

Charges d'urbanisme

Cas pratiques

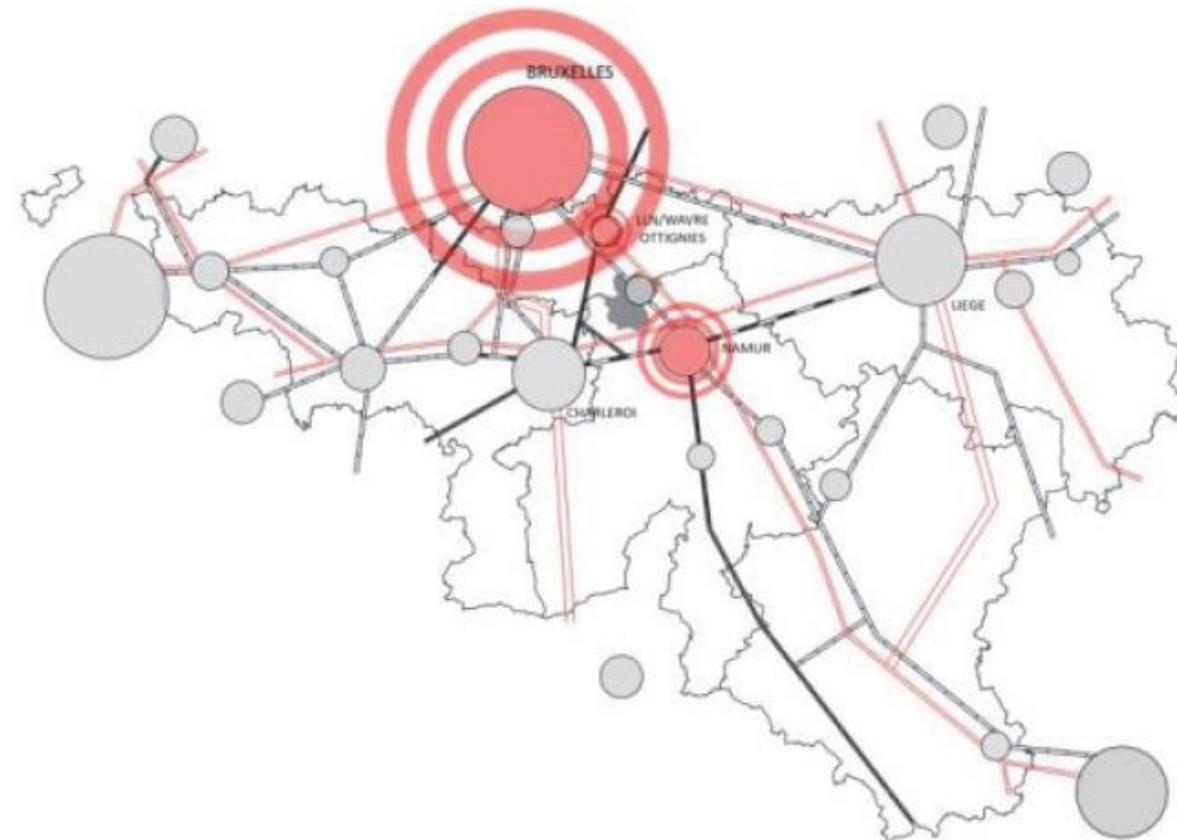
25-05-2021

Contextes territorial et démographique

Contexte territorial

Gembloux jouit d'une localisation privilégiée au croisement des sillons Sambre-Meuse et de l'axe Bruxelles-Namur-Luxembourg, en position centrale à l'échelle de la Wallonie.

Gembloux est situé entre les aires d'influence de Bruxelles et de Namur, à proximité immédiate du tri-pôle formé par les villes de Wavre – Ottignies – Louvain-la-Neuve.



Cartes des principaux pôles économiques wallons

Contexte territorial

Gembloix est repris comme pôle de développement et comme point d'ancrage sur un euro-corridor.

La commune fait aussi partie de l'aire de coopération suprarégionale avec Bruxelles. Une voie ferrée à trafic voyageur intense passe au Nord-est du centre-ville.

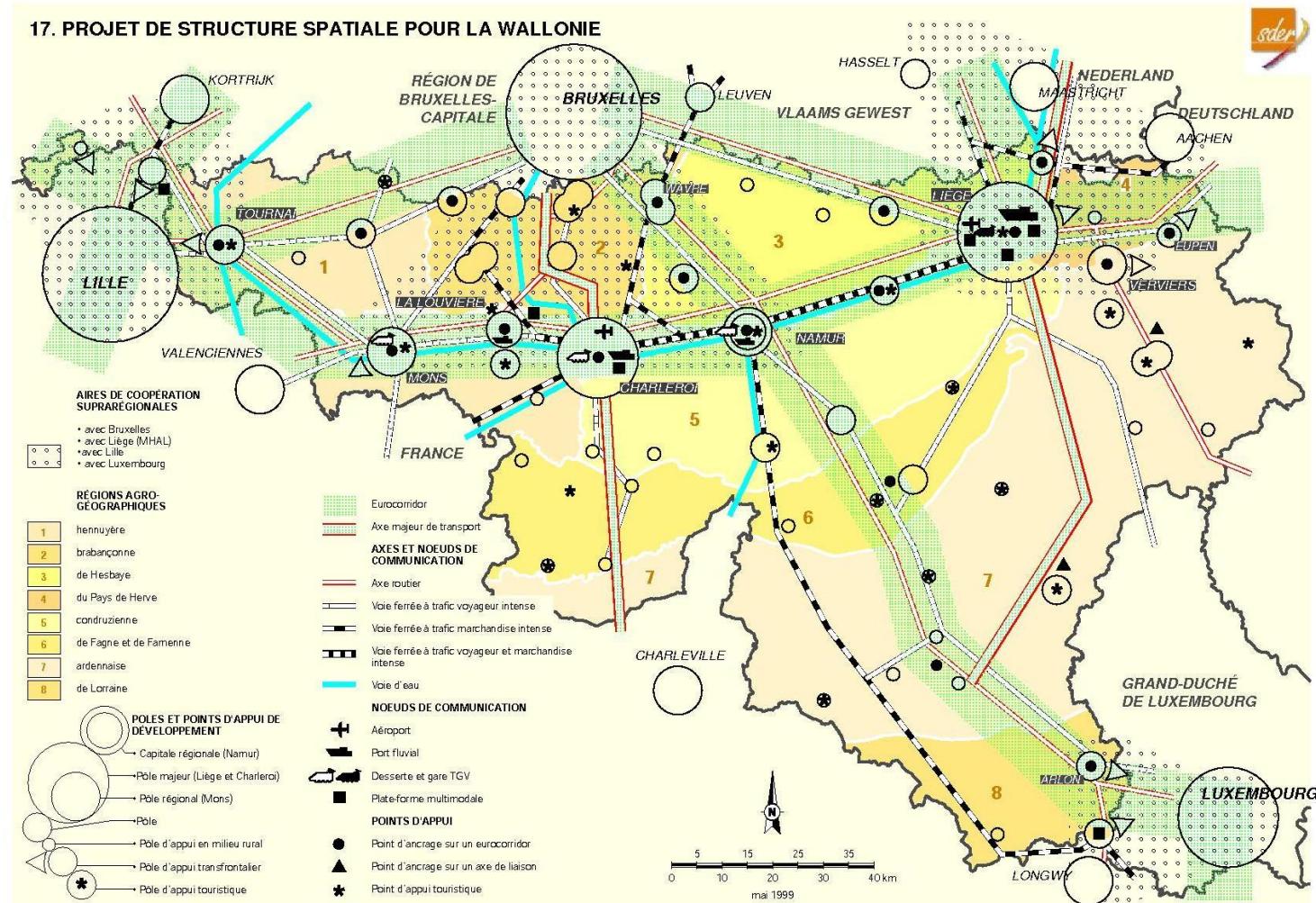


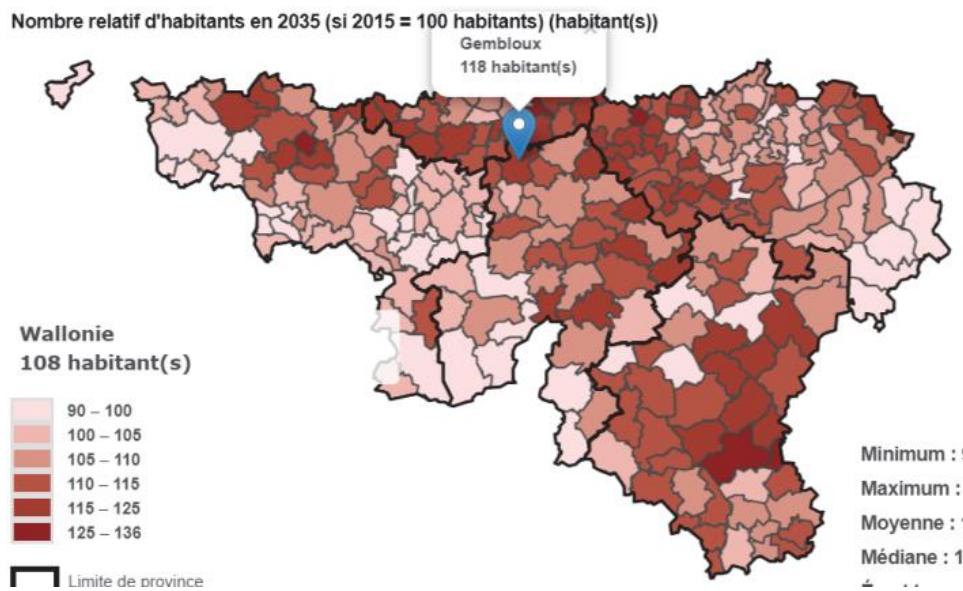
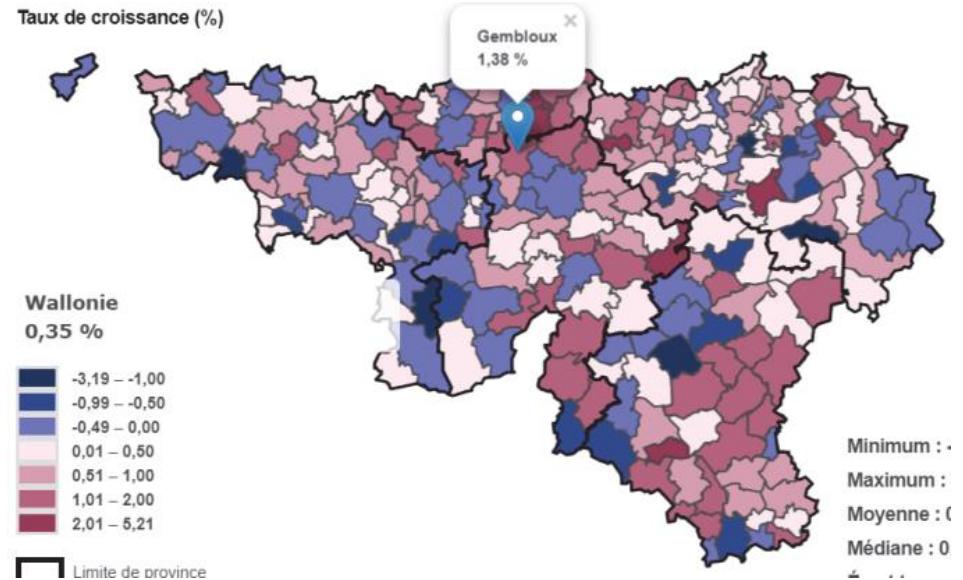
Schéma de développement de l'espace régional (SDER)

Contexte démographique

Une très forte croissance de population

Depuis 2007, la population de Gembloux a augmenté de 3.689 personnes, soit une hausse de près de 16,7% du nombre d'habitants en 10 ans, et quelques 1550 nouveaux ménages.

