

Note d'orientation consacrée aux charges d'urbanisme – 16 avril 2025

Les objectifs poursuivis

La présente note d'orientation s'inscrit dans la continuité de la pratique de la Ville de Namur en matière de charges d'urbanisme.

Elle poursuit les objectifs suivants :

- Encadrer l'application des charges et conditions d'urbanisme au regard des dispositions du CoDT et plus particulièrement des articles D.IV.54 à D.IV.54/5 et R.IV.54-1 à R.IV.54/5-1.
- Préciser la distinction entre les charges d'urbanisme et les conditions d'urbanisme.
- Identifier les types de charges envisageables et leur priorité de mise en œuvre.
- Déterminer la manière dont le principe de proportionnalité est appliqué.
- Promouvoir des relations transparentes entre les promoteurs, les services de la Ville et d'autres acteurs institutionnels (Fonctionnaire délégué, SPW, TEC, etc.).

La notion de condition d'urbanisme

Définition

- La possibilité d'imposer une condition concerne l'ensemble des actes nécessitant un permis (permis d'urbanisme, permis d'urbanisme pour constructions groupées, permis d'urbanisation ou permis unique).
- Les conditions d'urbanisme sont des obligations imposées par l'autorité compétente au bénéficiaire du titulaire d'un permis. Elles visent à garantir la faisabilité et l'intégration d'un projet dans son environnement bâti ou non bâti et à assurer le respect des normes techniques portant sur les voiries, les réseaux d'évacuation des eaux ou les équipements techniques nécessaires à l'exploitation du projet. Contrairement aux charges d'urbanisme, elles ne compensent pas un impact pour la collectivité mais assurent les conditions techniques et fonctionnelles du projet. Elles sont indispensables à la mise en œuvre et à l'exploitation du projet.
- Alors qu'une charge peut être facultative, une condition est, par nature, toujours nécessaire et donc obligatoire.

Les types de conditions

- Au sein du périmètre du projet (parcelle ou ensemble de parcelles sur lequel le projet s'implante ainsi que les voiries qui y sont directement attenantes), les conditions d'urbanisme couvrent une variété d'aspects techniques et esthétiques :
 - L'aménagement des voiries et des abords (y compris les accotements et les trottoirs) 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 y compris les plantations demandées au titre de compensation de l'abattage de plantations existantes;
 - La réalisation des équipements techniques (distribution d'eau alimentaire, distribution électrique, distribution de gaz, réseau de chaleur), 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 urbanistique du projet dans son environnement;
- La mise en place de dispositifs tels qu'un box vélo ou de station de véhicules partagés au bénéfice des habitants et/ou usagers du projet;
- Les aménagements et dispositifs en matière de mobilité tels que les dispositifs de sécurité routière et les obligations en matière d'électromobilité;
- 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 ou en faveur de la biodiversité.

Les modalités d'application des conditions

- Les conditions n'interviennent pas dans l'examen de la proportionnalité.
- Les ouvrages et aménagement définis comme étant à reprendre en domaine public ou dans le domaine privé de la Ville (voiries, trottoirs, parc, égouttage, ouvrage sur la gestion des eaux, ...) sont cédés à titre gratuit.
- Une condition ne peut pas inclure une contribution en numéraire.

La notion de charge d'urbanisme

Définition

- Les charges d'urbanisme sont des obligations compensatoires imposées au bénéficiaire du permis pour atténuer l'impact de son projet sur la collectivité. Elles visent à internaliser les externalités du projet.
- Elles visent donc à compenser les coûts pour la collectivité tout en prenant en compte les bénéfices apportés par le projet.
- Une charge d'urbanisme n'est pas assimilable à une redevance en échange d'un service ou un impôt servant à capter tout ou partie de la plus-value générée par le projet.

Les types de projets concernés par les charges d'urbanisme

- La possibilité d'imposer une charge d'urbanisme concerne l'ensemble des actes nécessitant un permis (permis d'urbanisme, permis d'urbanisme pour constructions groupées, permis d'urbanisation ou permis unique).
- Les charges d'urbanisme ne s'appliquent pas aux autorisations de création de voirie non liée à une autorisation urbanistique ou à un permis d'environnement.
- Dans la pratique cela concerne la construction, la transformation ou la démolition/reconstruction d'immeubles à vocation résidentielle, commerciale, artisanal ou économique ou un projet mixte c'est-à-dire combinant plusieurs de ces fonctions.

