

VILLE DE CINEY

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU COLLÈGE COMMUNAL**

SEANCE DU 14 septembre 2020

OBJET : URBANISME - Charges d'urbanisme - note d'intention du Collège - révision

Présents : Frédéric DEVILLE, Bourgmestre - Président.
Anne PIRSON, Jean Marc GASPARD, Laurence DAFPE, Guy MILCAMPS, Gaëtan GERARD,
Echevins.
Séverine GOEDERT, Présidente du CPAS.
Nathalie CONSTANT, Directrice Générale.

Absents : /

LE COLLÈGE COMMUNAL :

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT), et plus particulièrement les articles D.IV.53 et 54 de la partie décrétable ainsi que l'article R.IV.54-1, 2, 3, de la partie réglementaire ;

Considérant que son article D.IV.53 précise : « *Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code. (...).* » ;

Considérant que son article D.IV.54 précise : « *Outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité* » ;

Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.

Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publiques, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

En outre, l'autorité compétente peut subordonner, dans le respect du principe de proportionnalité, la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ou de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements.

Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme les modalités d'application de ces charges et définir le principe de proportionnalité » ;

Vu qu'à ce jour, le Gouvernement n'a pas déterminé la nature des charges d'urbanisme et les modalités d'application de ces charges ;

Considérant que les charges d'urbanisme doivent donc obligatoirement être proportionnées ; que le CoDT précise en effet en son article R.IV.54-2 que : « § 1^{er}. Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre d'une part le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité sur la base de sa localisation et de son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré 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 avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis sollicité par le demandeur.

§2. L'examen du respect du principe de proportionnalité peut être fait en comparant le coût réel des charges et des cessions à titre gratuit imposées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un montant théorique 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.

Le montant théorique est fixé en euros en fonction de la localisation et de la superficie du projet, mesurée en surface utile, surface plancher ou autre, du nombre de personnes accueillies mesuré en nombre de logements, capacité d'accueil ou autre, ou du trafic généré. Le Ministre peut déterminer la méthodologie à appliquer en vue de calculer la valeur des éléments sur la base desquels le montant théorique est fixé.

Pour l'examen du respect du principe de proportionnalité, il n'est pas tenu compte des conditions que le projet doit remplir pour être acceptable, et qui concernent soit sa faisabilité, c'est-à-dire les conditions nécessaires à sa mise en œuvre et à son exploitation, soit son intégration à l'environnement bâti et non bâti. » ;

Vu qu'à ce jour, le Ministre n'a pas déterminé la méthodologie à appliquer en vue de calculer la valeur des éléments sur la base desquels le montant théorique est fixé ;

Considérant qu'il appartient dès lors à l'autorité locale de pallier ce manque afin de clarifier la situation ;

Considérant que son article R.IV.54-1, § 1^{er}, précise : « La nature des charges imposées ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé. Néanmoins, les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale ou pluricommunale, au sens des articles D.II.10 et D.II.6.(...) » ;

Considérant que son article R.IV.54-3 précise : « Le permis détermine distinctement les conditions et les charges imposées moyennant une motivation qui justifie le choix des charges et de leur localisation et le respect du principe de proportionnalité.

L'autorité compétente peut imposer la réalisation des charges d'urbanisme par phases.

L'autorité compétente peut, lors de la réunion de projet ou en cours de procédure, aviser le demandeur du permis des charges qu'elle envisage d'imposer afin d'évaluer leur faisabilité et d'y substituer, le cas échéant, d'autres charges plus adéquates. Les charges peuvent faire partie intégrante de la demande de permis. »

Considérant que son article D.IV.60 précise : « *L'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme. L'autorité compétente peut exiger des garanties financières pour les actes et travaux nécessaires à l'ouverture. La modification ou la suppression d'une voirie communale qui fait partie intégrante de la demande de permis et n'est pas reprise en tant que telle comme condition ou charge. Le cas échéant, le permis détermine ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.* » ;

Considérant que le Collège a dans ses missions notamment celles d'assurer un développement territorial harmonieux, durable et équilibré, de contribuer à rencontrer les objectifs prioritaires de développement urbain et/ou rural défendus pour le territoire communal et visant, de manière générique, à :

