

# Charges et conditions d'urbanisme

## Vision concrète - étude de cas

Bertrand IPPERSIEL



Département  
de l'Aménagement Urbain

Formation\_CeM\_14novembre2017



VILLE DE NAMUR

PAVILLON AMÉNAGEMENT URBAIN

### 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 (CWAUP).

**Les objectifs poursuivis**

La présente note a pour objet de préciser la manière dont la Ville de Namur applique la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme lors de la délivrance de permis. Elle aborde les points suivants :

- La différence entre une condition de délivrance d'un permis et une charge d'urbanisme. Il est essentiel de faire cette distinction pour permettre d'appliquer le principe de proportionnalité.
- Les types de charges d'urbanisme en distinguant ce qui relève d'une charge interne et d'une charge externe.
- La manière dont le principe de proportionnalité peut être évalué et appliqué.
- Les modalités d'induction des charges d'urbanisme en tenant notamment compte du fait que la Ville n'est pas

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 associés 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 2023 et 117.000 habitants en 2026.

En corollaire, la croissance du trafic sur les axes routiers est estimée entre 30 et 40% à l'horizon 2030 (2010-2030).

Ces augmentations entraînent pour la Ville de Namur de nouvelles obligations pour répondre aux besoins de la population tant actuelle qu'à venir. Ces besoins s'expriment dans des domaines divers et peuvent, pour partie, être rencontrés à travers l'imposition de charges d'urbanisme.

Parmi les besoins à rencontrer, il faut relever l'obligation pour la Ville d'atteindre le seuil de 10% des logements publics sur le territoire communal. Cette obligation est faite par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable et son non-respect peut faire l'objet de sanctions financières ayant des incidences sur le fonds des communes. Elle se retrouve également dans la Déclaration de politique sociale 2013-2018 de la Ville de Namur.

[www.pavillon-namur.be](http://www.pavillon-namur.be) **D.U**

## Les objectifs poursuivis

- Utiliser la possibilité d'imposer des charges d'urbanisme prévue par le CoDT 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.
- Ligne de conduite adoptée par délibération du Collège communal en mai 2015

## Les projets concernés

- Concerne l'ensemble des autorisations (PU, PUGC, PUN, PUR, PI)
  - Exonération de charge d'urbanisme :
    - Un permis exécutant un permis d'urbanisation dont la délivrance a déjà donné lieu à l'imposition de charge.
    - Un permis portant sur un logement qui constitue la résidence principale du demandeur ou un logement d'une ou de plusieurs personnes avec lesquelles le demandeur possède un lien de parenté direct ou dont il a la charge.
- Dans les faits, l'imposition de charges d'urbanisme porte sur des projets d'une certaine importance (> 10 logements).

# La distinction entre conditions et charges d'urbanisme

Condition d'urbanisme	
<b>Objectif</b>	
S'assurer de la faisabilité technique du projet et de son intégration dans l'environnement bâti et non bâti	
<b>Obligation de faire</b>	<b>Obligation de "non facere"</b>
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
<b>Exemples</b>	<b>Exemples</b>
<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>

- Si la demande de permis est bien concertée avec les différents intervenants, la délivrance du permis ne devrait pas faire l'objet de conditions.

# La distinction entre conditions et charges d'urbanisme

## 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

Obligation portant sur un aménagement nécessaire au projet qui permet d'apporter un bénéfice à l'ensemble du quartier

### Exemples

- 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
- 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

### Charge externe

Imposition en lien direct ou indirect avec le projet mais qui n'est pas indispensable à sa réalisation

### Exemples

- Mise à disposition, pour une durée déterminée, de logements publics et assimilés
- Aménagement d'une station de vélos partagés, de places de stationnement de covoiturage, etc.
- Réalisation d'un équipement communautaire (maison de quartier, bibliothèque, ...)
- Acquisition d'une œuvre d'art destinée à un espace public.