Les exonérations

- Les exonérations des charges d'urbanisme constituent une opportunité pour concilier l'application de ces obligations compensatoires avec des objectifs socio-économiques, environnementaux et de développement territorial poursuivis par la Ville de Namur. La déclaration de politique communale et le schéma de développement communal constituent, à cet égard, deux balises importantes.
- Deux types d'exonérations sont envisagées.
 - Les exonérations sectorielles
 - Les projets visant à construire ou rénover des logements d'utilité publique.
 - Les projets réalisés par une autorité publique ou apparentée dans une perspective d'intérêt général. Les promoteurs privés qui développent des projets destinés à des administrations publiques ne sont pas concernés par cette exonération.
 - Les projets visant la rénovation de bâtiments comportant des logements inoccupés.
 - Les exonérations générales
 - Un permis portant sur un logement constituant la résidence principale du demandeur.
 - Les projets réalisés dans le cadre d'un permis d'urbanisation pour lequel des charges d'urbanisme ont déjà été définies.
 - Les projets considérés comme à impact limité. Sont considérés comme d'impact limité les projets de moins de 5 unités de logements ou de 500 m² d'une fonction non résidentielle.
 - Les modalités d'application pour les projets en cours d'instruction ou ayant fait l'objet d'un accord de principe sur le volet charge d'urbanisme font référence à précédente note d'orientation datée du 12 octobre 2021.

Les types de charge d'urbanisme

- Les charges d'urbanisme visent à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.
- Les types de charges d'urbanisme et leur priorité.
 - Pour les projets de type résidentiel ou les projets mixtes comportant une fonction résidentielle, la priorité est la réalisation de logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable. Cette charge d'urbanisme peut prendre différentes formes :
 - la cession à titre gratuit et quitte et libre de toute charge et sans frais de terrains équipés ou non équipés à la Régie foncière ou à une société de logements de service public ;

- la cession à titre gratuit et quitte et libre de toute charge et sans frais d'un ou plusieurs logements;
- l'acquisition d'un logement d'utilité publique ou d'un logement d'utilité publique à destination des étudiants en référence aux arrêtés du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux SLSP en vue de la création de ce type de logement ;
- l'acquisition d'immeubles ou terrains, destinés à développer un projet de logements publics ;
- la mise en gestion de logements auprès de l'agence immobilière sociale pour une durée initiale déterminée de 15 ans;
- Pour les projets résidentiels de plus de 30 logements ou les projets mixte comportant plus de 30 logements :
 - L'impact sur la collectivité que fait peser ce type de projet est compensé pour quarante pour cent par soit :
 - la réalisation, la rénovation ou la cession de logements d'utilité publique tels que définis par le Code wallon de l'habitation durable ;
 - la mise en gestion de logements auprès de l'agence immobilière sociale pour une durée initiale déterminée de 15 ans.
- Le cas échéant, la charge relative à la mise à disposition de logements peut être complétée par d'autres types de charges dont la réalisation ou la rénovation de voiries publiques situées à proximité du périmètre du projet en ce y compris les aménagements visant à améliorer les modes de déplacement actifs, les transports en commun, la mobilité de manière générale, la sécurité des usagers, le mobilier et l'éclairage public;
- Pour les autres types de projets, il n'y a pas de priorité établie. Leur détermination dépend du projet et de ses incidences sur la collectivité. Elles sont déterminées au cas par cas et peuvent porter sur :
 - La réalisation ou la rénovation de voiries publiques situées à proximité du périmètre du projet en ce y compris les aménagements visant à améliorer les modes de déplacement actifs, les transports en commun, la mobilité de manière générale, la sécurité des usagers, le mobilier et l'éclairage public ;
 - La réalisation ou la rénovation de réseaux techniques ou d'infrastructures techniques (réseaux de gestion des eaux, lutte contre les inondations, etc.)
 - La réalisation ou la rénovation d'équipements publics ou communautaires entièrement finalisés. Peuvent être imposés, par exemple, la création d'une plaine de jeux, d'un équipement sportif, la construction d'une crèche, d'une maison de quartier.
 - Les mesures favorables à l'environnement ayant un impact favorable notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, architectural et archéologique et les paysages notamment la désartificialisation d'espaces artificialisés.

La proximité

- Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale à travers le schéma de développement communal.
- La nature des charges imposées ne doit donc pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé. Le principe de base demeure que, sauf exception, la charge d'urbanisme compense les effets négatifs d'un projet donné sur son cadre environnant, c'est-à-dire au sein du périmètre du projet ou dans son environnement proche. Néanmoins, une charge d'urbanisme du type mise à disposition de logements peut être exécutée sur l'ensemble du territoire communal en vue de répondre aux besoins en la matière et aux objectifs de mixité sociale et de répartition territoriale..

