



**RÉGION WALLONNE**

*Conférence Permanente du  
Développement Territorial*

**2017**

**RAPPORT FINAL - DÉCEMBRE 2017**

**RECHERCHE R1 : CHARGES D'URBANISME  
ET PRINCIPE DE PROPORTIONNALITE**

**ANNEXE 2 : ANNEXES**



Université de  
Liège - Lepur



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

**Responsables scientifiques**

Pour le CREAT-UCL : Yves HANIN

Pour le Lepur-ULiège : Jean-Marie HALLEUX

**Chercheurs**

Pour le CREAT-UCL : Raphaëlle HAROU, Delphine DESTAIN, avec la collaboration de Stefano VOLZA et Caroline RASE, stagiaires

Pour le Lepur-ULiège : Sébastien HENDRICKX, Veronica CREMASCO, Hossein AZADI, Hubert MALDAGUE, David STANS, Valentine DE

## TABLE DES MATIERES

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>Annexe I.</b>   | <b>Guide d'entretien auprès des communes .....</b>                               | <b>3</b>  |
| <b>Annexe II.</b>  | <b>Note d'orientation de la Ville de Namur relative aux charges d'urbanisme</b>  | <b>5</b>  |
| <b>Annexe III.</b> | <b>Charte de la mixité sociale et urbaine de la Ville de Herstal .....</b>       | <b>9</b>  |
| <b>Annexe IV.</b>  | <b>Note d'orientation de la Ville de Tubize relative aux charges d'urbanisme</b> | <b>10</b> |
| <b>Annexe V.</b>   | <b>Modèle de Fiche d'analyse des dispositifs extérieurs à la Wallonie</b>        | <b>20</b> |

## **ANNEXE I. GUIDE D'ENTRETIEN AUPRES DES COMMUNES**

### **Introduction : utilisation de l'outil « charges d'urbanisme »**

Le concept de charge d'urbanisme vous est-il familier ?

Quelles distinctions faites-vous entre les conditions et les charges d'urbanisme ?

Pour vous, quel est l'intérêt / risque d'appliquer des charges d'urbanisme à un projet ?

Pouvez-vous estimer la part de permis avec charges sur l'ensemble des permis délivrés ?

Certaines charges ont-elles été imposées par le fonctionnaire délégué ? Si oui, dans quelle proportion le niveau régional intervient-il ?

### **Politique communale en matière de charges d'urbanisme et de cessions à titre gratuit**

Votre commune a-t-elle mis en place une « charte » ou une procédure bien définie concernant l'application de charges d'urbanisme ?

Si oui, avez-vous fait appel à des intervenants extérieurs pour établir celle-ci ? Autrement, par qui a-t-elle été rédigée ?

Si oui, estimez-vous cette procédure suffisamment transparente pour permettre une certaine prévisibilité de la part des porteurs de permis ? Est-elle accessible au grand public ? Sous quelles conditions la rendez-vous accessible ?

L'application des charges d'urbanisme dans votre commune s'inscrit-elle dans une stratégie définie au niveau communal ou supra-communal ?

### **Modalités pratiques relatives à l'application des charges et cessions à titre gratuit**

Des charges d'urbanisme sont-elles imposées de manière systématique ? Si non, quels sont les critères pris en compte pour en imposer ou non ?

Pouvez-vous décrire la nature des projets soumis à charges d'urbanisme ?

Pouvez-vous décrire le contenu des charges d'urbanisme ? Celui-ci est-il en lien avec la nature des projets ?

Avez-vous des critères pour localiser les charges d'urbanisme à proximité ou non du projet ?

Y a-t-il d'autres dispositifs au sein de votre commune pour engager les promoteurs dans la réalisation d'actions d'utilité publique ?

Quelles sont les informations dont vous aimeriez disposer pour faciliter l'application de charges d'urbanisme ?

### **Principe de proportionnalité**

Comment définiriez-vous le principe de proportionnalité ?

Appliquez-vous ce principe à l'application des charges d'urbanisme ? Si oui, de quelle manière ?

Quel est selon vous la nature des coûts qu'un projet immobilier est susceptible de causer à la collectivité ?

Quelle serait la nature des impacts positifs qu'un projet peut avoir sur la collectivité ?

Comment limitez-vous l'application de charges pour qu'elles restent raisonnables par rapport à l'objet du permis ?

Sur quelles bases calculez-vous le montant des charges ?

### **Divers**

Disposez-vous de documents (permis, chartes...) que nous pourrions examiner ?

## ANNEXE II. NOTE D'ORIENTATION DE LA VILLE DE NAMUR RELATIVE AUX CHARGES D'URBANISME



### Note d'orientation Charges d'urbanisme

© Eaglestone

#### Préambule

Le territoire namurois est en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique.

