



**NAMUR
CAPITALE**



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 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.

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 fixée par le Code Wallon du Logement et de l'Habitation 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 communale 2018-2024

La possibilité pour la Ville de Namur d'imposer une charge d'urbanisme est encadrée par les dispositions du Code du développement territorial.

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,
- les types de charges d'urbanisme,
- La manière dont le principe de proportionnalité peut être évalué et appliqué,
- Les modalités d'exécution des 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.



I. Conditions de délivrance d'un permis

1. Définitions

Le recours à l'imposition d'une condition doit permettre de rendre le projet envisagé compatible avec le bon aménagement des lieux et la destination générale de la zone.

Les conditions peuvent porter sur des obligations de « non facere » : interdiction d'implantation, d'usage d'un type de matériau, ... ou à des obligations positives de manière à intégrer le projet le mieux possible dans l'environnement bâti et non bâti. Les conditions sont décrites de manière détaillée dans le permis.

2. Champ d'application

Les aménagements suivants sont assimilés à des conditions et non pas à des charges et ce dans la mesure où elles sont jugées indispensables au bon aménagement et à l'intégration du projet dans son contexte :

- L'aménagement des voiries et des abords (y compris accotements et trottoirs) situés au sein du périmètre du projet en ce y compris les aménagements visant à améliorer la mobilité, la sécurité des usagers, le mobilier et l'éclairage public,
- L'aménagement privé ou public d'espace vert, de parc ou de plantations situé au sein du périmètre,
- La réalisation des équipements techniques (distribution d'eau alimentaire, distribution électrique, distribution de gaz), des équipements de télécommunication ainsi que les équipements relatifs à l'assainissement et l'évacuation des eaux résiduaires et à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement,
- Les équipements techniques nécessaires à la gestion des déchets,
- La réalisation de dispositifs anti-bruit ou d'ordre paysager visant l'intégration du projet dans son environnement,
- Les aménagements et dispositifs en matière de mobilité (voitures partagées, vélos partagés, bornes électriques),
- Les actes et travaux visant à réduire les risques naturels et géotechniques,
- Les actes et travaux destinés à réduire la consommation énergétique ou à produire de l'énergie renouvelable,
- Les actes et travaux de restauration, de valorisation ou de protection de milieux naturels contribuant à la structure écologique principale.

3. Cession à titre gratuit

Pour les ouvrages définis comme étant à reprendre en domaine public (voiries, trottoirs, parc, égouttage, ouvrage sur la gestion des eaux, ...)

Lorsque les ouvrages seront terminés et lorsque sur le site, 75% des biens immobiliers du projet seront construits et habitables (ou ouverts au public pour les commerces, entreprises, ...), le demandeur devra faire valider tous les documents administratifs liés au décret sur la voirie communale (plan de délimitation as-built, cession à titre gratuit, ...) et les documents et actes techniques liés aux travaux (endoscopie, essais de sol, plan as built des voiries, ...).

Les modalités de cession sont discutées avec le service ad hoc de la Ville.

Les conditions n'interviennent pas dans l'examen de la proportionnalité.

II. Charges d'urbanisme

1. Définition

La charge d'urbanisme a pour objet une imposition à caractère de service d'utilité publique. Elle a comme objectif de mettre à charge du bénéficiaire du permis une partie des coûts que l'exécution de son projet est susceptible de causer à la collectivité publique. Elle doit également tenir compte des bénéfices qu'apportent le projet à la collectivité.

2. Permis concernés

La charge d'urbanisme accompagne les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées, les permis uniques, les permis intégrés et les permis d'urbanisation.

3. Exonération

Sont exonérés de charges d'urbanisme :

- Les permis d'urbanisme, les permis d'urbanisme de constructions groupées ou les permis unique exécutant un permis d'urbanisation dont la délivrance a donné lieu à l'imposition de charges d'urbanisme.