- une amélioration de la qualité de vie,
- une réponse aux défis d'une mobilité choisie,
- la reconversion des sites dégradés,
- conforter l'attractivité, tant économique que touristique, de la ville,
- d'apporter une plus-value pour l'environnement et les espaces publics, afin de renforcer l'attractivité du cadre de vie,
- d'anticiper les évolutions démographiques et économiques attendues ce qui demandera aussi la création ou l'adaptation des infrastructures et équipements publics,
- de répondre de manière équilibrée et durable aux principes de densification des fonctions,
- considérer, notamment, que chaque projet doit supporter une partie des coûts que son exécution est susceptible de causer à la collectivité ;

Considérant que le Collège doit également veiller à évaluer l'impact qu'un projet peut faire peser sur la collectivité ; qu'il en va de l'équité et de l'égalité de traitement des administrés qui n'ont pas à supporter les conséquences financières d'un projet dont un promoteur-constructeur tire un profit privé ;

Considérant qu'une charge d'urbanisme est une exigence complémentaire permettant de mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible d'engendrer pour la collectivité ; qu'elle constitue donc une plus-value pour la Ville et ses habitants mais également pour le demandeur qui voit, le plus souvent, la qualité de son projet et du cadre communal dans lequel il s'établit substantiellement améliorés lorsque les charges sont exécutées ;

Considérant que le dispositif proposé se base sur un mécanisme existant mais qui, de manière générale, a été très peu appliqué par la Ville de Ciney ; qu'il ne s'agit donc pas d'adopter de nouvelles dispositions ou d'envisager un nouveau régime de taxation mais simplement de mettre en œuvre une possibilité existante ;

Considérant qu'il est aussi de l'intérêt du demandeur de connaître le plus tôt possible les conditions ainsi que la nature et l'importance de la ou des charges d'urbanisme qui lui seront imposées ; qu'une prise de position officielle et constante permet d'y contribuer ;

Considérant que la Ville souhaite que la charge d'urbanisme soit le résultat d'un dialogue constructif avec le demandeur de permis ;

Vu la délibération du collège communal du 2 mars 2020 adoptant la note d'intention relative aux charges d'urbanisme pour une durée d'un an avec mise en application au 1^{er} avril 2020;

Considérant que celle-ci prévoyait la possibilité de revoir et d'adapter le texte aux réalités de terrain en fonction des premières applications ;

DECIDE :

D'adopter la note d'intention relative aux charges d'urbanisme reprise *in extenso* ci-après et de la mettre en application à partir du 1^{er} avril 2020.

Note d'intention relative aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisation, d'urbanisme, uniques et intégrés.

1. Généralités et objectifs poursuivis

Le Collège communal ne délivre un permis d'urbanisme, un permis d'urbanisation, un permis unique ou un permis intégré que si le projet participe à la mise en œuvre de plusieurs principes à savoir :

- assurer un développement territorial harmonieux, durable et équilibré ;
- contribuer à rencontrer les objectifs prioritaires de développement urbain et/ou rural défendus pour le territoire communal et visant de manière générique à une amélioration de la qualité de vie, une réponse aux défis d'une mobilité choisie, la reconversion des sites dégradés, conforter l'attractivité, tant économique que touristique, de la Ville ;
- apporter une plus-value pour l'environnement et les espaces publics, afin de renforcer l'attractivité du cadre de vie ;
- anticiper les évolutions démographiques et économiques attendues ce qui demandera aussi la création ou l'adaptation des infrastructures et équipements publics ;
- répondre de manière équilibrée et durable aux principes de densification des fonctions et considérer, notamment, que chaque projet doit supporter une partie des coûts que son exécution est susceptible de causer à la collectivité.

Au cas par cas, en fonction des données particulières d'un projet et de l'endroit où il est envisagé, le Collège pourra tenir compte de tout ou partie de ces principes, ou de tout autre en lien avec le bon aménagement des lieux. Pour favoriser ou garantir la contribution à ces objectifs et, le cas échéant, compenser l'impact qu'un projet peut faire peser sur la collectivité, le Collège communal peut subordonner l'octroi d'un permis à certaines charges d'urbanisme. Dans son analyse, la Ville tient compte des impacts négatifs et positifs (art. D.IV.54, al. 1er, du CoDT).

