VILLE DE VIRTON

CHARGES D'URBANISME

LIGNE DE CONDUITE
DU CONSEIL COMMUNAL EN DATE DU 26 JUIN 2025

---

1 : LES OBJECTIFS ET DÉFINITIONS

1.1. Définition d'une charge d'urbanisme

Il s'agit d'une imposition assortissant un permis qui a pour but de faire supporter et de mettre à charge du titulaire du permis une partie des coûts que l'exécution de son projet engendre sur la collectivité.

"ART D.IV.54-1 Alinéa 1er : Les charges d'urbanisme visent à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement. 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 cadrées par les dispositions du CoDT. Les charges ont pour objectif de garantir que les besoins de la population et de l'environnement soient rencontrés.

Selon l'article R.IV.54-1, le permis doit déterminer distinctement les conditions et les charges qui sont imposées au demandeur.

1.2. Définition d'une condition

La condition a pour but de permettre l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti et la faisabilité du projet. Une condition est une imposition à laquelle une autorisation est subordonnée et sans laquelle l'autorisation devrait être refusée. Une condition est nécessaire afin de pouvoir autoriser le projet, afin de garantir le fonctionnement de celui-ci.

Les conditions ne sont pas définies précisément dans le CoDT. Elles peuvent reprendre de larges aspects tels que les aspects architecturaux, esthétiques, de mobilité ou encore techniques.

"ART D.IV.53 : Sur base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé 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 comptabilité 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 (Article D.IV.53 du CoDT). "

2 : CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Les charges d'urbanismes sont reprises d'une part dans la partie décrétale du CoDT aux articles D.IV.53 (Généralités) et D.IV.54 (propositions spécifiques et complètes) et d'autre part dans sa partie réglementaire à l'article R.IV.54 -1 et suivants.

3 : PERMIS CONCERNÉS

Tous les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées, les permis uniques, les permis d'urbanisation, les permis en régularisation sont à considérer.

La charge ne peut être imposée qu'à l'occasion de la délivrance d'un permis cependant la Ville de Virton, n'est pas obligée d'imposer des charges.

"Art. D.IV.54/1. Alinéa 2 : Lorsqu'un projet requiert, pour sa mise en œuvre, plusieurs permis successifs, les charges d'urbanisme sont imposées par le permis à l'occasion de l'instruction duquel l'autorité constate l'existence d'un impact résiduel."

Cependant, lorsqu'un projet atteint une certaine envergure, son impact sur la collectivité devient généralement évident.

La ligne de conduite du Conseil communal prévoit que tout projet peut être soumis à des charges d'urbanisme lorsque l'impact qu'il génère sur la collectivité, à l'échelle communale, n'est pas compensé par un impact positif au sens de l'article D.IV.54/1, et ce, dans le respect du principe de proportionnalité.

À ce titre, il est envisagé de considérer comme projet soumis à des charges :

- tous les permis relatifs à un développement, en construction ou en transformation, dont la superficie de plancher atteint au minimum 500 m² *(À titre indicatif et pour donner un ordre de grandeur, cela équivaut à environ 5 appartements ou plus de 3 habitations.) ;*
- Par ailleurs, en deçà de ces seuils, lorsque le bilan entre impacts positifs et négatifs révèle un impact résiduel non compensé, des charges d'urbanisme peuvent également être imposées à des projets de plus petite envergure ;
- Seront soumis spécifiquement tous les projets faisant peser sur la collectivité la création d'au moins 20 logements neufs.

La superficie plancher est définie comme la totalité des surfaces brutes des planchers mis à couvert à l'exécution (y compris les cages d'escalier, les locaux utilitaires) à l'exclusion des balcons, des terrasses et des surfaces de planchers intérieures correspondant à des locaux qui sont affectés au sous-sol pour des emplacements de stationnement, des caves, des locaux techniques ou du dépôt.

