

Nouveau CoDT

Présentation de la partie réglementaire du CoDT



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Wallonie



Gembloux - 26 juin 2024

Programme

- **Le champ d'application des demandes de permis**
Par Arnaud Ransy, Conseiller expert - UVCW
- **Focus sur les dispenses de permis**
Par Thibault Ceder, Chef de service - UVCW
- **La demande de permis en pratique : les annexes**
Par Bertrand Ippersiel, Chef du service technique du développement territorial et Quentin Hurdebise, Hydrologue - Ville de Namur
- **Les charges d'urbanisme**
Par Christophe Thiebaut, Avocat - NoTeBien
- **Les charges d'urbanisme : focus sur les « montants théoriques »**
Par Loïc Géronnez, Expert Développement Territorial & Immobilier - IDEA Consult



Le champ d'application des demandes de permis

Arnaud Ransy
UVCW

1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

1. Modification de destination (R.IV.4-1)

- La modification de destination ne concerne plus seulement les constructions. Elle peut également s'appliquer à une installation fixe ou mobile.
- Le 5° est complètement reformulé: « offre en vente de service sur un espace supérieur à 300 m² » (voir D.IV.4, 8° pour l'offre en vente de biens)
- Un alinéa 6 est ajouté pour prévoir une nouvelle hypothèse : « *Dans un logement existant exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1er, 3°, l'affectation d'une ou de plusieurs nouvelles pièces à une fonction de base au sens de l'article D.IV.4, alinéa 2 est une modification de destination de tout ou partie d'un bien.1*

1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

2. Modification de la répartition des surfaces de vente (R.IV.4-2)

- Abrogation (voir D.IV.4-8)

3. Modification sensible du relief du sol (R.IV.4-3)

- La modification sera sensible en site Natura 2000 désigné même dans les unités de gestion 1,2,3,6,7 et 8. Pas de modification sensible uniquement en unité de gestion 10 et 11.



1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

4. Arbres et haies

- Nouvelles définitions (R.IV.4-5) :

arbre : une espèce ligneuse qui en port libre au stade adulte dépasse huit mètres de hauteur ;

haie : un ensemble d'arbustes ou d'arbres implantés à une distance maximale d'un mètre cinquante entre chaque pied de façon à constituer un cordon dense d'une largeur maximale de dix mètres entre pieds extérieurs ;

arbuste : une espèce ligneuse dont le port libre au stade adulte n'excède pas huit mètres de haut ;

espèce indigène : une espèce visée à l'annexe 2 de l'arrêté du 24 mars 2011 portant les mesures préventives générales applicables aux sites Natura 2000 ainsi qu'aux sites candidats au réseau Natura 2000.

1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

4. Arbres et haies

- Haies et allées (R.IV.4-6) :

La haie doit être constituée **majoritairement** d'essences indigènes.

Pour l'allée, il est précisé que l'inter distance maximale entre deux sujets est de quarante mètres.

- Arbres et arbustes remarquables (R.IV.4-7) :

Modification de la condition relative à la visibilité depuis l'espace public : l'arbre ou l'arbuste ne doit plus être visible dans son entièreté depuis un point de l'espace public. Il suffit que son tronc et sa couronne soient chacun majoritairement visibles depuis un point de l'espace public

1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

4. Arbres et haies :

- Haies remarquables (R.IV.4-8) :

*Les haies **majoritairement** constituées d'essences indigènes implantées depuis plus de trente ans sur le domaine public de la voirie **et dont la largeur entre pieds extérieurs est égale ou inférieure à trois mètres.***

- Travaux modifiant l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables (R.IV.4 10 § 1^{er}) :

Pour le ravalement et le raccourcissement (3° et 4°) il ne faut pas de permis si la ou les branches concernées sont mortes.

1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

4. Arbres et haies :

- Travaux portant atteinte au système racinaire des arbres, arbuste et haies remarquables (R.IV.4-10,§2) :

Les travaux listés sont soumis a permis s'ils sont situés dans le cercle défini par la projection verticale au sol de la couronne de l'arbre ou l'arbuste **auquel on ajoute cinq mètres.**

L'usage de tout produit dangereux pour l'arbre , l'arbuste ou la haie est soumis à permis si cet usage se fait dans la zone définie (projection de la couronne +5 m ou 2 m de part et d'autre)

1. Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

4. Arbres et haies

- Modification de végétation en zone protégée (R.IV.4-11) :

Les sites reconnus par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature sont toujours des zones protégées à l'exception **des UG 4, 5 10 et 11** sites Natura 2000 désignés



2. Aspects procéduraux

1. Autorité compétente

Actes et travaux d'utilité publique (RIV.22-2) :

Le 3° est modifié pour rendre le FD compétent non plus seulement sur les lignes électriques d'une tension supérieure à 70 kV mais sur l'ensemble d'un réseau électrique d'une tension supérieure à 70 kV .

Actes et travaux mixtes (R.IV.22-3) :

La liste contenue à cet article devient , par le rajout du terme notamment, exemplative et non plus limitative. De sorte que la compétence des communes concernant les projets mixtes reste définie par l'article D.IV.22,alinéa 3 qui vise beaucoup plus d'hypothèses.

2. Aspects procéduraux

2. Consultations obligatoires

- Infrastructures de communication :

Consultation obligatoire du gestionnaire pour **une construction ou un aménagement** sur une parcelle cadastrale qui jouxte le cours d'eau **et/ou situé à moins de six mètres de la crête de berge.**

Consultation obligatoire de l'administration de la mobilité pour les actes et travaux susceptibles d'influencer la bonne réalisation et l'exploitation du RAVEL et pour les actes et travaux susceptibles d'influencer la bonne réalisation et l'exploitation du réseau de cyclostrades au sens du décret du 24 novembre 2022 relatif à la politique cyclable.

