

# Note d'orientation relative aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis à Gembloux

<b>1.</b>	<b>Objectifs poursuivis .....</b>	2
<b>2.</b>	<b>Réglementation .....</b>	2
2.1.	Cadre .....	2
2.2.	Distinction entre condition et charge d'urbanisme .....	3
2.3.	Respect du principe de proportionnalité .....	4
2.4.	Distinction entre différents types de charges .....	5
2.5.	Schéma récapitulatif et exemples .....	7
<b>3.</b>	<b>Champ d'application de la présente note.....</b>	8
3.1.	Permis visés .....	8
3.2.	Projets visés.....	8
3.3.	Projets exclus.....	9
<b>4.</b>	<b>Critères d'appréciation pour définir le type de charge .....</b>	9
<b>5.</b>	<b>Calcul de la charge .....</b>	9
5.1.	Principes .....	9
5.2.	Montant théorique.....	10
5.3.	Critères pour définir les externalités positives ou négatives .....	10
5.4.	Prise en compte de charges déjà réalisées .....	11
5.5.	Interdiction de scission.....	11
<b>6.</b>	<b>Modalités d'exécution de la charge .....</b>	12
6.1.	Débiteur.....	12
6.2.	Garantie financière.....	12
6.3.	Phasage.....	12
6.4.	Cession gratuite.....	12
<b>7.</b>	<b>Relations entre la Ville et le demandeur .....</b>	12
<b>8.</b>	<b>Méthodologie d'analyse .....</b>	13

## 1. Objectifs poursuivis

La présente note a pour objet de préciser la manière dont la Ville de Gembloux applique la possibilité, prévue dans le CoDT, 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 pouvant être imposés, avec des exemples;
- le champ d'application de la présente note ;
- la manière dont le principe de proportionnalité est appliqué à Gembloux ;
- 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 ;
- une proposition de méthodologie d'analyse.

Il est proposé d'adopter les orientations décrites ci-après pour une durée de cinq années. 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.

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 territoire de la Ville de Gembloux étant en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique, cette évolution entraîne pour la Ville de Gembloux 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.

Le principe d'équité exige que la présente note s'applique à tout permis qui entre dans son champ d'application, sans distinction, en appliquant de manière objective les principes et critères définis dans la présente note.

Il est 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.

## 2. Réglementation

### 2.1. Cadre

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 au regard du principe de proportionnalité.

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 intégrés. Elle est imposée sur la base d'un examen au cas par cas.

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.

## 2.2. Distinction 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 se limite aux charges d'urbanisme à l'exclusion des éventuelles conditions imposées pour la délivrance du permis.

### **Conditions**

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, interdiction 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 « facere » 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. »*

### **Charge d'urbanisme**

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. »*

#### → Conséquences de la distinction

L'autorité doit procéder en deux temps :

- Premier temps : identifier les conditions nécessaires à l'intégration et à la faisabilité du projet - conditions.
- Second temps : identifier l'impact subsistant du projet sur la collectivité – charges.

### 2.3. Respect du principe de proportionnalité

Les charges d'urbanisme doivent 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. »*

## 2.4. Distinction entre différents types de charges

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, aléna 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, aléna 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, aléna 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.*

On peut donc identifier 5 types de charges<sup>1</sup> :

- Premièrement, la réalisation ou la rénovation de voiries, qui englobe par exemple le placement de dispositifs d'éclairage, la réalisation d'une piste cyclable, la réalisation d'un piétonnier ou d'une liaison douce, l'aménagement d'un parking public, l'aménagement d'une place, et cetera.
- Deuxièmement, la réalisation ou la rénovation d'espaces verts publics. Par exemple, la création d'un square, la création d'un parc ou d'un bassin d'orage paysager, et cetera.
- Troisièmement, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires : la création d'un espace de jeux, d'un équipement sportif, et cetera.
- Quatrièmement, toute mesure favorable à l'environnement. Par exemple, l'utilisation de matériaux écologiques, le placement d'une installation de chauffage collectif, le placement d'une installation de production d'énergie renouvelable, la maîtrise de la gestion des déchets ménagers, la maîtrise de la gestion de l'eau, et cetera.
- Cinquièmement, la cession à la commune ou à la Région, à titre gratuit, de la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires, voire de biens qui peuvent accueillir de tels constructions ou équipements.