4 : PERMIS EXONÉRÉS

Sont exonérés des charges d'urbanisme :

- Les permis qui portent sur le logement du demandeur, c'est-à-dire obligatoirement sa résidence principale ;
- Tous les permis déjà délivrés pour le terrain faisant l'objet d'une nouvelle demande et ayant déjà donné lieu à l'imposition de charges d'urbanisme sont également pris en considération. Cette disposition ne s'applique pas en cas de modification substantielle du permis. Dans de telles situations, les incidences spécifiques des modifications apportées au projet devront être évaluées. Le cas échéant, cela pourra justifier l'imposition de charges d'urbanisme complémentaires.

La présente ligne de conduite s'applique dès son approbation par le Conseil Communal quel que soit la date d'instruction du dossier de demande de permis.

5 : AUTORITÉ COMPÉTENTE

La charge d'urbanisme ne peut être imposée par la Commune de Virton que lorsqu'elle est l'autorité compétente.

"ART D.IV.54/3.§1 Le Collège communal lorsqu'il n'est pas l'autorité compétente peut proposer l'affectation de la charge d'urbanisme dans le cadre de l'avis préalable visé à l'article D.IV.36 alinéa 2 du CoDT ou à la suite de la notification du recours au Gouvernement qui lui est adressée conformément à l'article D.IV.66 alinéa 1er."

L'affectation de la charge peut également être proposée par une autre instance publique (SPW, Province, Tec, etc.) ou être imposée par l'autorité compétente pour le dossier (par exemple : Le Fonctionnaire Délégué lorsqu'il a la compétence du permis).

De manière préférentielle, les charges d'urbanisme figurent dans le dossier de demande de permis et dans la mesure du possible peuvent être clairement identifiées en partie graphique. Dans ce cas, elles seront soumises aux mesures de publicités. Elles doivent être confirmées et apparaitre comme charge dans la décision, complétée au besoin par l'autorité compétente du dossier.

La teneur exacte de la charge d'urbanisme est indiquée dans le permis. Elle peut faire l'objet d'une convention établie entre la Commune et le demandeur sans pour autant contraindre à la délivrance du permis.

6 : RELATION ENTRE LA COMMUNE DE VIRTON 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 des charges d'urbanisme. Les charges d'urbanisme peuvent être discutées au stade de l'avant-projet avec la Ville de Virton. Les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une discussion plus formelle lors de la procédure de réunion de projet. Les charges peuvent être notifiées au demandeur à travers un avis de principe du Collège.

Cet avis de principe concernant les charges d'urbanisme est proposé au Collège par le Service Urbanisme. L'avis de principe respecte la ligne de conduite du Conseil Communal. Il analyse les impacts résiduels et le respect du principe de proportionnalité. L'avis du Service Logement et du Service du Bureau d'Étude est requis. Le cas échéant, l'avis de principe du Collège est porté à la connaissance de l'autorité compétente et des instances concernées.

7 : PRINCIPES À RESPECTER POUR L'IMPOSITION DE LA CHARGE

7.1 Obligation de motivation

Dans le permis, suivant l'article R.IV.54-1 du CoDT, celui-ci devra à minima motiver le choix des charges, leur localisation et le respect du principe de proportionnalité.

7.2 Principe de légalité

C'est-à-dire respecter les lois, les décrets et règlements en vigueur.

7.3 Principe d'égalité

Ce principe exige que des situations comparables soient traitées de manière identique sauf à justifier expressément la différence de traitement par la nécessité de rencontrer un but légitime et que les moyens utilisés soient proportionnés.

7.4 Principe de proximité

La nature des charges imposées ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé. Néanmoins, la charge d'urbanisme doit demeurer en relation avec le projet. Suivant l'article R.IV.54-2, elle doit soit se situer dans où à proximité du projet, soit être justifiée au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale ou pluricommunale.

7.5 Principe de proportionnalité

"ART D.IV.54 : 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."