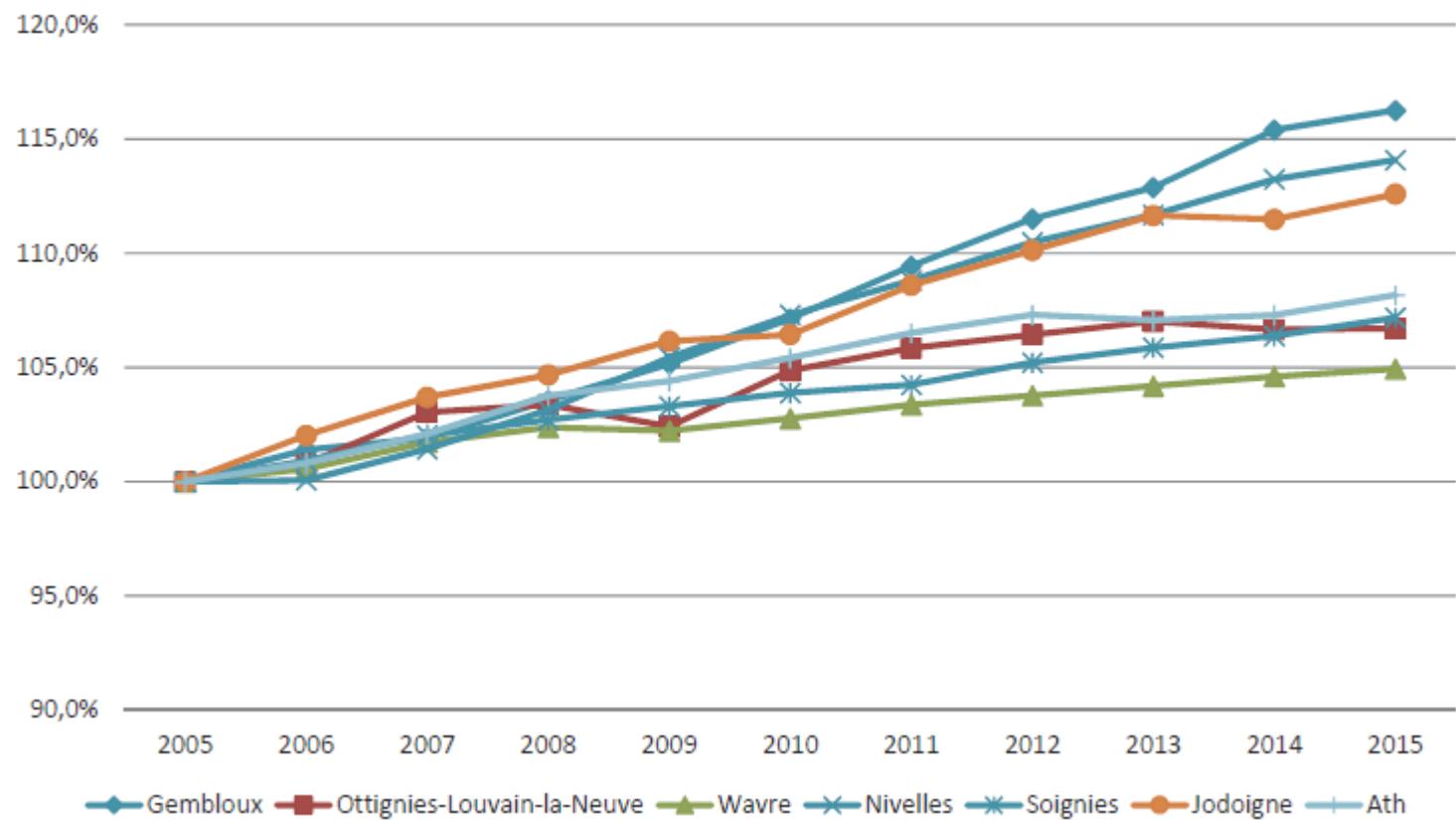
Par rapport aux autres communes du « pays » de Gembloux, à l'arrondissement de Namur et à la moyenne de la province du Brabant wallon, Gembloux se fait uniquement égaler par Walhain et devance par Perwez.



Contexte démographique

Les prévisions de l'IWEPS pour Gembloux montrent la continuation future de la dynamique de croissance de Gembloux jusqu'à près de 30.000 en 2035 (+ 4.500 habitants ou +18% en 20 ans de temps), ce qui devrait amener la population à une taille comparable à celle d'Ath, Nivelles et Soignies (aujourd'hui, avec 28.000 habitants).

Croissance de la population



Cas pratique n°1 :

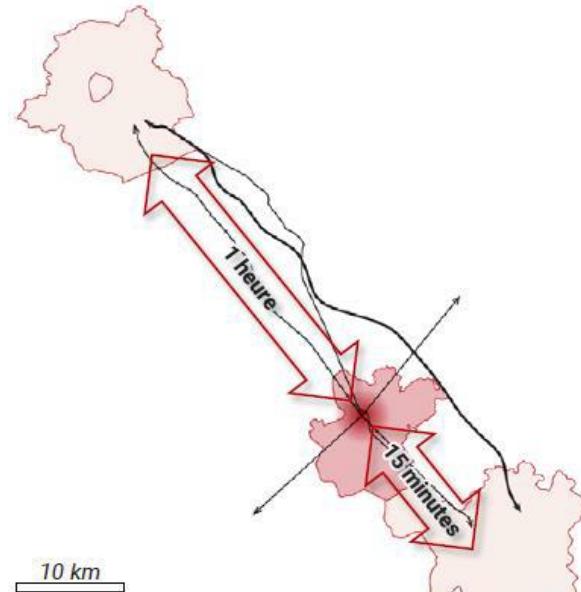
Périmètre de remembrement de la GARE

Localisation du site

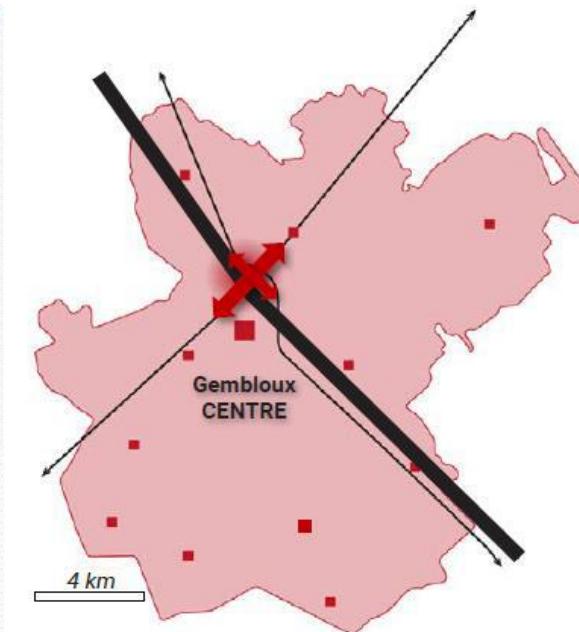


Localisation du site

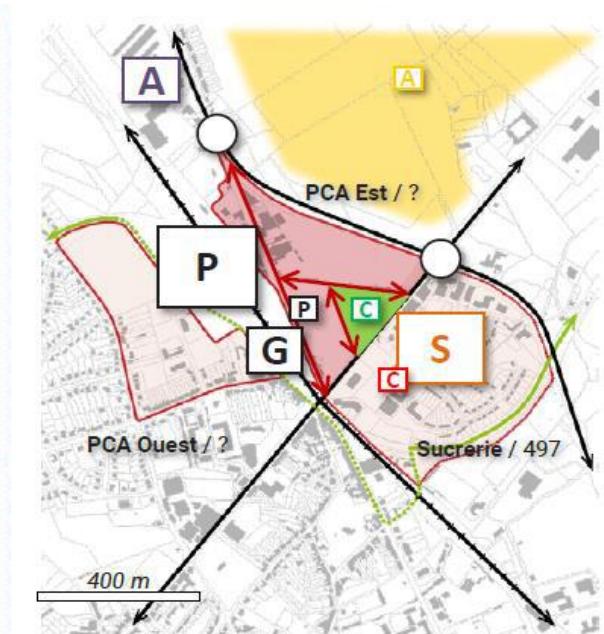
Excellente accessibilité, Gembloux fait partie de la lointaine couronne de Bruxelles ou Namur → forte attractivité résidentielle



Consolidation du quartier de la gare au-delà des voies ferrées / au centre-ville → nouvelle pièce urbaine
Quelle identité



Quelle identité donner à ce nouveau morceau de ville → adresses variées : façade agricole, gare, activités écon, résidentiel/com, entrée ville



Genèse de la réflexion

- 18-09-2007 Arrêté ministériel approuvant le plan communal d'aménagement de la « GARE » (SOL de la GARE)



En 2012 – 2 projets à l'étude

- Chaque projet avec son une entrée de ville et son bâtiment emblématique
- Pas de réflexion programmatique en complémentarité de l'existant
- Pas de cohérence globale des projets / paysage, espaces publics, liaisons
- Franges d'urbanisation non traitées, malgré des interfaces très diversifiées (N4, la gare, le parc, tissu industriel en mutation et tissu commercial)

→ Revoir le PCA mais quels enjeux ?



