

# Information

## Possibilités de financement du module 2 : Frais de dossier et charges d'urbanisme

### Table des matières

1. Analyse détaillée des projets d'urbanisation – Frais de dossier
2. Contrôle de la conformité des travaux – Charges d'urbanisme
  - 2.1 Cadre légal
  - 2.2 Analyse du cadre légal – Principes fondamentaux à respecter
  - 2.3 Application aux prestations de contrôle de la conformité des travaux
3. Conclusions

Note technique n°2— Janvier 2018 – Indice A



### Les services

- Le pack de base :  
PASH - Avis sur permis - PIC - Visites - Informations - Expertise sur une situation particulière en matière de raccordement - Examen de problèmes locaux de gestion des eaux
- Le module 1 : Gestion patrimoniale de l'égouttage  
Cadastre ou géométrie des réseaux - Visualisation des réseaux - Simulations hydrauliques - Plan de gestion patrimoniale de l'égouttage
- Le module 2 : Missions spécifiques  
Analyse détaillée et contrôle des travaux liés aux projets d'urbanisme - Etudes particulières
- Le module 3 : Aide à l'exploitation des réseaux  
Bassins d'orage - Stations de pompage - Stations d'épuration - Réseaux d'égouttage
- Le module 4 : Traitement des déchets de réseaux  
Collecte, réception et traitement des curures d'avaloirs

**ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR LE DÉMERGEMENT ET L'ÉPURATION DES COMMUNES  
DE LA PROVINCE DE LIÈGE.**

**Services aux Communes**

**Analyse détaillée des projets d'urbanisation et contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis octroyé en ce qui concerne l'égouttage et les ouvrages de gestion des eaux de pluie de projets d'urbanisation**

**Possibilités de financement du module 2**

Dans le cadre des services qu'elle rend à ses affiliés, l'AIDE propose de réaliser l'analyse détaillée des projets d'urbanisation et le contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis octroyé en ce qui concerne l'égouttage et les ouvrages de gestion des eaux de pluie de projets d'urbanisation (convention relative au module 2 approuvée par le Conseil d'administration de l'AIDE du 15 juin 2015 et modifiée par le Conseil d'administration de l'AIDE du 4 janvier 2016 et du 9 janvier 2017).

Ces services sont proposés aux communes, et à leur demande, car les réseaux d'égouttage et les ouvrages de gestion des eaux de pluie réalisés dans le cadre de projets d'urbanisation sont habituellement intégrés par la suite dans le patrimoine communal.

Il est donc important que la conception, le dimensionnement et la réalisation de ces ouvrages soient contrôlés et vérifiés de manière approfondie afin que la Commune reprenne en gestion des ouvrages correctement conçus et réalisés.

Les frais liés aux prestations d'analyse détaillée des projets d'urbanisation et de contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis octroyé peuvent être répercutés aux maîtres d'ouvrage des projets d'urbanisation.

La présente note précise le cadre légal permettant de répercuter ces frais sur les maîtres d'ouvrage.

## **1. Analyse détaillée des projets d'urbanisation – Frais de dossier**

Les prestations d'analyse détaillée des projets d'urbanisation sont réalisées par l'AIDE avant l'octroi du permis.

Dès lors, afin d'éviter qu'en cas de refus de permis ou de non réalisation du projet, la Commune doive prendre en charge les prestations réalisées par l'AIDE, il est proposé de porter ces frais en frais de dossier plutôt qu'en charge d'urbanisme (qui ne peuvent pas être appliquées si le projet n'est pas réalisé).

Pour ce faire, la Commune doit prévoir de modifier son Règlement redevance et plus précisément la liste des frais de dossier inhérents à l'instruction des permis d'urbanisme ou urbanisation en ajoutant les frais liés à l'analyse détaillée des projets.

Ces frais sont repris à l'annexe 3 – Table de rémunération des coûts des missions - de la convention relative au module 2.

## 2. Contrôle de la conformité des travaux – Charges d'urbanisme

### 2.1 Cadre légal

L'objectif principal des charges d'urbanisme est d'éviter à la collectivité locale de devoir supporter les frais d'investissement public qu'engendre la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation.

L'article D. IV. 54 du Code du développement territorial précise le cadre légal de l'application des charges d'urbanisme :

*« [...] 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 publics, 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. [...]»*

### 2.2 Analyse du cadre légal – Principes fondamentaux à respecter

Les principes fondamentaux liés aux charges d'urbanisme sont résumés ci-après.

#### **Autorité compétente**

Le Collège communal est autorisé à imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation.

L'article R.IV.54-3 du Code du développement territorial précise que :

*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.*

#### **Limites d'application lors de la délivrance d'un permis**

Les charges d'urbanisme ne peuvent être imposées que lors de la délivrance d'un permis. Si le permis est refusé, les charges d'urbanisme ne peuvent en principe pas être appliquées.