Cette augmentation entraîne pour la Ville de Namur de nouvelles obligations afin de répondre aux besoins de la population tant actuelle qu'à venir. Ces besoins s'expriment dans des domaines divers : équipements, services aux personnes, espaces verts, aménagements de voirie, logements, etc.

Ces besoins peuvent, pour partie, être rencontrés à travers l'imposition d'une charge d'urbanisme qui constitue une exigence complémentaire demandée au bénéficiaire d'un permis en vue de lui faire supporter 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 et du cadre dans lequel il s'établit substantiellement améliorée lorsque les charges sont exécutées.

La possibilité pour la Ville de Namur d'imposer une charge d'urbanisme est encadrée par les dispositions du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP).

#### Les objectifs poursuivis

La présente note a pour objet de préciser la manière dont la Ville de Namur applique 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 permettre d'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 Namur ainsi que la manière dont les différents services compétents sont associées à la démarche.

Les orientations décrites ci-après feront l'objet d'une évaluation et seront, le cas échéant, adaptées.

Le dispositif proposé se base sur un mécanisme existant mais qui, de manière générale, a été très peu appliqué par la Ville de Namur. Il ne s'agit donc pas d'adopter de nouvelles dispositions ou d'envisager un nouveau régime de taxation.

Cette note d'orientation se situe dans le contexte suivant. Le territoire namurois est en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique. On constate notamment que la population namuroise est en augmentation constante depuis 2002 pour atteindre 111.225 habitants en date du 1er janvier 2015. Pour l'avenir, les perspectives démographiques établies par l'IVEPS prévoient la poursuite de cette augmentation pour atteindre +/- 115.000 habitants en 2021 et 117.900 habitants en 2026.

En corollaire, la croissance du trafic sur les axes routiers est estimée entre 30 et 40% à l'horizon 2030 (2010-2030).

Ces augmentations entraînent pour la Ville de Namur de nouvelles obligations pour répondre aux besoins de la population tant actuelle qu'à venir. Ces besoins s'expriment dans des domaines divers et peuvent, pour partie, être rencontrés à travers l'imposition de charges d'urbanisme.

Parmi les besoins à rencontrer, 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 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. Elle se retrouve également dans la Déclaration de politique sociale 2013-2018 de la Ville de Namur.



[www.pavillon-namur.be](http://www.pavillon-namur.be)

DAU

Enfin, il est également de l'intérêt du demandeur de connaître le plus tôt possible le type et l'ampleur de la ou des charges d'urbanisme qui lui seront imposées. Une prise de position officielle permet d'y contribuer.

#### Le contexte réglementaire

Le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), et plus particulièrement les articles 123, 128 et 136, fixe le cadre réglementaire dans lequel une charge d'urbanisme peut être imposée.

La circulaire ministérielle du 20 mai 2009 relative aux charges d'urbanisme visées à l'article 128 du CWATUP précise ces dispositions.

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 en regard du principe de proportionnalité.

#### 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-économique intégré. 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 encombrants 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.

Les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées ou les permis unique 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.

Il est également proposé d'exonérer de charge d'urbanisme un permis d'urbanisme portant sur un logement qui constitue la résidence principale du demandeur ou un logement d'une ou de plusieurs personnes avec lesquelles le demandeur possède un lien de parenté direct ou dont il a la charge.

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

Dans un premier temps, 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. Les conditions 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.

Le CWATUP, en son article 128, précise « §1er. Le permis visé à l'article 88, 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voirie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées ».

Sur cette base, il est proposé d'assimiler les obligations suivantes 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 personne 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'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.

#### 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.

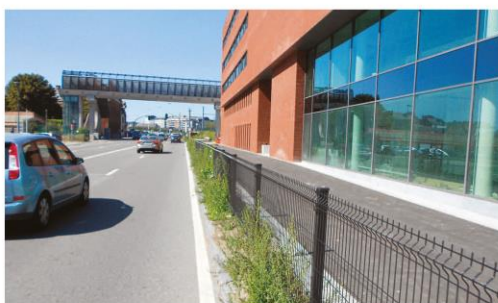
Le CWATUP, en son article 128, précise « §2. Outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ainsi que toutes les mesures favorables à l'environnement. »

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 personne à mobilité réduite, le mobilier et l'éclairage public,



Bd Cauchy "Archives de l'Etat", chantier Thomas et Piron avec réalisation d'un tronçon de RAVeL urbain en charge d'urbanisme

- 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 ordres (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 CWATUP.

En matière de logement (voir à ce sujet le feuillet "Engagement logement") :

- La mise à disposition pour une durée déterminée de logements publics et assimilés sous forme de location ou de droit de superficie,
- 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 / 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'œuvres d'art destinées 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.