2. Aspects procéduraux

2. Consultations obligatoires

- Protection des personnes, des biens ou de l'environnement :

Consultation obligatoire de l'exploitant de la prise d'eau potabilisable ou destinée à la consommation humaine pour les actes et travaux visés à l'article D.IV.4. 1°, 4°, 6°, 7° et 15°, lorsque ces actes et travaux sont situés dans une zone de prévention ou une zone de prévention provisoire ou une zone de surveillance au sens du code de l'eau .

- Patrimoine bâti et non bâti :

Subsiste uniquement la Consultation obligatoire de l'Agence wallonne du Patrimoine et de la Commission royale des monuments, sites et fouilles pour les actes et travaux relatifs à un bien situé dans une zone de protection ou repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine

2. Aspects procéduraux

2. Consultations obligatoires

- Nouvelle urbanisation

Consultation obligatoire de l'Administration de la mobilité pour tout projet d'urbanisation comprenant une superficie de 0,5 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou de bureaux ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation ou le bureau ainsi que pour les constructions groupées destinées à l'habitation ou au bureau sur une superficie de 0,5 ha et plus.

- Cimetière

Consultation obligatoire de l'administration de l'Intérieur – cellule de gestion du patrimoine funéraire pour la démolition, la réfection, le déplacement ou le réaménagement des murs entourant les cimetières.

2. Aspects procéduraux

2. Consultations obligatoires

- Inondations par débordement

Consultation obligatoire du gestionnaire pour **certains actes et travaux** qui, par leur localisation et leur nature, sont susceptibles de produire un impact **sur les hauteurs d'eau ou les débits** ou sont soumis à un risque d'inondation par débordement du cours d'eau (plus de référence à la cartographie de l'aléa adoptée en vertu du Code de l'eau).

Les actes et travaux concernés sont limitativement listés.

2. Aspects Procéduraux

2. Consultations obligatoires

- Inondations par ruissellement

Consultation obligatoire de la cellule Giser pour **certaines actes et travaux** qui, par leur localisation et leur nature, sont susceptibles **de produire un impact** sur un axe de ruissellement concentré au sens de l'article R.IV.4-3, alinéa 1er, 4°, (axe de concentration naturel des eaux de ruissellement) **ou sont soumis à un risque d'inondation par ruissellement**

Les actes et travaux concernés sont limitativement listés.

2. Aspects procéduraux

3. Recours

L'avis du Collège sur les plans modificatifs déposés dans le cadre d'un recours au Gouvernement (D.IV.69,§4) doit être transmis, à dater de l'envoi de la demande du Ministre, dans les trente jours lorsque le Ministre n'exécute pas de mesures particulières de publicité et dans les quarante jours lorsque le Ministre exécute des mesures particulières de publicité.

Focus sur les dispenses de permis

Thibault Ceder
UVCW

DISPENSES - GENERALITES



COPAT



INONDATIONS

COPAT (1^{er} juin 2024)

- « ~~Cette liste n'est toutefois pas applicable aux actes et travaux qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés ou soumis provisoirement aux effets de classement~~ » (R.IV.1-1 al.3)
 - « Les actes et travaux **conservatoires d'urgence** au sens du Code wallon du Patrimoine sont exonérés de permis d'urbanisme » (D.IV.1 §2 al.3)
- ↓
- = « actes et travaux réversibles exécutés ou projetés aux fins d'assurer sans délai la sauvegarde de tout ou de la partie d'un bien classé ou assimilé menacé en raison de conditions climatiques inhabituelles, d'une catastrophe naturelle ou d'un événement fortuit » (D.3. 1^o CoPAT)

Code wallon du Patrimoine

Coordination officielle des textes législatifs

Mis à jour au 1^{er} juin 2024



COPAT (1^{er} juin 2024)

Ne sont pas exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux qui visent la :

- 1° modification de l'enveloppe d'un bâtiment, d'une construction ou d'une installation, son agrandissement, sa destruction ou sa démolition ainsi que la construction ou la reconstruction d'une véranda ou d'un volume annexe et qui se situent dans une **zone de protection** ;
- 2° modification de l'enveloppe d'un bâtiment, d'une construction ou d'une installation, son agrandissement, sa destruction ou sa démolition ainsi que la construction ou la reconstruction d'une véranda ou d'un volume annexe d'un bien **repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine** ;
- 3° (...) – AGW du 15 février 2024, art.2)
- 4° modification, la destruction, la démolition ou le déplacement d'un bien immobilier qui relève du **petit patrimoine populaire** et qui bénéficie ou qui a bénéficié de l'intervention financière de la Région (R.IV.4 al.3)

Code wallon du Patrimoine

Coordination officielle des textes législatifs

Mis à jour au 1^{er} juin 2024



RISQUES - INONDATIONS

« Ne sont pas exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux **réalisés à 6,00 m ou moins de la crête de berge d'un cours d'eau navigable ou non navigable au sens du Code de l'eau** qui visent:

- la construction,
- l'utilisation pour le placement d'installation fixe,
- la reconstruction,
- l'agrandissement,
- la modification sensible du relief du sol,
- la culture des sapins de Noël,
- l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles

Sauf la pose de clôtures de 2,00 m de hauteur maximum constituées de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 1,00 m de hauteur maximum (R.IV.1-1 al.3)

A l'exclusion des cours d'eau non classés dont les autorités publiques ne sont pas gestionnaires