Projet de PRU

15 HA DE PROJET

- **5 ha de nouveaux espaces publics**
- Un parc et une place
- Un nouvel équipement scolaire

ESPACE PUBLIC

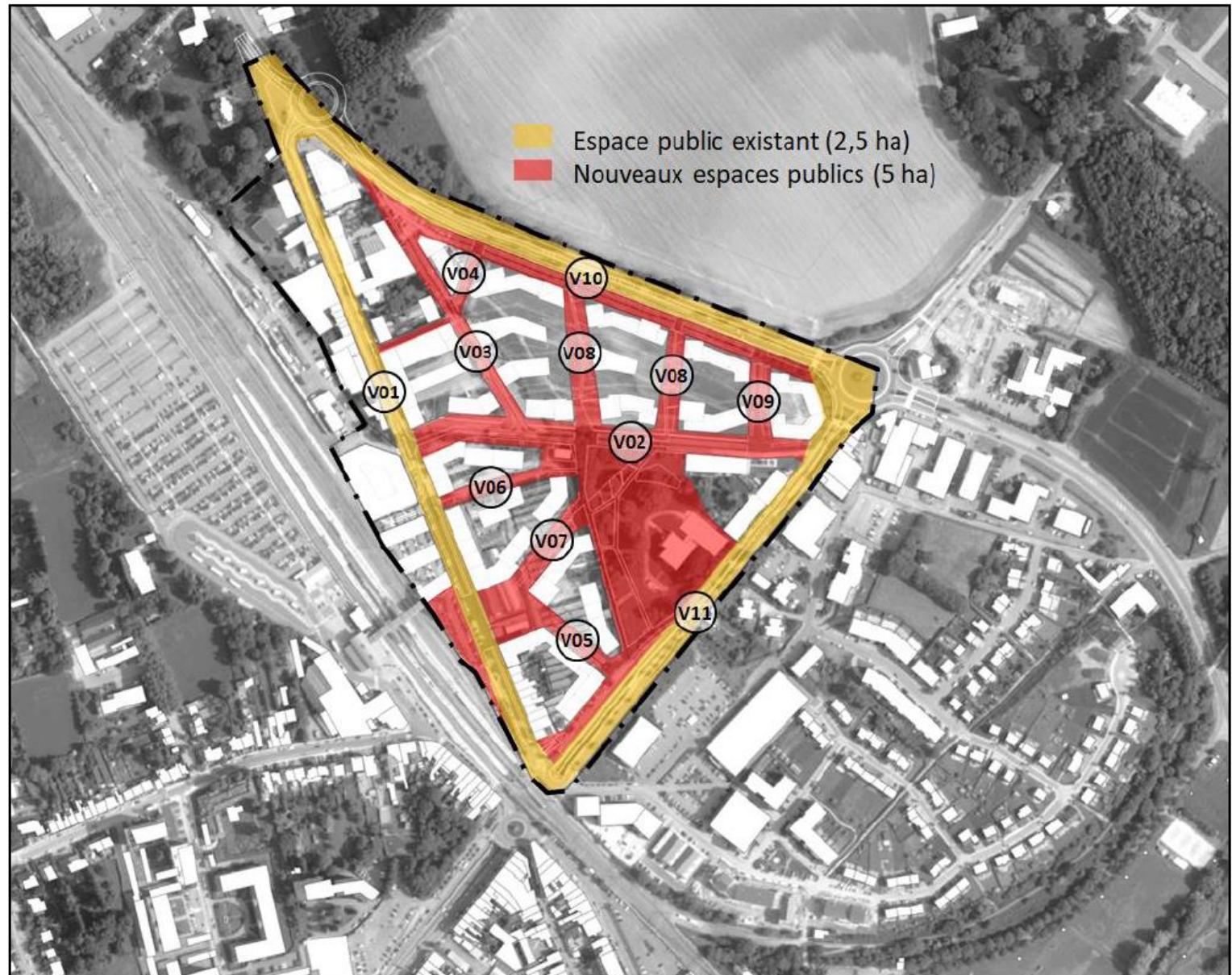


- Parc : 1,5 ha
- Place : 1 ha
- Voies vertes : 1 ha
- Rues : 1,5 ha

UN MAÎTRE D'ŒUVRE UNIQUE

Cohérence et qualité de la conception des espaces publics → identité du quartier

JNC missionné par B-TP et Eurofonderie



Projet de PRU

DÉFINITION DES ESPACES PUBLICS

**Conception d'ensemble
des espaces publics**

+ perméabilité des îlots

- Espaces verts public
- Bassin de rétention d'eau
- Espaces verts de cours et jardins
- Végétation existante
- Végétation projetée

Trame verte



Projet de PRU

DÉFINITION DES ESPACES PUBLICS ET FORMES BÂTIES

Légende

 Périmètre de remembrement urbain

Structure du bâti

 Macro-ilot avec nouvel alignement

 Bâtiments existants

 Bâtiments projetés

 R+3 Gabarits maximum projetés

Affectation des espaces

 Espace de chaussée

 Espace minéral pour modes actifs

 Zone de stationnement

 Aire de dépose-minute

 Espaces verts publics

 Bassin de rétention d'eau

 Espaces verts de cours et jardins

 Parking vélo sécurisé

Végétation

 Végétation existante

 Végétation projetée

Annotations

 Parcellaire cadastral

 150,60 Niveau de terrain projeté

 Courbes de niveau

 Sens de circulation

 Sens de circulation potentiel ou provisoire

 Sens de circulation sur la piste cyclable

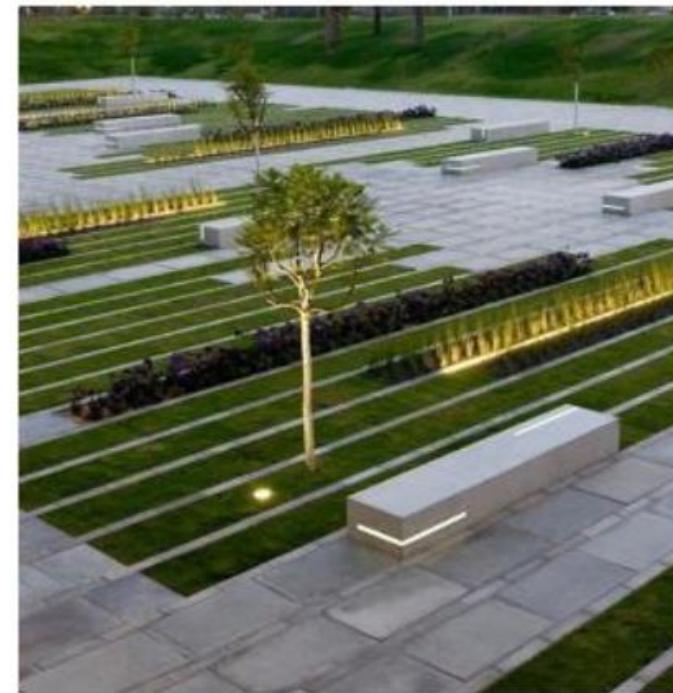
 Coupes dans les voies publiques (voir illustrations)

 Numérotation des voies publiques



Projet de PRU - référentiel

ESPACES PUBLICS DE GRANDE QUALITÉ

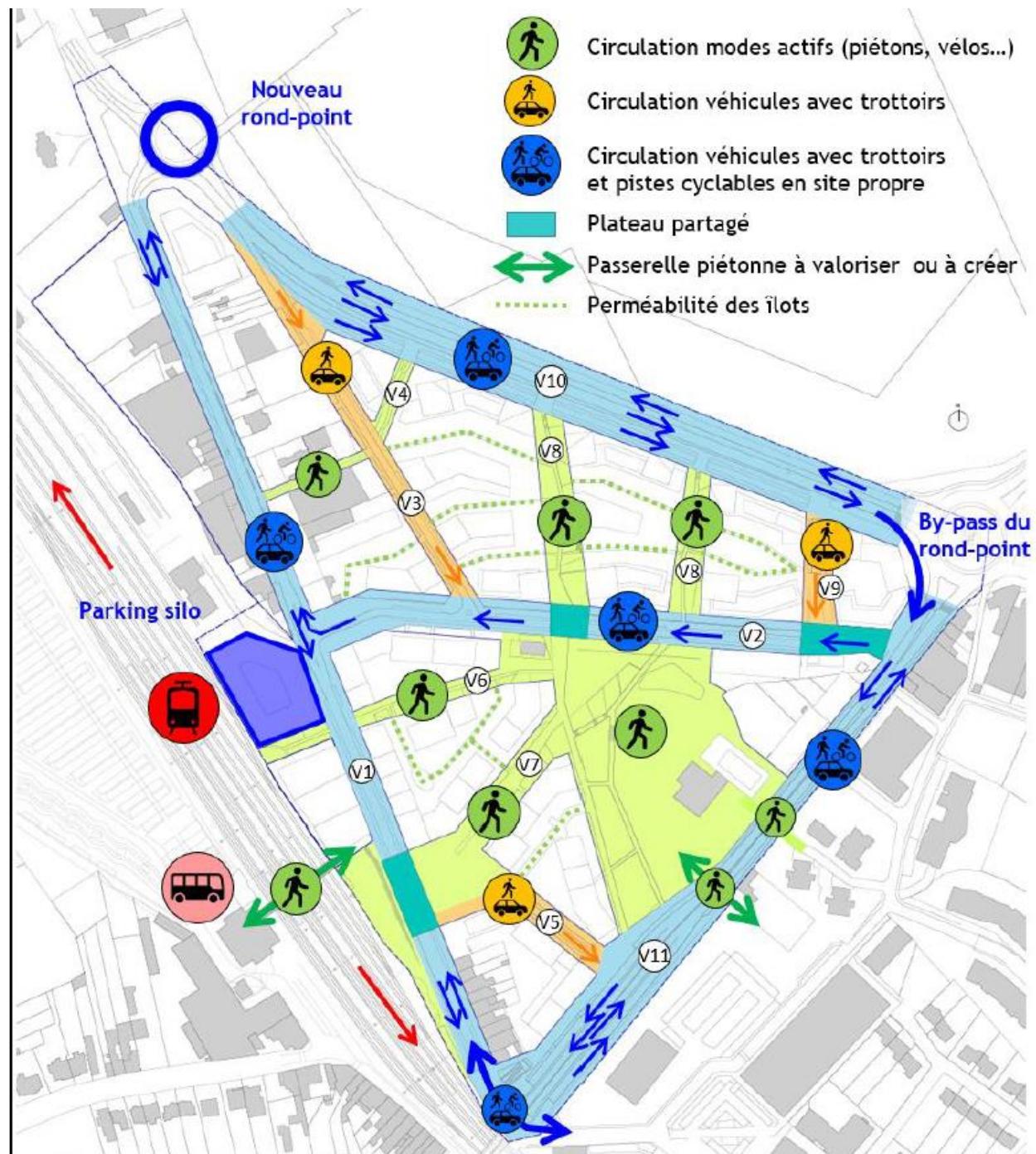


Projet de PRU

TRAME VIAIRE

Les principes de base :

- **une politique ambitieuse de mobilité « active »** mise en place dans le PRU, au travers d'aménagements favorisant les circulations piétonnes et cyclables depuis et vers la gare ainsi qu'une polarisation vers le parc ;
- **la maîtrise de la place de la voiture au sein du quartier**, en profitant des infrastructures routières existantes (N4, N29, chaussée de Wavre) et de limiter le nombre de nouvelles voiries à ce qui est juste nécessaire pour l'accessibilité des immeubles et des parkings privés en sous-sol ;
- **une gestion adaptée du stationnement** en termes de besoin et d'implantation, en relation avec le pôle intermodal.



