



Note d'orientation sur les charges d'urbanisme

1. Introduction

Le Collège communal ne délivre un permis d'urbanisme, d'urbanisation, de constructions groupées, unique ou intégré que si le projet participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- Assurer un développement territorial harmonieux et équilibré en tenant compte des enjeux de développement durable ;
- Contribuer à rencontrer les objectifs prioritaires de développement défendus pour le territoire communal et visant de manière générique une amélioration de la qualité de vie, une réponse aux défis d'une mobilité durable, la reconversion des sites dégradés, le renforcement de la centralité et l'attractivité du centre de Wavre, la conservation du caractère villageois de Limal et Bierges, la valorisation du patrimoine, la gestion des ressources naturelles et l'embellissement du centre ancien protégé de Wavre ;
- Anticiper les évolutions démographiques et économiques attendues ce qui nécessitera aussi la création ou l'adaptation des infrastructures et équipements publics ;
- Répondre de manière équilibrée et durable aux principes de densification des fonctions, aux principes de mixité et considérer, notamment, que chaque projet doit supporter une partie des coûts que son exécution est susceptible de causer à la collectivité ;
- Réduire le risque d'inondations sur le territoire wavrien.

Au cas par cas, en fonction des données particulières d'un projet et de l'endroit où il est envisagé, le Collège pourra tenir compte de tout ou partie de ces principes, ou de tout autre en lien avec un développement durable et attractif du territoire.

2. Objectif poursuivi

La présente note a pour objet de préciser la manière dont la Ville de Wavre applique la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisation, des permis d'urbanisme, de constructions groupées, uniques ou intégrés, en application du Code du Développement territorial (CoDT).

3. Contexte réglementaire

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 et 3 du CoDT.

4. Différence entre conditions et charges

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 sa mise en œuvre et à son exploitation. (...) ».

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. (...) ».

1. Les conditions

1.1. Définition et concept

Sans préjudice de la définition de l'article D.IV.53, alinéa 2, du CoDT, les conditions peuvent être considérées, de manière générale, comme des impositions nécessaires à la réalisation du projet.

Le recours à l'imposition de conditions dans le cadre de la délivrance d'un permis permet, par exemple, de rendre le projet compatible avec le bon aménagement des lieux et la destination générale de la zone.

1.2 Types de conditions

Les conditions peuvent prendre la forme des obligations « de faire » : réalisation de travaux de voirie, obligation de plantations, etc. ou « de ne pas faire » : supprimer un niveau, une lucarne, etc.

Le CoDT, en son article D.IV.55, précise : « Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :

- 1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- 2° lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;
- 3° (...);
- 4° lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé. »

Le CoDT, en son article D.IV.57, précise : « Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

- 1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées

à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

- 2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- 3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique ;
- 4° des biens immobiliers situés :
 - a) dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière, visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
 - b) dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
- 5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité. »

1.3 Exemples de conditions

Sur cette base et sous réserve de l'examen des circonstances propres à chaque dossier, il est proposé de qualifier les obligations suivantes de conditions :

- L'aménagement d'une voirie, place ou placette qui permettent de desservir les immeubles ou installations projetés ou de garantir l'accès à un intérieur d'îlot suscep-

tible d'être urbanisé. La notion d'aménagement de voirie englobe les aménagements visant à améliorer les déplacements des modes doux (piétons, cyclistes, etc.), la sécurité des usagers, le stationnement, le mobilier urbain, l'éclairage public, à respecter les obligations en matière d'accessibilité PMR et les plantations ;

- La réalisation des équipements techniques (distribution d'eau, 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 ;
- 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 réalisation d'aménagements visant à protéger les biens, les personnes ou l'environnement d'un risque majeur d'accident.

2. Les charges d'urbanisme

2.1 Définitions et concepts

Les charges d'urbanisme quant à elles ont pour objet de faire supporter par le bénéficiaire du permis les coûts, incidences ou impacts que l'exécution de son projet est susceptible d'engendrer pour la collectivité au niveau communal.

Plus précisément, selon l'article D.IV.54 du CoDT : « (...) **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. (...) ».

Ainsi, la charge d'urbanisme doit contribuer aux objectifs stratégiques définis par la Ville.

Le CoDT précise en son article R.IV.54.§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. ».

