à la **localisation** du projet ou son **importance** (superficie, nombre de personnes accueillies, trafic généré). Il se calcule en faisant la somme des impacts **positifs** et **négatifs** du projet sur la collectivité.



Coût financier des charges d'urbanisme ≤ bilan des impacts **positifs** et **négatifs**
Et **proportionnel** à l'**objet du permis**

LA PAROLE AUX COMMUNES

- Objectif exprimé : financer l'infrastructure collective.
- Complexité technique des concepts juridiques (distinction entre charges/conditions ; notions d'impacts et de coûts).
- Stratégie communale sur les charges d'urbanisme au niveau des villes ; cas par cas pour les plus petites communes.
- Demande : données afin de maîtriser les montages financiers immobiliers ; de garantir une prévisibilité.

ET EN DEHORS DE LA WALLONIE

- Bruxelles : mise en avant du principe d'égalité (registre des charges d'urbanisme, charges obligatoires, montants forfaitaires)
- Au Royaume-Uni, deux dispositifs complémentaires : l'un pour les grands projets où le montant est calculé en proportion de l'impact, l'autre pour les projets communs où un système tarifaire tient compte de leur rentabilité.
- Autres modèles étudiés : Flandre, Pays-Bas, Grand-Duché de Luxembourg, France, Québec, Etats-Unis.

S. HENDRICKX, V. DEFER, H. MALDAGUE, H. AZADI (Lepur-ULiège), R. HAROU, D. DESTAIN (CREAT-UCL)

Sous la direction de Y. HANIN (CREAT-UCL) et J.-M. HALLEUX (Lepur-ULiège)