- Les permis d'urbanisme portant sur un logement qui constitue la résidence principale du demandeur.

4. Objet de la charge

Une charge d'urbanisme peut notamment consister en :

- la mise à disposition de logements ;
- la réalisation ou la rénovation de voiries publiques situées en dehors du périmètre du projet en ce y compris les aménagements visant à améliorer la mobilité, la sécurité des usagers, le mobilier et l'éclairage public ;
- la réalisation ou la rénovation d'équipements publics ou communautaires entièrement finalisés (une forme CASCO n'est pas envisageable) ;

La charge d'urbanisme est imposée par l'autorité compétente (Ville de Namur et/ou fonctionnaire-délégué). Elle peut également être souhaitée par une autres instances publiques (SPW, Province, Tec, etc.) notamment à travers l'avis que ces instances remettent dans le cadre de l'instruction.

La possibilité de répondre aux recommandations d'une étude d'incidences sur l'environnement ou aux réclamations des riverains est également un critère qui doit permettre de déterminer les charges d'urbanisme.

5. La mise à disposition de logements

Ce type de charge peut se concrétiser sous différentes formes :

- la rénovation ou l'embellissement de logements publics et assimilés existants,
- la cession de terrains équipés visant à accueillir des logements publics et assimilés,
- la cession d'un ou plusieurs logements au prix du marché, le cas échéant aux normes établies par la société wallonne du logement,
- l'achat au prix convenu en référence à la grille de prix de la société wallonne du logement pour un logement moyen; dans cette hypothèse le montant estimé de la charge d'urbanisme permet de combler la différence de prix entre le prix du marché et le prix renseigné par la société wallonne du logement,
- la mise en gestion de logements auprès de l'agence immobilière sociale pour une durée initiale déterminée de 9 ans et de 15 ans dans le cas d'une demande de bénéficiaire de réduction de la T.V.A. de la part de la demanderesse, du demandeur du permis.

6. Bénéficiaires de la mise à disposition de logements

Le bénéficiaire de la mise à disposition de logements via une cession ou un achat est la régie foncière ou les sociétés de logements de service public actives sur le territoire namurois. Le territoire d'action de chaque société permet de déterminer la société concernée en référence à la localisation du projet.

Si la régie foncière ou les sociétés de logements de service public ne sont pas intéressés par cette mise à disposition, une mise en gestion d'une partie des logements par l'agence immobilière sociale sera sollicitée.

7. Modalités spécifiques liées à l'engagement logement

Vu ses délibérations des 8 mai 2015 et du 15 octobre 2015 décidant l'instauration d'une garantie financière et approuvant les formulaires concernant l'engagement logement, dans le cadre des demandes de permis visant la création de logements;

Considérant qu'en cas d'inexécution de cet engagement une garantie financière versée par la demanderesse, le demandeur du permis pourrait servir à alimenter un fonds destiné à la création, mais aussi à la rénovation et promotion de logements publics ;

Le service communal du logement sera averti dès le dépôt de demande afin de pouvoir proposer les différents types de charges le concernant.

Le formulaire d'engagement unilatéral sera modifié le transformant en une déclaration de mise en gestion avec cautionnement en forme de charge d'urbanisme. Il aurait ainsi un caractère contraignant.

La garantie financière, à savoir, 800€ + 30€/m² de surface plancher brute du/des logement(s), sera augmentée de 10 €/m² de surface plancher.

Cette garantie sera intégralement remboursée dans les 30 jours qui suivent:

- la présentation de la convention de mise à disposition ou du contrat de gestion entre la propriétaire, le propriétaire du (des) bien(s) et l'AIS, une SLSP ou la Régie foncière,

- la notification de refus du permis en cause,
- la notification de renonciation explicite à la demande de permis. Si dans les quinze jours après la réception du permis, aucune convention ou mandat n'a été réceptionné(e) par le Service communal du Logement, la ville de Namur restera propriétaire de cette garantie qu'elle utilisera exclusivement à des fins de création, rénovation et promotion du logement public.