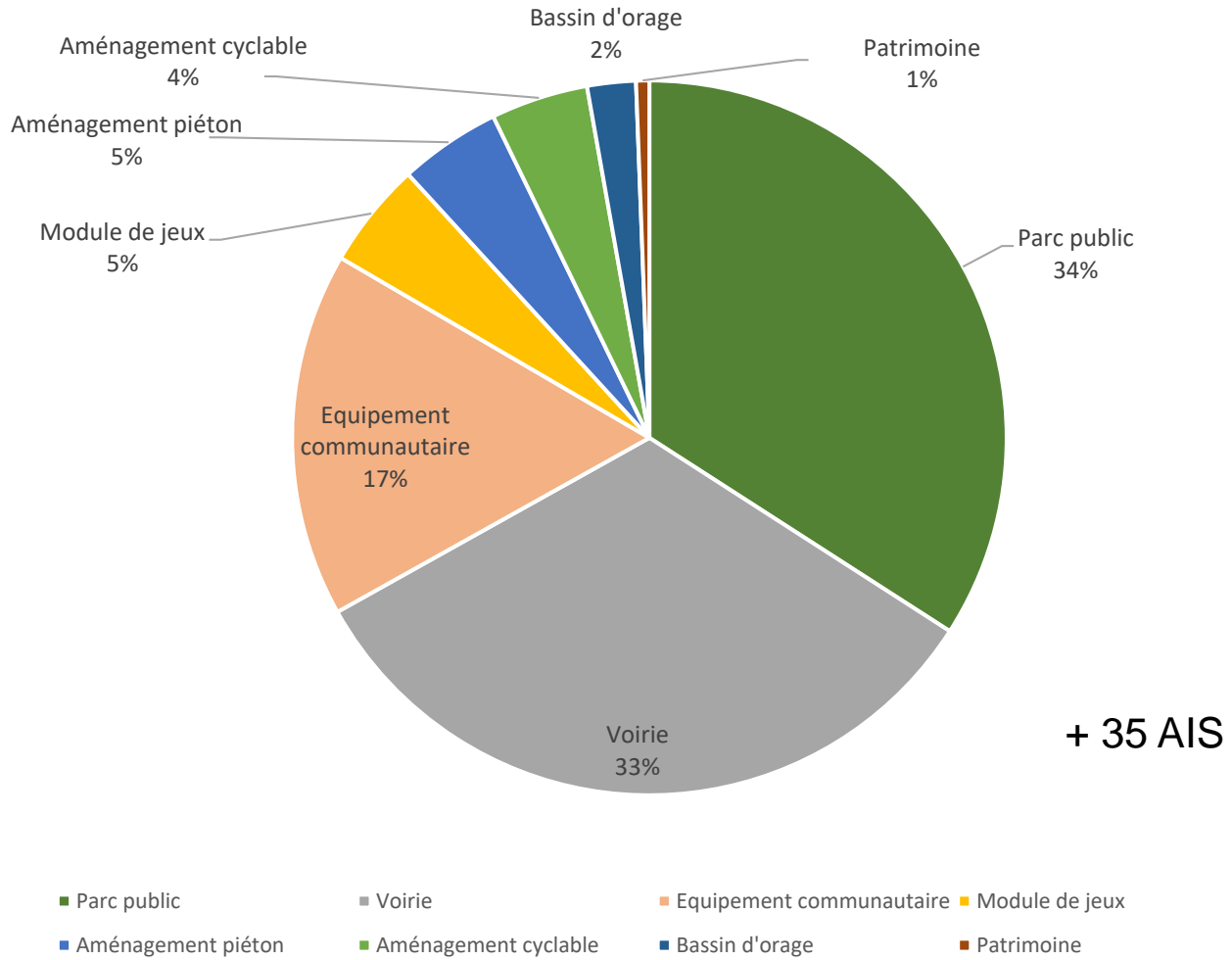
Parc et cheminements piétons réalisés dans le cadre du projet "Quartier de Baseille"  
© Julien Forthomme



Bd Cauchy "Archives de l'Etat", chantier Thomas et Piron avec réalisation d'un tronçon de RAVeL urbain en charge d'urbanisme

