

# Les conditions et charges d'urbanisme

---

Etat des lieux  
et application à la Ville de Namur

---

THIBAUT CEDER



# 1. Rétroactes

# Objectifs poursuivis

- |            |       |   |
|------------|-------|---|
| Début 2014 | ————— | ➤ Adoption CoDT « 1 »   |
| Mi-2014    | ————— | ➤ Remise sur le métier<br>➤ GT de réflexion thématique au cabinet<br>➤ GT spécifique « charges » au cabinet (DGO4/UVCW/UWE)<br>➤ GT ad hoc au sein de l'UVCW avec 20 « villes » |
| 2015-2016  | ————— | ➤ Rédaction et finalisation CoDT  |
| 2016-?     | ————— | ➤ Task Force<br>➤ Vade-mecum ?  |

## 1. Faire un relevé des questions et difficultés

- Différences conditions/charges?
- Contenu des conditions et charges?
- Quid des voiries, des logements publics, etc.?
- Quid de la concurrence entre communes sur les projets?
- Quid du respect du principe d'égalité ?
- Quid de la charge « financière » ?
- Est-il possible de partager une charge entre plusieurs projets?
- Quid du respect des marchés publics?
- Portée de la garantie financière?
- Qui des divisions sans PUR?
- Quid si FD compétent?
- Comment évaluer du montant des conditions et charges?
- Quelle distance entre la charge et le projet?
- ...

## 2. Dégager les bonnes pratiques

- Pratiques très peu cadrées et structurées
  - Grandes difficultés de mise en œuvre
  - Mais... réflexions prospectives entamées dans certaines « grandes » villes (Liège, Namur, Louvain-la-Neuve, Herstal, etc.)
- Accord sur l'intérêt de ces démarches

## 3. Relayer des propositions et attentes

- Définir les conditions et charges
- Ouvrir la porte à une certaine prévisibilité (plafond théorique)

- Charge financière (collective)
- « Logements publics »
- Garantir un temps de négociation

- Reprise de voirie dans principe de proportionnalité
- « Effets positifs »
- Coûts financiers sur la collectivité

- Définition « fine » des conditions et charges
- Définition et motivation du principe de proportionnalité
- Vade-mecum

## **2. Exemple - Namur**



© Eglistone

## Note d'orientation Charges d'urbanisme

### Préambule

Le territoire namurois est en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique.

Cette augmentation entraîne pour la Ville de Namur de nouvelles obligations afin de répondre aux besoins de la population tant actuelle qu'à venir. Ces besoins s'expriment dans des domaines divers : équipements, services aux personnes, espaces verts, aménagements de voirie, logements, etc.

Ces besoins peuvent, pour partie, être rencontrés à travers l'imposition d'une charge d'urbanisme qui constitue une exigence complémentaire demandée au bénéficiaire d'un permis en vue de lui faire supporter une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible de causer à la collectivité. Elle constitue donc une plus-value pour la ville et ses habitants mais également pour le demandeur qui voit la qualité de son projet et du cadre dans lequel il s'établit substantiellement améliorée lorsque les charges sont exécutées.

La possibilité pour la Ville de Namur d'imposer une charge d'urbanisme est encadrée par les dispositions du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWAUTP).

#### Les objectifs poursuivis

toujours l'autorité compétente pour imposer les charges d'urbanisme,

- l'organisation des relations entre le demandeur et la Ville de Namur ainsi que la manière dont les différents services compétents sont associées à la démarche.

Les orientations décrites ci-après feront l'objet d'une évaluation et seront, le cas échéant, adaptées.

Le dispositif proposé se base sur un mécanisme existant mais qui, de manière générale, a été très peu appliqué par la Ville de Namur. Il ne s'agit donc pas d'adopter de nouvelles dispositions ou d'envisager un nouveau régime de taxation.

Cette note d'orientation se situe dans le contexte suivant. Le territoire namurois est en constante évolution tant sur le plan démographique qu'économique. On constate notamment que la population namuroise est en augmentation constante depuis 2002 pour atteindre 111.225 habitants en date du 1er janvier 2015. Pour l'avenir, les perspectives démographiques établies par l'WEPs prévoient la poursuite de cette augmentation pour atteindre +/- 115.000 habitants en 2021 et 117.900 habitants en 2026.