1.1 La présente note d'intention a pour objet de préciser la manière dont la Ville de Ciney applique la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance de permis d'urbanisation, d'urbanisme, unique et intégré. La Ville poursuit l'objectif que la charge d'urbanisme soit le résultat d'un dialogue constructif avec le demandeur de permis.

1.2 De manière générale, une charge d'urbanisme est une exigence complémentaire permettant de mettre à charge du bénéficiaire du permis des coûts que l'exécution de son projet est susceptible d'engendrer pour la collectivité. Elle constitue donc une plus-value pour la Ville et ses habitants mais également pour le demandeur qui voit la qualité de son projet et du cadre communal dans lequel il s'établit substantiellement améliorée lorsque les charges sont exécutées. Le dispositif proposé se base sur un mécanisme existant mais qui, de manière générale, a été très peu appliqué par la Ville de Ciney. Il ne s'agit donc pas d'adopter de nouvelles dispositions ou d'envisager un nouveau régime de taxation mais simplement de mettre en œuvre une possibilité existante.

1.3 Le territoire cinacien est en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique. Cette évolution entraîne pour la Ville de Ciney l'obligation de répondre à de nouveaux besoins de la population tant actuelle que future. Ces besoins s'expriment dans des domaines divers et peuvent, pour partie, être rencontrés à travers l'imposition de charges d'urbanisme.

1.4 Enfin, il est également de l'intérêt du demandeur de connaître le plus tôt possible les critères ainsi que la nature et l'importance de la ou des charges d'urbanisme qui lui seront imposées. Une prise de position officielle et constante permet d'y contribuer. La (les) charge(s) d'urbanisme peu(ven)t donc être discutée(s) au stade de l'avant-projet et précisée(s) dans le cadre d'un avis de principe du Collège communal. Cela peut également se faire dès la « Réunion de projet » telle que prévue à l'article D.IV.31 du CoDT (voir ci-dessous). Il est néanmoins à signaler que toute discussion avec un porteur de projet peut être modifiée au vu du résultat de l'instruction administrative de la demande de permis, et d'une manière générale de tout élément neuf.

2. Contexte décréteil et réglementaire

2.1 Depuis le 1er juin 2017, le Code du Développement Territorial (CoDT) remplace le CWATUPE. Le régime juridique des conditions et charges d'urbanisme est essentiellement fixé par les articles D.IV.53 et D.IV.54 du CoDT, ainsi que par leurs pendants réglementaires (articles R.IV.54-1, R.IV.54-2 et R.IV.54-3 du CoDT).

2.2 Sous le CWATUPE, une circulaire avait été adoptée pour encadrer les charges d'urbanisme. Il s'agit de la circulaire ministérielle du 20 mai 2009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine¹ (ci-après, « *la circulaire ministérielle* »). Désormais, elle ne s'applique encore que dans la mesure où elle demeure compatible avec les nouvelles dispositions du CoDT.

3. Distinction entre conditions et charges d'urbanisme

Dans un premier temps, il est essentiel de distinguer la notion de « *condition* » de celle de « *charge* ». D'abord, parce que l'une et l'autre ne peuvent se confondre et ont une portée distincte. Ensuite, parce que, comme nous le verrons ci-dessous, dans l'examen du respect du principe de proportionnalité pour l'imposition d'une charge d'urbanisme, il ne faut pas prendre en compte les conditions que doit remplir le projet pour être acceptable (art. R.IV.54-2, § 2, al. 3, CoDT). Enfin, parce que le permis doit déterminer distinctement les conditions et les charges (art. R.IV.54-4, al. 1er, du CoDT).

3.1 Les **conditions** sont définies par le CoDT comme étant celles 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 (art. D.IV.53, al. 2, CoDT). De jurisprudence constante, les conditions « *doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité* » (voy. p. ex. C.E., 29 juin 2017, n° 238.732, Ville de Châtelet ; C.E., 26 juin 2017, n° 238.618, Ville de Charleroi ; C.E., 19 mai 2017, n° 238.267, Delval et crts. ; C.E., 23 juin 2015, n° 231.724, Vilain ; C.E., 22 janvier 2015, n° 229.961, Dejonghe et crts).