#### 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.

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, 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 Namur 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 opérationnelle adopté par le Conseil communal.

#### L'application du principe de proportionnalité

La charge d'urbanisme doit respecter le principe de proportionnalité.

Le CWATUP, en son article 128 §2, 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 CWATUP 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 parking 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.

#### 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 fond 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 œuvre 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.

#### 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 peuvent donc être discutées au stade de l'avant-projet avec le service en charge de l'instruction du dossier. Ce dernier dépend du type du permis envisagé. Il peut le cas échéant, dès le stade de l'avant-projet, demander des études complémentaires qui permettent d'éclairer l'autorité sur les charges à solliciter.

La ou les charges d'urbanisme peuvent être précisées au stade de l'avant-projet à travers un avis de principe du Collège communal qui ne vaut pas permis. Cet avis de principe est accompagné d'un accord du service traitant 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. Cet avis est porté à la connaissance du demandeur, de l'autorité compétente et des instances concernées.

| Condition d'urbanisme  |  | Charge d'urbanisme  |   |
|--|--|---|---|
| Objectif   |  | Objectif  |   |
| S'assurer de la faisabilité technique du projet et de son intégration dans l'environnement bâti et non bâti  |  | Mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible de causer à la collectivité  |   |
| Obligation de faire  | Obligation de "non facere"   | Charge interne  | Charge externe  |
| Obligation dite positive visant à intégrer le projet le mieux possible dans son environnement bâti et non bâti   | Obligation qui peut trouver son fondement dans des dispositions réglementaires   | Obligation portant sur un aménagement nécessaire au projet qui permet d'apporter un bénéfice à l'ensemble du quartier   | Imposition en lien direct ou indirect avec le projet mais qui n'est pas indispensable à sa réalisation  |
| Exemples   | Exemples   | Exemples  | Exemples  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'une voirie, d'une place ou d'une placette, de trottoirs, pistes cyclables, traversées piétonnes, ... dans le périmètre du projet</li> <li>- Réalisation d'équipements techniques (alimentation eau, électricité, gaz) et de télécommunication</li> <li>- Réalisation de dispositifs anti-bruit</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction de modification du relief du sol</li> <li>- Interdiction d'usage de certains types de matériaux</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement d'espaces publics ou d'espaces verts publics, de voiries, situés en dehors du périmètre du projet, visant à améliorer notamment les déplacements piétons et cyclistes</li> <li>- 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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à disposition, pour une durée déterminée, de logements publics et assimilés</li> <li>- Aménagement d'une station de vélos partagés, de places de stationnement de covoiturage, etc.</li> <li>- Réalisation d'un équipement communautaire (maison de quartier, bibliothèque, ...)</li> <li>- Acquisition d'une œuvre d'art destinée à un espace public.</li> </ul> |

Ville de Namur – Département de l'Aménagement urbain  
Service Urbanisme  
Hôtel de Ville de Namur, 2<sup>ème</sup> étage – Aile A  
Accessible du lundi au jeudi de 8h à 12h  
Tél. : 081/24.63.38 – 081/24.63.39 – 081/24.63.34  
urbanisme@ville.namur.be

Ville de Namur – Département de l'Aménagement urbain  
Service Aménagement du territoire  
Hôtel de Ville de Namur, 2<sup>ème</sup> étage – Aile A  
Accessible du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h15 à 16h  
Tél. : 081/24.64.86  
amenagement.territoire@ville.namur.be

www.pavillon-namur.be

DAU

## ANNEXE III. CHARTE DE LA MIXITE SOCIALE ET URBAINE DE LA VILLE DE HERSTAL



### Charte de la mixité sociale et urbaine

- **Article 1** : Les logements nouvellement créés le seront préférentiellement dans ou à proximité des noyaux urbains ou ruraux bénéficiant de commerces de proximité, d'équipements communautaires et de services. Ces lieux seront desservis par des transports en commun.
- **Article 2** : La qualité architecturale et fonctionnelle des logements doit permettre l'accueil de ménages de conditions et aux besoins variés.
- **Article 3** : Tout nouveau programme d'urbanisation (permis d'urbanisation, permis pour habitat groupé, ...) développé sur l'entité de Herstal et comptant au moins 10 logements, aura comme objectif au niveau de son programme, de tendre vers 10 % des logements construits à un usage public.  
  