➤ La charge interne est jugée prioritaire sur la charge externe

# La répartition des types de charges



Sur base des permis délivrés depuis 2015 et assortis de charges d'urbanisme

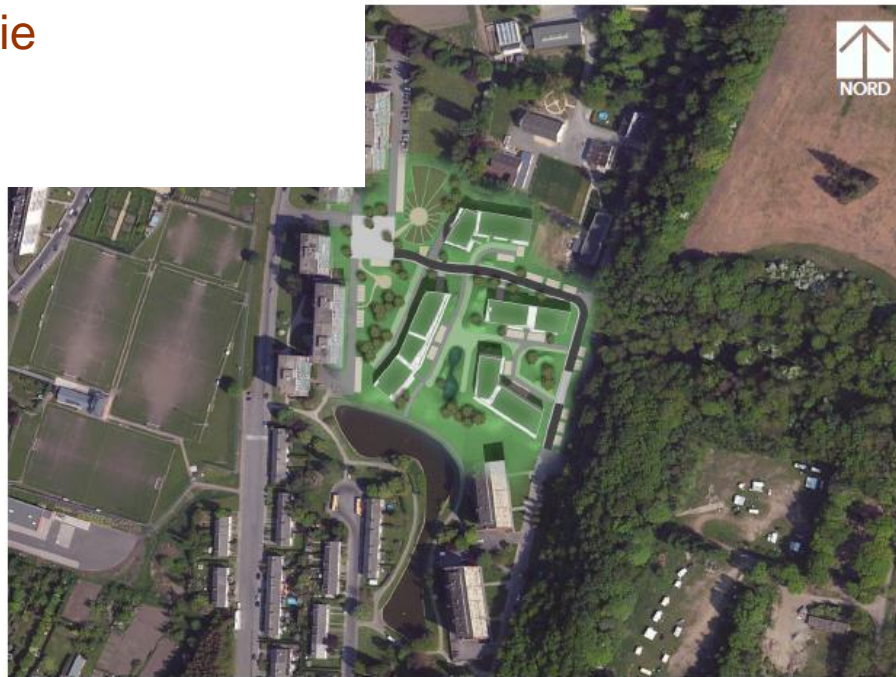
# Projet Magondeaux à Jambes

Ville de NAMUR - Jambes - site de Magondeaux



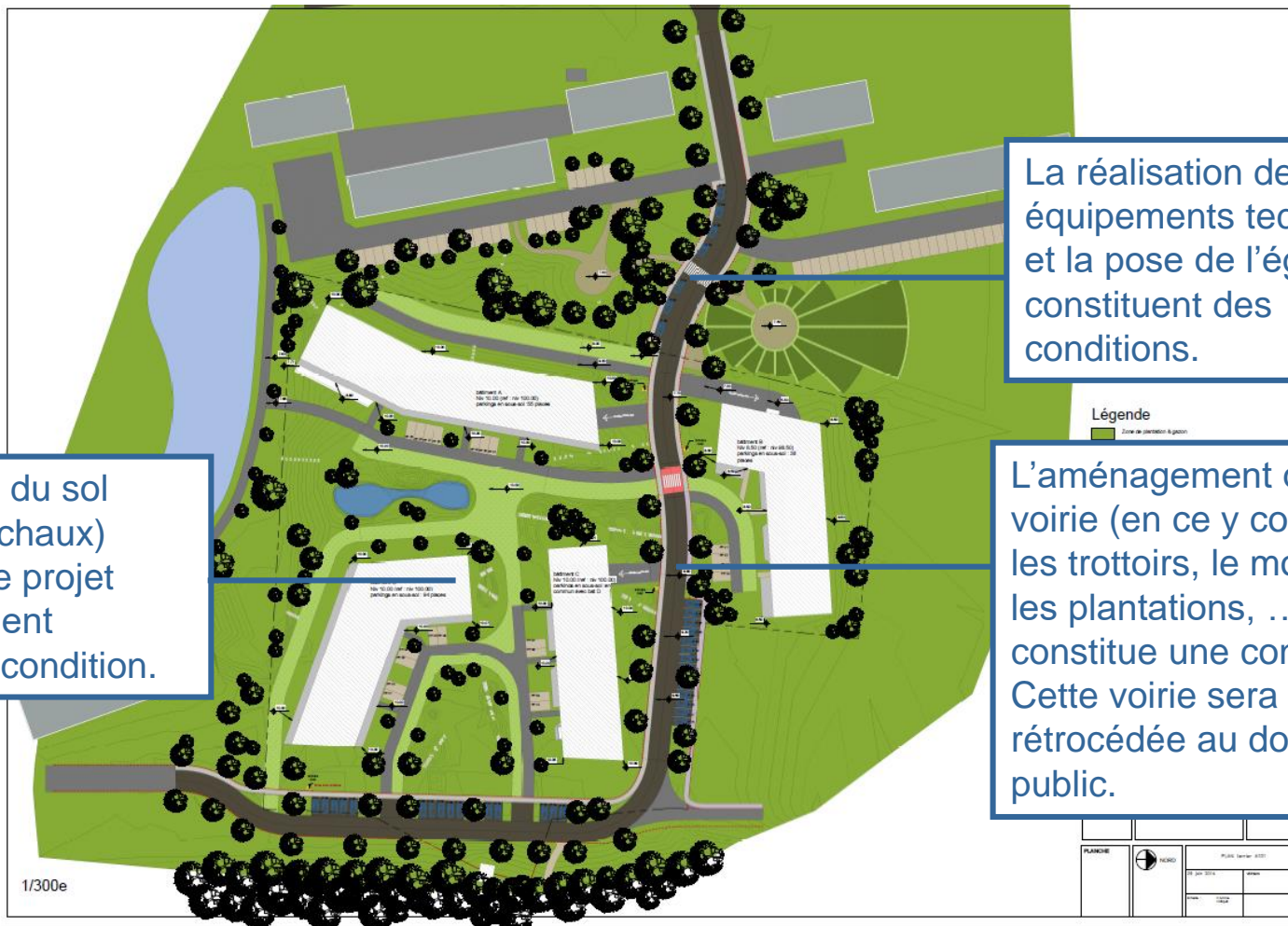
PROJET

Projet de 196 appartements  
21.715 m<sup>2</sup> superficie  
surface/plancher  
Permis unique