Sous réserve de l'examen des circonstances propres à chaque cas d'espèce, les obligations suivantes pourraient être qualifiées de conditions :

- L'aménagement d'une voirie, d'une place ou placette qui permettent de desservir les immeubles projetés. La notion de voirie, de place ou placette est ici comprise au sens large et intègre les aménagements visant à améliorer les déplacements piétons et cyclistes, la sécurité des usagers, le stationnement, les obligations en matière de personnes à mobilité réduite ainsi que le mobilier, l'éclairage public et les plantations d'alignement. Si ces aménagements sont destinés à être repris dans le domaine public, ils feront l'objet d'une déclaration de cession à titre gratuit au futur gestionnaire.
- La réalisation des équipements techniques (distribution d'eau alimentaire, **distribution** électrique, distribution de gaz) et des équipements de télécommunication.
- Les équipements relatifs à l'assainissement des eaux résiduaires, à l'évacuation ou à la rétention/l'infiltration des eaux pluviales en lien direct avec celui-ci.
- La réalisation de dispositifs anti-bruit ou d'ordre paysager visant l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti.
- La réalisation d'aménagements visant à réduire les risques naturels et géotechniques ou visant à permettre l'assainissement et/ou la dépollution du sol et du sous-sol.

3.2 Une **charge** d'urbanisme a comme objectif quant à elle de faire supporter par le bénéficiaire du permis une partie des coûts, des incidences ou des impacts que l'exécution de son projet est susceptible d'engendrer pour la collectivité. Plus précisément, l'article D.IV.54, al. 2, du CoDT définit les charges d'urbanisme comme les « *actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal* ».

La charge doit ainsi permettre de contribuer à la requalification du territoire et de l'environnement communal dans lequel s'inscrit le projet et de contribuer aux objectifs stratégiques définis par la Ville. La charge d'urbanisme **ne peut être utilisée pour répondre à l'entretien courant des équipements existants** et à la **gestion courante relevant des missions des services publics**.

4. Nature des charges

4.1 L'article D.IV.54, al. 3, du CoDT prévoit que les charges d'urbanisme peuvent être de plusieurs types :

- réalisation ou rénovation de **voiries** ou d'**espaces verts publics** ;
- réalisation ou rénovation de constructions ou d'**équipements publics ou communautaires** (en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis) ;
- toute **mesure favorable à l'environnement**.

4.2 L'article R.IV.54-1, §2, du CoDT précise et exemplifie ces trois types de charges comme suit :

« Les voiries et espaces verts publics visés à l'article D.IV.54, aliéna 3 sont entendus au sens large et intègrent notamment les aménagements visant à améliorer le déplacement des différents usagers et leur sécurité, les équipements, le mobilier, tels que le placement de poteaux d'éclairage de signalisation routière, la réalisation d'une piste cyclable, d'un piétonnier, l'aménagement d'un parking public, d'une place/ ta création ou l'extension des impétrants ou de l'égouttage qui profitent à la collectivité, la construction d'un abribus, et les aménagements végétaux réalisés sur un bien accessible au public, tels que la création d'un square, d'un parc, la plantation d'alignement d'arbres en voirie, la création d'un bassin d'orage paysager.

Les constructions ou équipements publics ou communautaires visés à l'article D.IV.54, aliéna 3 sont soit relatifs aux activités dont l'accomplissement est indispensable à la réalisation du bien commun et qui justifient que les pouvoirs publics veillent à l'existence de l'offre soit l'équipement ou la construction qui est mis à la disposition du public dans des conditions raisonnables sans qu'un but de lucre soit essentiellement visé. Peuvent être imposées par exemple la création d'une plaine de jeux, d'un équipement sportif, la construction d'une crèche, d'une maison de quartier.

Les mesures favorables à l'environnement visées à l'article D.IV.54, aliéna 3 sont celles ayant un impact favorable notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, architectural et archéologique et les paysages, tels que l'utilisation de matériaux écologiques, le placement d'une installation de chauffage collective, le placement d'une installation de production d'énergie renouvelable, la maîtrise de la gestion des déchets ménagers, de la gestion de l'eau, l'imposition de fauchages tardifs, l'inscription du projet dans le plan Maya ou la plantation de haies ».

