

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 à 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/m². 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 m² d'une nouvelle construction/rénovation, au 1^{er} 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 m², 80 m², 90 m², 100 m², 110 m² et 120m²).

- ➔ Création de 4 nouveaux logements : ok, la charge s'applique
- ➔ Superficie plancher totale : 75 + 80 + 90 + 100 + 110 + 120 = 575 m²
- ➔ Superficie moyenne d'un logement : 575/6 = 96 m²
- ➔ Exonération sur les 3 premiers logements d'office et sur les 2 existants
- ➔ Superficie plancher pour calcul de la charge : 575 - (96m² * 5 appartements) = 95 m²
- ➔ Montant maximum de la charge : 95 m² * 60€/m² = 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 contigües, 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 m²;

2° une surface de bureaux de plus de 15 000 m²;

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^{er}.

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 m² 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 m² 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€:

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

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 public¹ ou une A.IS. 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.

¹ 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 País ainsi que les structures publique, parapubliques et mixtes dans lesquelles la Ville de Tubize a des participations.