Les charges doivent être reprises dans la décision d'octroi d'un permis. Elles ne peuvent être appliquées a posteriori.

Si, malgré l'octroi du permis, le maître d'ouvrage ne réalise pas le projet, les charges d'urbanisme ne pourront être appliquées.

## **Opportunité d'imposition des charges d'urbanisme**

Il n'y a pas d'obligation d'imposer des charges d'urbanisme mais l'analyse de l'opportunité d'en appliquer incombe au Collège communal.

## **Localisation des charges**

Il doit exister une proximité géographique entre les charges d'urbanisme et le projet soumis à permis.

L'article R. IV. 54-1 du Code du développement territorial précise que :

*§ 1er. 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.*

## **Principe d'égalité**

Ce principe n'est pas repris textuellement dans du Code du développement territorial mais il est précisé dans la circulaire du 20 mai 2009 que « *le principe d'égalité 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.* »

## **Principe de proportionnalité**

L'article R.IV.54-2 du Code du développement territorial précise que :

*§ 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 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 oeuvre et à son exploitation, soit son intégration à l'environnement bâti et non bâti.*

## **Nature des charges d'urbanisme**

L'article D. IV. 54 alinéa 3 du Code du développement territorial indique que :

*Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, 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.*

L'article R. IV. 54-1 §2 du Code du développement territorial précise que

*§ 2. Les voiries et espaces verts publics visés à l'article D.IV.54, alinéa 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, la 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 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.*

Dans les voiries et espaces verts publics sont compris les travaux d'égouttage et la création de bassin d'orage paysager. Dans les mesures favorables à l'environnement réalisation est comprise la gestion de l'eau.

### **2.3 Application aux prestations de contrôle de la conformité des travaux**

Dans le cadre du module 2, c'est au Collège communal qu'il appartient de décider si la Commune souhaite répercuter les frais liés au contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis octroyé sur les maîtres d'ouvrage.

Le principe de la localisation des charges est évidemment respecté.

En ce qui concerne le principe d'égalité, il appartient au Collège communal de choisir les critères définissant le recours aux prestations relatives au module 2.

En ce qui concerne le principe de proportionnalité, le coût total des prestations du module 2 (contrôle de la conformité des travaux) représente un pourcentage raisonnable (< 5%) du coût des travaux à réaliser au vu du bénéfice que la Commune en retirera, à savoir une bonne gestion d'ouvrages correctement conçus et réalisés.

Enfin, les frais liés au module 2 ont pour but de permettre une gestion correcte d'ouvrages bien conçus et réalisés. Ils peuvent donc être assimilés à une mesure favorable à l'environnement.

Les prestations réalisées par l'AIDE dans le cadre du module 2 respectent les principes fondamentaux liés aux charges d'urbanisme.

### 3. Conclusions

Les frais liés aux prestations d'analyse détaillée des projets d'urbanisation réalisées dans le cadre du module 2 peuvent être portés en frais de dossier à charge des maîtres d'ouvrage des projets d'urbanisation.

En application des articles D. IV. 54 et R. IV. 54 du Code du Développement territorial, les prestations de contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis octroyé peuvent être considérées comme charge d'urbanisme et dès lors être répercutées aux maîtres d'ouvrage.

En résumé, pour que les services de l'AIDE, rendus dans le cadre du module 2, puissent être répercutés au maître d'ouvrage d'un projet d'urbanisation, le Conseil communal doit :

- décider d'adhérer à la convention cadre « AIDE-Commune » relative au module 2 ;
- prendre la décision de répercuter les frais liés à l'analyse détaillée des projets d'urbanisation et au contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis octroyé sur les demandeurs de permis ;
- prendre la décision de modifier le Règlement redevance pour ajouter les frais liés à l'analyse détaillée des projets d'urbanisation dans le cadre du module 2 aux frais de dossier inhérents à l'instruction de permis.

Le Collège communal doit :

- choisir les critères définissant le recours aux prestations relatives au module 2 (situation du projet en ce qui concerne le régime d'assainissement et les risques d'inondations, la taille du projet, le type de projet (projet d'urbanisation avec ou sans création de voirie),...);
- identifier précisément les frais qui seront mis à titre de charge d'urbanisme en ce qui concerne l'analyse détaillée des projets d'urbanisation et au contrôle de la conformité des travaux par rapport au permis octroyé en ce qui concerne l'égouttage et les ouvrages de gestion des eaux de pluie de projets d'urbanisation.

#### **Modifications.**

Indice	Date	Description
A		Distinction entre frais de dossier et charges d'urbanisme