2.2 Nature des charges

a) L'article D.IV.54, al.3, du CoDT prévoit que les **charges d'urbanisme** peuvent être de **plusieurs natures** :

- **La réalisation ou rénovation de voiries ou 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 ;**
- **Toute mesure favorable à l'environnement.**

L'article R.IV.54-1.§2 précise ces trois types de charges comme suit :

« Les voiries et espaces verts publics visés à l'article D.IV.54, alinéa 3, sont entendus au sens large et intègrent notamment les aménagements visant à améliorer le déplacement des différents usagers et leur sécurité, les équipements, le mobilier, tels que le placement de poteaux d'éclairage, de signalisation routière, la réalisation d'une piste cyclable, d'un piétonnier, l'aménagement d'un parking public, d'une place, la création ou l'extension des impétrants ou de l'égouttage qui profitent à la collectivité, la construction d'un abribus, et les aménagements végétaux réalisés sur un bien accessible au public, tels que la création d'un square, d'un parc, la plantation d'alignement d'arbres en voirie, la création d'un bassin d'orage paysager.

Les constructions ou équipements publics ou communautaires visés à l'article D.IV.54, alinéa 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, alinéa 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.

- b) Les charges d'urbanisme peuvent prendre la forme d'une cession à titre gratuit par exemple, de voiries, de constructions ou encore de terrains susceptibles d'accueillir des constructions ou équipements publics ou communautaires.

En effet, l'article D.IV.54, al.4 du CoDT précise : « 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. ».

- c) Les charges d'urbanisme ne peuvent pas prendre la forme d'une contribution en numéraire (art. D.IV.54, al.2 du CoDT).

2.3 Localisation des actes et travaux au titre de charge

Conformément à l'article R.IV.54-1§1er, les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme ne doivent pas nécessairement se situer en relation immédiate du projet mais 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, c'est-à-dire par le biais du schéma de développement communal (S.D.C.) et D.II.6 du CoDT, c'est-à-dire par le biais d'un schéma de développement pluricommunal.

2.4 Exemples de charges

En matière de constructions ou d'équipements publics et communautaires :

- La mise à disposition de logements publics et assimilés sous forme de location ou de droit de superficie ;
- La cession de terrain visant à accueillir des équipements publics ou communautaires ;
- La rénovation d'équipements publics ou communautaires ;

- La réalisation d'un équipement communautaire (maison de quartier, bibliothèque, crèche, école, salle de sports, etc.).

En matière de voiries et d'espaces verts publics :

- L'aménagement d'une voirie située en dehors du périmètre du projet en ce y compris les aménagements visant à améliorer les déplacements piétons et cyclistes, la sécurité des usagers, le stationnement, les obligations en matière de personnes à mobilité réduite, le mobilier et l'éclairage public ;
- Les équipements relatifs à l'assainissement des eaux résiduaires, à l'évacuation ou la rétention des eaux pluviales situés généralement en dehors du périmètre du projet ;
- L'aménagement d'espaces publics ou d'espaces verts publics ;
- L'aménagement et/ou l'exploitation d'une station de vélos partagés, de places de stationnement, de covoiturage, etc. ;
- L'acquisition d'une œuvre d'art destinée à un espace public ;
- Des aménagements cyclables et piétons en dehors du périmètre ;
- La participation au renforcement de l'offre en transports en commun en termes d'infrastructure : aménagement de quai, d'abri, de voirie, de carrefour, etc.

En matière d'environnement :

- La réalisation d'aménagement visant à réduire l'impact du projet sur la biodiversité ;
- Les actes et travaux de restauration, de valorisation ou de protection de milieux naturels ;
- La réalisation d'actes et de travaux destinés à réduire l'empreinte carbone des équipements publics ou communautaires ;
- La réalisation d'actes et travaux visant à produire de l'énergie renouvelable ;
- La réalisation d'actes et travaux contribuant à lutter contre les inondations et coulées de boues.

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.

5. Détermination des charges

1. Pouvoir et critères d'appréciation

C'est l'autorité compétente pour la délivrance des permis qui peut assortir l'autorisation de charges.

À cet égard, elle dispose d'une compétence discrétionnaire dans le choix des charges mais elle est néanmoins limitée au respect des principes de base qui seront exposés ci-après.

Toutefois, d'initiative, l'autorité peut décider de baliser elle-même son pouvoir d'appréciation. C'est précisément l'objet de cette note d'orientation.