# Conditions

Le recours à l'imposition de conditions doit permettre de rendre le projet envisagé compatible avec le bon aménagement des lieux et la destination générale de la zone. En d'autres termes, l'imposition de conditions a pour objectif de s'assurer de la faisabilité technique du projet et de son intégration dans l'environnement bâti et non bâti.



La dépollution du sol (présence de chaux) imposée par le projet d'assainissement constitue une condition.

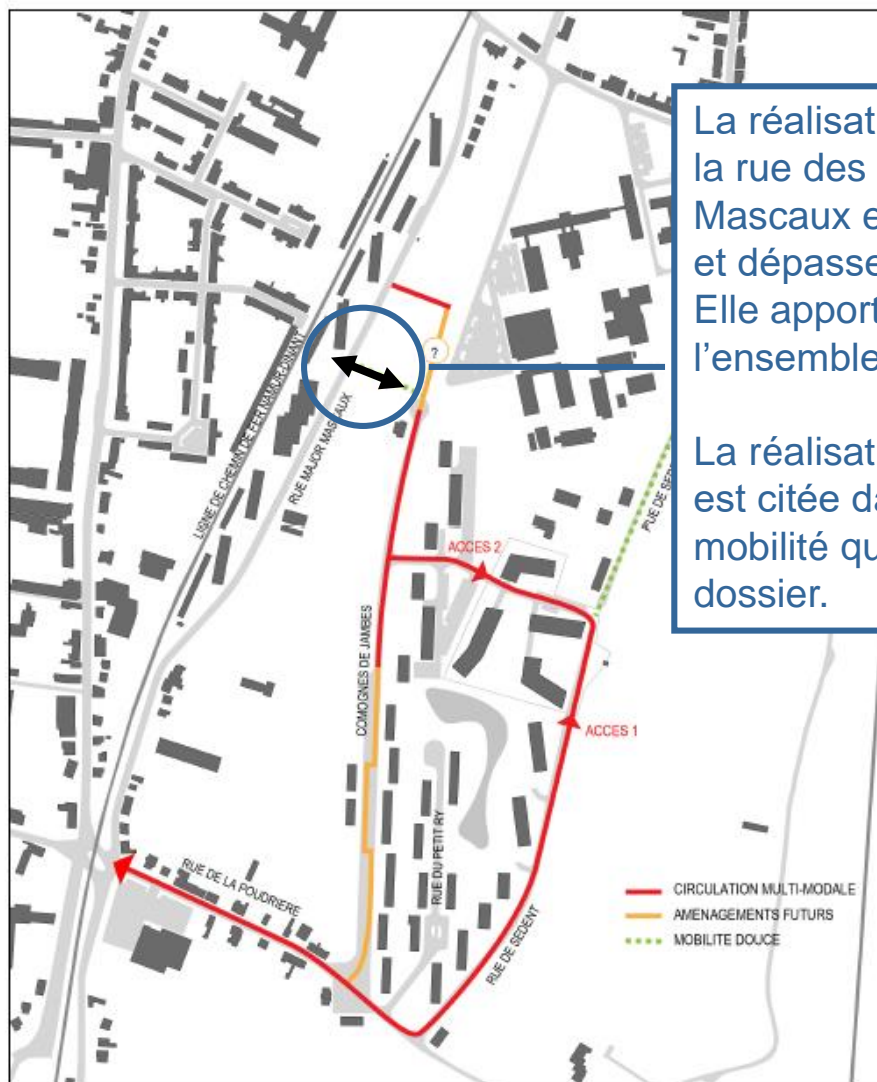
La réalisation des équipements techniques et la pose de l'égouttage constituent des conditions.