« En ce compris citernes enterrées »

« En ce compris le mobilier de jardin »

DISPENSES

APPROCHES THEMATIQUES

- INONDATIONS
- RISQUES
- MOBILITE
- ENERGIE

MOBILITES

Nouvelles dispenses pour la **mobilité active** :

- Carport devient « **espace de stationnement ouvert** »
 - **F1** « Matériaux »: « c) lorsqu'il s'agit d'abriter des vélos, l'espace peut être fermé à l'aide d'une barrière légère métallique ou en bois » ;
- **Stationnement vélo** en domaine public
 - **W5** « Les travaux d'aménagement des espaces réservés aux piétons, personnes à mobilité réduite ou cyclistes, **en ce compris les espaces de stationnement** et visant la création ou l'agrandissement local de ces espaces, l'amélioration de leur aspect esthétique ou la sécurité des usagers, que ces travaux entraînent ou non un rétrécissement de l'assiette de la ou des voiries ».
 - **W22** « Le placement **d'infrastructures couvertes** de stationnement pour les engins de mobilité active de 40 m² »



ENERGIE (RePowerEU)

L1

Le placement d'un ou de plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur dont la source d'énergie est solaire, ainsi que l'installation de stockage d'énergie qui y est associée et qui est localisée sur la même propriété telle une batterie, lorsque le ou les modules :

- soit sont intégrés dans ou placés sur un bâtiment existant, en façade ou en toiture ;
- soit sont intégrés dans ou placés sur une structure artificielle existante dont l'objectif principal n'est pas la production d'énergie solaire ou le stockage d'énergie.

Un module est intégré :

- soit lorsqu'il est fixé sur une toiture à versant(s), la projection du débordement dans le plan vertical est inférieure ou égale à 0,30 m et la différence entre les pentes du module et de la toiture de ce bâtiment est inférieure ou égale à 15°;
- soit lorsqu'il est fixé sur une toiture plate, le débordement vertical est de 1,50 m maximum et la pente du module est de 35° maximum ;
- soit lorsqu'il est fixé sur une élévation, la projection du débordement dans le plan horizontal est comprise entre 1,20 et 1,50 m et la pente du module est comprise entre 25 et 45°

ENERGIE (RePowerEU)

L2

Le **placement d'un ou de plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur dont la source d'énergie est solaire**, ainsi que l'installation de stockage d'énergie qui y est associée telle une batterie et qui est localisée sur la même propriété:

- a) **lorsque le ou les modules sont posés au sol dans une zone**
- **d'activité économique**, à l'exclusion de la zone de dépendances d'extraction, dans les espaces résiduels des propriétés comportant au moins un bâtiment occupé par une entreprise ;
 - de services publics et d'équipements communautaires marquée de la surimpression « C.E.T », dans un site accueillant un centre d'enfouissement technique.

Implantation :

- à 1,00 m minimum des limites mitoyennes ;
- en dehors du périmètre ou du dispositif d'isolement de la zone d'activité économique ou de la zone de services publics et d'équipements communautaires marquée de la surimpression « C.E.T ».

Hauteur maximale : 3 mètres



ENERGIE (RePowerEU)

L2

Le **placement d'un ou de plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur dont la source d'énergie est solaire**, ainsi que l'installation de stockage d'énergie qui y est associée telle une batterie et qui est localisée sur la même propriété:

(...)

b) **lorsque le ou les modules sont flottants, sur un bassin industriel.**

L3

Le **remplacement** d'un ou de plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur dont la source d'énergie est solaire, ainsi que l'installation de stockage d'énergie qui y est associée telle une batterie et qui est localisée sur la même propriété.

Lorsqu'ils n'impliquent pas:

- **l'utilisation d'espace supplémentaire**
- sont **conformes aux mesures d'atténuation des incidences** sur l'environnement applicables établies pour l'installation d'origine.

ENERGIE (RePowerEU)

L5

L'installation d'une **pompe à chaleur domestique**, inférieure à 50 MW, en ce compris la pompe à chaleur géothermique qui atteint une profondeur maximale de 500 mètres.

L'installation dans un bâtiment existant d'une **pompe à chaleur industrielle**, inférieure à 50 MW, en ce compris la pompe à chaleur géothermique qui atteint une profondeur maximale de 500 mètres.

**L6**

Le placement de **mâts de mesure temporaires** en vue de l'installation d'éoliennes