**Ligne de conduite adoptée par délibération du Collège communal (mai 2015)**



# Objectifs poursuivis

- Utiliser la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme pour rencontrer les besoins d'une population en constante augmentation
- Faire contribuer les développeurs à travers un dispositif qui respecte le principe d'égalité et de proportionnalité.
- Permettre aux développeurs d'anticiper les futures charges d'urbanisme.
- Se doter d'une grille de lecture permettant de déterminer le type et l'ampleur des charges d'urbanisme en respect des dispositions du Code.

## Champ d'application

Tous les permis d'urbanisme, d'urbanisation et de constructions groupées, uniques ou intégrés

Une exonération: permis d'urbanisme portant sur un logement qui constitue la résidence principale du demandeur ou un logement d'une ou plusieurs personnes avec lesquelles le demandeur possède un lien de parenté direct ou dont il a la charge.

# Principes – Distinction charges et conditions

La condition  
n'intervient pas  
dans l'examen de  
la proportionnalité.

Condition d'urbanisme	
Objectif	
S'assurer de la faisabilité technique du projet et de son intégration dans l'environnement bâti et non bâti	
Obligation de faire	Obligation de "non facere"
Obligation dite positive visant à intégrer le projet le mieux possible dans son environnement bâti et non bâti	Obligation qui peut trouver son fondement dans des dispositions réglementaires
Exemples	Exemples
<ul style="list-style-type: none"><li>- Aménagement d'une voirie, d'une place ou d'une placette, de trottoirs, pistes cyclables, traversées piétonnes,... dans le périmètre du projet</li><li>- Réalisation d'équipements techniques (alimentation eau, électricité, gaz) et de télécommunication</li><li>- Réalisation de dispositifs anti-bruit</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Interdiction de modification du relief du sol</li><li>- Interdiction d'usage de certains types de matériaux</li></ul>

# Principes – Définition des charges

Elles sont  
proposées, au cas  
par cas, sur base :

- des propositions des différents services consultés
- le cas échéant, du projet lui-même
- des recommandations de l'EIE

Charge d'urbanisme	
Objectif	
Mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible de causer à la collectivité	
Charge interne	Charge externe
Obligation portant sur un aménagement nécessaire au projet qui permet d'apporter un bénéfice à l'ensemble du quartier	Imposition en lien direct ou indirect avec le projet mais qui n'est pas indispensable à sa réalisation
Exemples	Exemples
<ul style="list-style-type: none"><li>- Aménagement d'espaces publics ou d'espaces verts publics, de voiries, situés en dehors du périmètre du projet, visant à améliorer notamment les déplacements piétons et cyclistes</li><li>- Equipements relatifs à l'assainissement des eaux résiduaires, à l'évacuation ou la rétention des eaux pluviales situés généralement en dehors du périmètre du projet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mise à disposition, pour une durée déterminée, de logements publics et assimilés</li><li>- Aménagement d'une station de vélos partagés, de places de stationnement de covoiturage, etc.</li><li>- Réalisation d'un équipement communautaire (maison de quartier, bibliothèque, ...)</li><li>- Acquisition d'une œuvre d'art destinée à un espace public.</li></ul>

# Principes – Distinction charges et conditions

En matière de logement :

- La réalisation et la cession de logements publics et assimilés;
- La rénovation ou l'embellissement de logements publics et assimilés;
- La mise à disposition pour une durée déterminée de logements publics et assimilés sous forme de location ou de droit de superficie;
- La réservation de terrain visant à accueillir des logements publics et assimilés.

En matière d'équipements publics ou communautaires :

- La réalisation et la cession d'équipements publics ou communautaires;
- La rénovation d'équipements publics ou communautaires;
- La réservation de terrain visant à accueillir des équipements publics ou communautaires.

En matière de mobilité :

- Des aménagements cyclables et piétons situés en dehors du périmètre ;
- L'aménagement et/ou l'exploitation d'une station de vélos partagés ;
- L'aménagement et/ou l'exploitation d'une station de voiture(s) partagée(s) ;
- L'aménagement de places de stationnement sur le domaine public en dehors du périmètre ;
- L'aménagement de places de stationnement de type covoiturage.

En matière d'environnement :

- La réalisation d'aménagements visant à réduire l'impact du projet sur la biodiversité, les actes et travaux de restauration, de valorisation ou de protection de milieux naturels contribuant à la structure écologique principale.
- La réalisation d'actes et travaux destinés à réduire la consommation énergétique ou à produire de l'énergie renouvelable.