Projet de PRU

FONCTIONS PROJETES

Tissu bâti en évolution et requalification de friche industrielle

Redynamisation chaussée de Wavre

Complémentarité inter-quartier

Nouveaux services : école et espaces communautaires

Fonctions à privilégier

■ Fonction résidentielle essentiellement

■ Fonction résidentielle + REZ d'activités économiques, équipements communautaires et services divers

■ Fonction d'activités économiques et de services divers + Fonction résidentielle aux derniers niveaux

■ Fonctions d'équipements communautaires et services publics

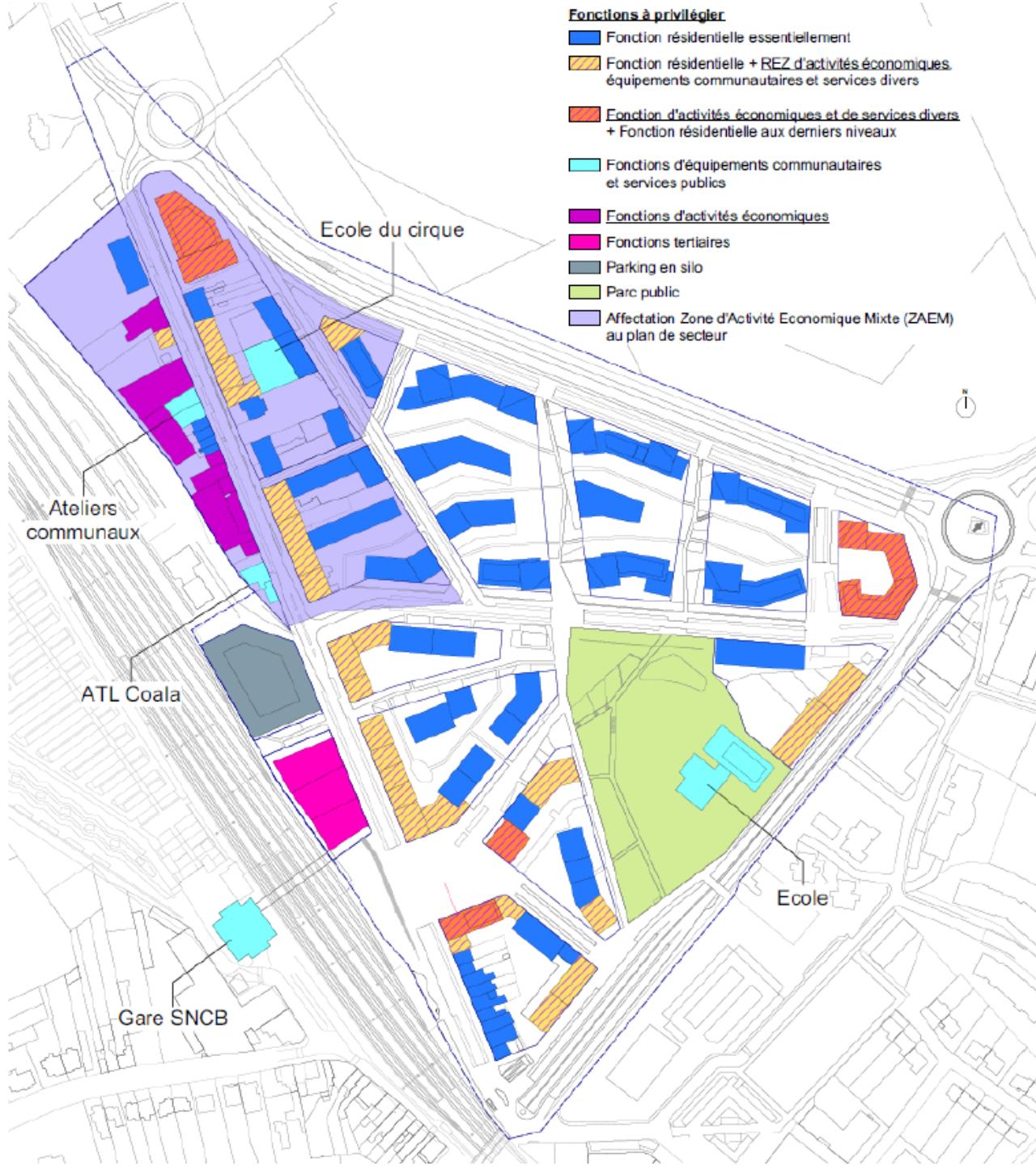
■ Fonctions d'activités économiques

■ Fonctions tertiaires

■ Parking en silo

■ Parc public

■ Affectation Zone d'Activité Economique Mixte (ZAEM) au plan de secteur



Projet de PRU

GABARITS PROJETÉS

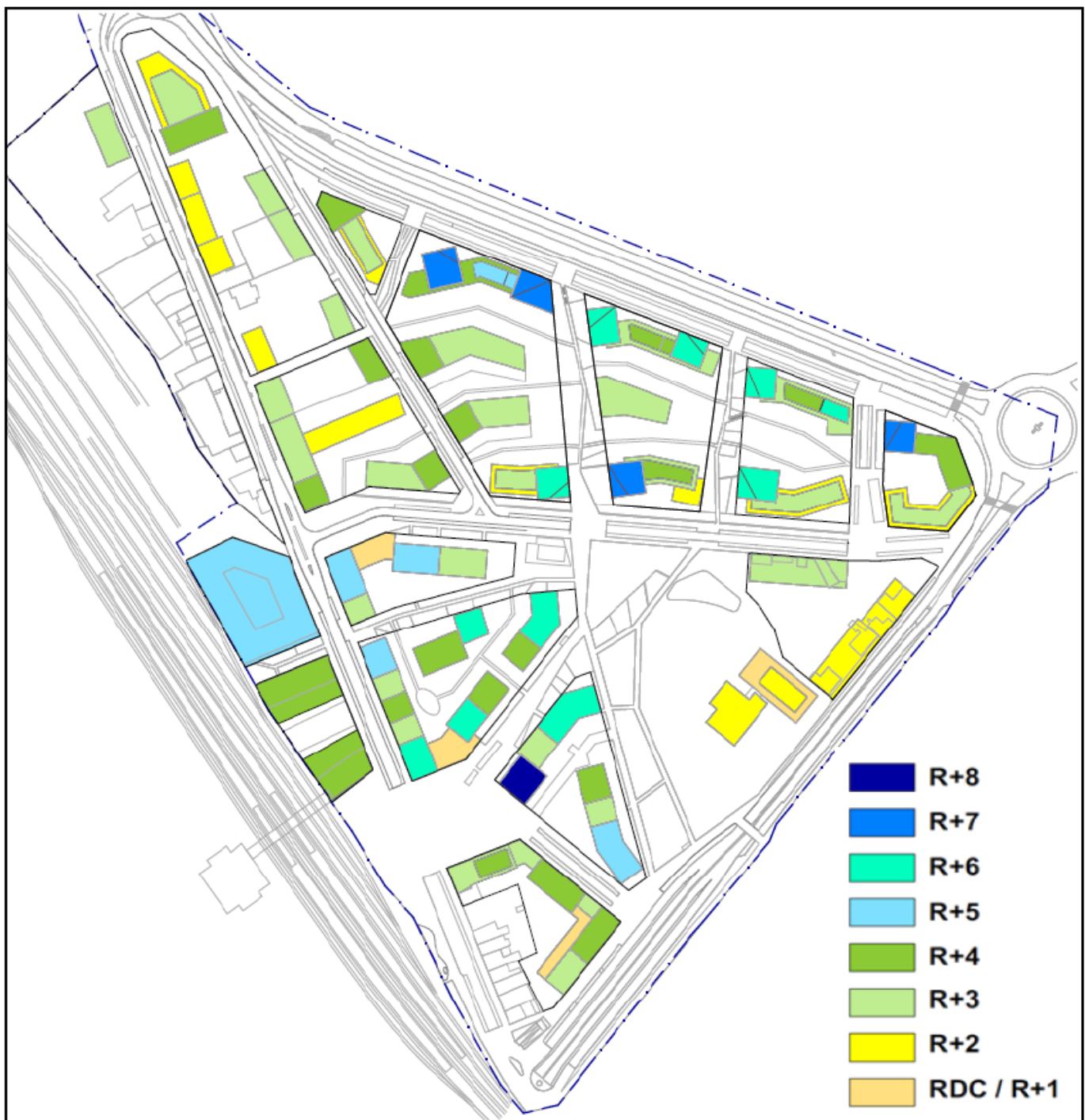
DENSITE RAISONNÉE ET COHERENTE

Densité brute : 85 log/ha

soit 1.200 log à terme (14,2 ha)
+ autres fonctions (25.000 m² plancher)

Cohérente :

- En vue de créer un Quartier Nouveau au sens du référentiel RW
→ permet ambitions élevées en termes d'aménagement, de services et d'équipements
→ inscrivent le quartier dans l'exemplarité
- Compte tenu des enjeux socio-économiques et démographiques auxquels la ville de Gembloux devra faire face dans les prochaines années
- Par rapport à la position du quartier dans la structure urbaine de Gembloux et notamment par rapport au centre-ville



Projet de PRU

ORGANISATION DE LA MISE EN OEUVRE



Secteurs opérationnels :

- Gare - Eurogembloix
- Parc - chaussée de Tirlemont
- N4 - Croisée des Champs
- Gare - SNCB
- Pointe nord - chaussée de Wavre + N4 - chaussée de Namur



* Contrainte de développement du projet

Enjeu majeur du projet : **Parc = cœur du projet**

- Problème : Parcelle appartient à un propriétaire privé (banque)
- Réflexion : faire acquérir le parc par un des promoteurs sous forme d'une charge d'urbanisme
- Rédaction d'une note d'orientation permettant d'évaluer le montant de la charge qui pourrait être imposée

NB : dès le début de la réflexion sur le PRU en 2016, la Ville avait informé les demandeurs que des charges d'urbanisme seraient imposées. Cependant, aucun document officiel n'avait été rédigé jusqu'à présent.

- Désignation d'un bureau d'avocats pour rédiger une « note d'orientation relative aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis à Gembloux »
- Adoption provisoire par le Collège communal en séance du 02/04/2020 (mise à l'essai)
- Courant 2019 : acquisition de la parcelle (et non le bâtiment) par l'un des promoteurs.
- Premiers projets devraient être déposées dans les prochains mois.

Note d'orientation sur les charges d'urbanisme

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.

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 économique1**,
- 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 m²** de surface 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 m².

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 immeubles à logements existants, la note s'applique si le projet implique :

- soit, la création d'au moins 10 nouveaux logements.
- soit, la création d'au moins 400m² de surface brute construite affectée à du commerce, du bureau ou à d'autres services.

Calcul de la charge

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.

Le calcul du montant théorique est établi sur la base

- d'une estimation du prix coutant de réalisation d'un m² de construction ;
- de l'affectation projetée, les retours sur investissement sous-jacents n'étant pas identiques ;
- d'externalités positives ou négatives du projet établies sur la base d'une grille de critères.