Par «usage public», on entend toutes formes de mise à disposition d'un logement à un des opérateurs publics du logement agissant sur le territoire de la Ville de Herstal que sont la SRLH, l' AIS, le FLW et le CPAS ainsi qu'à Urbeo. Cette mise à disposition peut prendre la forme soit :
  - d'une convention de location de longue durée, aux conditions de conventionnement fixées habituellement par lesdits opérateurs,
  - d'une vente à l'opérateur à un prix s'inscrivant dans les limites de prix de revient maximum tel qu'imposé par la Région Wallonne pour la construction de logements sociaux neufs,
  - d'une cession à titre gratuit et quitte de toute charge au profit d'un des opérateurs susvisés, d'un nombre d'unités de logement.
- **Article 4** : Tout nouveau programme d'urbanisation (permis d'urbanisation, permis pour habitat groupé, ...) développé sur l'entité de Herstal et comptant minimum 20 logements, aura comme objectif au niveau de son programme, de tendre vers 5 % de logements adaptables en fonction d'un handicap ou d'une perte d'autonomie au sens du Code wallon du logement et de l'Habitat durable.
- **Article 5** : La variété des typologies de logement (nombre de chambres, transit, insertion, locatif, acquisitif, ...) et la mixité fonctionnelle seront recherchées. Ainsi, tout projet visant à développer d'autres fonctions que le logement en zones destinées à l'urbanisation au Schéma de structure communal, d'une superficie construite de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, devra envisager la construction de logements dont une partie sera destinée à devenir un logement public.
- **Article 6** : La présente sera transmise à l'ordre des architectes de la Province de Liège, aux associations professionnelles des promoteurs immobiliers, à l'agence immobilière sociale, à la Société régionale du logement de Herstal et à Urbeo.

## ANNEXE IV. NOTE D'ORIENTATION DE LA VILLE DE TUBIZE RELATIVE AUX CHARGES D'URBANISME



### Note d'orientation relative aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis concernant la création, l'aménagement, la division et la rénovation de logements

Note approuvée en date du 04 août 2017, suite à l'entrée en vigueur du CoDT au 1er juin 2017.

#### I. Introduction

##### A. Objectifs poursuivis

1. La présente note a pour objet de préciser la manière dont la Ville de Tubize applique la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance de permis d'urbanisation et d'urbanisme relatifs à la création, l'aménagement et la rénovation de logements. 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 permettre d'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 Tubize ainsi que la manière dont les différents services compétents sont associés à la démarche ;
- Les taxes et redevances applicables au sein de la Ville de Tubize ;
- Les cas d'exception.

Il est proposé d'adopter les orientations décrites ci-après 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 est tacitement reconduite d'année en année.

2. De manière générale, on peut considérer 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. 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 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 Tubize. 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.

3. Le territoire tubizien est en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique.

Cette évolution entraîne pour la Ville de Tubize l'obligation de répondre à de nouveaux besoins de la population tant actuelle qu'à venir. Ces besoins s'expriment dans des domaines divers et peuvent, pour partie, être rencontrés à travers l'imposition de charges d'urbanisme.

4. Enfin, il est également de l'intérêt du demandeur de connaître le plus tôt possible le type et l'ampleur de la ou des charges d'urbanisme qui lui seront imposées. Une prise de position officielle permet d'y contribuer dès la « Réunion de Projet » telle que prévue dans le CoDT en son article D.IV.31.



## B. Contexte réglementaire

1. Depuis le 1er juin 2017, le Code du Développement Territorial (CoDT) remplace le CWATUP. Les conditions et charges d'urbanisme sont définies dans les articles D.IV.53 et 54 ainsi que dans la partie réglementaire, aux articles R.IV.54-1, 2, 3.

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 eu regard au principe de proportionnalité.

2. 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.

Cette note ne concerne que les projets immobiliers portant exclusivement sur la création, l'aménagement, la division et la rénovation de logements. Les autres projets (projets mixtes logements-commerces, projets d'activités économiques, ...) ne sont donc pas concernés par cette note.

Les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées ou les permis unique 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.

Est cependant exonéré de charge d'urbanisme un permis d'urbanisme portant sur un logement qui constitue la résidence principale du demandeur.

## II. La différence entre condition et charge d'urbanisme

Dans un premier temps, 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.

1. 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 : Les conditions 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.

Le CoDT, en 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.*

*Les conditions sont 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.*

*Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section. »*

Sur cette base, il est proposé d'assimiler les obligations suivantes 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 personne 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 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'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.

2. 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 d'engendrer pour la collectivité. Elle a donc pour objet une imposition à caractère de service d'utilité publique.

Le CoDT en 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 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.*

*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. »*

### III. Distinction entre charge interne et charge externe d'urbanisme

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

1. 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 personne 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.

2. 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 ordres (logement, équipement public ou communautaire, mobilité, environnement, patrimoine, ...). Le CoDT en ses articles R.IV.53-1 et 3 précise les différents types de charges envisageables.

#### Article R.IV.54-1

§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.