Situation : en dehors de la zone naturelle

Durée : maximum 2 ans

A2**SUPPRIME**

INONDATIONS

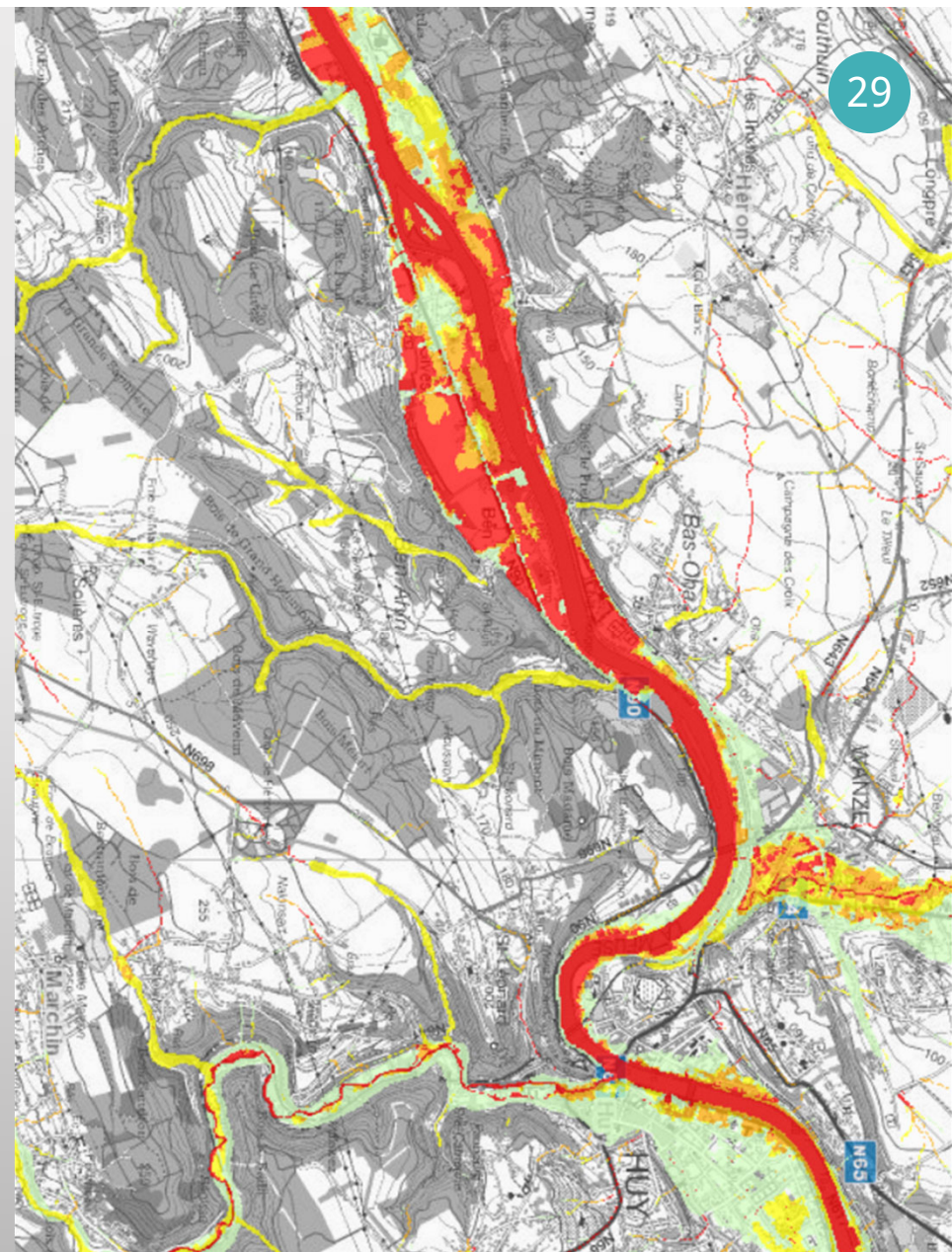


Sont exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

« *sur une parcelle qui n'est pas soumise, en tout ou en partie, à l'aléa d'inondation selon un scénario de crue **de forte probabilité**, au sens de l'article D.53-2, §3, du Code de l'Eau* »

B	9/1
C	3
E	6
F	3 et 4
G	3
H	2, 4 et 5
I	1, 1/1 et 3
J	4, 5/1, 5/2, 8 et 9
L	5 et 8
M	1/1, 2 et 5
N	3 et 6

O	1, 2, 4, 6 et 7
P	1 à 6
T	1
U	1
V	1,2, et 4
W	1 à 17, 20 et 22
X	1, 4, 5, 8 et 9
Y	1 à 3, 5 à 9, 15, 23
Z	1.