Montant théorique

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

Destination des surfaces	Montant théorique (HTVA) par m ² de surface brute construite	
Logement	50	
Bureau et autres services	45	
Commerce et activités de loisirs	Bâtiment « brut »	35
	Bâtiment « équipé »	60
Activité économique	25	

Cas pratique n°2 :

Permis intégré sur le site des établissements SOQUET

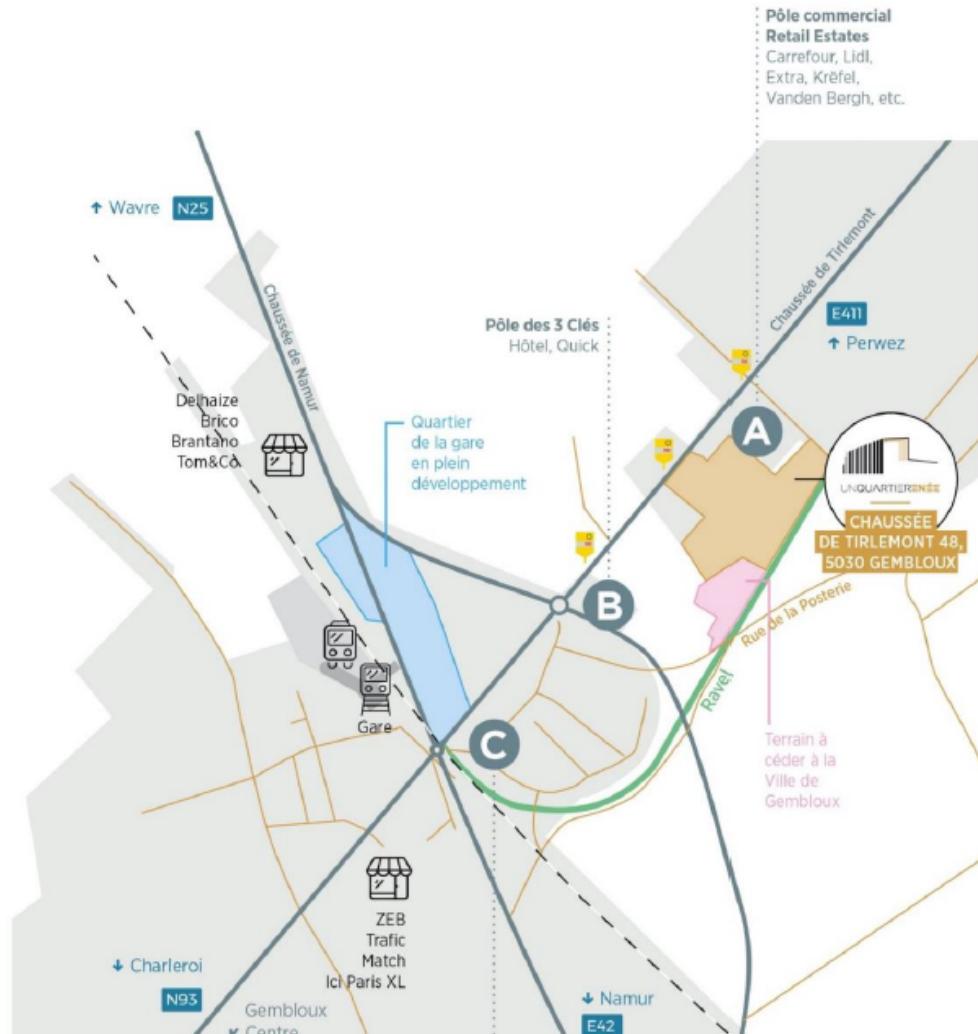
Localisation du site



INTRODUCTION

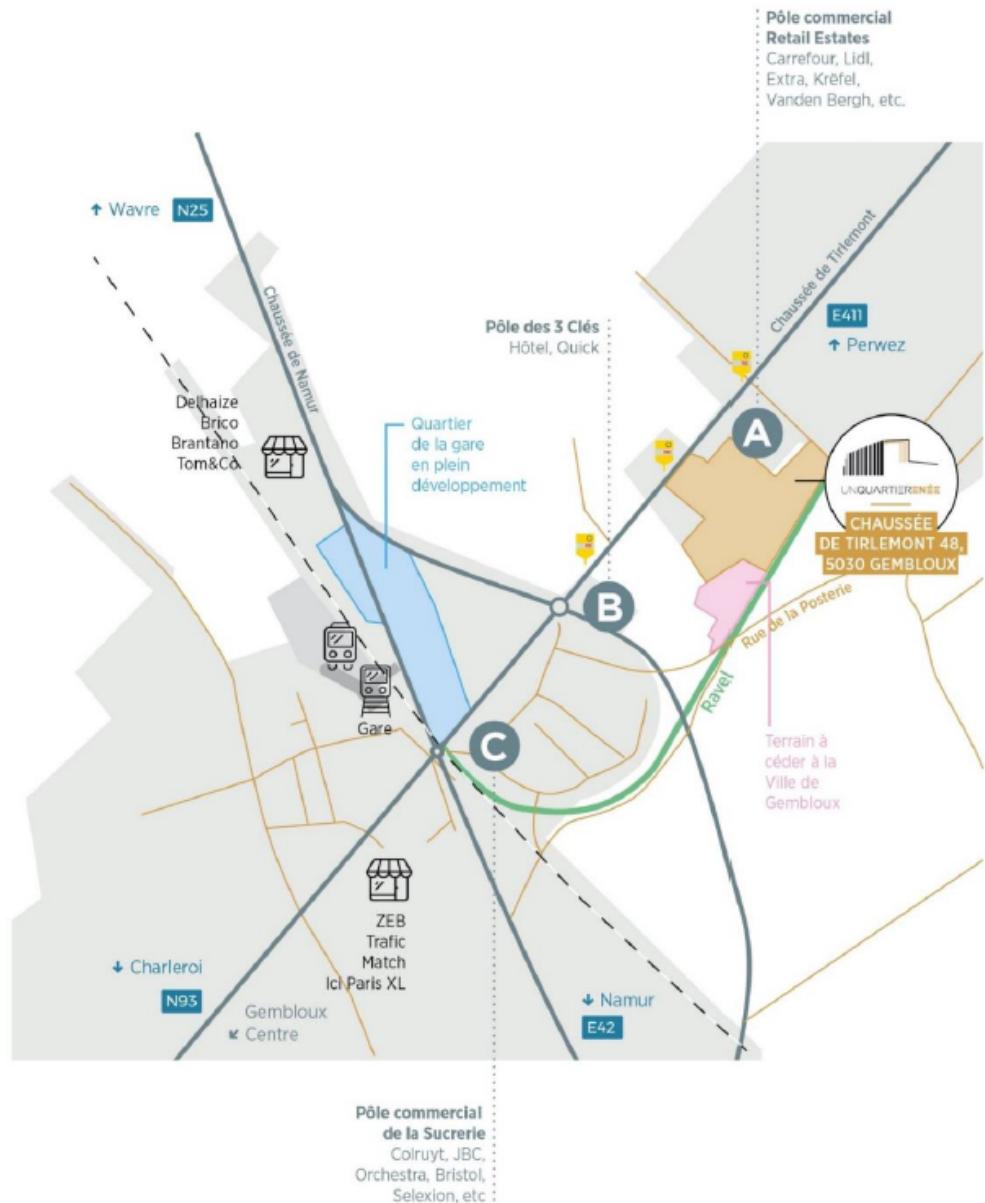
Localisation : Chaussée de Tirlemont 48, 5030 Gembloux

Contexte et fait générateur :



- Création d'un quartier mixte en lieu et place de l'actuel magasin « Meubles Socquets » (hall en très mauvais état), d'une surface commerciale nette de 6.000 m² (équipement de la maison semi-courant lourd).
- 7 cellules commerciales pour une surface nette de 8.819 m² (extension de 2.819 m² nets) accompagnées de:
 - 9.400 m² de PME,
 - 1.859 m² de bureaux,
 - 4.331 m² de loisirs et
 - 469 m² de restauration.
- Inscription entre des nodules existantes (RP Campagne d'Enée – Q8 – Shop&Go – Facq – Quick) : Pas un ensemble commercial avec le Parc d'Enée, propriété de Retail Estates (Krëfel, Eggo, Carrefour Market, Auto5, Kruidvat, Lidl, Extra, Pointcarré, AVA, etc.). Le site de Retail Estates est auto-concentré et n'offre pas la possibilité d'intégration à la suite de son architecture ainsi que la différence de niveau entre les deux sites. En effet, le site de Retail Estates a été remblayé au moment de sa création, idem pour le site de la station-service Q8.
- Présence du magasin Facq, non-soumis à autorisation commerciale à la suite de l'entrée en vigueur d'une circulaire ministérielle le 17 avril 2018. L'entrée/sortie du magasin Facq sera modifiée et bénéficiera d'une nouvelle entrée/sortie depuis la nouvelle rue qui sera créée et rétrocédée à la Ville de Gembloux (le dossier d'ouverture de voirie publique fait partie de la présente demande de permis intégré – ouverture de voirie validée par le CC le 12/11/20).
- Le long d'un axe structurant N29 – axe venant de l'autoroute E411 - Proche de la gare et du centre-ville ainsi que du nouveau développement du Quartier de la Gare (1.000 résidences) - En liaison directe avec le RAVeL longeant le site et intégrant multiples emplacements de parking pour vélos.
- Facilement accessible via transports en commun (arrêt de bus situé devant le projet, avec 27 desserte par jour dans chaque sens de circulation).

OBJECTIFS



1° PILIER SOCIO-ECONOMIQUE

- Répondre à une demande en constante augmentation, liée à une croissance démographique communale très importante ;
- Limiter l'évasion commerciale vers Namur, Louvain-la-Neuve et Corbais – pôles dont l'offre commerciale est en augmentation ;
- Répondre à une situation de sous-offre présente dans la commune de Gembloux ainsi qu'au sein de la zone de chalandise ;
- Ne pas impacter négativement la dynamique commerciale du centre-ville gembloutois – engagement unilatéral du demandeur :
 - Le demandeur s'engage à maintenir une surface commerciale nette de 500 m² pour chaque cellule et à disposer au maximum de deux cellules d'une superficie inférieure à 750 m² bruts ;
 - Une signalétique routière vers le centre-ville sera mise en place, de même qu'un partenariat avec le centre-ville sur la communication commerciale ;
 - En concertation avec les autorités communales, le demandeur s'engage, via un accord unilatéral, à ne pas développer d'équipement de la personne pour une durée de dix ans, renouvelable deux fois pour des périodes de cinq ans.

2° PILIER ARCHITECTURE

3° PILIER DURABILITÉ

ARCHITECTURE



ARCHITECTURE



UNE
ARCHITECTURE
FONCTIONNELLE

- Bâtiments modulables en fonction des besoins des entreprises
 - L'acoustique des espaces de convivialité particulièrement étudiée
 - promenade piétonne sous des auvents
 - le long des bassins d'orage
 - autour des espaces verts de qualité
 - Choix de matériaux durables
 - Le choix de matériaux ou techniques favorisant l'entretien et le recyclage
 - Des choix architecturaux ou paysagers qui garantissent aux bâtiments une certaine durabilité et un respect de l'environnement
-



- Plantation de végétations autochtones
- Espace de parking engazonné
- Mise à ciel ouvert du cours d'eau
- Larges bassins d'orage
- Nombreux espaces verts collectifs
- Aménagement de lisières étagées en bordure du site
- Bandes enherbées de type prairie maigre

ARCHITECTURE



CONVIVIALITÉ

- Lien aisé et sécurisé entre le RAVeL et la chaussée de Tirlemont
- Création d'un quartier accessible et convivial pour tous les utilisateurs
 - travailleurs,
 - visiteurs,
 - promeneurs,..