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



Une charge interne constitue une obligation portant sur un aménagement nécessaire au projet mais qui a pour caractéristique de dépasser l'intérêt du projet lui-même et qui permet d'apporter un bénéfice à l'ensemble d'un quartier. Une charge interne peut être imposée pour des raisons techniques ou pour favoriser les relations sociales entre les habitants.

## Charge interne



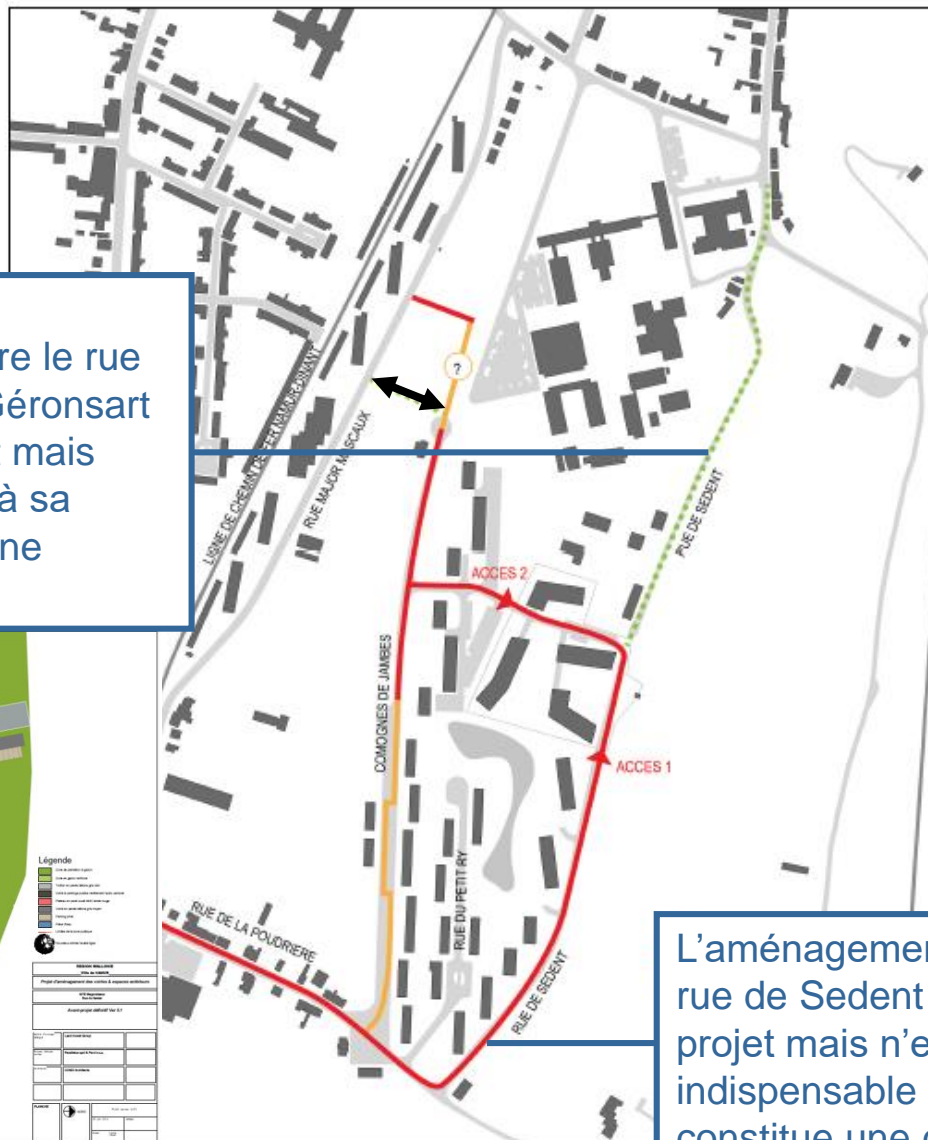
La réalisation d'une voirie entre la rue des Comognes et la rue Mascaux est jugée nécessaire et dépasse l'intérêt du projet. Elle apporte un bénéfice pour l'ensemble du quartier.