§2. 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, 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 **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 imposés 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.

#### Article R.IV.54-3

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.

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.



## IV. Choix et justification des charges

### A. Choix 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 Tubize 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.

### B. Respect du principe de proportionnalité

1. Les charges d'urbanisme doivent également et obligatoirement être proportionnées.

Le CoDT précise en effet en son article R.IV.54-2 : « §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 œuvre et à son exploitation, soit son intégration à l'environnement bâti et non bâti. »



2. 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 envisagées tant internes qu'externes 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 60 euros TVA comprise/m<sup>2</sup>. Il est tenu compte de l'intégralité des surfaces planchers du projet pour le calcul.

Le montant de 60 euros a été retenu car il s'agit d'un pourcentage jugé raisonnable du prix coutant de réalisation au m<sup>2</sup> d'une nouvelle construction/rénovation, au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le montant de 60 euros est indexé annuellement au premier janvier de chaque année en fonction de l'évolution de prix à la consommation tel que fixé par l'Indice santé selon la formule suivante :

$$RN = \frac{RN-1 \times N-1}{N-2}$$

Où **RN = redevance de l'année en cours**

**RN-1 = redevance de l'année précédente**

**N-1 = indice santé du mois de décembre de l'année précédente**

**N-2 = indice santé du mois de décembre de l'année pénultième.**

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

3. 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 trois premiers nouveaux logements créés.

Dans le cas d'une création de logements dans un immeuble existant, les logements (définis au sens du Code Wallon du Logement) existants sont également exonérés de charges.

La superficie à exonérer est calculée sur base de la superficie moyenne d'une unité de logement dans le nouveau projet.

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

Le montant théorique de la charge est calculé 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.

Dans l'application de la présente, la superficie plancher se définit de la manière suivante :

- Pour la partie de logement sous plafond horizontal, la superficie 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 superficie plancher calculée est la superficie comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit qui dépasse 1,20 mètres pour les toitures dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 45° et 1,50 mètres pour les toitures dont l'inclinaison est inférieure à 45°.

*Exemple :* Demande de permis pour la transformation d'un ancien immeuble de 2 appartements en immeuble de 6 appartements (de 75 m<sup>2</sup>, 80 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> et 120m<sup>2</sup>).

- ➔ Création de 4 nouveaux logements : ok, la charge s'applique
- ➔ Superficie plancher totale : 75 + 80 + 90 + 100 + 110 + 120 = 575 m<sup>2</sup>
- ➔ Superficie moyenne d'un logement : 575/6 = 96 m<sup>2</sup>
- ➔ Exonération sur les 3 premiers logements d'office et sur les 2 existants
- ➔ Superficie plancher pour calcul de la charge : 575 - (96m<sup>2</sup> \* 5 appartements) = 95 m<sup>2</sup>
- ➔ Montant maximum de la charge : 95 m<sup>2</sup> \* 60€/m<sup>2</sup> = 5 700€



## V. 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 doivent faire l'objet de garanties financières. Le montant des garanties équivaut à 110% de la valeur de la ou des charge(s) d'urbanisme appliquées.

Comme précisé dans l'article D.IV.5 : « *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.* »

La ou les charges d'urbanisme doivent figurer dans le dossier de demande de permis. Elles sont confirmées, voire complétées par l'autorité compétente dans le permis.

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 (Article D.IV.59). Ce délai ne peut être supérieur au délai de péremption du permis (Article R.IV.59-1).

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.

Comme précisé dans l'article D.IV.60 : « *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.* »

Lorsque 2 dossiers différents sont présentés par le même promoteur sur des parcelles contiguës, et qu'il est légitime de penser que ces 2 dossiers forment un seul et même projet ; la charge d'urbanisme sera calculée en fonction du projet globalisé.

Lorsque les permis sont phasés dans le temps, la charge d'urbanisme s'appliquera tant qu'un délai de 10 ans ne s'est pas écoulé entre la demande de permis en cours et la précédente demande de permis, et ce, même en cas de changement de propriétaire.

*Exemple :*

En 2017 : demande de permis sur la parcelle X pour la création de 3 appartements → exonération de charges sur les 3 premiers logements créés.

En 2018 : demande de permis sur la même parcelle X pour l'ajout de 3 appartements supplémentaires → Au total : 6 logements. Exonération de charges sur les 3 premiers logements créés, une charge s'applique sur les 3 nouveaux créés.

En 2019 : demande de permis sur la même parcelle X pour l'ajout de 3 appartements supplémentaires → Au total : 9 logements. Une charge s'applique sur les 3 nouveaux logements créés.