Suivant l'article R.IV.54-3 du CoDT, d'une part, il doit y avoir un rapport raisonnable entre le coût que l'exécution du projet fait peser sur la collectivité et le coût des charges et des cessions à titre gratuit. Concernant le coût que l'exécution du projet fait peser à la collectivité, les impacts positifs du projet (contribuer à un besoin d'intérêt général) sont pris en compte pour contrebalancer les impacts négatifs.

D'autre part, il doit y avoir un rapport raisonnable entre l'objet du permis sollicité par le demandeur et le coût des charges et des cessions à titre gratuit. L'imposition d'une charge ne pourra jamais vider un projet de sa rentabilité.

Il convient par conséquent de définir le coût financier que le projet fait supporter à la collectivité (une balance entre les impacts négatifs et les impacts positifs), le coût réel des charges et des cessions à titre gratuit (cout moyen de la construction, de la réalisation de l'aménagement, de la cession ou de la mise à disposition) et le coût de la rentabilité de l'objet du permis.

Pour nous aider dans ces démarches, l'article R.IV.54-3 §2 du CoDT nous indique que l'examen du respect de proportionnalité peut être fait en comparant le coût réel des charges et des cessions demandées à titre gratuit par rapport à un cout raisonnable basé sur un montant théorique. Le résultat de l'examen est proportionné lorsque le cout cumulé des charges et de cessions ne dépassant pas le montant théorique.

À ce jour, il n'y a pas de montant théorique ou de fourchette déterminés par le Ministre pour les permis dont l'objet est ou n'est pas de créer des logements neufs.

Dans l'attente de cette donnée, la présente ligne de conduite impose

- que tout projet comprenant au moins 20 logements neufs soit assorti d'un engagement du demandeur à prévoir un logement d'utilité publique par tranche de 20 logements. Cette exigence vise à compenser de manière proportionnée l'augmentation de densité que ces projets entraînent pour la collectivité et à garantir le respect des objectifs fixés dans la déclaration de politique communale ;

- que dans le cas où la balance entre les impacts positifs et les impacts négatifs relève un impact résiduel sur les permis concernés par une charge d'urbanisme, l'examen de la proportionnalité se fera en comparant le coût des charges envisagées (numéraire ou actes et travaux) et un montant théorique de 28 euros calculé par m2 de superficie de plancher. Cette exigence vise à

compenser de manière proportionnée, au regard du prix moyen de vente sur Virton, une partie des coûts que l'exécution de son projet engendre sur la collectivité.

Pour rappel, la superficie plancher est définie comme la totalité des surfaces brutes des planchers mis à couvert à l'exécution (y compris les cages d'escalier, les locaux utilitaires) à l'exclusion des balcons, des terrasses et des surfaces de planchers intérieures correspondant à des locaux qui sont affectés au sous-sol pour des emplacements de stationnement, des caves, des locaux techniques ou du dépôt.

Pour rappel, 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.

8 : CARACTÉRISTIQUE DE LA CHARGE

La Charge d'urbanisme doit être précise et limitée quant à son objet. Elle doit faire l'objet d'une analyse au cas par cas. Il ne peut y avoir de charges fixes systématiques ou obligatoires.

Cependant, dans le cadre de l'analyse et de la détermination des charges d'urbanisme, il est nécessaire de prendre en compte les exigences imposées par le règlement taxe sur l'absence d'emplacements de parcage.

La charge ne peut dépendre d'un élément futur et incertain. Elle ne peut dépendre d'un tiers ou d'une autre autorité. Elle ne peut imposer le dépôt de plan modificatif ultérieur à la délivrance de permis. Cependant, elle peut faire l'objet d'un permis distinct.

9 : NATURE DE LA CHARGE

Le Conseil Communal détermine comme ordre des priorités :

1 : de développer du logement d'utilité publique ;

2 : de faciliter les modes de déplacement actifs et les transports en commun ;

3 : de construire ou de rénover des équipements collectifs, d'agrément ou de convivialité ;

4 : d'améliorer la performance énergétique de l'urbanisation.

Le CoDT prévoit des charges en nature (des actes et travaux à réaliser) et par dérogation moyennant due motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte, des charges en numéraire.

