

## LES CONDITIONS ET LES CHARGES D'URBANISME – TABLE DES MATIERES

### INTRODUCTION

#### 1. CONDITIONS ET CHARGES – DÉFINITION CONCEPTUELLE

##### 1.1. OBJECTIFS ET FORMES DES IMPOSITIONS CONTENUES DANS LES PERMIS

##### 1.2. TENTATIVE DE CLASSIFICATION DES RAPPORTS ENTRE LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DES IMPOSITIONS CONTENUES DANS LES PERMIS

1.2.1. IMPOSITIONS PERMETTANT LA DÉLIVRANCE DE L'AUTORISATION, EN DÉFINISSANT LES CONDITIONS NÉCESSAIRES À LA LIMITATION SUFFISANTE DES INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT – LES IMPOSITIONS « URBANISTIQUES »

1.2.2. IMPOSITIONS COMPENSANT LE COÛT DU PERMIS POUR LA COLLECTIVITÉ – LES IMPOSITIONS « D'INTÉRÊT GÉNÉRAL »

1.2.3. IMPOSITIONS DE TOUT OU PARTIE DE LA PLUS-VALUE QUE GÉNÈRE LE PERMIS – LES IMPOSITIONS « REDISTRIBUTIVES »

##### 1.3. SYNTHÈSE DE L'APPROCHE CONCEPTUELLE

#### 2. MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE

##### 2.1. LOI ORGANIQUE DU 29 MARS 1962

2.2. DÉCRET DU 27 NOVEMBRE 1997 MODIFIANT LE CODE WALLON DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

2.3. DÉCRET DU 30 AVRIL 2009 MODIFIANT LE CODE WALLON DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE, LE DÉCRET DU 11 MARS 1999 RELATIF AU PERMIS D'ENVIRONNEMENT ET LE DÉCRET DU 11 MARS 2004 RELATIF AUX INFRASTRUCTURES D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - « RESA TER »

##### 2.4. CONCLUSIONS

#### 3. RÉGIME DU CODT

##### 3.1. DÉFINITION DES CONCEPTS

##### 3.2. QUELQUES CONDITIONS ET CHARGES EN PARTICULIER

3.2.1. CONTRIBUTION EN NUMÉRAIRE

3.2.2. CESSION DE TERRAINS OU D'ÉQUIPEMENTS (VOIRIES, ESPACES PUBLICS, CONSTRUCTIONS OU ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COMMUNAUTAIRES)

3.2.3. RÉALISATION DE BÂTIMENTS OU D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

3.2.4. *SUBORDINATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS À L'OUVERTURE, LA SUPPRESSION OU LA MODIFICATION DE VOIRIES COMMUNALES OU RÉGIONALES*

### **3.3. PRINCIPES GOUVERNANT L'IMPOSITION DES CONDITIONS ET DES CHARGES**

3.3.1. *PRINCIPES GOUVERNANT L'IMPOSITION DES CONDITIONS*

3.3.1.1. TEXTE DU CODT

3.3.1.2. PRINCIPES DÉGAGÉS DE LA JURISPRUDENCE DU CONSEIL D'ÉTAT

3.3.1.2.1. Principes généraux de droit administratif

3.3.1.2.2. Principes d'admissibilité des conditions

3.3.1.2.2.1. *Les conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet*

3.3.1.2.2.2. *Les conditions ne peuvent porter que sur des éléments secondaires et accessoires*

3.3.1.2.2.3. *Les conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, quant à l'opportunité de s'y conformer ou dans la manière dont elles doivent être exécutées*

3.3.1.2.2.4. *Les conditions ne peuvent se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité*

3.3.2. *PRINCIPES GOUVERNANT L'IMPOSITION DES CHARGES*

3.3.2.1. PRINCIPE DE PROPORTIONNALITÉ

3.3.2.2. PRINCIPE D'ÉGALITÉ

3.3.2.3. PRINCIPE DE PROXIMITÉ

### **3.4. CONSTITUTION DE GARANTIES FINANCIÈRES**

### **3.5. PROCÉDURE D'IMPOSITION DES CONDITIONS ET CHARGES**

3.5.1. *QUESTIONS COMMUNES*

3.5.1.1. LA PHASE D'ÉLABORATION DU PROJET – LA RÉUNION DE PROJET

3.5.1.2. LE DÉPÔT DE LA DEMANDE

3.5.1.3. RESPECT DES COMPÉTENCES DES AUTRES AUTORITÉS

3.5.1.3.1. Les voiries communales

3.5.1.3.2. Les projets mixtes

3.5.1.4. LA PHASE D'INSTRUCTION DE LA DEMANDE – LES PLANS MODIFIÉS

3.5.1.5. CONTENU DE LA DÉCISION D'IMPOSER UNE CONDITION OU UNE CHARGE

3.5.1.6. RECOURS ADMINISTRATIFS ET DEVANT LE CONSEIL D'ÉTAT

3.5.1.6.1. Possibilité pour le demandeur de permis de contester une condition ou une charge

3.5.1.6.2. Possibilité pour l'autorité de recours administratif d'imposer des conditions et des charges

3.5.2. *PARTICULARITÉS DE L'IMPOSITION DES CHARGES*

3.5.3. *PARTICULARITÉS DE L'IMPOSITION DES CONDITIONS*

**3.6. EFFETS DES CHARGES ET DES CONDITIONS**

3.6.1. *INTERDICTION DE DIVISER*

3.6.2. *RESPONSABILITÉ DÉCENNALE POUR LES ÉQUIPEMENTS*

3.6.3. *PÉREMPTION*

3.6.3.1. Permis d'urbanisme

3.6.3.2. Permis d'urbanisation

3.6.4. *CESSION DES PERMIS*

**3.7. CONDITIONS, CHARGES D'URBANISME ET INFRACTIONS D'URBANISME**

**4. CONDITIONS, CHARGES D'URBANISME ET MARCHÉS PUBLICS**

**4.1. PRINCIPES**

**4.2. LES COMPOSANTES D'UN MARCHÉ PUBLIC**

4.2.1. *UN CONTRAT ÉCRIT, UN OBJET ET UNE CONTREPARTIE*

4.2.2. *UN CONTRAT ÉCRIT*

4.2.3. *UN OBJET*

4.2.4. *UNE CONTREPARTIE*

**4.3. CONCLUSION : QU'EN EST-IL DES CHARGES ET CONDITIONS « SENSU STRICTO » ?**

**CONCLUSIONS GÉNÉRALES**

**ANNEXES**

**MEMO POUR LA MOTIVATION DE L'IMPOSITION DES CONDITIONS**

**MEMO POUR LA MOTIVATION DE L'IMPOSITION DES CHARGES**

**MEMO POUR LA PROCÉDURE D'IMPOSITION D'UNE CONDITION OU D'UNE CHARGE**