La réalisation de cette voirie est citée dans l'étude de mobilité qui accompagne le dossier.

Une charge externe est une imposition en lien direct ou indirect avec le projet mais qui n'est pas indispensable à sa réalisation.

## Charges externes

L'aménagement d'un cheminement piéton entre le rue de Sedit et la rue de Géronsart est en lien avec le projet mais n'est pas indispensable à sa réalisation. Il constitue une charge externe.



L'aménagement en zone 30 de la rue de Sedit est en lien avec le projet mais n'est pas indispensable à sa réalisation. Il constitue une charge externe.



**Légende**

- Zone à aménager
- Zone à protéger
- Zone à réserver
- Zone à réserver
- Zone à réserver
- Zone à réserver
- Zone à réserver
- Zone à réserver

**Infos générales**

Site de projet

Projet d'aménagement des zones 1 et 2 (secteur urbain)

1/300e

Anté-projet urbain n° 11

Échelle	1/300e
Date	2011
Projet	Projet d'aménagement des zones 1 et 2 (secteur urbain)
Client	Service de l'Urbanisme
Équipe	DAU

## Est-ce que l'imposition de ces charges respecte l'application du principe de proportionnalité ?

L'examen du respect du principe de proportionnalité ne tient pas compte des éventuelles conditions imposées pour la délivrance du permis.

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>ière</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.

➤ Dans le cas présenté le total des charges est estimé : +/- 215.000 euros TVAC.

Nouvelle voirie	150.000
Cheminsements cyclo-piéton	65.000

# Application du principe de proportionnalité

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.

- Dans le cas présenté le montant déduit du système numéraire : +/- 1.300.000 euros TVAC.
- L'intervention sur une friche industrielle, dans un quartier en difficulté est un élément de contexte qui intervient dans l'appréciation.
- Les charges proposées sont jugées proportionnelles.
- Elles ne sont pas incluses dans la demande de permis.