Le CoDT prévoit des charges imposées à des fins non environnementales et à des fins environnementales. *"ART D.IV.54/5. Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges d'urbanisme, les modalités d'application de ces charges, déterminer un ordre de priorité de la nature des charges à imposer et fixer les critères à prendre en compte par l'autorité compétente pour déterminer le montant ou l'importance de la charge d'urbanisme en vue de garantir le respect du principe de proportionnalité-décret du 13 décembre 2023, art110)"*

9.1 Charges à des fins non environnementales et à des fins environnementales

“ART D.IV.54/2 §1er : Les charges consistent en des actes et travaux imposés au demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, les espaces verts publics en ce compris des espaces naturels ouverts au public, la réalisation ou la rénovation de logements d’utilité publique tels que définis par le Code wallon de l’habitation durable ou de constructions ou d’équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes les mesures favorables à l’environnement, notamment la désartificialisation d’espaces artificialisés. "

Selon l’article R. IV. 54/2 - 1, les voiries et espaces verts publics 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.

Suivant l’article R. IV. 54/2- 4, les charges imposées à des fins environnementales sont toutes les mesures favorables à l’environnement, 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. Par exemple : la désartificialisation d’espaces artificialisés, 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, la plantation de haies, etc.

9.2 Par dérogation - Charges en numéraires

Par dérogation, des charges en numéraires peuvent être imposée.

"Art. D.IV.54/3. § 1er du CoDT : Par dérogation à l’article D.IV.54/2, et moyennant due motivation de l’intérêt général de procéder de la sorte, les charges d’urbanisme peuvent porter, en tout ou partie, sur le versement d’une somme d’argent destinée à la réalisation d’actes et travaux visés à l’article D.IV.54/2. Dans ce cas, l’autorité compétente indique dans le permis les actes et travaux visés à l’article D.IV.54/2 que la charge financera, en tout ou en partie. Le collège communal lorsqu’il n’est pas l’autorité compétente peut proposer l’affectation de la charge d’urbanisme en numéraire dans le cadre de l’avis préalable visé à l’article D.IV.36, alinéa 2, ou à la suite de la notification du recours au Gouvernement qui lui est adressée, conformément à l’article D.IV.66, alinéa 1er. L’autorité compétente peut décider d’affecter les charges d’urbanisme en numéraire imposées au travers de plusieurs permis à la réalisation des mêmes actes et travaux lorsque chacune de ces charges ne suffit pas, à elle seule, à en financer entièrement la réalisation.

§ 2. L’autorité compétente détermine quels actes et travaux peuvent être exécutés avant la charge. Avant la réalisation des autres travaux (ceux qui ne peuvent pas être réalisé avant le payement)*, la charge en numéraire est payée entre les mains de la commune qui réalise, sur son territoire, les actes et travaux financés par une ou des charges en numéraire. Si le permis impose des charges en numéraire en vue de réaliser des actes et travaux sur le territoire de plusieurs communes, la charge est payée entre les mains de chacune en fonction de la valeur des travaux qu’elle finance sur leur territoire.*

§ 3. Les charges en numéraire destinées à compenser l’impact sur la collectivité non contrebalancée par un impact positif que fait peser la création d’au moins trente logements neufs sont versés dans un fonds communal ou supra communal destiné à la réalisation ou à la rénovation de logements d’utilité publique tels que définis par le Code wallon de l’habitation durable. 123 CoDT – version applicable à partir du 4 août 2024 (v.40.5)

§ 4. Les actes et travaux à la réalisation desquels la charge en numéraire est destinée sont exécutés dans un délai de dix ans à compter du paiement de la somme qui constitue la charge. En cas de dépassement du délai imparti pour réaliser les actes et travaux financés par les charges d'urbanisme, la partie de la charge qui n'a pas encore été utilisée à ce moment est restituée au titulaire du permis par un virement sur un compte ouvert auprès d'une institution bancaire autorisée à exercer ses activités en Belgique. – décret du 13 décembre 2023, art. 108)"

9.3 Charge concernant l'impact sur la collectivité de logements neufs

La Commune de Virton décide d'être plus exigeante en matière de logement que ce qui est imposé par l'article D.IV.54 et R.IV.54 du CoDT ;

Dès lors, l'impact sur la collectivité que fait peser la création d'au moins 20 logements neufs, dans la mesure où il n'est pas contrebalancé par un impact positif, est compensé prioritairement par l'engagement du demandeur à réaliser un logement d'utilité publique par tranche de 20 logements.