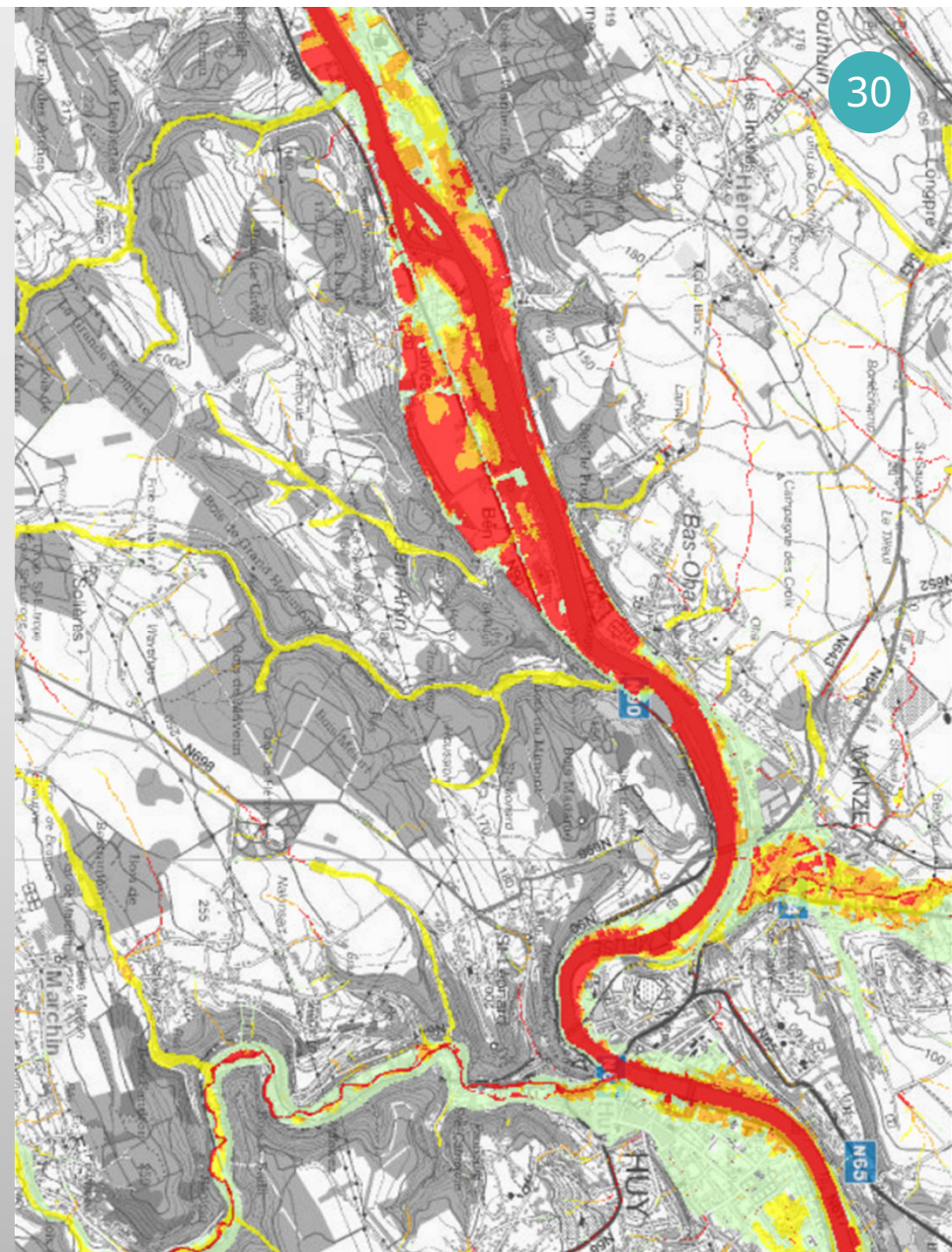
RISQUES

Sont exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

« sur un bien qui n'est pas exposé à un **risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs** tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^o »

tels que :

- l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau,
- l'éboulement d'une paroi rocheuse,
- le glissement de terrain,
- le karst,
- les affaissements miniers,
- les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines
- ou le risque sismique



RISQUES

Sont exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

« sur un bien qui n'est pas exposé à un **risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs** tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^o »

B	4
C	1
E	1, 2, 3, 4
F	1
G	1
J	3/1 et 8
M	1/1
N	2
O	3
P	5
V	2
Y	20/1, 20/2, 20/3, 22

Volume secondaire – avec agrandissement (40m²)

Véranda

Abri pour animaux

« Car-Port »

Volume isolé (40m²)

Abri de jardin/remise

Terrasses

Clotures

Attention B8!

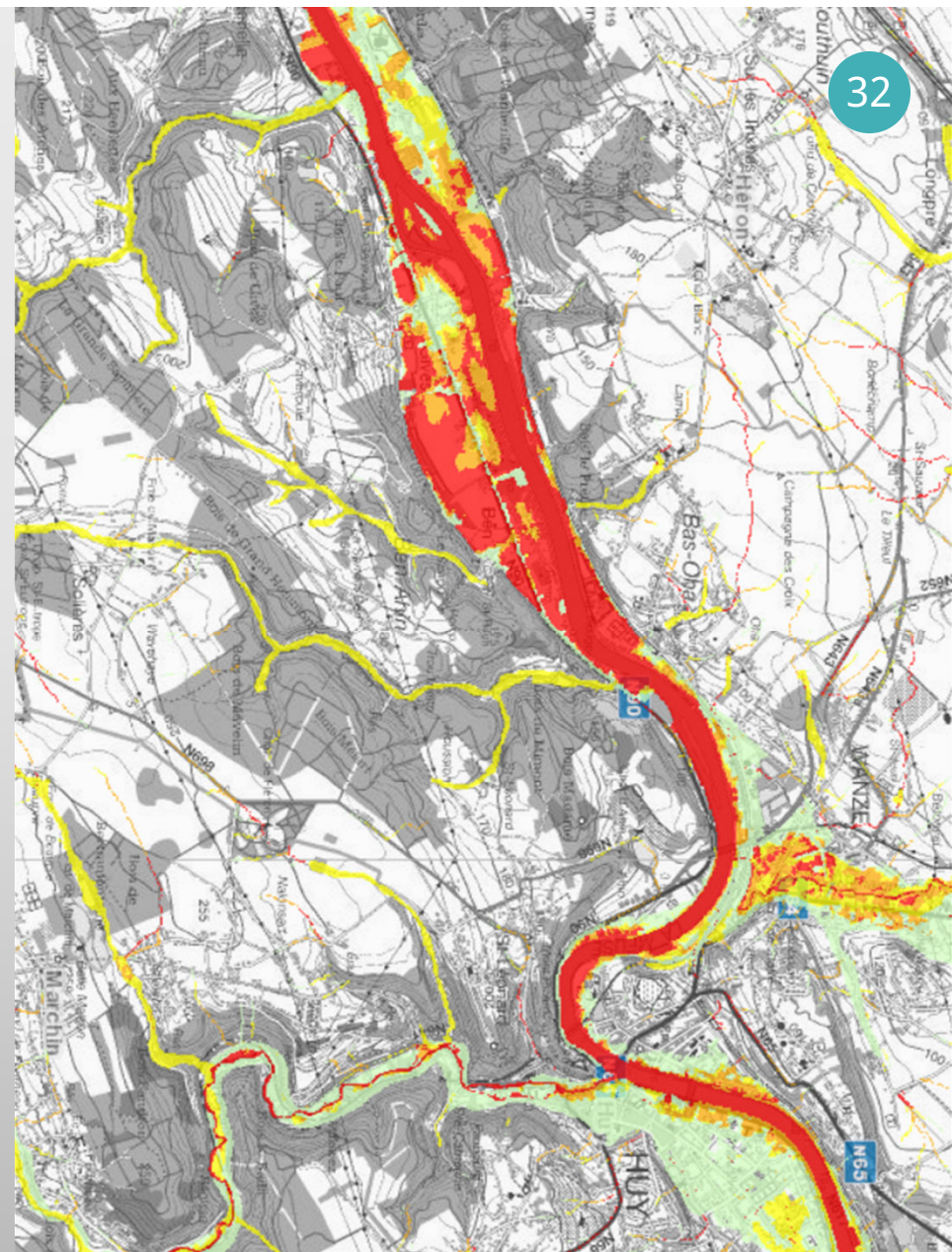
RISQUES

Sont exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

« sur un bien qui n'est pas exposé à un **risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs** tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^o »

tels que :