L'application du principe de proportionnalité

- Le principe de proportionnalité requiert qu'il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre, d'une part, le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité et, d'autre part, le coût des charges d'urbanisme sollicitées.
- L'évaluation des impacts d'un projet doit tenir compte à la fois des aspects positifs et négatifs. A titre d'exemple :
 - Les impacts positifs peuvent inclure la création d'emplois, l'amélioration des infrastructures locales, la revitalisation d'une zone urbaine dégradée ou encore la restauration des milieux naturels
 - Les impacts négatifs peuvent concerner l'artificialisation des sols, des émissions de CO², une augmentation du trafic, ou une pression accrue sur les services publics ou les équipements communautaires y compris en matière d'accès au logement.
- Pour l'examen du respect du principe de proportionnalité, il n'est pas tenu compte des conditions que le projet doit remplir pour être acceptable, et qui concernent soit sa faisabilité, c'est-à-dire les conditions nécessaires à sa mise en œuvre et à son exploitation, soit son intégration à l'environnement bâti et non bâti.
- L'examen du respect du principe de proportionnalité est réalisé en comparant le coût réel des charges d'urbanisme à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un montant théorique en euros fixé par l'autorité compétente.
- Les charges d'urbanisme sont considérées comme proportionnées lorsque leurs coûts cumulés ne dépassent pas le montant théorique servant de point de comparaison.
- Le montant théorique de la charge est fixé de la manière suivante :
 - Pour les projets résidentiels et les projets mixtes le montant est fixé 80 € par m² de surface plancher que présente le projet.
 - Pour les projets exclusivement non résidentiels le montant est fixé à 20 € par m² de surface plancher que présente le projet.
 - Dans l'hypothèse où la charge d'urbanisme est captée sous forme numéraire, le montant théorique est majoré de 15% pour tenir compte des frais de gestion et de suivi d'exécution de ladite charge par les services de la Ville.
 - 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.
- Ce montant fait l'objet d'une indexation annuelle sur base de l'indice ABEX.

La possibilité de charge numéraire

- Par dérogation et moyennant due motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte, la charge d'urbanisme peut porter, en tout ou partie, sur l'obligation de versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux par l'autorité publique elle-même (exécution « en numéraire »).
- Dans cette hypothèse, l'autorité compétente détaille dans le permis les actes et travaux visés par la charge d'urbanisme.
- Les charges d'urbanisme en numéraire sont versées dans un fonds communal.
- Le paiement de la charge en numéraire est exécuté dès le début de l'exécution des travaux du permis.
- Un paiement en numéraire peut, le cas échéant, être échelonné dans le temps en envisageant un paiement annuel sur un maximum de 3 ans.

Le cautionnement

- A l'exception d'un versement sous forme numéraire, les conditions d'urbanisme et les charges d'urbanisme font l'objet d'un cautionnement.
- Dans l'hypothèse d'un paiement échelonné de la charge numéraire, les montants qui ne sont pas perçus font l'objet d'un cautionnement.
- Le montant du cautionnement est établi par les services techniques de la Ville.

Le délai d'exécution des charges d'urbanisme

- La détermination des charges fait l'objet d'une motivation formelle dans le permis.
- Le délai d'exécution des charges est déterminé dans le permis.

Relations entre la Ville et le demandeur et composition de la demande

Rôle du Service Technique du Développement Territorial

- 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 sont 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 et propose les charges retenues et leur priorisation au Collège.
- Dans certains cas et après concertation avec les services de la Ville, il est souhaitable que la description y compris les plans relatifs à l'objet de la charge fasse partie du dossier de demande (ex. construction d'un équipement communautaire, plaine de jeux, parc, équipement technique, etc.) ou le cas échéant de plans modificatifs. Dans cette hypothèse, les charges d'urbanisme sont soumises aux obligations en matière d'évaluation environnementale.

Obligations conventionnelles

- Lorsque la charge d'urbanisme prend la forme d'une mise en gestion de logements auprès de l'agence immobilière sociale, la demande de permis comprend un engagement du demandeur contresigné par l'agence immobilière sociale.
- Les modalités précises d'exécution des charges d'urbanisme peuvent être, le cas échéant, précisées dans une convention établie entre la Ville et le demandeur.