Les charges doivent :

- soit se situer dans ou à proximité du projet,
- soit être justifiées au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale.

Elles peuvent bien évidemment découler de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et/ou être proposées par le demandeur.

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

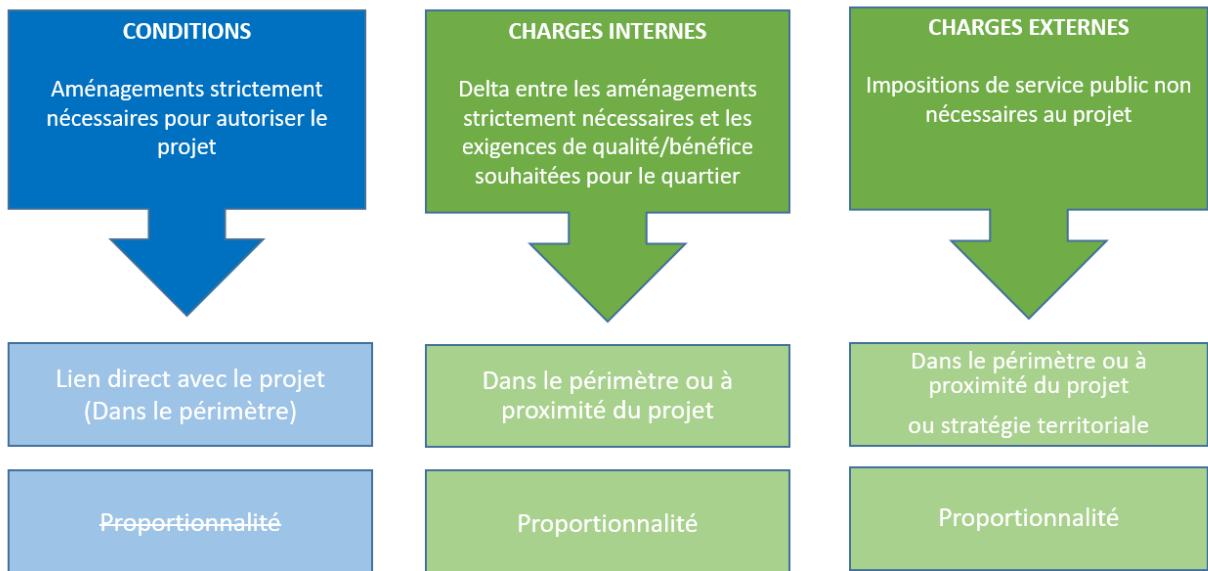
- Une **charge interne** constitue une obligation portant sur un aménagement qui contribue à la qualité du projet, au-delà de ce qui est strictement nécessaire à celui-ci. Il dépasse donc l'intérêt du projet lui-même. On peut en réalité l'assimiler au delta entre d'une part, les aménagements de base qui sont nécessaires au projet pour pouvoir l'autoriser (conditions) et, d'autre part, les exigences de qualité souhaitées par l'autorité pour apporter un bénéfice à l'ensemble du quartier. Cette charge a pour objet d'augmenter le bénéfice du projet pour la collectivité.
- Une **charge externe** est une imposition en lien direct ou indirect avec le projet qui n'est pas nécessaire à sa réalisation. Elle est examinée au cas par cas et peut être de divers ordres (logement d'utilité publique, équipement public ou communautaire, mobilité, environnement, patrimoine, ...).  
Cette charge a pour objet de répondre à des enjeux de services ou d'utilités publics.

La priorité est donnée aux charges internes.

---

<sup>1</sup> Cf. les types de charges cités par le Ministre Borsus dans sa réponse donnée à une question parlementaire, C.R.A.C. N° 69 (2019-2020), p. 12.