- « l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau »
- ➔ Faible, moyen et élevé MAIS PAS « très faible » (vert).



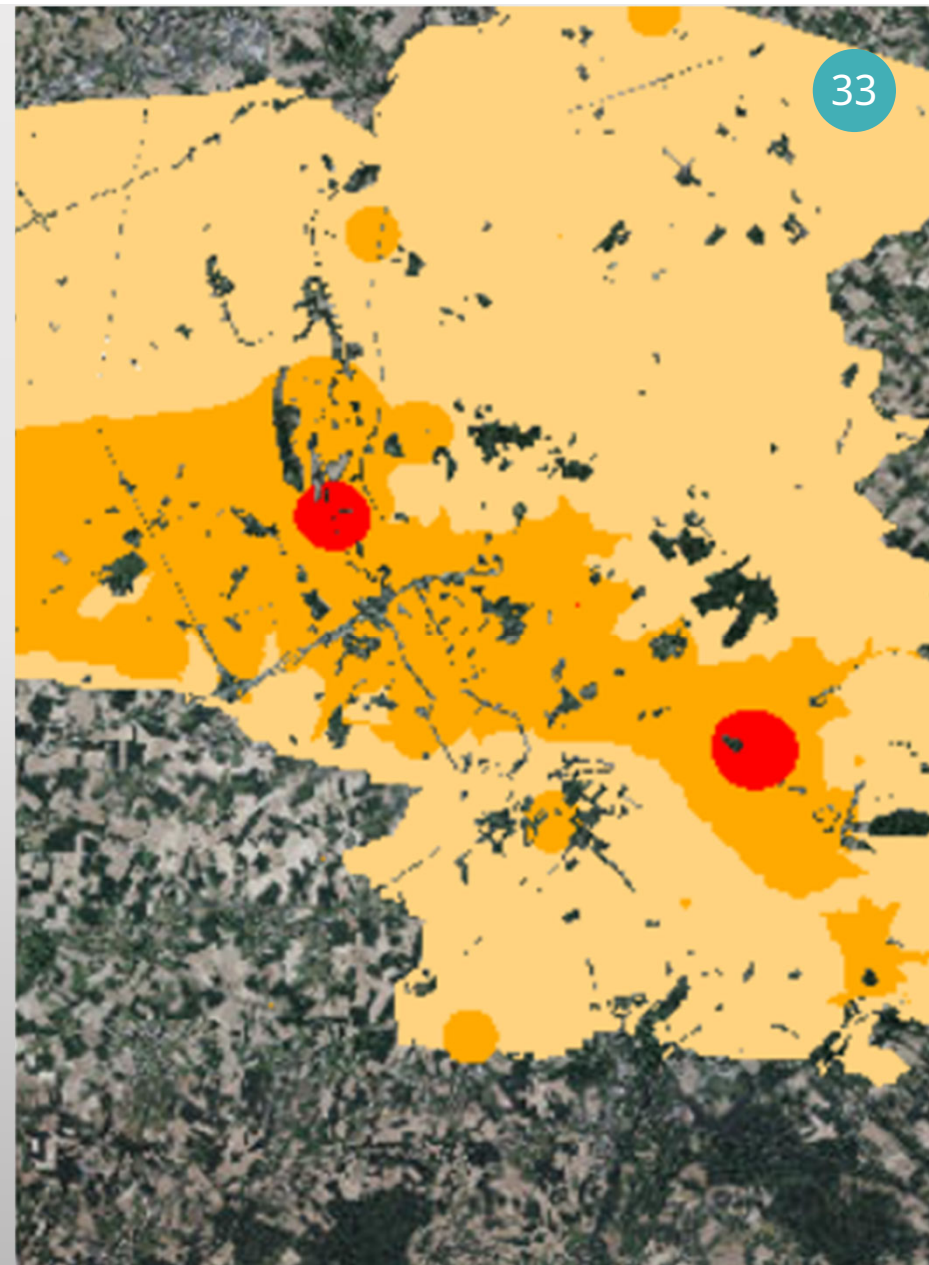
RISQUES

Sont exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

« sur un bien qui n'est pas exposé à un **risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs** tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^o »

tels que :

- « le Karst »
- ➔ La carte « contrainte de périmètre karstique »
- ➔ Contrainte modérée ou forte MAIS PAS faible!



