

Les charges d'urbanisme wallonnes et bruxelloises

Laure DEMEZ

Avocate

Correspondante scientifique UCLouvain

Chercheuse associée, CEDRE – USL-B

Valentine DEFER

Avocate

Chercheuse ULg

TABLE DES MATIÈRES

I.	Introduction	4
II.	Cadres légaux et réglementaires	5
III.	Nature juridique des charges d'urbanisme	6
	A. Impôt ou redevance/rétribution ?	6
	B. Mesure compensatoire ?	7
	C. Commande publique ?	7
IV.	Distinction avec les conditions d'urbanisme	9
	A. Définitions des conditions d'urbanisme	9
	B. Limites jurisprudentielles des conditions	10
V.	Régime juridique des charges d'urbanisme	11
	A. Définitions des charges d'urbanisme	11
	B. Principes à respecter	13
	C. Faits générateurs	16
	D. Autorités compétentes	16
	E. Débiteurs	17
	F. Contenu des charges	17
	G. Spécificités du régime bruxellois des charges d'urbanisme	21
	H. Garanties financières des obligations de faire	27
	I. Phasage de réalisation des charges d'urbanisme	28
	J. Questions procédurales	30
	K. Sanctions en cas d'inexécution des charges d'urbanisme	32
	L. Conclusion	32

I. Introduction

1. À l'occasion de la mise en œuvre d'un projet immobilier, l'autorité administrative peut imposer des obligations à charge des propriétaires fonciers. Traditionnellement, il est fait une distinction entre les *impositions qui ne sont pas liées à la délivrance d'un permis*, telles les taxes communales de remboursement ou d'urbanisation, les travaux acceptés par le propriétaire et les *impositions liées au permis*.

Parmi les impositions liées au permis, les *obligations de faire* sont à distinguer des *servitudes d'urbanisme*. Les servitudes d'urbanisme sont des *obligations de ne pas faire*, des restrictions au droit de propriété du demandeur de permis, des interdictions qui privent celui-ci de l'exercice de certaines de ses prérogatives de propriétaire, dans l'intérêt général. Au sein des *obligations de faire liées au permis*, il est encore à distinguer les notions de « conditions d'urbanisme » et de « charges d'urbanisme »¹.

Après avoir rappelé l'évolution du cadre légal et réglementaire des « charges d'urbanisme » dans les

1. Sur ces notions et leurs régimes, on renvoie le lecteur aux nombreuses études et contributions suivantes : F. HAUMONT, « Les charges d'urbanisme », *Amén.*, 1994, pp. 170 à 181 ; M. KESTEMONT-SOUMERYN, « Les conditions assortissant les permis, les charges d'urbanisme et la péremption des permis », in *La réforme du droit wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*, Bruylant, Bruxelles, 1998, pp. 137 et s. ; L. VANOOST, « L'appréciation du bon aménagement des lieux au niveau des charges d'urbanisme », in *L'urbanisme dans les actes*, O. JAMAR (dir.), Bruylant, Bruxelles, 1998, pp. 133 à 211 ; B. LOUVEAUX et J. VAN YPERSELE, « [Art. 86] Charges d'urbanisme », in *Commentaire systématique de l'OPU-Droit de l'urbanisme à Bruxelles*, Kluwer, 2003 ; P. HENRY et N. VAN DAMME, « Le permis de lotir et les charges d'urbanisme », in *Les cahiers de l'urbanisme*, hors-série, mars 2001, pp. 73 et s. ; J. VAN YPERSELE, « Le système des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale », *Immobilier*, 2004, liv. 9, pp. 1 à 5 ; J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, « Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions », 2^e éd., Bruxelles, Larcier, Bruxelles, 2006, pp. 590 à 605 ; P. LEVERT, « Les charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale », *Amén.*, 2008/4, pp. 258 à 273 ; M. KESTEMONT, M. KAROLINSKI et F. DE MUYNCK, « Les conditions assortissant les permis – État des lieux », *Amén.*, 2011/4, pp. 249 à 264 ; P. HENRY et N. VAN DAMME, « Le permis de lotir et les charges d'urbanisme », in *Le permis de lotir – Difficultés d'application et propositions de solutions*, *Les Cahiers de l'Urbanisme*, hors-série, mars 2011, pp. 73 et s. ; B. PAQUES et P.-Y. ERNEUX, *Le permis d'urbanisation (Région wallonne)*, Kluwer, 2011, pp. 79 à 90 ; F. HAUMONT, « La compensation en droit de l'urbanisme et de l'environnement », *Amén.*, 2012/3, pp. 3 à 6 ; J. VAN YPERSELE, « Les charges d'urbanisme 'compensatoires' : limites et évolutions récentes », *Amén.*, 2012/3, n^o spécial, pp. 63 à 70 ; F. DE PRETER, « Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen », *T.R.O.S.*, 2014, Liv. 76, pp. 41 à 53 ; P. LEVERT, « Ceci n'est pas une rétribution. Réflexions sur la nature des charges d'urbanisme », in *D'urbanisme et d'environnement. Liber amicorum Francis Haumont*, CH.-H. BORN et F. JONGEN (dir.), Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 319 à 326 ; M. PAQUES et C. VERCHEVAL, *Droit wallon de l'Urbanisme – Entre CWATUPE et CoDT*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 555 à 561 et 571 et 572 ; T. HAUZEUR, « Mort et vie des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale », *Amén.*, 2015/1, pp. 20 à 33 ; M. KESTEMONT et F. DE MUYNCK, « L'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme », *Jurim Pratique*, 2015/2, pp. 7 à 27 ; O. LEGRAND et F. DE MUYNCK, « Les permis et certificats d'urbanisme et de lotir », in *Le droit bruxellois – Un bilan après 25 ans d'application (1998-2014)*, Bruylant, Bruxelles, 2015, pp. 615 à 652 ; D. LAGASSE, « Art. 128 CWATUPE, Livre I, Titre V, Chapitre III, Section 9 », in *Commentaire systématique du CWATUP*, 2016, Kluwer, pp. 1 à 6 ; B. GORS et L. VANSNICK, « Les permis et certificats d'urbanisme n^o 2 : aspects procédurales », in *Le nouveau code du développement territorial (CoDT) : Décret du 20 juillet 2016*, Coll. ABeFDATU, Larcier, Bruxelles, 2017, pp. 397 à 407 ; V. LETELLIER, « [Art. D.IV.46-D.IV.61 CoDT] Décision sur les demandes de permis et de certificat d'urbanisme », in *Code du développement territorial (CoDT) et Code du patrimoine commentés*, Kluwer, mars 2017, pp. 581 à 619 ; V. KEULLER et Q. DE RADIGUES, « Le contenu du permis d'urbanisme », in *Les autorisations d'urbanisme à Bruxelles au regard de la réforme du CoBAT*, B. HAVET et L. VANSNICK (coord.), coll. CJB, Larcier, Bruxelles, 2018, pp. 209 à 234 ; CH. THIÉBAUT, « La compétence de délivrance des permis, à la recherche d'un difficile équilibre », in *Les autorisations d'urbanisme à Bruxelles au regard de la réforme du CoBAT*, CJB, Larcier, Bruxelles, 2018, pp. 10 à 27.