

Des charges d'urbanisme en quête de cohérence

Crèche, école, salle de spectacle, logement public ou encore station de voitures partagées. Les communes n'hésitent pas à charger la barque des promoteurs quand ils déposent un projet immobilier. Des charges d'urbanisme qui varient d'une entité à l'autre. Nivelles et Tubize ont décidé de jouer la carte de la transparence en la matière. De quoi donner des envies ?

Texte et photos : Xavier Attout

Une crèche, une plaine de jeux, une salle de sport voire une salle de spectacle. Quand un promoteur immobilier décide de lancer un projet, l'accueil des édiles communaux peut être sensiblement différent d'une commune à l'autre. Certains décident de « charger la barque », d'autres de l'alléger quelque peu. Cela dépend en fait le plus souvent du degré de densification qu'une commune est prête à accepter. « Certaines communes estiment avoir suffisamment de projets ou avoir eu assez de réalisations ces dernières années et n'hésitent donc pas à multiplier les charges d'urbanisme pour décourager quelque peu le demandeur, lance cet observateur de l'urbanisme brabançon. Alors que d'autres communes accueilleront à bras ouverts certains promoteurs et proposeront peu de charges d'urbanisme. Il y a un important degré de variabilité en la matière. »

Bienvenue dans le petit monde des charges d'urbanisme. Un élément essentiel dans l'équilibre du développement du Brabant wallon et de la Wallonie mais qui reste problématique, voire décriée, tant la proportionnalité qui lui est chère est à caractère variable. « Il est vrai qu'une charge d'urbanisme peut varier d'une commune à une autre alors que le projet d'un même promoteur

peut être relativement similaire dans les deux cas, explique Nathalie Smoes, fonctionnaire déléguée du Brabant wallon. Mais il s'agit d'un débat relativement compliqué. L'autonomie communale est importante sur ce point-là. La Région intervient très peu. »

Le cadre des charges d'urbanisme est déterminé par le Code du Développement Territorial (CoDT). Elles s'appliquent en fait aux permis d'urbanisme et d'urbanisation. À ce titre, il faut bien distinguer les charges des conditions (lire en page 8). L'objectif des charges est de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal. Qu'ils soit positif ou négatif. Elles ne doivent pas avoir de lien direct avec le projet mais doivent se situer à proximité. Le principe de proportionnalité est d'application. Contrairement à Bruxelles, il n'est pas possible de choisir entre une charge en nature ou en numéraire (payer un montant).

20 euros à Nivelles, 60 à Tubize

Si on regarde cela d'un peu plus près, le principal problème actuellement est donc lié au manque de transparence quant au choix des charges. Une situation à laquelle il est difficile de remédier. « Ce n'est pas aux promoteurs de financer le manque de moyens des communes, peste ce promoteur. Certaines charges dépassent clairement les contours d'un projet. Avoir une ligne de conduite en la matière serait intéressant. »

Plusieurs communes ont décidé d'emprunter cette voie. Dont Nivelles et Tubize, qui sont les deux premières communes du Brabant wallon à agir de cette manière. Elles disposent d'un cadre spécifique en la matière et se sont inspirées d'entités telles que Namur ou Liège qui disposent également de ce type de note d'orientation. L'idée est qu'un montant forfaitaire soit déterminé en fonction du nombre de mètres carrés d'un projet. Les différents

Il est vrai qu'une charge d'urbanisme peut varier d'une commune à une autre alors que le projet d'un même promoteur peut être relativement similaire dans les deux cas.

Nathalie Smoes, fonctionnaire déléguée du Brabant wallon

Les parts d'ombre des charges d'urbanisme font débats

Tous ceux qui développent un projet à Nivelles savent dans quelle pièce ils jouent. Je préfère cela à des charges déterminées selon le bon vouloir de certains édiles communaux.

Philippe Ponlot,
Val de Thines

travaux sont également listés. Au promoteur et à la commune de se mettre ensuite d'accord. Une situation qui permet d'avoir une certaine transparence et de directement préciser aux promoteurs immobiliers dans quelle pièce ils vont jouer. « Un forfait de 20 euros/m² construit (ndlr : surfaces des étages d'un immeuble à prendre en compte) a été déterminé il y a une dizaine d'années, explique le bourgmestre de Nivelles Pierre Huart. Toutes les crèches construites ces dernières années l'ont été via ce biais. Nous définissons ces équipements en fonction des besoins collectifs de l'entité. Ce procédé a le mérite de la transparence. » Nivelles a par exemple obligé un promoteur à se doter d'une station de voitures partagées. Alors que pour le projet du Val de Thines, une école et une salle de sport devront être construites. « Dès que les projets comptent au moins dix logements, nous proposons une charge d'urbanisme, poursuit Pierre Huart. Elle doit avoir un intérêt public. Chaque proposition dépend de la situation. »

Les développeurs immobiliers semblent apprécier cette situation. « Cela nous permet surtout de ne pas avoir de mauvaises surprises dans nos plans financiers, explique Philippe Ponlot, en charge du développement du quartier du Val de Thines. Tous ceux qui développent un projet à Nivelles savent dans quelle pièce ils jouent. Je préfère cela à des charges déterminées selon le bon vouloir de certains édiles communaux. »