RISQUES

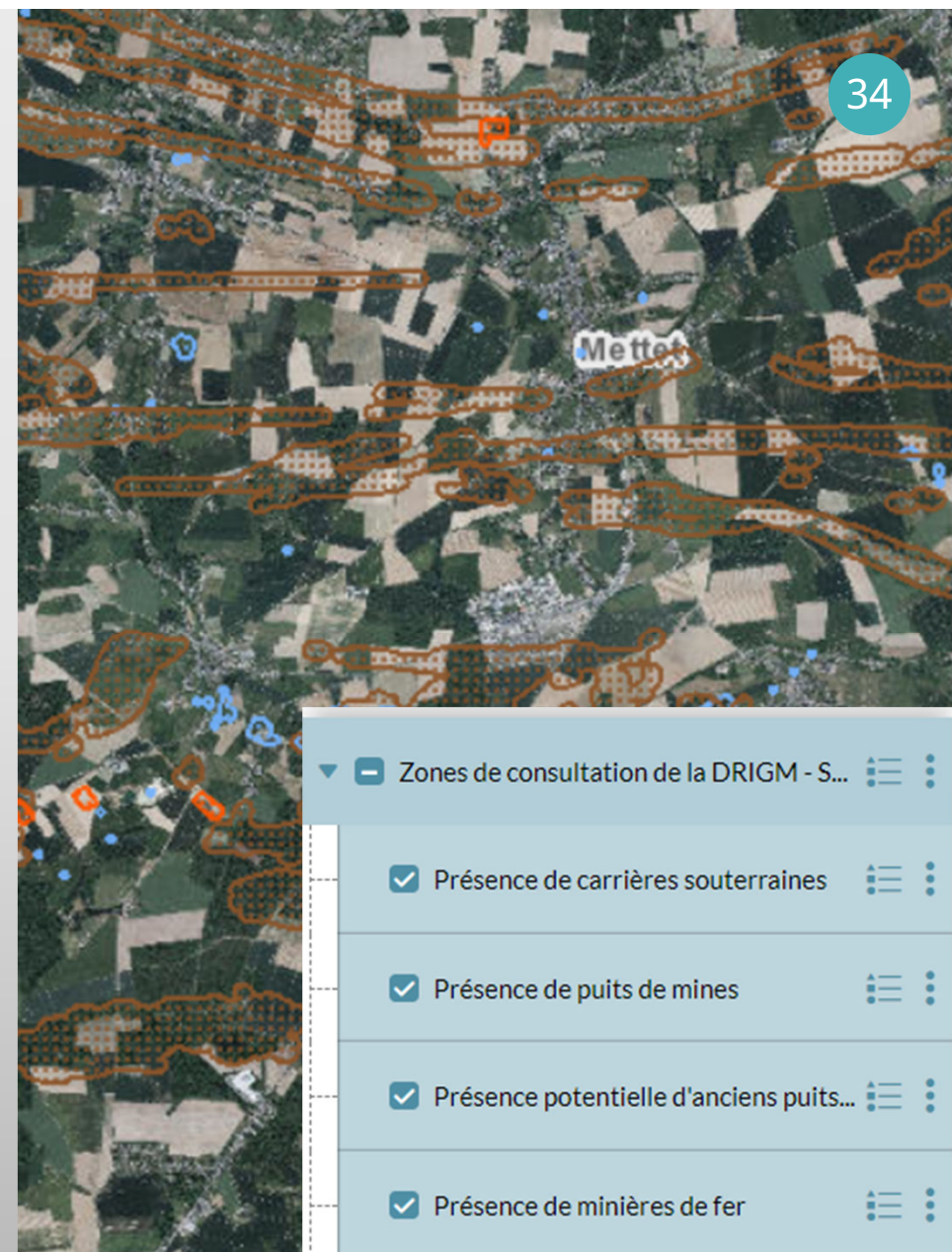
Sont exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

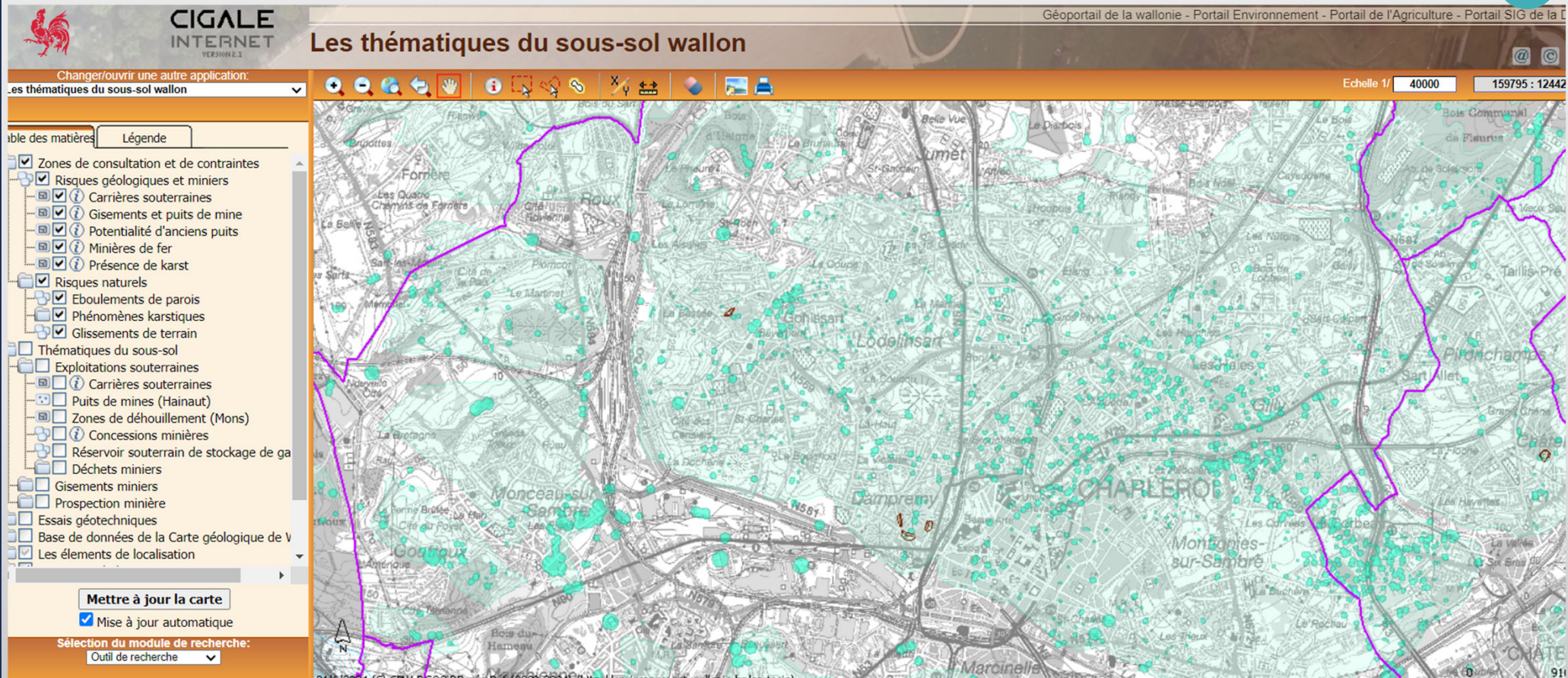
« sur un bien qui n'est pas exposé à un **risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs** tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^o »