2. Principes à respecter

2.1. Principe de légalité

Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent respecter les lois, décrets et règlements en vigueur.

2.2. Principe d'égalité

Les charges d'urbanisme doivent respecter le principe d'égalité (Const., art. 10 et 11). Ce principe exige que des situations comparables soient traitées de façon identique, sauf à justifier expressément la différence de traitement par la nécessité de rencontrer un but légitime et que les moyens utilisés soient proportionnés.

2.3. Principe de proportionnalité

Les charges d'urbanisme doivent également et obligatoirement respecter le principe de proportionnalité conformément aux art. D.IV.54 et R.IV.54-2 du CoDT.

Dans le présent dispositif, l'examen du principe de proportionnalité se fait en comparant le coût des charges et des cessions envisagées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un montant théorique.

Le coût de la charge doit représenter une partie raisonnable du coût de l'ensemble des travaux autorisés.

Le coût des charges envisagées est estimé par les différents services concernés sur base d'un coût moyen de la construction, de la réalisation de l'aménagement, de la cession ou de la mise à disposition qui sont pris en considération.

Fixation du montant théorique

Le montant théorique (MT) de la charge est calculé sur base de la formule suivante :

$$MT = 55 \text{ €} \times S$$

S représente la surface du projet en m².

Pour l'application de la présente note, la surface du projet est la somme de ses surfaces planchers et utiles définies de la manière suivante :

a) La surface plancher

- La surface plancher est la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux qui sont affectés au parcage lié aux besoins de l'immeuble, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Cette exclusion n'est pas d'application pour les parkings à vocation commerciale.
- La surface plancher est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens ou des murs de séparation entre parties communes et privatives.
- Pour les parties sous combles des logements, la surface plancher est la surface comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit d'une hauteur égale ou supérieure à 1,5 mètre.

b) La surface utile

- La surface utile est la totalité des surfaces extérieures, couvertes ou non, qui sont affectées à un usage commercial (zones de stationnement en plein air, drive-in, parking à vocation commerciale, zones de stockage de matériaux ou de biens, espaces d'exposition, etc.).

c) Dans le cas de permis d'urbanisation, la surface du projet est calculée sur base des surfaces planchers et utiles théoriques à réaliser telles que définies dans le permis.

2.4. Principe d'exclusion de la double imposition

En principe, les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées, les permis uniques ou les permis intégrés 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 de l'imposition de charges. Cette possibilité ne concerne pas une éventuelle modification du permis d'urbanisation.

Toutefois, dans des circonstances particulières telle que, par exemple, un écart par rapport aux surfaces prévues dans le permis d'urbanisation, l'incidence concrète du projet sur la collectivité pourra être réévaluée pour, le cas échéant, donner lieu à l'imposition de charges supplémentaires.

2.5. Principe de proximité

Ainsi qu'explicité au point 4.2.3, les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent se situer dans ou à proximité du projet sauf s'ils sont justifiés au regard de la stratégie territoriale définie par le biais du schéma de développement communal (S.D.C.) ou d'un schéma de développement pluricommunal.

6. Le choix et la justification des charges

Le Collège communal, en concertation avec les services concernés, détermine les charges au cas par cas, en tenant compte des caractéristiques du projet et du contexte dans lequel il s'inscrit. Dans chaque cas, le permis devra comprendre une « motivation qui justifie le choix des charges et leur localisation et le respect du principe de proportionnalité » (art. R.IV.54-3, al.1er, CoDT).

De manière préférentielle, la ou les charges d'urbanisme figurent dans le dossier de demande de permis.

De manière plus particulière, les éléments suivants doivent permettre de justifier les charges d'urbanisme qui seront imposées :

- Le lien entre le projet et les charges envisagées ;
- 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'inscrit (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 ;
- L'évaluation environnementale du projet ;
- Les critères liés à l'entretien et à la gestion des futurs aménagements ou infrastructures sollicités sous forme de charges d'urbanisme ;
- La contribution de la ou des charges d'urbanisme envisagées aux objectifs de développement territorial définis par la Ville de Wavre à travers son plan stratégique transversal ou de tout autre plan ou schéma à portée stratégique ou opérationnelle adopté par le Conseil communal.