8. Localisation

Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme sont situés dans ou à proximité des projets qui les génèrent dans une logique de cohérence géographique. Le lien entre la ou les charges d'urbanisme et le projet doit être démontré. Une charge d'urbanisme du type mise à disposition de logements peut être exécutée sur l'ensemble du territoire communal.

9. Respect des dispositions existantes

Les actes et travaux imposés au titre de charge d'urbanisme sont conformes aux recommandations établies par le ou les services administratifs concernés et doivent respecter les réglementations en vigueur.

III. Application du principe de proportionnalité

1. Prise en compte des conditions

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

2. Mode de calcul

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.

Le coût des charges envisagées est estimé par les différents services concernés. C'est le coût moyen de la construction, de la réalisation de l'aménagement, de la cession ou de la mise à disposition qui est pris en considération.

Le système numéraire est établi de la manière suivante :

- 60 € par m² de surface plancher que présente le projet.

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 des habitants de l'immeuble, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Cette exclusion ne concerne pas les parkings à vocation commerciale.

Le montant théorique de la charge d'urbanisme peut être modulé à la baisse pour les projets visant :

- la reconversion de friches et de sites pollués,
- le développement de programmes particuliers, défendant des objectifs d'intérêt général de type sanitaire ou sociaux.

IV. Modalités d'exécution des charges d'urbanisme

1. Débiteur

Le débiteur de la charge ou des charges d'urbanisme est le titulaire du permis. De manière préférentielle, la ou les charges d'urbanisme figurent dans le dossier de demande de permis. Dans ce cas, elles seront soumises aux mesures particulières de publicité et sont confirmées voire complétées par l'autorité compétente dans le permis.

2. Cession et cautionnement

Les aménagements et infrastructures réalisés sous forme de charge d'urbanisme font l'objet d'une déclaration de cession à titre gratuit au futur gestionnaire. La ou les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet d'un cautionnement.

3. Délai de réalisation

Le délai de réalisation de la ou des charges d'urbanisme est précisé dans le permis. Il peut être différent de celui de mise en œuvre du permis. Les permis d'urbanisation et de constructions groupées ne peuvent faire l'objet d'une division avant que les charges d'urbanisme n'aient été réalisées ou avant que des garanties financières nécessaires à leur exécution n'aient été fournies.

V. Relations entre la Ville et le demandeur

1. Information du demandeur

Il est souhaitable que le demandeur soit informé le plus tôt possible des conditions ainsi que de la nature et de l'importance de la ou des charges d'urbanisme après le cas échéant concertation entre les services

La ou les charges d'urbanisme peuvent être discutées au stade de l'avant-projet avec le service technique du développement territorial en charge de l'instruction du dossier. Ce service associe les autres services et instances concernées.

2. Avant-projet

La ou les charges d'urbanisme peuvent être précisées au stade de l'avant-projet à travers un avis de principe du Collège communal notifié au demandeur. L'avis de principe est proposé au Collège communal par le service en charge de l'instruction du dossier. Cet avis est accompagné d'un accord du service et le cas échéant de l'instance concernée qui assurera l'entretien et la gestion des aménagements et/ou infrastructures réalisées en tant que charge d'urbanisme. Le cas échéant, cet avis est porté à la connaissance de l'autorité compétente et des instances concernées.

Ville de Namur - Département de l'Aménagement urbain
Service administratif du Développement territorial (SADT)
Hôtel de Ville de Namur, 2ème étage - Aile A
Accueil sans rendez-vous du lundi au jeudi
de 8h à 12h et de 13h15 à 16h
Tél : 081/24.63.47
urbanisme@ville.namur.be

Ville de Namur - Département des Affaires civiles et sociales
Service Logement
Hôtel de Ville de Namur
Tél : 081/24.60.80
logement@ville.namur.be