



VILLE D'ANDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

SEANCE DU 23 OCTOBRE 2023

Monsieur Claude EERDEKENS, Bourgmestre;
Monsieur Vincent SAMPAOLI, Monsieur Benjamin COSTANTINI,
Monsieur Guy HAVELANGE, Madame Françoise LEONARD,
Madame Elisabeth MALISOUX, Échevins;
Madame Sandrine CRUSPIN, Présidente du CPAS;
Monsieur Christian BADOT, Madame Marie-Christine MAUGUIT,
Monsieur Etienne SERMON, Madame Rose SIMON-CASTELLAN,
Monsieur Philippe MATTART, Monsieur Philippe RASQUIN,
Monsieur Christian MATTART, Madame Françoise TARPATAKI,
Madame Florence HALLEUX, Madame Martine DIEUDONNE-OLIVIER,
Madame Cassandra LUONGO, Monsieur Jawad TAFRATA,
Madame Caroline LOMBA, Monsieur Kévin GOOSENS,
Madame Christine BODART, Madame Marie-Luce SERESSIA,
Madame Natacha FRANÇOIS, Madame Gwendoline WILLIQUET,
Monsieur Damien LOUIS, Monsieur Hugues DOUMONT, Madame Nathalie ELSSEN,
Monsieur Eddy SARTORI, Conseillers;
Monsieur Ronald GOSSIAUX, Directeur général;
Présidence pour ce point : Monsieur Philippe RASQUIN ;

6.9. Redevance communale sur la fourniture de renseignements urbanistiques, sur la délivrance de certificats d'urbanisme n°1 et sur les observations à titre de renseignements à propos d'une division de biens – Dès son entrée en vigueur et jusqu'au 31 décembre 2025 - Modification

Le Conseil communal,

En séance publique,

Vu les articles 41, 162 et 173 de la Constitution qui consacrent l'autonomie fiscale des communes ;

Vu le décret du 14 décembre 2000 (M.B. 18.1.2001) et la loi du 24 juin 2000 (M.B. 23.9.2004, éd. 2) portant assentiment de la Charte européenne de l'autonomie locale, notamment l'article 9.1. de la Charte ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, spécialement ses articles L 1122-10 § 2, L 1122-20, L 1122-26 alinéa 1er, L 1122-30, L1124-40, L 1132-3, L 1133-1 et 2, L3131-1 et suivants et L 3221-5 ;

Vu le Code du Développement Territorial, en particulier ses articles D.IV.97, D.IV.99, D.IV.100, D.IV.102 et D.IV.105 ;

Vu les dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'établissement et de recouvrement des redevances communales ;

Vu les recommandations émises par les circulaires du 19 juillet 2022 et du 20 juillet 2023 relatives à l'élaboration des budgets des communes de la Région wallonne, pour les années 2023 et 2024 ;

Vu la communication du dossier en date du 3 octobre 2023 à la Directrice financière conformément au Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et l'avis de légalité rendu par la Directrice financière en date du 4 octobre 2023 dans les termes suivants :

«Le dossier préparé par Madame Aurore SEEL, Agent au Service des Taxes, n'appelle aucune remarque spécifique de ma part.

Je note que les projets de règlement soumis aux autorités communales ont été préparés en étroite concertation avec les services concernés et plus particulièrement le SAT. Les projets, qui se basent sur la réglementation en vigueur et les circulaires budgétaires

2023 et 2024, intègrent les observations formulées par la Tutelle à qui le règlement a été soumis, pour avis préalable et informel.

Sur base de ce qui précède, mon avis est donc positif. »

Attendu que les articles D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT disposent :

« Art. D.IV.99. § 1^{er}. Dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti, il est fait mention :

1° des informations visées à l'article D.IV.97 ;

2° de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

3° des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 ;

4° que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé ;

(5° sur la base de la déclaration du cédant, de la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné – Décret du 16 novembre 2017, art. 3).

Chacun de ces actes comporte en outre l'information :

1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

§ 2. Le Gouvernement met à disposition des notaires les informations visées à l'article D.IV.97 à l'exception des informations visées au 7°.

Le Gouvernement arrête les conditions et modalités d'accès aux informations visées à l'article D.IV.97.