4.3 À côté de ces trois types de charges, l'autorité peut également imposer la cession à titre gratuit de biens (comme, par exemple, des voiries) :

*« En outre, l'autorité compétente peut subordonner, dans le respect du principe de proportionnalité, la délivrance du permis à une **déclaration par laquelle le demandeur s'engage**, au moment où les travaux sont entamés, à **céder** à la commune ou à la Région, à **titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais** pour elles, la **propriété** de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ou de biens pouvant accueillir de tels constructions ou équipements ».*

4.4 Les charges d'urbanisme **ne peuvent pas prendre la forme d'une contribution en numéraire** (art. D.IV.54, al. 2, CoDT).

4.5 La nature des charges **ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet** autorisé.

Elle peut être située dans ou à proximité du périmètre du projet ou en dehors de ce périmètre si elle est justifiée au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale dans le schéma de développement communal (SDC) (art. R.IV.54-1, § 1er, CoDT).

5. Détermination des charges

5.1 Pouvoir et critères d'appréciation

En principe, l'autorité compétente pour la délivrance des permis dispose d'une compétence discrétionnaire dans le choix des charges puisque le Conseil d'Etat ne sanctionnera que l'erreur manifeste d'appréciation (C.E., 19 décembre 2011, n° 216.922, *Biernaux* ; C.E., 11 décembre 2007, n° 177.758, *Carton de Tournai* ; C.E., 11 décembre 2007, n° 177.757, *Biernaux*).

Autrement dit, la **marge de manœuvre** dont dispose l'autorité pour fixer une charge d'urbanisme est **large** ; elle est toutefois limitée par les principes et obligations que nous verrons ci-dessous.

Toutefois, d'initiative, l'autorité peut décider de baliser elle-même son pouvoir d'appréciation. C'est justement l'objet de la présente note d'intention. A cet égard, le Collège, en concertation avec les services concernés, détermine, sur base du taux fixé, les charges au cas par cas et doit tenir compte, de manière générale, des caractéristiques du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit. Dans chaque cas, le permis devra comprendre une « *motivation qui justifie le choix des charges et de leur localisation et le respect du principe de proportionnalité* » (art. R.IV.54-3, al. 1^{er}, CoDT).

De manière plus particulière, les éléments suivants permettront de justifier les charges d'urbanisme qui seront imposées :

- le lien entre le projet et la charge envisagée ;
- l'impact du projet sur la collectivité ;
- la nature du programme ou des travaux envisagés par le projet et la contribution de celui-ci à rencontrer un besoin d'intérêt général ;
- les caractéristiques du quartier dans lequel le projet s'établit (disponibilité d'équipements publics ou communautaires, présence de logements publics ou assimilés, présence d'espaces publics et d'espaces verts publics, caractéristiques du réseau viaire et de la desserte en transports en commun) ;
- les besoins des habitants actuels et futurs du quartier ;
- les besoins en logements publics définis à l'échelle du territoire communal ;
- l'évaluation environnementale du projet ;
- les critères liés à l'entretien et à la gestion des futurs aménagements ou infrastructures sollicités sous forme de charge d'urbanisme ;
- la contribution de la ou des charges d'urbanisme envisagées aux objectifs de développement territorial définis par la Ville de Ciney à travers son schéma de structure communal (devenu, suite à l'entrée en vigueur du CoDT, schéma de développement communal), son plan communal de mobilité, son plan stratégique transversal ou de tout autre plan ou schéma à portée stratégique ou opérationnel adoptée par le Collège ou le Conseil communal.

Les charges seront définies en réponse :

- soit aux mesures d'accompagnement requises par le projet ;
- soit aux recommandations d'une étude d'incidences sur l'environnement ;
- soit aux remarques des riverains ;

- soit au soutien d'un projet participatif d'intégration des nouveaux habitants
- et/ou des nouveaux aménagements ;
- soit à un défaut d'équipement du quartier ou l'amélioration de son cadre de vie.

Au cas par cas, en fonction notamment des données particulières d'un projet, de l'endroit où il est envisagé et de son impact pour la collectivité, le Collège pourra tenir compte de tout ou partie de ces critères d'appréciation, ou de tout autre qu'il estimera adéquat.

5.2 Principes à respecter

5.2.1 Principe de légalité

Les actes et travaux imposés au titre de charge d'urbanisme doivent respecter les lois, décrets et règlements en vigueur.