7. Champ d'application

La charge d'urbanisme est imposée dans tout permis concernant un développement, en construction ou en transformation, de minimum 500 m² de surface de projet, calculée sur base des principes établis dans cette note.

1. Exonérations et réductions des charges

Les projets de transformation ou rénovation d'immeubles ou établissements existants sont exonérés de charges pour autant qu'ils n'entraînent aucun changement de destination, aucune augmentation de la surface plancher ou surface utile, aucune augmentation de densité, ni de la capacité d'accueil.

Certains projets pourront bénéficier d'un régime plus favorable en fonction de l'analyse du projet proposé et de ses particularités dont notamment ce qui suit :

- a) Lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et/ou de travaux relevant de la réhabilitation de tout ou partie d'un quartier jugé prioritaire par le Collège ;
- b) 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 de sauvegarde, auquel s'appliquent provisoirement les effets du classement, situé dans une zone de protection, figurant à l'inventaire régional du patrimoine, figurant à l'inventaire communal du patrimoine repris sur la carte archéologique, et/ou retenu comme d'intérêt communal par le Collège ;
- c) Lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et/ou de travaux d'intérêt collectif ou communautaire.

8. Modalités d'exécution des charges

1. Débiteur de la charge

Le débiteur de la charge ou des charges est le titulaire du permis.

En cas de cession du permis, les dispositions de l'article D.IV.92, §1er, du CoDT, sont d'application.

À défaut, le cédant et le cessionnaire du permis demeurent solidairement responsables des charges d'urbanisme conformément à l'article D.IV.92, §2 du CoDT.

2. Garanties financières et déclaration de cession à titre gratuit

- En vertu de l'article D.IV.60, al. 1er du CoDT, « l'autorité peut subordonner la délivrance du permis à la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme ».
- 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.

3. Délai d'exécution

Le délai de réalisation de la ou des charges d'urbanisme est précisé dans le permis.

Ce délai ne peut toutefois pas être supérieur au délai de péremption du permis (art. R.IV.59-1 du CoDT).

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 (art. D.IV 59 du CoDT).

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 les garanties financières nécessaires à leur exécution n'aient été fournies (art. D.IV.74, al 1er du CoDT).

Cependant, l'autorité compétente peut désigner, dans le permis, ceux des lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les charges d'urbanisme imposées ou fourni les garanties nécessaires à leur exécution (art. D.IV.60, al.3 du CoDT).

L'autorité peut imposer la réalisation des charges d'urbanisme par phases (art. R.IV.54-3, al.2 du CoDT).

Il est donc souhaitable que le demandeur soit informé le plus tôt possible des critères 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.

Les charges sont donc, de manière préférentielle, discutées au stade de l'avant-projet avec le service de l'Urbanisme de la Ville. Celui-ci 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 imposer.

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

Les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une discussion lors de la procédure plus formelle de réunion de projet prévue par l'article D.IV.31 du CoDT.

Le demandeur de permis peut intégrer dans sa demande de permis, 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 graphiques. Le demandeur peut, sur la base du calcul des charges dues, proposer la remise de logements ou de biens immobiliers à la Ville de Wavre ou à un autre opérateur immobilier public tels que C.P.A.S., une régie communale autonome ou non, une régie provinciale autonome ou non, le Foyer Wavrien, etc.

Ces propositions ne lient pas le Collège qui conserve donc son pouvoir d'appréciation discrétionnaire.

Le ou les charges d'urbanisme discutées au stade de l'avant-projet peuvent être précisées dans le cadre d'un avis de principe du Collège communal.

Il est néanmoins à signaler que toute discussion avec un porteur de projet peut être modifiée au vu du résultat de l'instruction administrative de la demande de permis, et d'une manière générale de tout élément neuf.

9. Relations entre la Ville et le demandeur

L'article R.IV.54-3, al.3 du CoDT précise que « 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. ».

▶▶ 10. 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 Wavre.



Chiffres clés

Base légale :

articles D.IV.53 et D.IV.54 du CoDT

Applicable à partir de :

500 m² de surface utile de projet

Montant théorique de la charge :

55 € par m²

À retenir



Ville de Wavre – Pôle Cadre de vie
Service Urbanisme

Place des Carmes 8 – 1300 Wavre

Accueil sur rendez-vous

Tél : 010/230 371

urbanisme@wavre.be