Art D.IV.100. L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci, elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration » ;

Considérant que, dans la pratique, la commune est cependant quasiment systématiquement sollicitée par les notaires en vue de la communication des informations urbanistiques à insérer dans leurs actes ;

Considérant que le contenu de leurs requêtes s'apparente en effet souvent avec celui d'un certificat d'urbanisme numéro 1 tel que défini par l'article D.IV.97 du CoDT ;

Attendu que la commune est soucieuse de la qualité des informations qu'elle délivre aux notaires, ainsi que du respect d'un délai raisonnable pour assurer la communication des renseignements souhaités ;

Considérant que le volume des prestations requises du personnel communal dans le

cadre du traitement de ces demandes (communément appelées "avis/demandes de notaire") va croissant : recherches sur plans, recherches dans les archives, consultation interne de plusieurs services afin de pouvoir appréhender tous les aspects relatifs aux lieux et autres ;

Attendu qu'il n'est pas équitable que les frais en résultant soient supportés par la collectivité locale toute entière alors que les renseignements fournis n'intéressent que les notaires et leurs clients dans le cadre de dossiers déterminés ;

Considérant qu'il est équitable que le demandeur des renseignements en assure la prise en charge financière ;

Considérant que l'application des articles D.IV.99 à 100 du CoDT génère pour la commune des prestations importantes, dans la mesure où elle doit mentionner :

- l'affectation urbanistique du bien prévu par les plans en vigueur (plan de secteur, plans communaux d'aménagement, ...) ;
- l'existence, mais aussi l'objet et la date des permis de lotir, des permis de bâtir et des permis d'urbanisme délivrés depuis le 1er janvier 1977, impliquant ainsi des recherches dans des archives s'étendant sur 45 ans au moins ;
- l'existence, mais aussi l'objet et la date, des certificats d'urbanisme de moins de deux ans ;

Considérant que soucieuse de parfaire la qualité des renseignements donnés, la commune indique des informations supplémentaires, telles que la présence de projet en voie de développement à proximité, l'existence d'inondation qu'il y a eu à l'endroit ou encore l'aménagement envisageable pour les lieux ;

Considérant que le traitement de ces informations, endéans les délais prévus, requiert l'intervention d'un personnel qualifié et l'utilisation d'équipements informatiques performants et coûteux (logiciel de cartographie et de gestion de dossiers, notamment pour faciliter les recherches historiques et afin de pouvoir appréhender les éventuelles contraintes des lieux relevées par les différents services de la Ville) ;

Considérant qu'en sus, la connaissance des données à renseigner nécessite également des visites sur les lieux ;

Considérant que l'application des articles précités engendre de lourdes prestations du personnel communal, tant en recherches des renseignements requis qu'en dactylographie ;

Attendu qu'il en est de même en ce qui concerne le contenu à apporter aux demandes de certificat d'urbanisme n° 1 (art. D.IV.97 du CoDT) ou aux avis à rendre sur les divisions de biens (art. D.IV.102 du CoDT) ;

Attendu que, dans la logique exprimée ci-dessus, il est équitable de mettre les frais en résultant à charge de ceux qui les suscitent, plutôt que de les faire supporter par l'ensemble des contribuables andennais ;

Attendu que le contenu de ces certificats d'urbanisme numéro 1 est déterminé par l'article D.IV.97 du CoDT, lequel dispose :

« Art. D.IV.97. Le certificat d'urbanisme n° 1 communique et atteste les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande :

1° les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables ;

2° si le bien immobilier est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;

3° la situation au regard du projet de plan de secteur ;

4° la situation au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma communal ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, d'un guide communal d'urbanisme ou d'un projet de guide communal

d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation ;

5° si le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant ;

6° si le bien est :

a) situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

b) inscrit sur la liste de sauvegarde (du - Décret du 26 avril 2018, art. 18) Code wallon du Patrimoine ;

c) (visés par une procédure de classement ou classés, au sens du même Code - Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;

d) situé dans une zone de protection (du - Décret du 26 avril 2018, art. 18) même Code ;

e) (visé à la carte archéologique au sens du même Code - Décret du 26 avril 2018, art.18) ;

f) dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

(g) repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine - Décret du 26 avril 2018, art. 18).

7° si le bien bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données (au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - Décret du 1er mars 2018, art. 102) ;

9° si le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

10° si le bien est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

La commune et le Gouvernement peuvent compléter la liste des informations contenues dans le certificat.