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;
- L'acquisition d'œuvre d'art destiné à un espace public.

# Examen du principe de proportionnalité

L'examen du respect du principe de proportionnalité se fait en comparant le coût des charges envisagées et le coût jugé raisonnable estimé sur base d'un système numéraire. Le coût de la charge doit représenter une partie raisonnable du coût de l'ensemble des travaux autorisés.

1<sup>ère</sup> étape. Le coût des charges envisagées est estimé par les différents services concernés. C'est le coût moyen de la construction ou de la réalisation de l'aménagement qui est pris en considération (ne prend pas en compte les frais d'entretien et de gestion).

2<sup>ème</sup> étape. Le système numéraire permet d'établir un montant maximum qui se base sur :

- la totalité des surfaces-planchers du projet
- d'un montant de 60 euros TVA comprise/m<sup>2</sup>

La surface-plancher est la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage lié au besoin de l'immeuble, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.



## Exemple dans le cadre d'un permis d'urbanisation





# Exemple dans le cadre d'un permis d'urbanisation

## Conditions

Les mesures à prendre en faveur d'une espèce protégée.

La dépollution du sol (ancienne décharge) imposée par le projet d'assainissement.

103 maisons  
72 appartements

Bassin de rétention d'eau

La réalisation des équipements techniques et la pose de l'égouttage.

L'aménagement de la voirie (en ce y compris les trottoirs, le mobilier, les plantations, ...). Cette voirie sera rétrocédée au domaine public.





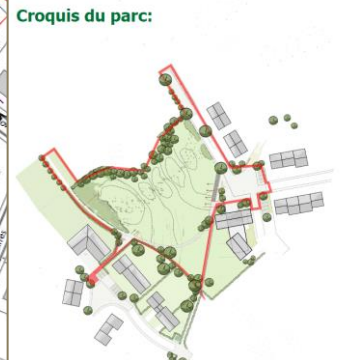
# Charges



## L'aménagement d'un trottoir en bordure du site

## Les modules de jeux

## L'aménagement d'un parc

[illegible]



# Application

L'examen du respect du principe de proportionnalité se fait en comparant le coût des charges envisagées et le coût jugé raisonnable estimé sur base d'un système numéraire. Le coût de la charge doit représenter une partie raisonnable du coût de l'ensemble des travaux autorisés.

1<sup>ère</sup> étape. Le coût des charges envisagées est estimé par les différents services concernés. C'est le coût moyen de la construction ou de la réalisation de l'aménagement qui est pris en considération (ne prend pas en compte les frais d'entretien et de gestion).

**Dans le cas présenté le total des charges est estimé : +/- 610.000 euros TVAC.**

Réaménagement de la rue des Forsythias	280.000
Parc public - estimation	200.000
Module de jeux	75.000
Trottoir	55.000

# Application

2<sup>ième</sup> étape. Le système numéraire permet d'établir un montant maximum qui se base sur :