## 2.5. Schéma récapitulatif et exemples



### Exemples de conditions :

- L'aménagement d'une voirie d'accès ou de liaison, d'une place ou placette situées dans le périmètre du projet et qui permettent de desservir les immeubles projetés (espaces de circulation et infrastructures techniques).
- 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/ou 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.

### Exemples de charges internes (dans le périmètre/à proximité du projet):

- L'aménagement (et le cas échéant la cession à titre gratuit de l'assiette) d'une voirie d'accès ou de liaison, d'une place ou placette publique(s) au-delà de ce qui est strictement nécessaire à la faisabilité du projet, tel que l'aménagement particulier d'une piste cyclable, de plantations d'arbres ou d'espaces verts, l'utilisation d'un matériau spécifique de qualité supérieure, l'aménagement pour sécuriser un carrefour (feux, rond-point), ...
- L'aménagement d'un bassin d'orage avec des capacités excédant celles du projet proprement dit.
- L'aménagement (et le cas échéant la cession à titre gratuit de l'assiette) de places de stationnement publiques ou de type covoiturage.
- La réalisation d'actes et travaux destinés à réduire la consommation énergétique ou produire de l'énergie renouvelable au-delà des besoins du projet.
- L'utilisation de matériaux spécifiques (ex : matériaux locaux, renouvelables, à faible empreinte carbone, ...) dans la construction des immeubles.

Exemples de charges externes (dans le périmètre/à proximité du projet ou en lien avec la stratégie territoriale communale) :

- La cession « casco » ou « fini » d'un espace communautaire ou d'utilité publique.
- L'aménagement d'un local pour une association de quartier.
- La réalisation et cession gratuite ou la rénovation d'un équipement public ou communautaire non nécessaire au projet.
- La réalisation et cession gratuite ou la rénovation de logements d'utilité publique.
- La réalisation d'aménagement en matière de mobilité en dehors du périmètre du projet.
- L'aménagement de places de stationnement sur le domaine public en dehors du périmètre du projet.
- Les actes et travaux de restauration, de valorisation ou de protection de milieux naturels.
- 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 destiné à un espace public.

### 3. Champ d'application de la présente note

#### 3.1. Permis visés

Cette note s'applique aux permis d'urbanisme, permis d'urbanisme de constructions groupées, permis uniques, permis d'urbanisation et permis intégrés délivrés sur le territoire de la Ville de Gembloux.

#### 3.2. Projets visés

La note concerne les projets qui portent sur la construction, la transformation, la rénovation, la démolition – reconstruction ou sur la division d'un bien, en vue d'y réaliser l'une ou plusieurs de ces actions et qui se rapportent à:

- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à du **logement**,
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à du **bureau** et autres **services**,
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à du **commerce** au sens du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales,
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à de **l'activité économique**<sup>2</sup>,
- un immeuble ou un ensemble d'immeubles destinés à des **affectations mixtes** intégrant l'une des affectations visées ci-dessus,

et qui portent sur **au moins 400 m<sup>2</sup>** de surface plancher construite brute, hors sol, toute affectation confondue.

En cas de rénovation d'un immeuble ou la transformation d'un immeuble listé ci-dessus, la note s'applique si la rénovation/transformation implique une augmentation de la surface construite brute (telle que définie ci-dessus) d'au moins 400 m<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche, de petite industrie, activités à caractère industriel liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution.

En cas de changement d'affectation d'un bien pour en faire un immeuble tel que listé ci-dessus ou en cas d'augmentation du nombre de logements dans un immeuble à logements existants, la note s'applique si le projet implique

- soit, la création d'au moins 5 nouveaux logements.
- soit, la création d'au moins 400m<sup>2</sup> de surface brute construite affectée à du commerce, du bureau ou à d'autres services.