Lorsque le Collège communal n'impose pas dans le permis le planning fixant l'ordre et le délai dans lequel les actes et les travaux autorisés et les charges d'urbanisme doivent être exécutés, les délais suivants doivent être respectés :

- Les actes et travaux relatifs aux charges d'urbanisme doivent avoir commencé avant l'achèvement des travaux réalisés sur la base du permis qui a imposé ces charges.



- Ces délais peuvent, sur demande motivée du titulaire du permis, être revus par le Collège communal à condition que la demande en ait été faite au moins deux mois avant l'échéance des délais définis ci-avant.

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

Le CoDT prévoit en son article D.IV.31 la tenue d'une réunion de projet. Cette réunion pourra également servir à débattre des charges d'urbanisme, le plus tôt possible dans la demande de permis :

*§1er. Préalablement au dépôt de la demande de certificat ou de permis, le porteur de projet peut solliciter la tenue d'une réunion de projet avec le collège, le fonctionnaire délégué, ou le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire des implantations commerciales au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales ou le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire des implantations commerciales lorsqu'ils sont l'autorité compétente pour statuer sur sa demande. Dans ce cas, l'intéressé reçoit, dans les quinze jours de la demande, une invitation à une réunion. L'initiative d'une réunion de projet peut émaner de l'autorité compétente.*

*§2. Lors de cette réunion, le porteur de projet rencontre le ou les représentants de l'autorité compétente pour statuer sur sa demande. Lorsque l'autorité compétente est le collège et que le fonctionnaire délégué, le fonctionnaire technique ou le fonctionnaire des implantations commerciales est appelé à prononcer un avis sur le projet, il est également convié à la réunion. Il peut se faire représenter. Lorsque l'autorité compétente n'est pas le collège communal, son ou ses représentants sont conviés à la réunion.*

*§3. L'autorité compétente peut inviter toute instance visée à l'article D.IV.35. Elle invite la commission communale, si elle existe, à y déléguer un représentant. (...)*

*§4. Le porteur de projet peut débattre avec eux de son projet et éventuellement, l'adapter avant de finaliser sa demande. Le porteur de projet ou son représentant établit un procès-verbal non décisionnel de la réunion. Celui-ci est adressé, par voie électronique ou par envoi, aux parties présentes qui ont trente jours pour adresser leurs remarques au porteur de projet. À défaut, le procès-verbal est réputé approuvé.*

*§5. La tenue de cette réunion, en présence du fonctionnaire délégué, est obligatoire lorsque la demande porte sur :*

*1° une surface destinée à la vente de biens de détail sur une superficie nette supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>;*

*2° une surface de bureaux de plus de 15 000 m<sup>2</sup>;*

*3° plus de 150 logements.*

*Le dossier comprend un plan de localisation et la répartition en nombre et superficie des commerces, bureaux et logements.*

*§6. La réunion se tient dans les vingt jours de la demande visée au paragraphe 1<sup>er</sup>.*

Lors de l'approbation de la présente, le Collège communal décide d'étendre la tenue de réunions de projets, sans la présence du Fonctionnaire Délégué pour toutes les demandes de permis d'urbanisation ou d'urbanisme comprenant la création et/ou la modification de plus de trois



logements suivant la définition reprise à la section 3, point B. du chapitre IV relatif au respect du principe de proportionnalité.

## VII. 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 Tubize.

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

Le règlement redevance sur les prestations communales techniques est repris ci-dessous :

---

### ***Redevance sur les prestations communales techniques.***

---

Adopté par le Conseil communal le 24/05/2007

Indexé en janvier 2016

Article 1. – Il est établi une redevance sur les prestations communales techniques.

Article 2. – La redevance est due par la personne qui bénéficie de la prestation.

Article 3. – la redevance est fixée comme suit :

1°/ **9,00 €** le m<sup>2</sup> de voirie entre alignements ; lorsque seul un côté de la voirie est aménagé, ce montant est réduit de

50 % ;

2°/ en cas de travaux d'aménagement de trottoirs, non compris sous le 1° du présent article, **9,00 €** le m<sup>2</sup> de trottoirs ;

3°/ en cas de tranchée en voirie, non comprise sous le 1° ou le 2° du présent article : **23,50 €** le mètre courant ;

4°/ en cas d'autres interventions du personnel communal, **37,50 €** par heure de prestation et par personne, augmenté du

coût des matériaux éventuellement mis en œuvre et de **82,50 €** de frais administratifs.

5°/ en cas de raccordement à l'égout : **145,00 €** par raccordement.

Article 4. – Les montants constitutifs de la redevance sont indexés annuellement au premier janvier en fonction de l'évolution de l'indice « santé » selon la formule suivante par palier de 2,50€:

$$RN = \frac{RN-1 \cdot N-1}{N-2}$$

N -2

Où RN= redevance de l'année en cours

RN-1= redevance de l'année précédente

N-1= indice santé du mois de décembre de l'année précédente

N-2= indice santé du mois de décembre de l'année pénultième.