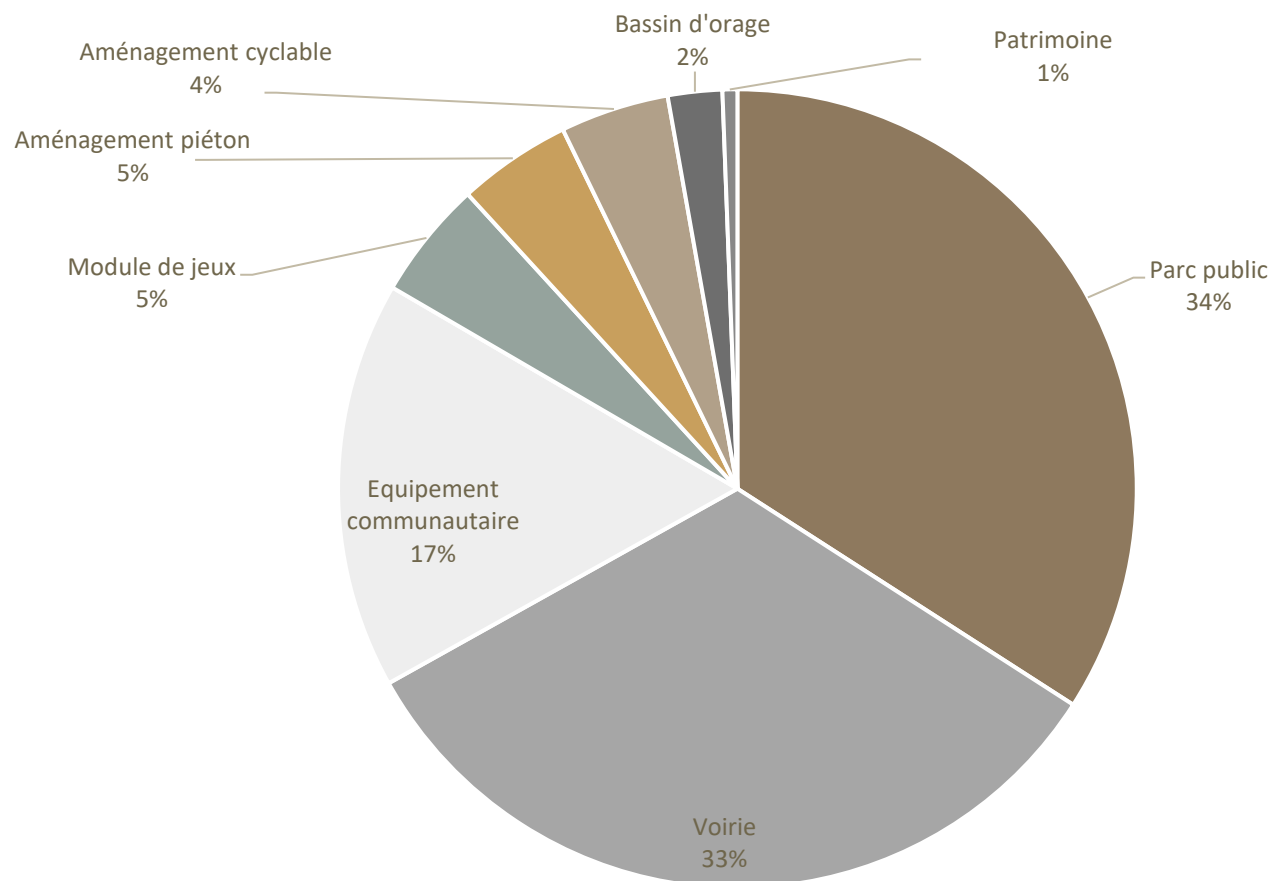
- la totalité des surfaces-planchers du projet
- d'un montant de 60 euros TVA comprise/m<sup>2</sup>

La surface-plancher est la totalité des planchers mis à couvert à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage lié au besoin de l'immeuble, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

- **Dans le cas présenté le montant déduit du système numéraire : +/- 1.050.000 euros TVAC.**
- **La participation à un des objectifs du schéma de développement communal est un élément qui intervient dans l'appréciation.**
- **Les charges proposées sont jugées proportionnelles.**

# Application

Répartition des types de charges



**Estimation : +/- 3.000.000 euros (hors AIS)**

- Parc public
- Voirie
- Equipement communautaire
- Module de jeux
- Aménagement piéton
- Aménagement cyclable
- Bassin d'orage
- Patrimoine

**Comment prendre en compte certaines exigences de la Ville qui ne sont pas considérées comme des charges d'urbanisme mais qui impactent les projets (ex. AIS, logements adaptés/adaptables) ?**

**Comment prendre en compte les effets positifs du projet sur le quartier (ex. friche urbaine) ?**

---

**Est-il envisageable de disposer pour chaque département d'une évaluation des différents besoins qui pourraient être rencontrés par les charges d'urbanisme ?**

**Comment associer le fonctionnaire-délégué et les autres gestionnaires publics susceptibles également de solliciter des charges (ex. DGO1) ?**

**Qui assure le suivi de la bonne exécution des charges d'urbanisme ?**

---

**Quelle politique en matière de logement : AIS, cession de terrains, acquisition à prix coutants, obligation d'association avec un opérateur public ?**

**Quelles impositions pour les projets publics?**

**Respect du principe d'égalité?**



**Cellule Aménagement du Territoire**  
e-mail; [at@uvcw.be](mailto:at@uvcw.be)  
Tél.: 081.240.616 – Fax: 081.240.617

**Thibault CEDER**  
Conseiller expert

**Arnaud RANSY**  
Conseiller

**Bertrand IPPERSIEL**  
Expert UVCW