(1) soit par la réalisation ou la rénovation de logements d'utilité publique tel que définis par le code wallon de l'habitation durable ;

(2) soit par l'engagement du demandeur, imposé lors de la délivrance du permis, de céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge, sans frais pour elle des logements d'utilité publique tels que définis par le code wallon de l'habitation durable ;

(3) soit par l'engagement du demandeur, imposé lors de la délivrance du permis, de céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge, sans frais pour elle, un droit de jouissance d'une durée minimale de 15 ans sur des logements d'utilité publique tels que définis par le code wallon de l'habitation durable.

Suivant l'article R.IV.54/2-2 : " *La commune peut céder les logements d'utilité publique qu'elle reçoit en exécution de l'article D.IV.54/2 à la Société wallonne du logement, à une société de logement de service public ou à un centre public d'action sociale. Elle peut céder les droits de jouissance qu'elle reçoit en exécution de l'article D.IV.54/2 à la Société wallonne du logement, à une société de logement de service public, à un centre public d'action sociale ou à une agence immobilière sociale. – AGW du 25 avril 2024, art. 71) "*

Pour rappel le logement d'utilité publique est défini par le Code wallon de l'habitation durable comme "le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région*" (Article 1er, 9° du CWHD).

À titre d'exemple, la mise à disposition de logements publics peut se faire via une convention conclue entre le demandeur (Promoteur - développeur ou ses ayants droit) et une Agence Immobilière Sociale (AIS), pour une durée de X années, par exemple 15 ans quand on a plus de 30 logements afin de répondre également aux exigences du CoDT. Il convient de noter que le propriétaire peut tirer certains avantages d'une mise à disposition d'un logement à une AIS, tels que l'exonération complète (propriétaire privé) ou partielle (propriétaire public) du précompte immobilier durant toute la prise en gestion, une réduction de la TVA de 21 à 12% pour les propriétaires privés qui construisent ou achètent un logement neuf en vue de le confier en gestion de l' AIS pour une période minimale de 15 ans, un loyer garanti même en cas de vide locatif.

10 : DÉBITEUR DE LA CHARGE

Le titulaire du permis est la personne légalement responsable des charges d'urbanisme.

11 : PERMIS POUR LA CHARGE

De manière préférentielle, les charges d'urbanisme doivent être clairement précisées et autorisées dans la demande de permis (partie graphique et annexe écrite). Lorsqu'il est question de logements d'utilité publique, la charge doit être identifiable dans les plans (indications du/des logements concernés ainsi que des espaces qui y sont associés comme des caves, des emplacements de stationnement, un jardin, etc.).

Cependant, les charges peuvent être autorisées suivant le CoDT par un permis distinct. ART D.IV.54/4 *" Les actes et travaux imposés au titre de charge d'urbanisme peuvent être autorisés par un permis distinct de celui qui impose la charge (sauf lorsqu'ils constituent des mesures compensatoires au sens de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage).*

Dans ce cas, l'autorité compétente impose la fourniture de garanties financières nécessaires à l'exécution de la charge d'urbanisme, détermine quels actes et travaux peuvent être exécutés avant la charge et fixe le délai dans lequel la charge est exécutée."

12 : GARANTIES

Des garanties financières peuvent être exigées pour l'exécution des conditions ou des charges d'urbanisme : soit imposées par le permis, soit prévues dans la demande de permis.

"ART D.IV.54/4 §1er : Les travaux autorisés par le permis qui impose la charge ne peuvent pas débuter avant que l'autorité compétente ait constaté la fourniture des garanties financières.