### 3.3. Projets exclus

Ne sont pas visés par la présente note :

- les projets portant exclusivement sur des constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires au sens de l'article D.II.26 du CoDT ;
- les projets réalisés dans le cadre d'un partenariat-public-privé (PPP) ;
- les projets portant sur le logement constituant la résidence principale du demandeur ;
- les projets portant sur le logement d'une ou plusieurs personnes avec lesquelles le demandeur possède un lien direct de parenté ou dont il a la charge ;
- les immeubles destinés à des activités économiques implantés dans un périmètre de reconnaissance économique.

## 4. Critères d'appréciation pour définir le type de charge

La définition du type de charges doit être fonction des critères suivants :

- 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 sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général ;
- La localisation du projet et 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 d'utilité publique définis à l'échelle du territoire communal ;
- L'impact environnemental 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 Gembloux à travers son schéma de développement communal, son plan communal de mobilité, son plan stratégique transversal ou de tout autre plan ou schéma à portée stratégique ou opérationnel adopté.

## 5. Calcul de la charge

### 5.1. Principes

Le choix des charges se fait au cas par cas et tient compte, de manière générale, des caractéristiques du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit.

Dans le respect du principe de la proportionnalité, la présente note définit le mode de calcul d'un montant théorique servant de point de comparaison pour évaluer la proportionnalité des charges imposées : la charge et/ou la cession gratuite sont considérées comme proportionnelles lorsque les coûts cumulés ne dépassent pas le montant théorique défini.

## 5.2. Montant théorique

Les montants théoriques servant de comparaison sont repris dans le tableau ci-dessous.

<b>Destination des surfaces</b>	<b>Montant théorique (HTVA) par m<sup>2</sup> de surface brute construite</b>
Logement <sup>3</sup>	60
Commerce	40
Activités de loisirs	30
Bureaux et services	20
Activité économique	10

La surface brute construite considérée intègre toutes les surfaces construites, y compris les surfaces accessoires (locaux techniques, espaces de circulations, etc.), à l'exception des :

- surfaces construites sous le niveau du sol, sauf en ce qui concerne les parkings à vocation commerciale (ces derniers étant donc comptabilisés comme surface destiné à du commerce).
- surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports.

## 5.3. Critères pour définir les externalités positives ou négatives

Le montant théorique total calculé sur la base des surfaces et affectations du projet peut être diminué ou augmenté en fonction des externalités positives ou négatives de celui-ci.

Le montant théorique total peut être diminué de **10 %** par critère ci-après rencontré, la démonstration du ou des critères rencontrés devant être faite par le demandeur :

- Réhabilitation d'anciennes friches et/ou bâtiments désaffectés.
- Projet participant à la redynamisation du centre-ville.
- Rénovation de logements inoccupés ou insalubres.
- Projet exemplaire ou particulièrement innovant d'un point de vue environnemental ou technique.
- Projet de réhabilitation de tout ou partie d'un quartier jugé prioritaire par le Collège communal,
- Projet 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.
- ...

Cette liste peut être complétée par d'autres besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux ou de mobilité (cf. art D.I.1. du CoDT) correspondant aux priorités du Collège ou du Projet de Ville.

La réduction est de **20 %** pour :

---

<sup>3</sup> A défaut de surface précisée dans la demande de permis, il sera tenu compte d'une surface moyenne de 100m<sup>2</sup> par logement.

- un projet intégrant au minimum 10% de logements d'utilité publique et/ou de logements inclusifs (le logement inclusif est une formule de logement qui permet à des personnes en situation de handicap d'habiter dans leur logement au sein d'un bâtiment qui comprend également des logements pour personnes valides) ;
- un projet contribuant directement à la mise en œuvre d'actions concrètes reprises dans le schéma de développement commercial, l'opération de rénovation urbaine, le schéma de développement communal, ...

Les réductions peuvent être cumulées avec un maximum de 50% du montant théorique total calculé sur la base du point 5.2.