5.2.2 Principe d'égalité

Les charges d'urbanisme doivent respecter le principe d'égalité, lequel « exige que des situations comparables soient, au regard d'une mesure considérée, traitées de façon identique. Le principe d'égalité impose donc à l'autorité compétente d'adopter un comportement identique vis-à-vis de situations similaires, sauf à justifier expressément la différence de traitement par la nécessité de rencontrer un but légitime et que les moyens utilisés soient proportionnés » (circulaire ministérielle).

5.2.3 Principe de proportionnalité

Les charges d'urbanisme et les cessions à titre gratuit doivent également et obligatoirement être proportionnées (art. D.IV.54, al. 1^{er} et 4, CoDT).

5.2.3.1 Le CoDT précise en son article R.IV.54-2 ce qui suit :

« § 1er. Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un **rapport raisonnable de proportionnalité** entre d'une part le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité sur la base de sa localisation et de son importance déterminée en termes de superficie, de nombre de personnes accueillies ou de trafic généré 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 avoir une importance déraisonnable** par rapport à l'objet du permis sollicité par le demandeur.

§2. L'examen du respect du principe de proportionnalité peut être fait en **comparant le coût réel des charges et des cessions à titre gratuit imposées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un montant théorique** 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.

Le **montant théorique est fixé en euros** en fonction de la localisation et de la superficie du projet, mesurée en surface utile, surface plancher ou autre, du nombre de personnes accueillies mesuré en nombre de logements, capacité d'accueil ou autre, ou du trafic généré. Le Ministre peut déterminer la méthodologie à appliquer en vue de calculer la valeur des éléments sur la base desquels le montant théorique est fixé².

Pour l'examen du respect du principe de proportionnalité, **il n'est pas tenu compte des conditions que le projet doit remplir pour être acceptable**, et qui concernent soit sa faisabilité, c'est-à-dire les conditions nécessaires à sa mise en œuvre et à son exploitation, soit son intégration à l'environnement bâti et non bâti ».

Il convient, en outre, de prendre en considération les **aspects positifs** du projet dans la mesure où ils peuvent **contrebalancer ses impacts négatifs** : « *Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs* » (art. D.IV.53, al. 2, 2^{ème} phrase, CoDT).

5.2.3.2 Dans le présent dispositif, l'examen du respect du principe de proportionnalité se fait en comparant le coût des charges envisagées à un coût jugé raisonnable estimé sur la base d'un montant théorique.

Le coût des charges envisagées est estimé par les différents services concernés, le cas échéant en concertation avec le demandeur. **Le coût raisonnable est quant à lui calculé sur une base de 50 euros TVAC/m²**. Le montant de 50 euros a été retenu car il s'agit d'un pourcentage jugé raisonnable par rapport au prix coûtant moyen de réalisation au m² d'une nouvelle construction ou d'une rénovation au 1^{er} janvier 2020. Pour ce calcul, il est tenu compte de l'intégralité des surfaces-planchers du projet. Pour l'application de la présente note d'intention, la superficie plancher se définit de la manière suivante :

- pour la partie de logement sous plafond horizontal, la surface plancher est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses) ;
- pour les parties de logements sous combles, la surface plancher est la surface comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit qui dépasse 1,50 mètre ;
- la surface plancher est la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage lié aux besoins de l'immeuble, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts ;

Dans un souci d'équité pour l'ensemble des projets, le calcul du coût raisonnable des charges d'urbanisme tient compte d'une exonération de charges sur les deux premiers nouveaux logements créés.

Dans le cas d'une création de logements dans un immeuble existant, les logements existants sont exonérés de charges. La superficie à exonérer est calculée sur la base de la superficie moyenne de toutes les unités de logements.

La **superficie moyenne d'un logement** est calculée en divisant la superficie plancher totale par le nombre de logements projetés.

La charge est donc calculée sur base de la superficie plancher totale induite par la demande de permis, déduction faite de la superficie moyenne d'un logement multiplié par le nombre de logements existants au départ et le nombre de nouveaux logements exonérés.

Le montant maximum théorique de la charge est calculé sur base de la **formule** suivante :

$$\text{MTC} = (\text{SPT} - (\text{SM} \times (2 + \text{LogExist}))) \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2, \text{ sachant que } \text{MTC} \geq 0$$

Où :

MTC = Montant maximum théorique de la charge

SPT = Surface plancher total

SM = Superficie moyenne d'une unité de logement dans sa configuration projetée

LogExist = Nombre de logements existant au départ

Exemple : Demande de permis pour la transformation d'un ancien immeuble de 2 appartements immeuble de 6 appartements (de 75 m², 80 m², 90 m², 100 m², 110 m² et 120m²).