---



## VIII. Cas d'exception

### A. Création de logements prioritaires

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<sup>1</sup> ou une A.I.S. ne sont pas assujettis au dispositif de la présente.

### B. Exceptions patrimoniales

L'imposition de charges d'urbanisme peut être diminuée par le Collège communal :

- Lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et/ou de travaux relevant de réhabilitation de tout ou partie d'un quartier jugé prioritaire par le Collège communal,
- 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 du Patrimoine et/ou retenu comme d'intérêt communal par le Collège communal.

### C. Proposition du demandeur de permis

Le demandeur de permis peut intégrer dans sa demande, 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. Cette proposition ne lie pas le Collège communal.

Le demandeur peut sur base du calcul repris section 2, point B. chapitre IV proposer la remise de logements ou de biens immobiliers à la Ville de Tubize et/ou à sa Régie Foncière et Immobilière.

<sup>1</sup> 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, la SCRL Habitations Sociales du Roman Pais ainsi que les structures publique, parapubliques et mixtes dans lesquelles la Ville de Tubize a des participations.

## **ANNEXE V.    MODELE DE FICHE D'ANALYSE DES DISPOSITIFS EXTERIEURS A LA WALLONIE**

**Benchmarking sur les obligations à charge du promoteur ( ou plus largement contributions du promoteur aux coûts collectifs)**

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Nom du dispositif :</b>       |
| <b>Pays / région concernée :</b> |

|   |
|---|
| <b>Caractéristiques du contexte territorial, urbanistique et autre influant sur le type de dispositif mis en place (hypothèses)</b> |
|---|

*expliciter*

**Dans la suite du document, merci de cocher la ou les cases concernées et d'expliciter le cas échéant**

## I. Le dispositif en général

### 1. Nom complet du dispositif :

### 2. Niveau de pouvoir ayant institutionnalisé/formalisé le dispositif :

- local
- régional
- national
- Principes supralocaux avec déclinaison locale ?

### 3. Références légales le cas échéant :

### 4. Définition du dispositif en quelques mots :

*expliquer*

### 5. Finalité poursuivie par le dispositif :

*Ex. indemnisation des coûts d'investissement publics liés au projet / sauvegarde d'espaces verts en milieu urbanisé / captation de la plus-value / financement alternatif du logement social/compensation pour les atteintes au patrimoines naturels et bâtis/ atténuation des effets sociaux,....*

*Faire la distinction entre justification philosophique de dispositifs directs de captation de la plus-value et justification légale de dispositifs indirects*

*expliquer*

### 6. Historique et évolution du dispositif

*Qui a initié le dispositif au départ ? Son développement / sa diffusion sont-ils plutôt liés à une logique top-down ? bottom-up ? Expliciter*

### 7. Lien avec la procédure de permis :

- Convention entre parties antérieure au permis
- Dispositif = pièce du dossier de demande de permis
- Dispositif = objet de la décision du permis
- Instruction relative au dispositif parallèle au permis
- .....

### 8. Principales sources d'information bibliographiques :

## II. Le projet de départ

### 1. Type de projet donnant lieu à une contribution du promoteur aux coûts collectifs + à quelles conditions

#### - Logement

- Conditions : *expliquer ex. nb de logements min, S min, ...*

#### - Bureaux

- Conditions :

- 
- 

#### - Hôtels

- Conditions :

- 
- 

#### - Commerces

- Conditions :

- 
- 

#### - Quartier mixte

- Conditions :

- 
- 

#### - Autres :

- 
- 

### 2. Conditions spécifiques relatives à la taille du projet de départ pour que le dispositif s'applique ?

O/N

*Expliciter, mentionner le cas échéant les variations du dispositif en fonction de la taille du projet + l'unité de mesure considérée (S en m<sup>2</sup>, nb de logements, etc)*

- 

### 3. Conditions spécifiques relatives à la localisation du projet de départ pour que le dispositif s'applique ? applicable uniquement dans certaines zones ?

O / N

**Si oui lesquelles et pourquoi?**

Ex. zone urbaine, ZACC, PLU, POS, ....

*Expliciter*

### III. La contribution demandée au promoteur

#### 1. Type (s) de contribution (s) pouvant être demandée(s) au promoteur dans le cadre du dispositif

- Générale (plusieurs types de réalisations à finalité collective peuvent résulter du dispositif)
- Sectorielle (un seul type de réalisation est visé)

#### 2. Types de réalisations pouvant bénéficier de la contribution (dans les 2 cas ci-dessus) :

- Logement social
- Espaces verts
- Equipements communautaires
- Voiries
- Egouttage, épuration
- Production énergétique
- Environnement
- .....

