

**MODIFICATION DE LA NOTE D'ORIENTATION DU COLLÈGE COMMUNAL DE LA VILLE DE SOIGNIES ADRESSÉE A SES DIRECTIONS OPÉRATIONNELLES EN CHARGE DE LA DÉLIVRANCE DE PERMIS RELATIVE AUX CHARGES D'URBANISME IMPOSÉES,  
APPROUVÉE EN DATE  
DU 13 JUIN 2018**

## 1. Les objectifs poursuivis

La présente note définit la manière dont la Ville de Soignies entend appliquer la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance de permis.

Elle aborde les points suivants :

- La différence entre une condition de délivrance d'un permis et une charge d'urbanisme. Il est essentiel de faire cette distinction pour appliquer le principe de proportionnalité ;
- Les types de charges d'urbanisme en distinguant ce qui relève d'une charge interne et d'une charge externe ;
- La manière dont le principe de proportionnalité peut être évalué et appliqué ;
- Les modalités d'exécution des charges d'urbanisme en tenant notamment compte du fait que la Ville n'est pas toujours l'autorité compétente pour imposer les charges d'urbanisme ;
- L'organisation des relations entre le demandeur et la Ville de Soignies, ainsi que la manière dont les différents services compétents sont associés à la démarche.

Les orientations décrites ci-après sont adoptées pour une durée de 2 ans, elles feront l'objet d'une évaluation et seront, le cas échéant, adaptées.

De manière générale, il est considéré 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 de causer à 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 substantiellement améliorée.

Le dispositif appliqué se base sur un mécanisme existant codifié déjà appliqué mais de manière peu ou pas structurée. Il ne s'agit donc pas d'adopter de nouvelles dispositions ou d'envisager un nouveau régime de taxation.

Cette note d'orientation répond à un contexte en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique telle que l'augmentation constante de la population ou la croissance du trafic sur les axes routiers. Raisons pour lesquelles, un développement territorial durable, conforme au Schéma de Développement de l'Espace Régional actualisé, doit pouvoir s'organiser. Cela passera, notamment, par des modes de déplacements plus appropriés ; pour les courtes distances, des déplacements à pieds et à vélo et une maîtrise de l'usage de la voiture.

Constat a été fait que ces augmentations entraînent, pour la Ville de Soignies, de nouvelles obligations pour répondre aux besoins de la population tant actuels que futurs. Ces besoins s'expriment dans des domaines divers. Ils peuvent, pour partie, être rencontrés à travers l'imposition de charges d'urbanisme.

Parmi ces besoins, il faut relever l'obligation pour la Ville d'atteindre le seuil de 10 % des logements publics sur le territoire communal. Cette obligation est fixée par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable et son non-respect peut faire l'objet de sanctions financières ayant des incidences sur le fonds des communes,

De tels objectifs se retrouvent également dans la programmation stratégique 2014-2018 de la Ville de Soignies.

Enfin, il est également de l'intérêt du demandeur de connaître le plus tôt possible le type et l'ampleur de la ou des charge(s) d'urbanisme qui lui sera(ont) imposée(s). Une prise de position officielle permet d'y contribuer.

## 2. Le contexte réglementaire

Le Code du Développement Territorial (Cdt).

La possibilité d'imposer une charge d'urbanisme doit respecter le principe d'égalité qui impose que deux situations identiques soient traitées de façon identique et que deux situations différentes soient traitées de façon différente. Elle doit également être examinée au regard du principe de proportionnalité.

## 3. *Les permis concernés*

La charge d'urbanisme peut être imposée dans les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées, les permis uniques, les permis d'urbanisation et les permis socio-économiques intégrés.

Elle concerne donc la plupart des actes d'aménagement. La possibilité d'imposer des charges d'urbanisme est examinée dans les cas portant sur la construction, la démolition-reconstruction, la rénovation ou la division suivants

- Un immeuble ou un ensemble d'immeubles destiné à du logement ;
- Un immeuble ou un ensemble d'immeubles destiné à des services et équipements publics ;
- Un immeuble ou un ensemble d'immeubles destiné à des activités commerciales de biens non encombrant courants et semi-courants, de biens encombrants, des activités liées à l'entretien de la personne et des activités horeca ou de loisirs ;
- Un immeuble ou un ensemble d'immeubles de production de biens encombrants *et* les activités de production de biens matériels ;
- Un immeuble ou un ensemble d'immeubles de production de biens immatériels (activités tertiaires, de gestion et d'administration) ;
- Un parking à vocation commerciale ;
- Un immeuble ou un ensemble d'immeubles de production de biens relevant du secteur primaire.