Création de 4 nouveaux logements.

$$\text{SPT} = 75 + 80 + 90 + 100 + 110 + 120 = 575 \text{ m}^2$$

$$\text{SM} = 575/6 = 96 \text{ m}^2$$

$$\text{LogExist} = 2$$

$$\text{Par conséquent, MTC} = (575 - (96 \times (2+2))) \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 191 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{9.550}$$

Le montant maximum de la charge sera donc de 9.550 €.

Il convient, en outre, de prendre en considération les **aspects positifs** du projet dans la mesure où ils peuvent **contrebalancer ses impacts négatifs** (art. D.IV.53, al. 2, 2^{ème} phrase, CoDT). Tant cette formule que le montant forfaitaire de 50 € le m² pourront être adaptés au cas par cas, en fonction notamment des données particulières d'un projet et de l'endroit où il est envisagé.

5.2.4 Principe d'exclusion de la double imposition

En principe, les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées, les permis uniques ou les permis intégrés exécutant un permis **d'urbanisation dont la délivrance a donné lieu** à l'imposition de charges d'urbanisme ne font pas une nouvelle fois l'objet d'une imposition de charges. Cette possibilité ne concerne pas une éventuelle modification d'un permis d'urbanisation.

Toutefois, dans des circonstances particulières (p. ex., écart par rapport à la superficie commerciale ou au nombre de logements prévus dans le permis d'urbanisation), l'incidence concrète du projet (telle qu'issue du permis d'urbanisme, du permis d'urbanisme de constructions groupées, du permis unique ou du permis intégré) sur la collectivité devra être appréciée concrètement pour, le cas échéant, donner lieu à imposition de charges supplémentaires.

5.3 Obligation de motivation

L'imposition de charges doit faire l'objet d'une « *motivation adéquate* » (art. D.IV.53, al. 1^{er}, du CoDT). Plus précisément, « *le permis détermine distinctement les conditions et les charges imposées moyennant une motivation qui justifie le choix des charges et de leur localisation et le respect du principe de proportionnalité* » (art. R.IV.54-2, § 2, al. 3, CoDT).

6. Modalités d'exécution des charges d'urbanisme

6.1 Garanties financières

6.1.1 En vertu de l'article D.IV.60, al. 1^{er}, du CoDT, « *l'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme* ». Il s'agit donc d'une faculté.

6.1.2 En principe, les permis d'urbanisation et de constructions groupées ne peuvent faire l'objet d'une division avant que les charges d'urbanisme n'aient été réalisées ou avant que des garanties financières nécessaires à leur exécution n'aient été fournies (art. D.IV.74, al. 1^{er}, du CoDT).

Cependant, l'autorité compétente peut désigner, dans le permis, ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les charges d'urbanisme imposé ou fourni les garanties nécessaires à leur exécution (art. D.IV.60, al. 3, du CoDT).

6.2 Délai d'exécution

Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux sont exécutés et le délai endéans lequel les conditions et les charges qui assortissent le permis sont réalisées (art. D.IV.59 du CoDT), sachant que ce délai ne peut être supérieur au délai de péremption du permis (art. R.IV.59-1 du CoDT).

6.3 Phasage

L'autorité peut imposer la réalisation des charges d'urbanisme par phases (art. R.IV.54-3, al. 2, du CoDT).

7. Dispositions anti-abus

Toute scission artificielle d'un projet, que ce soit notamment dans le temps ou dans l'espace, visant à s'exonérer des charges ou à les réduire en contradiction avec l'objectif qu'elles poursuivent, sera ignorée et l'appréciation de ces charges se fera comme s'il s'agissait d'un projet unique.

8. Exonérations et réductions

L'imposition de charges d'urbanisme se fait dans le cadre du respect des priorités de création de logements sur le territoire de la Région wallonne. Aussi, les logements donnés en location, achetés ou construits par ou pour un opérateur immobilier public ou une A.I.S. ne sont pas assujettis au dispositif de la présente note d'intention et peuvent être pris en compte à titre d'impact positif sur la collectivité.