# Projet T&P à Erpent

Permis unique  
+/- 17.280 m<sup>2</sup>



## PHASE 1:

### OBJET DE LA DEMANDE

3,8 hectares

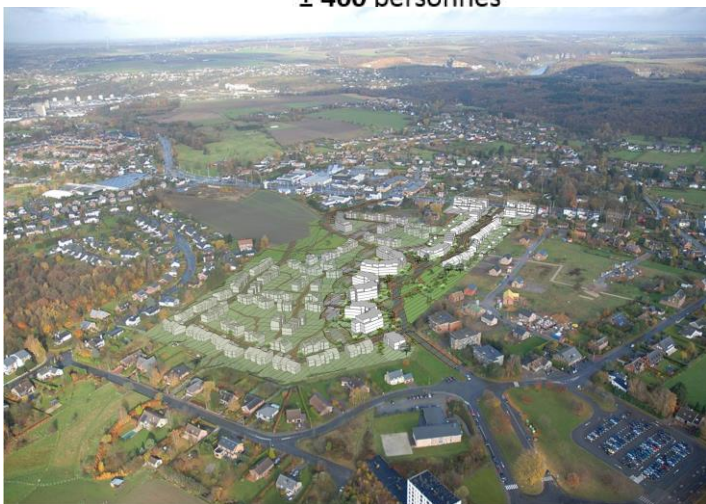
180 équivalents / logements

± 460 personnes



PHASE 3

PHASE 2  
en ZACC



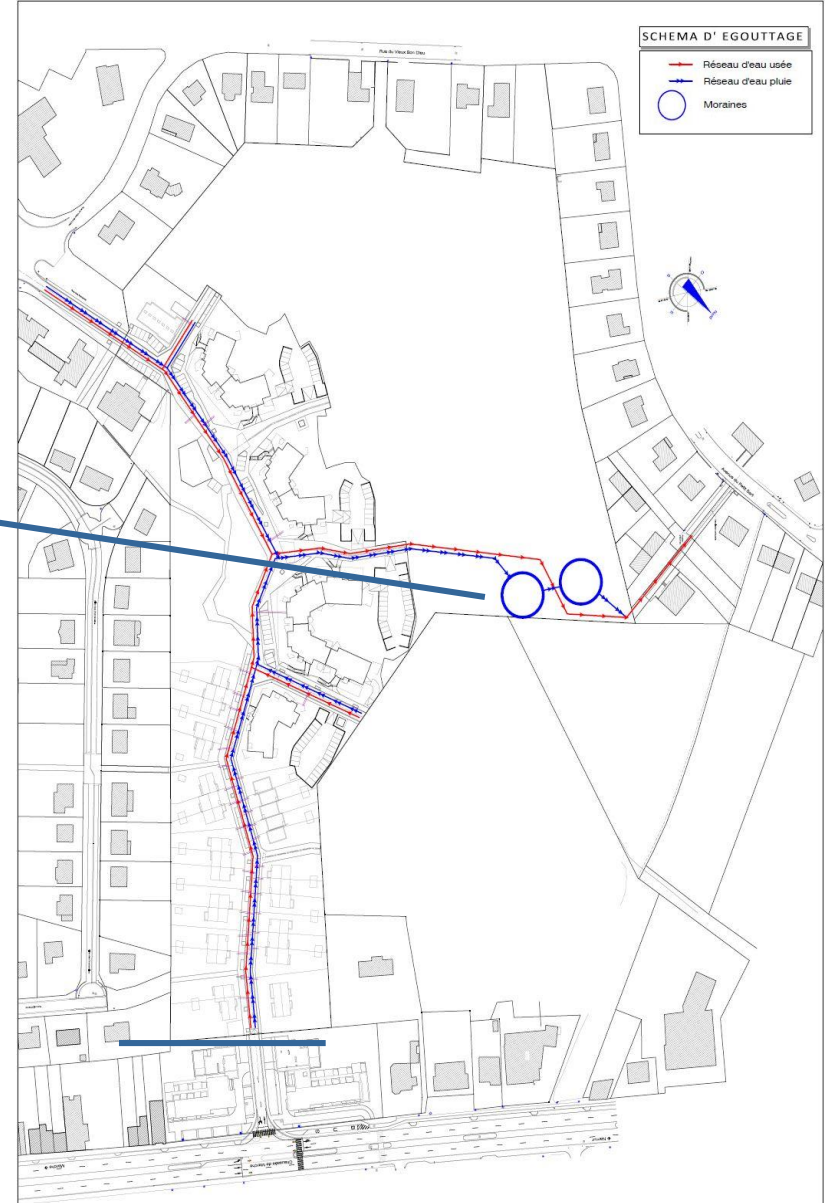
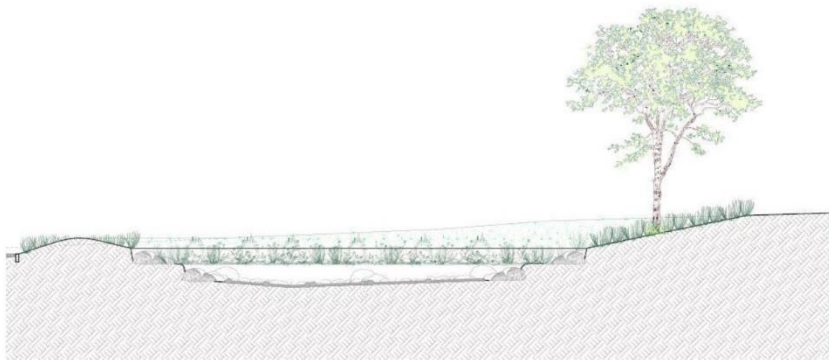
➤ Au sein du périmètre d'agglomération défini par le SDC