§2. Les garanties sont exigibles et acquises de plein droit par la Ville de Virton à due concurrence de la valeur des charges non exécutées :

1. *Si le permis relatif aux actes et travaux imposés en charge n'est pas définitivement délivré dans les 36 mois de la délivrance du permis qui impose la charge*

ou

2. *Si les travaux imposés en charge ne sont pas entièrement exécutés dans le délai imparti par l'autorité compétente.*

Si l'autorité compétente n'est pas le collège communal, elle lui cède le bénéfice des garanties. Le cas échéant il est fait application de l'article D.IV54./3 §4 à savoir, les actes et travaux à la réalisation desquels la charge en numéraire est destinée sont exécutés dans un délai de dix ans à compter du paiement de la somme qui constitue la charge. En cas de dépassement du délai imparti pour réaliser les actes et travaux financés par les charges d'urbanisme, la partie de la charge qui n'a pas encore été utilisée à ce moment est restituée au titulaire du permis par un virement sur un compte ouvert auprès d'une institution bancaire autorisée à exercer ses activités en Belgique."

13 : EXÉCUTION

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 (D.IV.59 du CoDT).

"ART D.IV.54/1 : Lorsqu'un projet requiert, pour sa mise en œuvre, plusieurs permis successifs, les charges d'urbanisme sont imposées par le permis à l'occasion de l'instruction duquel l'autorité constate l'existence d'un impact résiduel."

ART D.IV.54/3 §3 : L'autorité compétente peut décider d'affecter les charges d'urbanisme en numéraire imposées au travers de plusieurs permis à la réalisation des mêmes actes et travaux lorsque chacune de ces charges ne suffit pas, à elle seule, à en financer entièrement la réalisation. §4 : Lorsque la charge est en numéraire, la réalisation des actes et travaux doivent être exécutés dans un délai de 10 ans à compter du paiement de la somme constituant la charge. En cas de dépassement du délai, la partie de la charge qui n'aurait pas encore été utilisée est resituée au titulaire du permis sur un compte ouvert auprès d'une institution bancaire autorisée à exercer ses activités en Belgique."

Sans préjudice de l'article ART D.IV.54/3 §4, le fonds supra-communal au sens de l'article D.IV.54/3 §3 est un fond intégré à la comptabilité de la Société Wallonne du logement, d'une société de logement de service public ou d'une agence immobilière sociale"

Les permis d'urbanisation et de constructions groupées ne peuvent faire l'objet d'une division/vente avant que les charges d'urbanisme n'aient été réalisées ou avant que des garanties financières nécessaires à leur exécution n'aient été fournies. Cependant, l'autorité compétente peut désigner dans le permis les lots qui peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécutés les charges d'urbanisme imposées ou fourni les garanties nécessaires à leur exécution.

Selon l'article R.IV.54-1, l'autorité compétente peut imposer la réalisation des charges d'urbanisme par phase.

14 : INEXÉCUTION

L'inexécution des charges et/ou des conditions entrainent une violation des prescriptions du permis. Le bien se trouve en infraction urbanistique.

Les permis d'urbanisation et de constructions groupées ne peuvent faire l'objet d'une division/vente avant que les charges d'urbanisme n'aient été réalisées ou avant que des garanties financières nécessaires à leur exécution n'aient été fournies (Exemple : rapport validé par le Collège de constations d'exécution des actes et travaux déterminés comme charge d'urbanisme).

L'article D.IV.81 du CoDT prévoit que *" dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux ou charges imposées ou n'a pas fourni les garanties financières exigées..."*.

Sauf lorsque les phases sont prévues. Dans cette hypothèse, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de 5 ans pour chaque phase autre que la première.

15 : AUTRES TAXES ET REDEVANCES

L'imposition de charge d'urbanisme n'exonère pas le dossier de toutes autres taxes et redevances dues pour le dépôt d'une demande de permis.

Service Urbanisme
urbanisme@virton.be