#### 3. Localisation des réalisations

- Interne au périmètre du projet
- Externe au périmètre du projet, à proximité
- L'un ou l'autre
- Pas de lien géographique avec le projet (*nécessité de fondement légal si la référence n'est pas le bon aménagement des lieux ?*)
- .....

#### 4. Lien entre les réalisations demandées et le projet privé initial :

- = Besoins en équipement générés par l'opération en cause ?
- Proximité géographique avec l'opération ?
- inclusion dans le périmètre de celle-ci ?
- .....

•

#### 5. Nature juridique de la contribution demandée au promoteur

- Participation contractuelle
- Imposition de charge par l'autorité à l'occasion du permis
- Taxation
- ...

*Expliciter*

#### 6. Matérialisation de la contribution

Celle-ci se matérialise sous forme de :

- Contribution financière
- Réservation de terrain
- Cession de terrain à titre gratuit
- Réalisation de travaux (obligation de faire)
- .....

Réflexions sur les conditions de mise en œuvre opérationnelle de ces différents cas de figure /*explicit*er :

### **7. Moment de la réalisation de la contribution**

Avant /pendant / après la réalisation du projet ?

Implications de ces aspects temporels ? *explicit*er

#### IV. Le rôle de l'autorité locale

##### 1. Pratiques spontanées /dispositifs institutionnalisés :

- Recours local à un dispositif institutionnalisé
  - obligatoire
  - facultatif
- Mise en place de déclinaisons spécifiques d'un dispositif défini à l'échelon régional ou national
- Initiative locale spontanée de mise à contribution des promoteurs
  - Ex. Déclaration d'intention sur le principe des OP (chartes, engagements,...)

•

##### 2. Pratiques d'insertion des projets privés et contributions objet des dispositifs dans une stratégie territoriale publique ?

- a. référence des autorités locales à une vision du territoire incluant le projet et/ou la contribution ? sous quelle forme ?
- b. ingénierie de coordination des projets ?
- c. évaluation des besoins en équipements et services collectifs
- d. Intervention bipartite promoteur par promoteur et/ou mise en place de coordinations pluripartites où plusieurs promoteurs interagissent avec les pouvoirs publics sur le même territoire ?

•

##### • Expliciter ces pratiques

•

•

•

•

•

##### 3. Anticipation de mesures de gestion des équipements créés ?

O/N

##### 4. si oui, lesquelles ? comment ?

##### 5. Autres remarques intéressantes sur le rôle de l'autorité locale ?

**V. Les modalités de mise en œuvre du dispositif****1. Calcul du montant de la contribution, de son ampleur**

*Exemples :*

- *Fraction du coût à répartir entre promoteurs, proportionnelle au nb de logements considérés*
- *Fct S plancher, S terrain, potentiel constructibilité*
- *Taux préétabli ou non*
- *.....*
- 

*Expliciter le mécanisme :*

**2. Garantie financière prévue en vue de l'exécution ?**

*O/N - expliciter*

**3. Ligne du temps de la procédure, déroulement des actions de chacun :****4. Existence d'aides techniques pour guider les utilisateurs dans l'application du mécanisme ?**

*Ex. pour l'analyse financière de la plus-value ou des coûts d'équipements*

*Expliciter, références,...*

**VI. La prise en compte des logiques d'action et conditions de rentabilité du promoteur**

- 1. Prévisibilité pour le promoteur ? Comment ?**
- 2. Cumul d'obligations à charge du promoteur ? exemptions en cas d'application du dispositif ? *explicitier***
- 3. Calcul d'une valeur maximale de la contribution ? selon quels critères ?**

|                                      |
|--------------------------------------|
| <b>VII. Evaluation du dispositif</b> |
|--------------------------------------|

**1. Evaluation des résultats du dispositif**

- **Efficacité économique** : *la plus-value foncière est-elle effectivement collectivisée ?*
  
- **Efficacité de réalisation** : *le dispositif bloque-t-il la réalisation de projets ?*
  
- **Efficacité sociale du zonage inclusif** : *ex. les logements sociaux ou assimilés profitent-ils effectivement aux bas revenus ?*
  
- **Efficacité territoriale** : *la mise en application du dispositif concourt-elle au bon aménagement des lieux ?*

**2. Evaluation des impacts du dispositif**

- **Répercussions sur le prix du projet initial, le futur acquéreur, l'accès à la propriété**
  
- **Répercussions sur les interventions du promoteur, leur localisation**
  
- **Autres répercussions et impacts ?**

|  |
|--|
| <b>VIII. Autres aspects du dispositif intéressants à traiter</b> |
|--|

*Expliciter et détailler*