Le montant théorique total peut être augmenté de **20 %** par critère en cas de :

- Impact particulièrement négatif sur la mobilité, sans proposition d'alternatives.
- Déplacement du commerce hors centre-ville.
- Impact environnemental particulièrement prégnant (ex : impact paysager, importante consommation d'énergie, d'eau, ....).
- ...

Les augmentations peuvent aussi être cumulées à maximum 50% du montant théorique total calculé sur la base du point 5.2.

La liste des critères définissant les externalités positives et négatives n'est pas exhaustive. En fonction des projets et des justifications qui lui sont soumis, le Collège Communal définit l'ampleur finale du pourcentage de diminution ou d'augmentation de la charge d'urbanisme et il motive sa position.

#### 5.4. Prise en compte de charges déjà réalisées

Pour les projets constituant l'exécution d'un permis d'urbanisation qui a déjà fait l'objet de charges, les charges déjà imposées viennent en diminution du calcul de charges pouvant être imposées.

Pour les modifications d'un projet qui a déjà fait l'objet de charges (et qui entre dans le champ d'application de la présente note), les charges sont calculées sur la base de l'objet de la demande de modification, à savoir la différence entre le projet de base et le projet modifié.

Pour des projets phasés, il est tenu compte des charges imposées lors des précédentes phases. A titre d'exemple, en cas de charges importantes imposées en phase 1, les charges de la phase 2 peuvent être revues à la baisse pour revenir à un équilibre conforme au calcul présenté dans la présente note.

#### 5.5. Interdiction de scission

Lorsque des permis différents sont présentés sur des parcelles contigües, et qu'il est légitime de penser que ces 2 dossiers forment en réalité un seul et même projet, la charge d'urbanisme sera définie en tenant compte du projet globalisé.

## 6. Modalités d'exécution de la charge

### 6.1. Débiteur

Le débiteur de la charge ou des charges d'urbanisme est le titulaire du permis<sup>4</sup>.

### 6.2. Garantie financière

Conformément à l'article D.IV.60 du CoDT, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme.

En outre, 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.

La garantie est fixée dans le permis.

La demande de permis contient des informations nécessaires pour apprécier les coûts de réalisation des conditions, charges ou voiries permettant à l'autorité compétente de fixer les garanties. À défaut, l'autorité compétente procédera à ses propres estimations.

### 6.3. Phasage

Le délai de réalisation de la charge d'urbanisme est précisé dans le permis. Il peut être différent de celui de mise en œuvre du 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).

### 6.4. Cession gratuite

La délivrance du permis peut être soumise 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.

## 7. 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

---

<sup>4</sup> S'il n'est pas propriétaire des biens dont la cession gratuite est imposée à titre de charge, le dossier doit comporter les engagements de cession des propriétaires ou ayants-droit.

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.

La ou les charges d'urbanismes peuvent, le cas échéant, figurer dans le dossier de demande de permis. Dans ce cas, elles sont confirmées, voire complétées, par l'autorité compétente dans le permis.

## 8. Méthodologie d'analyse

Les étapes d'analyses peuvent être décrites comme suit :

1. Définition par la Ville du **montant théorique total** sur la base des superficies et des affectations du projet
2. Définition par la **Ville** (le cas échéant en concertation avec le SPW) des **aménagements/équipements**
  - a. Jugés nécessaires pour pouvoir autoriser le projet → **CONDITIONS**
  - b. A imposer pour augmenter le bénéfice du projet pour la collectivité → **CHARGES INTERNES (en priorité)**
  - c. A imposer pour répondre à des enjeux de services ou d'utilités publics → **CHARGES EXTERNES**
3. **Communication** au demandeur
  - a. du **montant théorique total**
  - b. la liste des aménagements définis en fonction de leur **nature**
    - Conditions
    - Charges internes
    - Charges externes

Montant total des aménagements  $\leq$  au montant théorique total
4. **Evaluation par le demandeur** du coût de réalisation des aménagements/équipements identifiés par la Ville comme charges interne et/ou externes
5. **Comparaison** de cette évaluation avec le montant théorique - Discussion
6. **Définition précise** des charges par décision du Collège Communal