Les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées ou les permis uniques 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 par une éventuelle modification d'un permis d'urbanisation,

A contrario, un permis d'urbanisme portant sur un logement qui constitue la résidence principale du demandeur est exonéré de toute charge. De même, les bâtiments classés ou repris à l'**Inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique** sont exonérés de charge d'urbanisme. Il est à noter que seuls les projets amenant à la création de plus de 3 logements sont concernés par la charge d'urbanisme ; le calcul de la charge se faisant de la façon suivante : l'exonération se calculera par la somme des surfaces de chacun des logements, divisée par le nombre de logements, multipliée par trois. L'exonération est valable uniquement pour un premier projet immobilier.

#### 4. Les conditions de délivrance d'un permis

Il est essentiel de distinguer la notion de condition de celle de charge. En effet, l'examen du respect du principe de proportionnalité développé ci-après ne tient pas compte des éventuelles conditions imposées pour la délivrance du permis.

Le recours à l'imposition de conditions doit permettre de rendre le projet envisagé compatible avec le bon aménagement des lieux et la destination générale de la zone. En d'autres termes, l'imposition de conditions a pour objectif de s'assurer de la faisabilité technique du projet et de son intégration dans l'environnement bâti et non bâti.

On peut distinguer deux types de conditions. Elles peuvent porter d'une part sur des obligations de « non facere » : interdiction d'implantation, d'usage d'un type de matériau ... qui peuvent notamment trouver leur fondement dans des dispositions réglementaires et d'autre part sur des obligations dites positives visant à intégrer le projet le mieux possible dans son environnement bâti et non bâti.

Les obligations suivantes sont assimilées à des conditions :

- L'aménagement d'une voirie, d'une place ou placette situées dans le périmètre du projet et 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 des eaux pluviales situés généralement dans le périmètre du projet et 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'aménagement visant à réduire les risques naturels et géotechniques ou visant à permettre l'assainissement et/ou la dépollution du sol et du sous-sol.

#### 5. La distinction entre charge interne et charge externe

Une charge d'urbanisme a comme objectif quant à elle de mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible de causer à la collectivité. Elle a donc pour objet une imposition à caractère de service d'utilité publique.

Tenant compte de la doctrine en la matière, il est nécessaire de distinguer la notion de charge interne de celle de charge externe.

Une charge interne constitue une obligation portant sur un aménagement nécessaire au projet mais qui a pour caractéristique de dépasser l'intérêt du projet lui-même et qui permet d'apporter un bénéfice à l'ensemble d'un quartier. Une charge interne peut être imposée pour des raisons techniques ou pour favoriser les relations sociales entre les habitants. Elle peut notamment découler de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement.

Une charge interne consiste notamment en :

- L'aménagement d'une voirie située en dehors du périmètre du projet en ce y compris 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, le mobilier et l'éclairage public ;
- Les équipements relatifs à l'assainissement des eaux résiduaires, à l'évacuation ou la rétention des eaux pluviales situés généralement en dehors du périmètre du projet ;
- L'aménagement d'espaces publics ou d'espaces verts publics.

Dans la mesure où l'exécution des charges d'urbanisme internes est nécessaire au projet, elles sont jugées prioritaires. Elles sont imposées sur base d'un examen au cas par cas. Si la charge interne n'est pas imposée, il reviendra généralement à l'autorité publique d'y pallier et de supporter les frais d'investissement de ces aménagements.

Une charge externe est par contre une imposition en lien direct ou indirect avec le projet mais qui n'est pas indispensable à sa réalisation. Elle est également examinée au cas par cas et peut être de divers ordre (logement, équipement public ou communautaire, mobilité, environnement, patrimoine, ... ). La présente note précise les différents types de charges externes envisageables. Elles sont de nature comparable à celles énoncées par le Codt.