Le mérite de la clarté

Si généraliser ce montant forfaitaire à l'ensemble des communes wallonnes est souhaité par l'Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier),

cela ne semble pas encore être à l'ordre du jour. La Région souhaitant favoriser l'autonomie communale plutôt que de s'aventurer dans un montant forfaitaire qui pourrait s'avérer discriminatoire. « Ces forfaits se multiplient pourtant, explique le juriste Fabrice Evrard, spécialisé en droit de l'urbanisme au sein du cabinet HSP. Ils fixent un montant allant de 50 à 60 euros/m² (ndlr : 60 euros/m² à Tubize) La charge devrait correspondre à ce montant-là. Plusieurs communes commencent d'ailleurs à considérer que ce montant peut servir de base. Ce pourrait être intéressant car cela a le mérite de la transparence. » Et Nathalie Smoes d'ajouter : « Ce phénomène commence par les grandes villes et devrait essaimer par la suite dans les petites communes. Actuellement, les cas de figure sont nombreux. Ce qui entraîne d'ailleurs parfois des recours uniquement contre les charges d'urbanisme, que certains demandeurs estiment trop élevées. Ces situations signifient en tout cas qu'il y a matière à éclaircissement. » ●

Davantage de transparence est réclamé pour éviter les abus



Pour aller plus loin

Retrouvez sur le site espacevie.be, les documents des Villes de Nivelles et Namur qui détaillent leurs positions sur les charges d'urbanisme.

CONDITIONS OU CHARGES D'URBANISME, QUELLES DIFFÉRENCES ?

Quand on parle de charges d'urbanisme, il faut avant tout distinguer les conditions d'urbanisme des charges. Selon le cabinet d'avocats Stibbe, les premières visent à assurer « la faisabilité ou l'intégration du projet » de même que son intégration dans l'environnement bâti et non bâti. Les secondes sont imposées « en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal ».

Les conditions sont donc nécessaires à la mise en œuvre et à l'exploitation d'un projet. Elles sont obligatoires au contraire des charges. Ces dernières peuvent être imposées en plus des conditions. Il n'y a pas de limites aux conditions.

Une condition peut être l'aménagement d'une voirie ou d'une place située dans le périmètre du projet. Cela concerne également l'aménagement d'équipements techniques (eau, gaz, électricité), l'assainissement des eaux résiduaires ou pluviales voire l'aménagement de dispositifs anti-bruit ou d'ordre paysager.

CHARGES

Le CoDT précise que la nature des charges d'urbanisme ne doit pas être « en relation immédiate » avec le projet autorisé. Cela peut être la réalisation de voiries ou d'espaces verts publics, la construction de crèches, d'écoles, de logements ou de salles communautaires.

Il ne fixe pas de tarif obligatoire relatif au montant des charges mais précise cependant les modalités d'application. Tout d'abord, le cout des charges d'urbanisme doit être proportionnel au « cout financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité » et à « l'objet du permis sollicité par le demandeur ».

Le demandeur peut intégrer dans sa demande de permis les charges qu'il se propose de réaliser. Le CoDT suggère que l'autorité informe le demandeur le plus tôt possible des charges qu'elle envisage d'imposer. De manière à évaluer leur faisabilité et d'y substituer, le cas échéant, d'autres charges plus adéquates.

interview

« Avoir davantage d'équité »

Pierre-Alain Franck,
Administrateur à l'Upsi

Propos recueillis par X. A.



Êtes-vous favorable à un paiement des charges en numéraire ?

Les villes et les communes sont en général favorables à cette disposition car elle leur permet d'avoir plus de flexibilité dans l'utilisation des charges d'urbanisme. Elles ne doivent pas à tout prix trouver une dépense correspondant à ce montant. Cela permet également une égalité de traitement entre porteurs de projets.

Comment cela ?

L'expérience démontre que les charges payées en nature ne correspondent parfois pas du tout, après exécution, au montant théorique des charges d'urbanisme définies et motivées dans le permis.

Pourquoi vouloir abroger les seuils ?

Car cela se traduit par un traitement inégal entre projets s'adressant à un même public. Certains ménages qui achètent un appartement seront davantage pénalisés que ceux qui achètent une maison individuelle. Il y a également un traitement inégal entre porteurs de projets.

Dans quels cas souhaiteriez une réduction des charges d'urbanisme ?

Quand un promoteur participe à la rénovation de quartiers dégradés ou de quartiers historiques. Lors de la reconversion de friches ou de sites pollués également. Ou lors du développement de programmes particuliers défendant des objectifs sociaux ou patrimoniaux.

Pourquoi vouloir proposer une grille financière de référence ?

Pour avoir davantage d'équité. L'idée serait de procéder à un calcul d'un montant théorique qui constituerait un plafond que l'on ne peut dépasser. Auquel s'ajouterait une négociation entre commune et développeur immobilier en fonction de la balance des impacts positifs et négatifs. Les plafonds oscilleraient de 15 à 50 euros/m², avec un montant de référence de 30 euros/m². Pour calculer le montant en fonction des communes, on prendrait en compte la croissance des nouveaux logements, le pouvoir d'achat des ménages et les prix de l'immobilier. L'autonomie communale est totalement préservée.