PARKING

- Création d'un parking paysagé
- Gestion durable tant dans la quantité que dans la qualité des eaux pluviales et de ruissellement
- Parking accessible aux riverains comme point de départ de promenades
- Stationnement réservé pour des véhicules électriques et d'autres
- Places destinées au covoitage
- Emplacements vélo

MIXITÉ DE FONCTIONS



ZONE DE BUREAUX
D'UNE SURFACE D'ENVIRON 1.850 M²



ZONE PME
D'UNE SURFACE D'ENVIRON 9.500 M²

La zone PME sera constituée de start-up et d'activités d'artisanat manuel de petite dimension. Le projet permettra aux jeunes entrepreneurs de pouvoir bénéficier de loyers attractifs et d'une infrastructure moderne et flexible pour développer et faire évoluer progressivement leur business.



ZONE COMMERCIALE
D'UNE SURFACE D'ENVIRON 9000 M²

Les enseignes pressenties pour occuper ce type de projet sont des commerces nécessitant de larges surfaces de vente. Ce type de commerces sont généralement spécialisés dans des domaines tels que : cuisines, électroménagers, literie, animalerie, équipement de la maison, alimentation...

L'objectif du développement commercial est de compléter l'offre du centre-ville et d'éviter aux Gembloutois de se rendre à Wavre ou à Louvain-la-Neuve pour effectuer ce type d'achat.

Coursive piétonne

Liaison cyclo-piétonne



TERRAIN LIBRE D'OCCUPATION
D'UNE SURFACE D'ENVIRON 16.000 M²

Ce terrain qui pourrait être rétrocédé à la Ville de Gembloux à charges d'urbanisme, pourrait être utilisé en vue de la réorganisation de ses services.

ZONE DE LOISIRS
D'UNE SURFACE D'ENVIRON 4.500 M²
SITUÉE À L'ÉTAGE DES COMMERCES

Situé en entrée de Ville, l'espace de loisirs sera facilement accessible à tous. Il proposera diverses activités indoor. Grâce à une ouverture plus tardive, cet espace amènera une certaine dynamique dans le quartier.

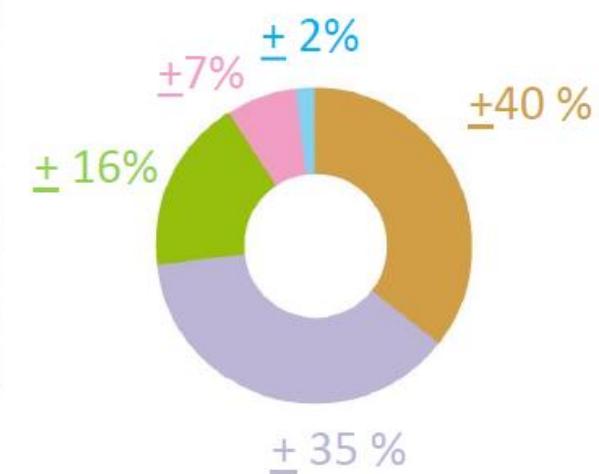
ESPACE HORECA
D'UNE SURFACE
D'ENVIRON 450 M²

La présence de l'HORECA garantira la convivialité du projet. Il est l'élément au service des autres fonctions. En outre, les larges plages horaires d'ouverture assureront un contrôle social sur le site.

MIXITÉ DE FONCTIONS



- ZONE DE BUREAUX
- ZONE PME
- ZONE DE LOISIRS
- ZONE COMMERCIALE
- ZONE HORECA



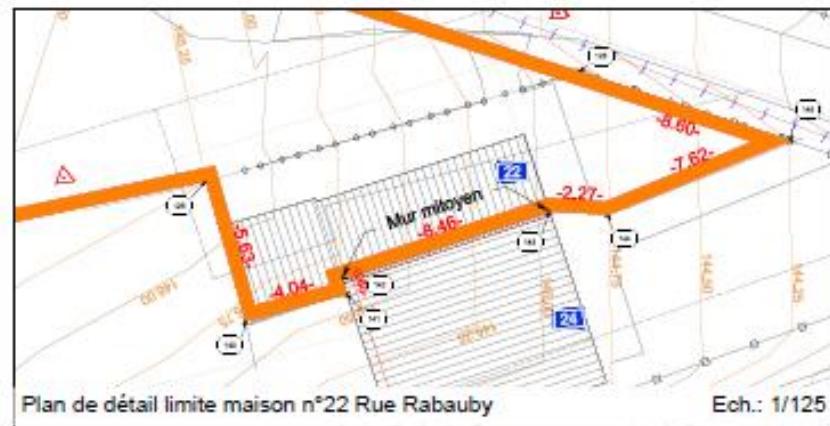
COMMUNE DE GEMBLOUX

263

Plan d'une parcelle bâtie à prendre dans plus grand bien bâti.

Cadastré: GEMBLOUX, 1ère Division, Section A n° 253F, 254S, 254V, 254W et 255K

Echelle : 1/500



Plan IGN

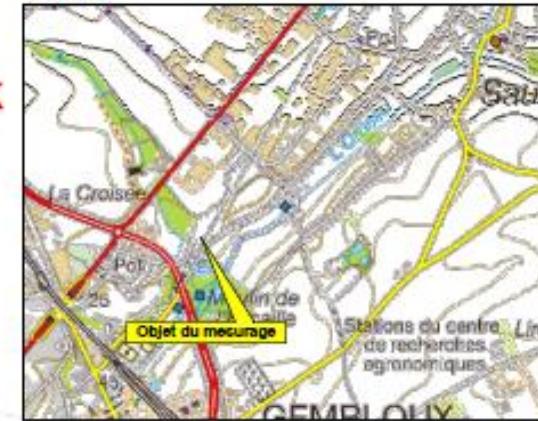
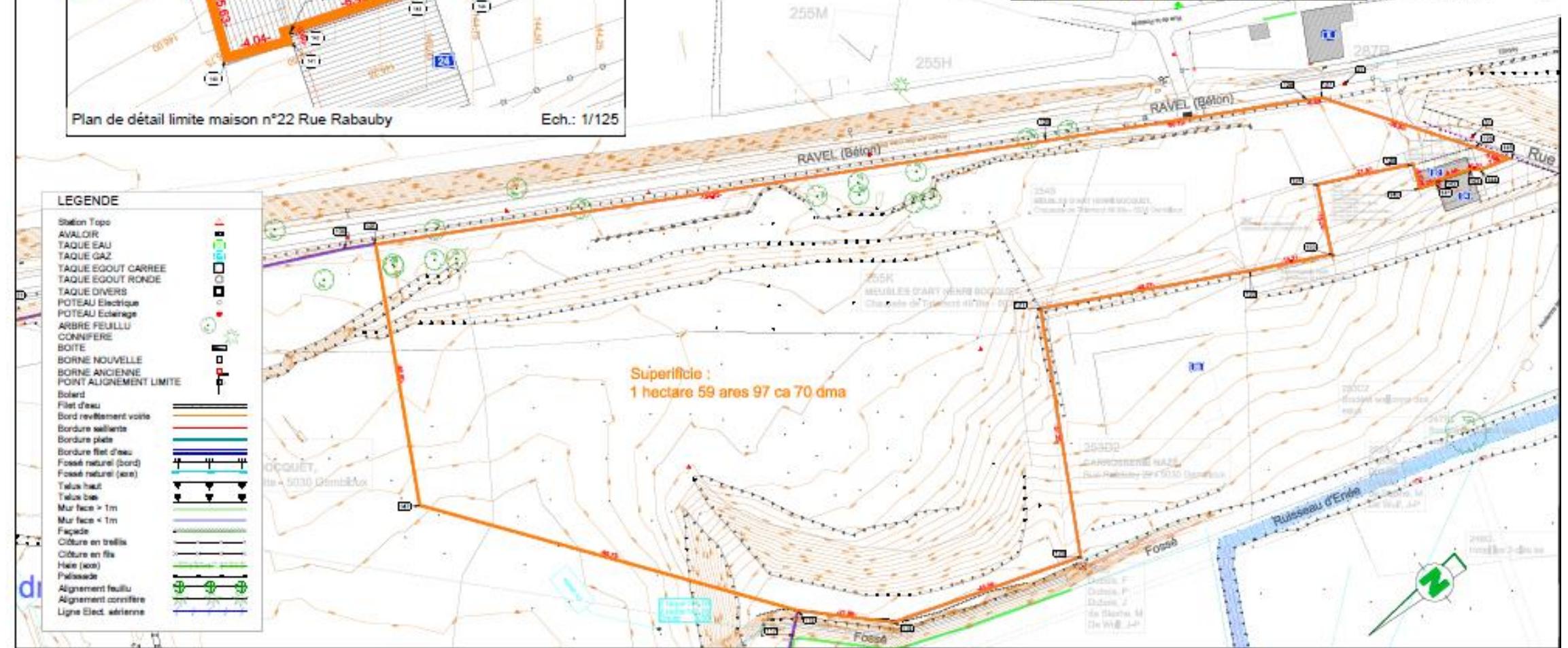


TABLEAU DE COORDONNEES LAM

U	Y	X	Point
117	173681.34	142081.424	Point de limite not
118	173681.688	142081.112	Point de limite not
119	173681.012	142081.472	Point de limite not
120	173681.812	142081.122	Point de limite not
121	173681.861	142081.874	Point de limite not
122	173681.462	142081.422	Point de limite not
123	173681.652	142081.388	Point de limite not
124	173681.121	142081.988	Point de limite not
125	173681.204	142081.478	Point de limite not
126	173681.505	142081.558	Point de limite not
127	173681.307	142081.742	Point de limite not
128	173681.161	142081.488	Point de limite not
129	173681.142	142081.091	Point de limite not
130	173681.891	142081.942	Point de limite not
131	173681.068	142081.861	Point de limite not
132	173681.435	142081.591	Point de limite not
133	173681.898	142081.154	Point de limite not
134	173681.018	142081.828	Point de limite not
135	173681.403	142081.158	Point de limite not
136	173681.898	142081.861	Point de limite not
137	173681.051	142081.117	Point de limite not



Etapes de négociation

- Dès les premiers contacts avec le promoteur, la Ville l'a informé de sa volonté d'imposer des charges d'urbanisme.
- Négociation initiée avant la rédaction de la note d'orientation sur les charges d'urbanisme.
- Montant calculé sur base d'un montant forfaitaire en fonction des affectations (commerciale, PME, loisir et HoReCa).
- Volonté de la Ville d'acquérir une partie des terrains pour y construire un nouveau bâtiment pour le service travaux (bâtiments actuels vétustes, site actuel trop petit, peu de disponibilités foncières, situation stratégique du site Soquet,...).
- Négociation avec le demandeur afin de « s'entendre » sur le prix de la parcelle à rétrocéder (travail à comptes ouverts entre une économiste désignée par la Ville et le demandeur).
- Accord de principe sur un prix mais celui-ci est supérieur au montant de la charge qui pourrait être imposée.
- Accord entre la Ville et le demandeur sur le paiement d'une soulte.
- Difficulté rencontrée : sur base de la circulaire Furlan, l'évaluation devait être réalisée par un notaire, un architecte ou un géomètre. Le Conseil communal ne peut dès lors se baser sur l'évaluation faite par l'économiste pour accepter le paiement de la soulte.
- Désignation d'un notaire pour refaire l'évaluation.
- MAIS... Début mai, le Fonctionnaire des Implantations Commerciales a refusé le permis intégré.
- Recours introduit auprès du Ministre – Instruction en cours.