En matière de logement

- La conception, réalisation et mise à disposition de logements publics et assimilés ;
- La réservation de terrain visant à accueillir des logements publics et assimilés.

En matière d'équipements publics ou communautaires

- La réalisation et la cession d'équipements publics ou communautaires ;
- La rénovation d'équipements publics ou communautaires ;
- La réservation de terrain visant à accueillir des équipements publics ou communautaires.

En matière de mobilité

- Des aménagements cyclables et piétons situés en dehors du périmètre ;
- L'aménagement et/ou l'exploitation d'une station de vélos partagés ;
- L'aménagement et/ou l'exploitation d'une station de voiture(s) partagée(s) ;
- L'aménagement de places de stationnement sur le domaine public en dehors du périmètre ;
- L'aménagement de places de stationnement de type covoiturage ;
- La participation au renforcement de l'offre en transports en commun en terme d'infrastructure : aménagement des quais, abris, aménagement voirie I carrefour (gestion des feux), ...

En matière d'environnement

- La réalisation d'aménagements visant à réduire l'impact du projet sur la biodiversité, les actes et

- travaux de restauration, de valorisation ou de protection de milieux naturels contribuant à la structure écologique principale ;
- La réalisation d'actes et travaux destinés à réduire la consommation énergétique ou à produire de l'énergie renouvelable.

En matière de patrimoine

- Des actes et travaux de mise en valeur d'un monument ou site classé ou d'un bien identifié dans l'inventaire du patrimoine monumental ;
- L'acquisition et la mise en valeur d'œuvre d'art destiné à un espace public.  
Les actes et travaux imposés au titre de charge d'urbanisme doivent être conformes aux recommandations ou aux cahiers des charges établis par le ou les services administratifs concernés et doivent respecter les réglementations en vigueur,

## 6. Le choix et la justification des charges

Le choix des charges internes et externes se fait au cas par cas et tient compte, de manière générale, des caractéristiques du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit. Il doit également exister un lien entre l'objet du permis délivré et les charges imposées.

De manière plus particulière, les éléments suivants doivent permettre 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 de sa contribution à déjà 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, présences 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 Soignies à travers son schéma de structure 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 Conseil communal.

## 7. L'application du principe de proportionnalité

Les charges d'urbanisme doivent être proportionnées.

Le Code prévoit que le Collège communal, le fonctionnaire-délégué ou le Gouvernement peut « subordonner la délivrance des permis à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales, ainsi qu'aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité ».

La circulaire ministérielle du 20 mai 2009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du Code précise ce principe « *La proportionnalité se détermine en fonction du poids supplémentaire que le projet fait supporter à la communauté, sans que cela ne devienne un subterfuge permettant aux pouvoirs publics d'échapper aux charges qui leur incombent dans le souci d'assurer le bien commun. Un autre critère est celui du coût de la charge d'urbanisme, Ainsi, le coût de celle-ci doit représenter un pourcentage raisonnable du coût de l'ensemble des travaux autorisés. Le caractère raisonnable doit s'apprécier en fonction du but poursuivi par la mesure* ».

Dans le présent dispositif, l'examen du respect du principe de proportionnalité se fait en comparant le coût des charges internes et externes envisagées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un montant théorique. Le coût des charges internes et externes envisagées ne peut pas dépasser de manière significative le montant théorique servant de point de comparaison,

Dans un premier temps, le coût des charges envisagées tant internes qu'externes est estimé par les différents services concernés, le cas échéant en concertation avec le demandeur.

Dans un second temps, le montant théorique servant de point de comparaison est établi en tenant compte

- De la totalité des surface-planchers du projet ;
- D'un montant de 60 € TVA comprise/m<sup>2</sup> de surface-plancher, montant établi en tenant compte d'un pourcentage jugé raisonnable du prix coûtant de réalisation au m<sup>2</sup> d'une construction.

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 parage lié au besoin de l'immeuble, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Cette exclusion ne concerne pas les parkings à vocation commerciale.

Il ne s'agit donc pas de déterminer des montants « fixes » mais d'effectuer une comparaison permettant d'estimer si le principe de proportionnalité est respecté.