Le Gouvernement met à disposition des communes les informations visées ci-dessus dont il dispose.» ;

Considérant que dans la logique de ce qui est exprimé ci-dessus relativement aux "avis/demandes de notaire", il est équitable que les charges en résultant soient supportées par ceux qui en profitent et non par la collectivité locale toute entière ;

Attendu que, quant à lui, l'article D.IV.102 du CoDT dispose :

« Art. D.IV.102. § 1^{er}. En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, trente jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte.

Le collège communal ou le fonctionnaire délégué notifiant, éventuellement, leurs observations à titre de renseignements. Celles-ci sont mentionnées dans l'acte, de même

que les mentions prévues par l'article D.IV.99, § 1er.

Au besoin, ces informations sont demandées aux administrations de la manière établie à l'article D.IV.105, et, à défaut de réponse dans le délai, l'acte peut être passé.

Les actes sous seing privé et les actes authentiques qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration et les mêmes mentions.

§ 2. Le présent article vaut pour tout acte translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit réel d'une partie non bâtie d'un immeuble. » ;

Attendu que tel qu'exposé aux termes des développements ci-avant, il va sans dire que les observations à formuler dans le cadre de ces demandes nécessitent également des recherches sur plans, des recherches dans les archives, la consultation interne de différents services, un déplacement sur les lieux, une analyse approfondie des projets envisagées, sollicitant l'utilisation de logiciels de gestion et de cartographie coûteux, et ce d'autant plus que ces avis doivent être rendu endéans un délai relativement court ;

Attendu que les évènements actuels en matière d'aménagement du territoire (projets de schéma de développement territorial, catastrophes naturelles plus fréquentes, et autres) imposent une analyse de plus en plus minutieuse pour chaque demande et ce, dans un délai relativement limité ;

Considérant que les montants établis dans la présente redevance ont été calculés sur base des frais réels engagés par l'administration ;

Vu que la Commune doit se doter des moyens nécessaires afin d'assurer l'exercice de sa mission de service public ;

Vu la situation financière de la Commune ;

Sur la proposition du Collège communal ;

ARRETE PAR 16 OUI (14 PSD@ et 2 MR) et 8 NON (AD&N) :

Article 1^{er} :

Il est établi, dès l'entrée en vigueur du règlement et jusqu'au 31 décembre 2025, une redevance communale sur :

- a. la fourniture des renseignements urbanistiques visés par les articles D.IV.99 à 100 du CoDT ;
- a. la délivrance des certificats d'urbanisme numéro 1 (art. D.IV.97 du CoDT) ;
- b. la délivrance d'observations à titre de renseignements à propos d'une division de biens (art. D.IV.102 du CoDT).

Article 2 : Renseignements urbanistiques

La redevance relative à la fourniture des renseignements urbanistiques dont question à l'article 1er, a), est fixée à **100,00 euros** par demande de renseignements relative à une parcelle.

Le montant de la redevance est majoré de **20,00 euros** par parcelle supplémentaire.

Lorsque l'**urgence** est sollicitée par le requérant et qu'une réponse est fournie dans les 5 jours ouvrables par l'Administration communale, **la redevance est augmentée de 50 %**.

Le délai de 5 jours commence à courir le lendemain de la réception de la demande par la commune ; le cinquième jour est celui de l'envoi des renseignements par la commune.

Article 3 : Certificats d'urbanisme n°1

La redevance relative à la délivrance des certificats d'urbanisme numéro 1, visée à l'article 1er, b), est fixée à **70,00 euros** par demande de certificat relative à une parcelle.

Le montant de **la redevance est majoré de 20,00 euros** par parcelle supplémentaire.

Article 4 : Division de biens

La redevance relative à la délivrance des observations visées à l'article 1^{er}, c), est fixée à **75,00 euros** par demande d'observations à titre de renseignements à propos d'une division de biens.

Article 5 :

Dans le cas où le traitement du dossier entraîne une dépense supérieure aux taux forfaitaires visés aux articles 2 à 4, le coût sera facturé sur base d'un décompte des frais réels.

Article 6 :

Au 1^{er} janvier de chaque exercice, les montants de la présente redevance sont indexés selon le rapport entre l'indice du prix à la consommation de janvier de l'exercice de taxation précédent et celui du mois de janvier 2023 (127,84 sur base de l'indice de 2013). Si l'augmentation due à cette indexation est inférieure à 0,50 euros, elle ne sera pas appliquée. Si elle représente au moins 0,50 euros, elle sera alors arrondie à l'euro supérieur.