# Projet T&P à Erpent

## Charges externes

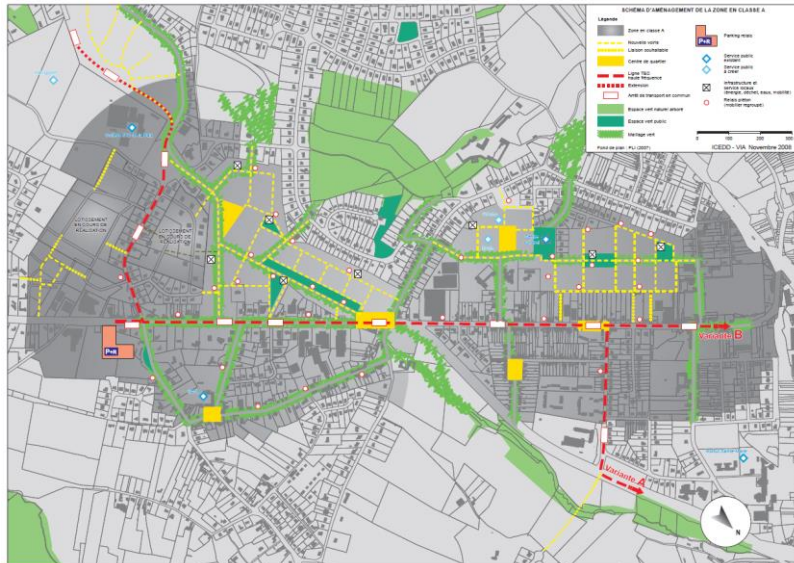
L'aménagement de bassins d'orage sous forme de moraines constitue une charge interne



# Projet T&P à Jambes

## Charges externes

L'aménagement d'un parc constitue une charge interne

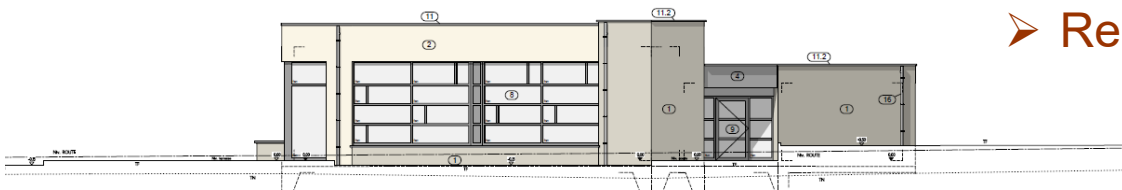
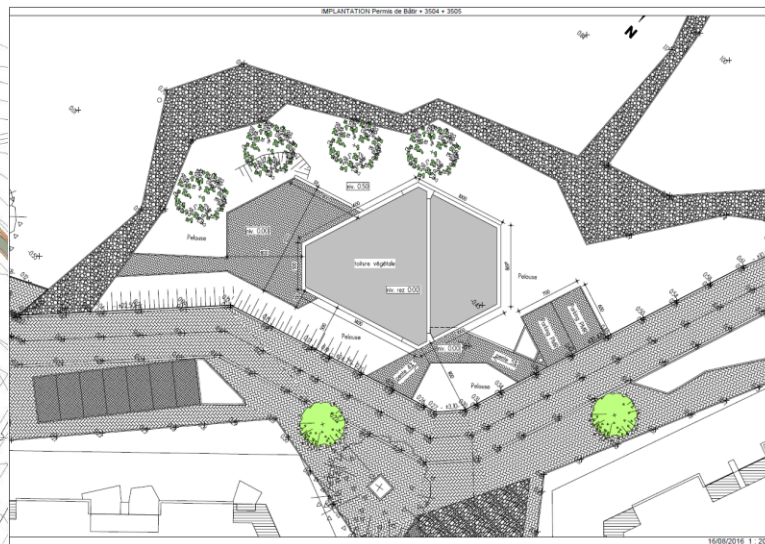


➤ Concrétise le schéma directeur



## Charge externe

La construction d'une  
maison de quartier est  
considérée comme une  
charge externe



➤ Recommandation de l'EIE

## Application du principe de proportionnalité

1<sup>ière</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.

➤ Dans le cas présenté le total des charges est estimé : +/- 780.000 euros TVAC.

Parc public	206.000
Bassin d'orage paysager	58.000
Equipement communautaire	435.000
Feux N4	81.000

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>

- Dans le cas présenté le montant déduit du système numéraire : +/- 1.036.000 euros TVAC.
- Les charges proposées sont jugées proportionnelles.
- Elles sont incluses dans la demande de permis.

# Conclusions

- Difficulté d'imposer des charges pour les plus petits projets
- Pas de possibilité de mutualiser les charges sous forme financière
- Nécessité de se coordonner avec l'autorité compétente
- Nécessité de se coordonner avec le gestionnaire de l'infrastructure (DGO1)
- Difficulté d'imposer des charges en matière de logement
- Articulation avec les dispositions en matière de marchés publics
- Report sur le prix d'acquisition d'un logement