Cas pratique n°3 :

Permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble à appartements (51 unités)



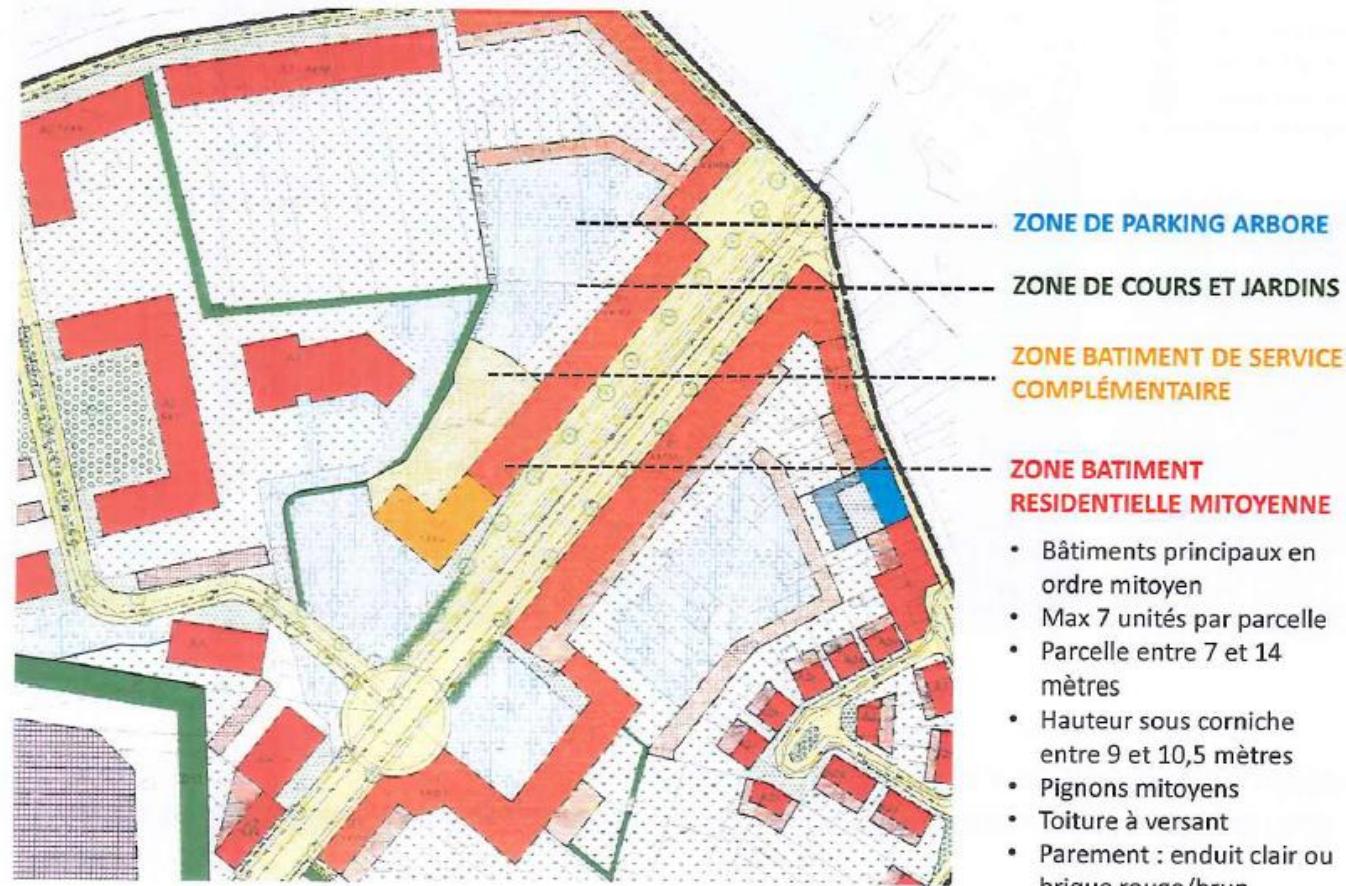


- 02-12-2002 Arrêté ministériel approuvant
le plan communal d'aménagement
« DESCAMPE »



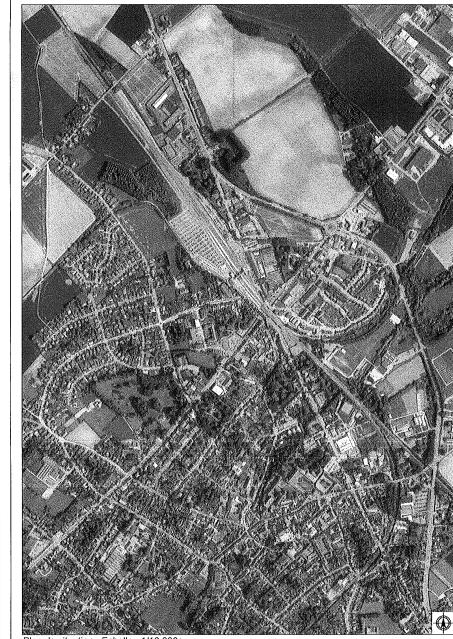
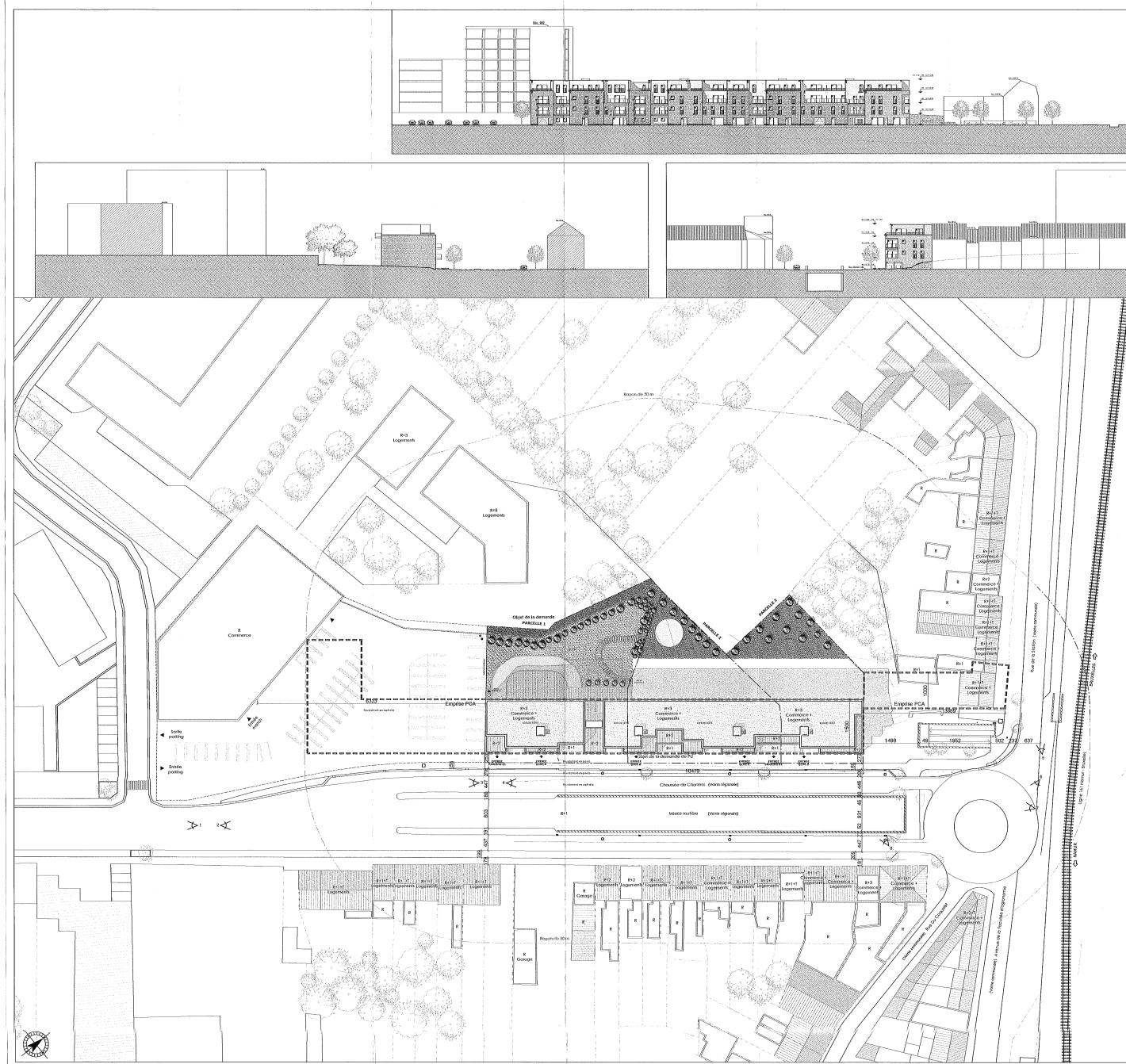
PCA « Descampe » partiellement dérogatoire (devenu SOL) 2/12/2002

→ CoDT : art. D.II.16 : tous les schémas ont valeur indicative, les SOL sont d'application