Article 7 :

La redevance est due par la personne physique ou morale qui introduit la demande de renseignements/observations ou la demande de certificat d'urbanisme n°1.

Si la demande est introduite par un mandataire, la redevance est due solidairement par les demandeur et mandataire.

Sont exonérés :

- les administrations publiques et les établissements d'utilité publique ;
- les administrations publiques et les établissements d'utilité publique ;
- les personnes morales de droit public ;
- les autorités judiciaires ;
- les Comités d'Acquisitions d'Immeubles.

Article 8 :

La redevance est exigible dès la fourniture par la commune des renseignements urbanistiques, des renseignements à propos d'une division de biens ou d'un certificat d'urbanisme n°1.

La redevance est payable dans les 15 jours, ce délai commençant à courir le lendemain du jour de l'envoi des documents demandés, par versement par voie électronique ou en espèces entre les mains d'un agent désigné par le Collège communal contre remise d'une quittance.

Article 9 :

En cas de réclamation, celle-ci doit être introduite par écrit auprès du Service de l'aménagement du territoire, Promenade des Ours 25 à 5300 ANDENNE.

Pour être recevables, les réclamations doivent être motivées et introduites dans un délai de 3 mois à compter de l'envoi des documents demandés.

Article 10 :

En cas de non-paiement de la redevance comme stipulé à l'article 8, pour autant que le Collège communal ait statué sur une éventuelle réclamation, une contrainte non fiscale sera délivrée conformément à l'article L1124-40 § 1^{er} du CDLD.

Les poursuites seront entamées par voie d'huissier de justice à la requête de la Directrice financière et ce, après envoi d'une mise en demeure par recommandé. Les frais de cette procédure, y compris ceux de la mise en demeure par recommandé au prix coûtant, seront entièrement à charge du débiteur.

Le redevable pourra introduire un recours contre cette contrainte mais uniquement dans les formes et délais prévus par l'article L1124-40 § 1^{er} du CDLD.

Dans l'éventualité où une contrainte ne pourrait être délivrée, le redevable sera cité en justice dans les formes et délais prévus par les Codes civil et judiciaire.

Les tribunaux de NAMUR sont seuls compétents en cas de citation du redevable ou pour toute contestation à naître suite à la signification de la contrainte non fiscale.

Article 11 :

Le respect de la législation relative à la protection de la vie privée est essentiel quand une commune est amenée à répondre à des demandes de communication de données à caractère personnel figurant dans des fichiers qu'elle détient.

En cette matière, les éléments relatifs à la Ville d'ANDENNE sont les suivants :

- Responsable de traitement : la Ville d'ANDENNE ;
- Finalité(s) du(des) traitement(s) : établissement de factures et perception de la redevance
- Catégorie(s) de données : données d'identification, données financières ;
- Durée de conservation : la Ville d'ANDENNE s'engage à conserver les données pour un délai de 30 ans et à les supprimer par la suite ;
- Méthode de collecte : formulaire de demande complété par le demandeur et/ou mandataire ;
- Communications des données : les données ne seront communiquées qu'à des tiers autorisés par ou en vertu de la loi ou à des sous-traitants du responsable de traitement.

Article 12 :

La présente délibération, accompagnée de l'avis de légalité, sera transmise dans les 15 jours de son adoption, au Gouvernement wallon, aux fins d'exercice de la tutelle spéciale d'approbation conformément aux articles L3131-1 et suivants du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Une fois le présent règlement approuvé, il sera publié conformément aux articles L11331 et L1133-2 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

Il deviendra applicable le premier jour suivant celui de sa publication par voie d'affichage et remplacera, à partir de ce moment, celui relatif au même objet adopté par le Conseil communal en date du 4 novembre 2019.

La décision de la Tutelle sera communiquée par le Collège communal au Conseil communal et à la Directrice financière conformément aux dispositions de l'article 4 du règlement général sur la comptabilité communale.

Ainsi fait en séance à ANDENNE, date que d'autre part.

Par le Conseil,

Le Directeur général,

Le Président,

Ronald GOSSIAUX

Philippe RASQUIN

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Ronald GOSSIAUX



Claude EERDEKENS