## **8. Modalités d'exécution des charges d'urbanisme**

Le débiteur de la charge ou des charges d'urbanisme est le titulaire du permis. La ou les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet de garanties financières.

La réalisation de la charge d'urbanisme par le titulaire du permis est à privilégier. A la demande du titulaire du permis et en accord avec l'autorité, l'exécution d'une charge d'urbanisme portant sur du logement public ou assimilé peut être rencontrée par un paiement numéraire sur un fonds exclusivement dédié à cette fin.

La ou les charges d'urbanisme peuvent, le cas échéant, figurer dans le dossier de demande de permis. Dans ce cas, elles seront soumises aux mesures particulières de publicité et sont confirmées voire complétées par l'autorité compétente dans le permis.

Le délai de réalisation de la ou des charges d'urbanisme est précisé dans le permis. Il peut être différent de celui de mise en couvre du permis. 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.

Les aménagements et infrastructures réalisés sous forme de charge d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une déclaration de cession à titre gratuit au futur gestionnaire.

## **9. Relations entre la Ville et le demandeur**

Il est souhaitable que le demandeur soit informé le plus tôt possible des conditions, 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 devront être précisées au stade de l'avant-projet à travers un avis de principe du Collège communal notifié au demandeur. L'avis de principe ne vaut pas permis. L'avis de principe est proposé au Collège communal par la D.0.4 - Territoire -Département Aménagement et Urbanisme. Cet avis est accompagné d'un accord des départements et, le cas échéant, de l'instance concernée qui assurera l'entretien et la reprise en gestion (charges d'entretien) des aménagements et/ou infrastructures réalisées en tant que charge d'urbanisme. Le cas échéant, cet avis est porté à la connaissance de l'autorité compétente et des instances concernées.

#### **10. Sur un plan pratique**

Il y aura lieu pour les demandes de permis concernés (cfr point 3 de la présente note d'orientation) de solliciter de la part du demandeur ou du candidat bâtisseur le dépôt d'un avant-projet.

Cet avant-projet sera déposé à l'attention du Collège communal par le biais de la D.0.4 - Territoire - Département Aménagement et Urbanisme.

Ce département sollicitera à ce stade les avis suivants

a. Au sujet des conditions :

- La D.O.5 - Technique - Département des Infrastructures publiques pour les aménagements de voiries et assimilés, ainsi que tout ce qui concerne les équipements techniques ;
- La D.O.4 - Territoire - Département Environnement pour les mesures d'assainissement, les dispositifs anti-bruit et les aménagements visant à réduire les risques naturels.

b. Au sujet des charges internes :

- La D.O.5 - Technique - Département des Infrastructures publiques pour toutes les charges touchant à l'aménagement du domaine public ;
- La D.O.4 - Territoire Département Environnement pour les matières liées aux eaux résiduaires ;
- La D.O.5 - Technique -- Département des Espaces verts pour les aménagements paysagers et d'espaces publics,

c. Au sujet des charges externes

- La D.O.5 - Technique - Département du Patrimoine en matière de logements et de préservation du patrimoine ;
- La D.O.5 - Technique - Département Mobilité en matière de déplacements, stationnements et liaisons transports collectifs ou publics ;
- La D.O.4 - Territoire - Département Environnement pour ses matières spécifiques ;
- La D.O.1 - Développement général - Département des Affaires économiques, la D.O.2 - GRH - Département Enseignement, la D.O.3 - Social et la D.O.5 - Technique - Département du Patrimoine pour les équipements communautaires et publics.

Les avis seront clairs, concis et précis. Les propositions devront être chiffrées avec l'aide de la D.O.5 -Technique, le cas échéant.

La D.O.4 - Territoire - Département Aménagement et Urbanisme sera chargée de collationner l'ensemble des avis endéans les 2 mois et d'évaluer la proportionnalité des charges au regard des dispositions prévues dans la présente note.

Le dossier d'avant-projet sera proposé au Collège communal dans les 3 mois de la réception et comprendra au minimum

- L'avis de la D.O.4 - Territoire- Département Aménagement et Urbanisme ;
- Une synthèse des différentes conditions et charges proposées et un avis sur la proportionnalité des propositions et, le cas échéant, des propositions d'amendements au regard du contexte global dans lequel l'avant-projet s'inscrit.