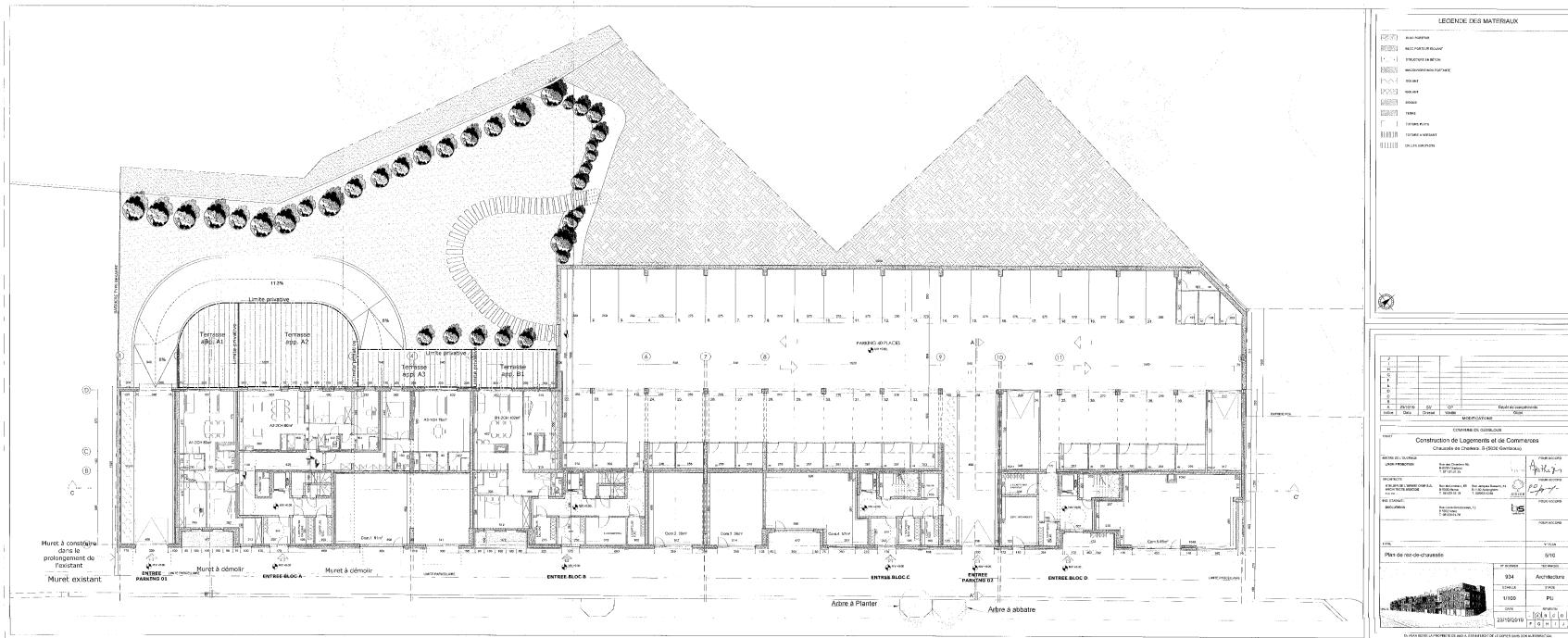
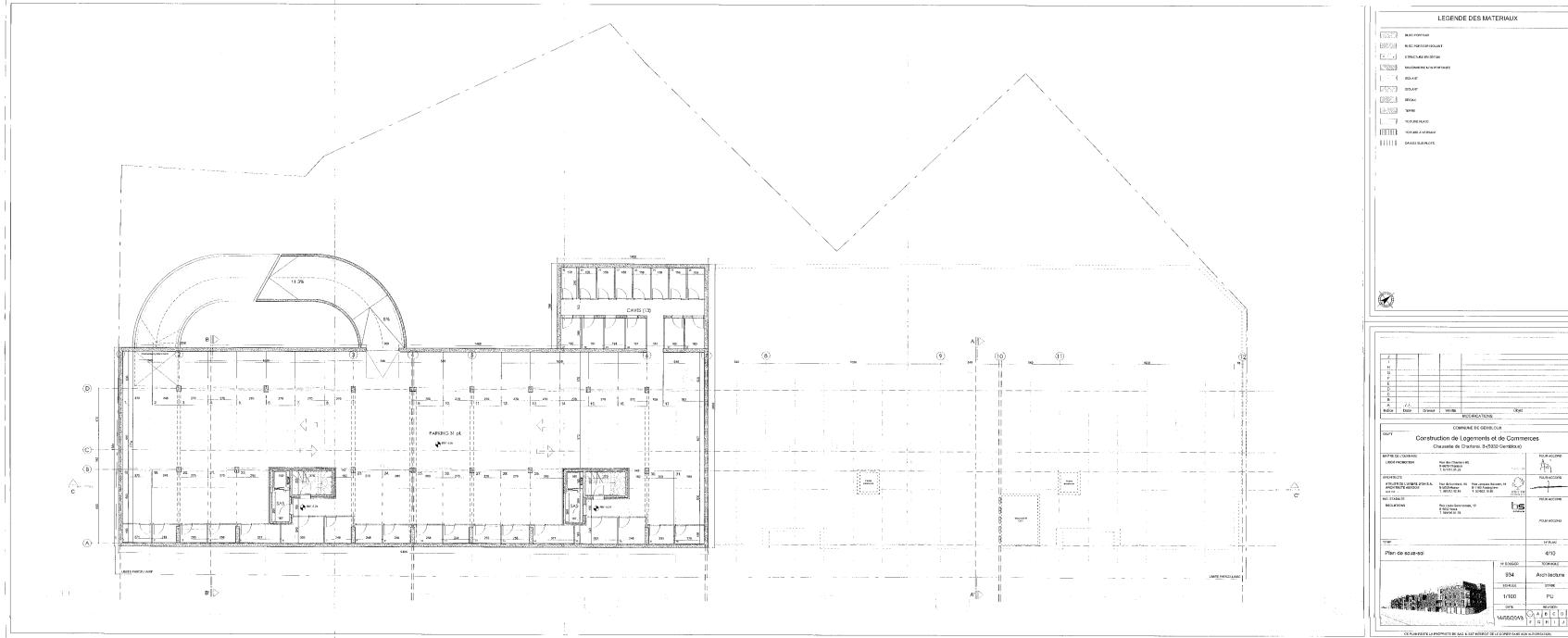


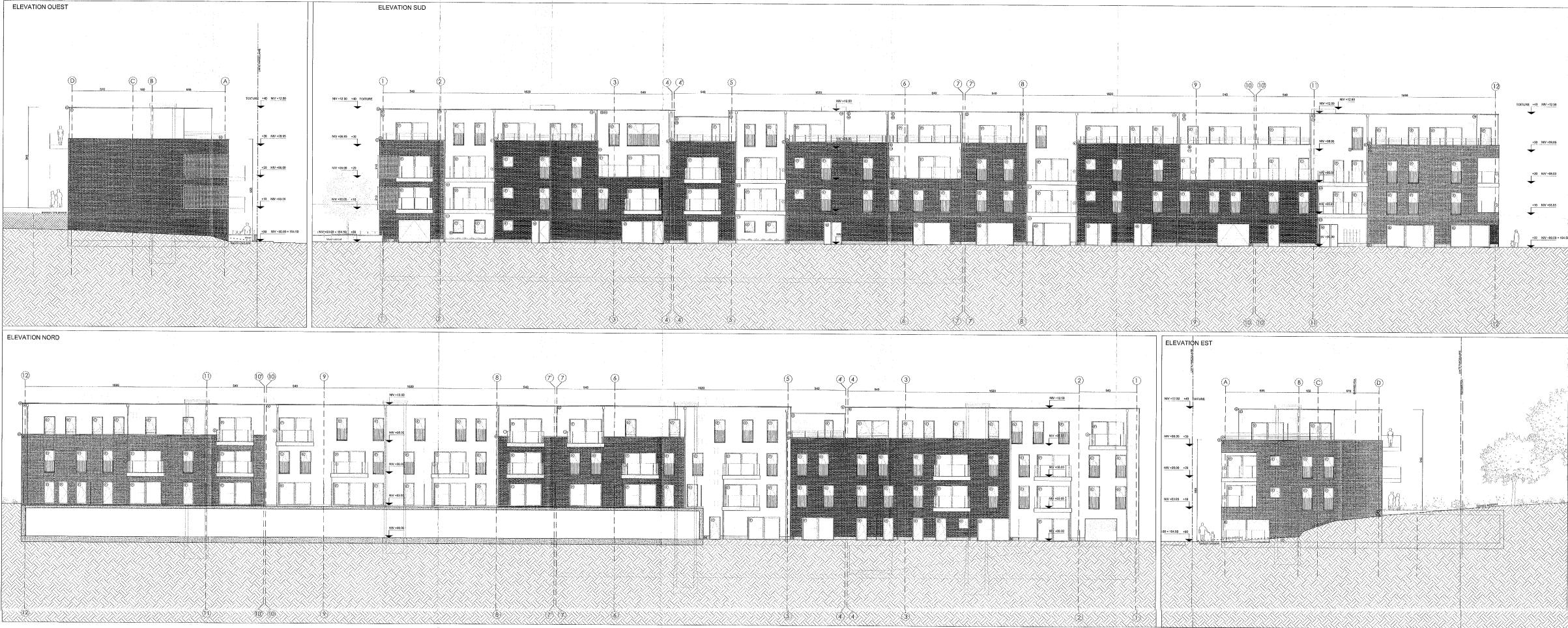
Parcelle située à proximité immédiate de la gare de Gembloux et le long d'un voirie régionale (trémie)





J						
I						
H						
G						
F						
E						
D						
C						
B						
A	J. J.	**	Vérifié		**	Objet
Indice	Date	Dressé	Vérifié	MODIFICATIONS		
COMMUNE DE GEMBLOUX						
OBJET	Construction de Logements et de Commerces					
Chaussée de Charleroi, B-5030 Gembloux						
MAÎTRE DE L'OUVRAGE	Roux des Chartiers 60, B-5030 Charleroi T. 061/61.01.25					POUR ACCORD 
LIXON PROMOTION						
ARCHITECTE	Rue du Lombard, 65 ARCHITECTE ASSOCIE Arch. Ost					POUR ACCORD 
ING. STABILITE	Rue Louis Camionnois, 12 BSOLUTIONS T. 091/22.10.10					POUR ACCORD 
TITLE						
Contexte urbanistique et paysager						
				N° DOSSIER	TECHNIQUE	
				934	Architecture	
				ECHÉLLE	STADE	
				1/500	PU	
				DATE	REVISION	
				14/05/2010		
CE PLAN RESTE LA PROPRIÉTÉ DE AAO. IL EST INTERDIT DE LE COPIER SANS AUTORISATION.						







Etapes de négociation

- Dès les premiers contacts avec le promoteur, la Ville l'a informé de sa volonté d'imposer des charges d'urbanisme.
- Négociation initiée avant la rédaction de la note d'orientation sur les charges d'urbanisme.
- Montant calculé sur base d'un montant forfaitaire de 30€/m².
- Volonté de la Ville d'augmenter l'offre en logements publics. La Ville demande au promoteur de se mettre en contact avec la société de logements publics active sur Gembloux.
- La Société de logements publics ne souhaite pas acquérir des logements au sein d'une copropriété privée. Elle redirige le demandeur vers l'Agence Immobilière Sociale (AIS Fosses/Gembloux).
- AIS marque intérêt pour prendre en gestion certaines unités.
- Négociation entre la Ville et le demandeur afin de déterminer le nombre et le type de logements à donner en gestion à l'AIS.
- Sur base du montant de la charge imposée, il est convenu que 5 unités seraient mises en location via l'AIS et ce pour une durée de 15 ans au minimum.
- Permis délivré par le Collège communal en date du 25 juin 2020 avec les impositions suivantes :
(...) 2. réaliser les charges d'urbanisme suivantes :
 - mettre 5 appartements en location via l'agence immobilière sociale (AIS) de Fosses-Gembloux pour une durée de minimum 15 ans ;
 - que les conventions attestant de cette mise en location via l'AIS ainsi qu'une copie de l'acte de base de la copropriété de l'immeuble reprenant cette imposition seront transmis à la Ville ;
- Avril 2021 : Le Notaire a transmis copie de l'acte de base reprenant cette imposition.