L'imposition de charges d'urbanisme est notamment diminuée ou supprimée par le Collège :

- lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et/ou de travaux relevant de la réhabilitation de tout ou partie d'un quartier jugé prioritaire par le Collège ;
- lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et ou de travaux de mise en valeur du patrimoine immobilier classé, inscrit sur la liste de sauvegarde, auquel s'appliquent provisoirement les effets du classement, situé dans une zone de protection, figurant à l'inventaire régional du patrimoine, figurant à l'inventaire communal du patrimoine, repris sur la carte archéologique, et/ou retenu comme d'intérêt communal par le Collège.

Toute(s) autre(s) caractéristique(s) ou incidence(s) positive(s) du projet pour la collectivité seront également prise(s) en compte en fonction, notamment, de la politique communale et de la conception de l'intérêt communal qui en découle.

9. Relations entre la Ville et le demandeur

9.1 L'article R.IV.54-3, al. 3, du CoDT précise que *« l'autorité compétente peut, lors de la réunion de projet ou en cours de procédure, aviser le demandeur du permis des charges qu'elle envisage d'imposer afin d'évaluer leur faisabilité et d'y substituer, le cas échéant, d'autres charges plus adéquates. Les charges peuvent faire partie intégrante de la demande de permis »*.

9.2 Il est donc souhaitable que le demandeur soit informé le plus tôt possible des critères ainsi que de la nature et de l'importance de la ou des charges d'urbanisme, le cas échéant, en concertation avec le ou les services concernés.

La ou les charges d'urbanisme sont donc discutées au stade de l'avant-projet avec le service Urbanisme de la Ville qui peut, le cas échéant, dès le stade de l'avant-projet, solliciter des études ou des concertations complémentaires qui permettent d'éclairer l'autorité sur les charges à imposer.

Il peut aussi, dans ce même but, solliciter l'accord de principe des instances concernées qui assureront l'entretien et la reprise en gestion (charges d'entretien) des aménagements et/ou infrastructures réalisées en tant que charges d'urbanisme.

9.3 Les charges d'urbanisme peuvent aussi faire l'objet d'une discussion lors de la procédure plus formelle de réunion de projet prévue par l'article D.IV.31 du CoDT.

9.4 Le demandeur de permis peut intégrer dans sa demande de permis, dès l'introduction de celle-ci, les travaux qu'il propose au Collège communal au titre de charges d'urbanisme.

Cette proposition est clairement identifiée comme telle dans les documents accompagnant la demande de permis, en ce compris sur les documents graphiques. Le demandeur peut, sur la base du calcul des charges dues, proposer la remise de logements ou de biens immobiliers à la Ville de Ciney ou à un autre opérateur immobilier public. Par opérateur immobilier public, on entend une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome ou non, une régie provinciale autonome ou non, la Société Wallonne du Logement, le Foyer Cinacien ainsi que les structures publiques, para-publiques et mixtes dans lesquelles la Ville de Ciney a des participations.

Ces propositions ne lient pas le Collège qui conserve donc son pouvoir d'appréciation discrétionnaire.

10. Taxes et redevances

L'imposition de charges d'urbanisme n'exonère pas le dossier de toutes autres taxes et redevances dues pour le dépôt d'une demande de permis à la Ville de Ciney.

Pour rappel, les règlements taxes et redevances applicables sont disponibles sur le site Internet de la Ville.

11. Évaluation de la présente note d'intention

Il est proposé d'adopter les orientations décrites dans la présente note d'intention pour une durée d'une année. Au bout de cette période, elles feront l'objet d'une évaluation et seront, le cas échéant, adaptées. A défaut d'une telle adaptation, la validité de la présente note d'intention est tacitement reconduite d'année en année.

1 M.B., 3 décembre 2009, p. 75.048.

2 À ce jour le Ministre n'a pas déterminé les modalités d'exécution de cet article.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

PAR LE COLLÈGE,

La Directrice Générale,
Nathalie CONSTANT

Le Président,
Frédéric DEVILLE

POUR EXPEDITION CONFORME,

La Directrice Générale,
Nathalie CONSTANT

Le Bourgmestre,
Par Délégation
Article L1132-4 CDLD
Guy MILCAMPES
Echevin