tels que :

- l'éboulement d'une paroi rocheuse,
- le glissement de terrain,
- les affaissements miniers,
- les affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines

➔ Pas de « gradation » mais quelle cartographie ?





Charleroi et les environs



RISQUES

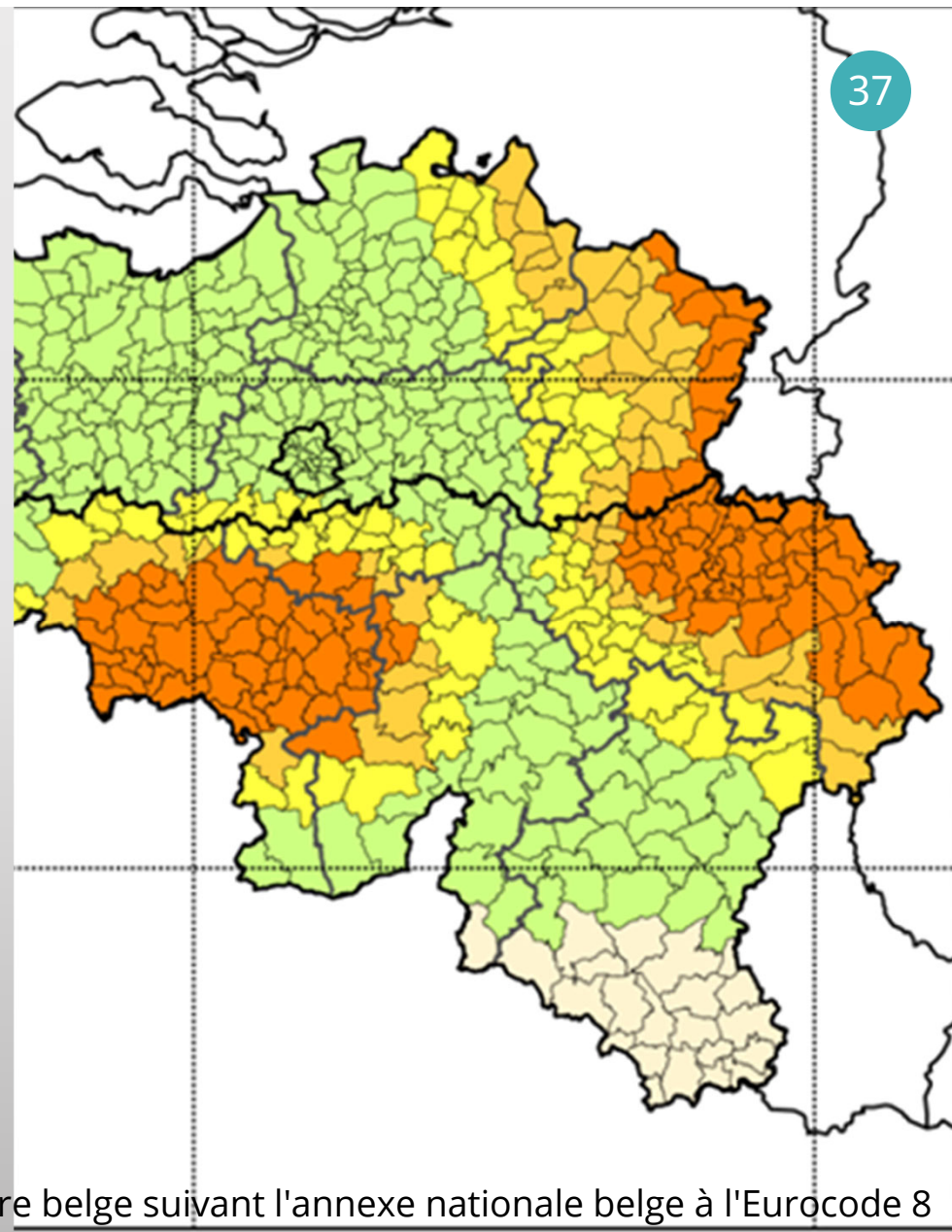
Sont exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

« sur un bien qui n'est pas exposé à un **risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs** tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^o »

tels que :

➤ Les risques sismiques

➔ « Zone rouges » ?



Zonage du territoire belge suivant l'annexe nationale belge à l'Eurocode 8

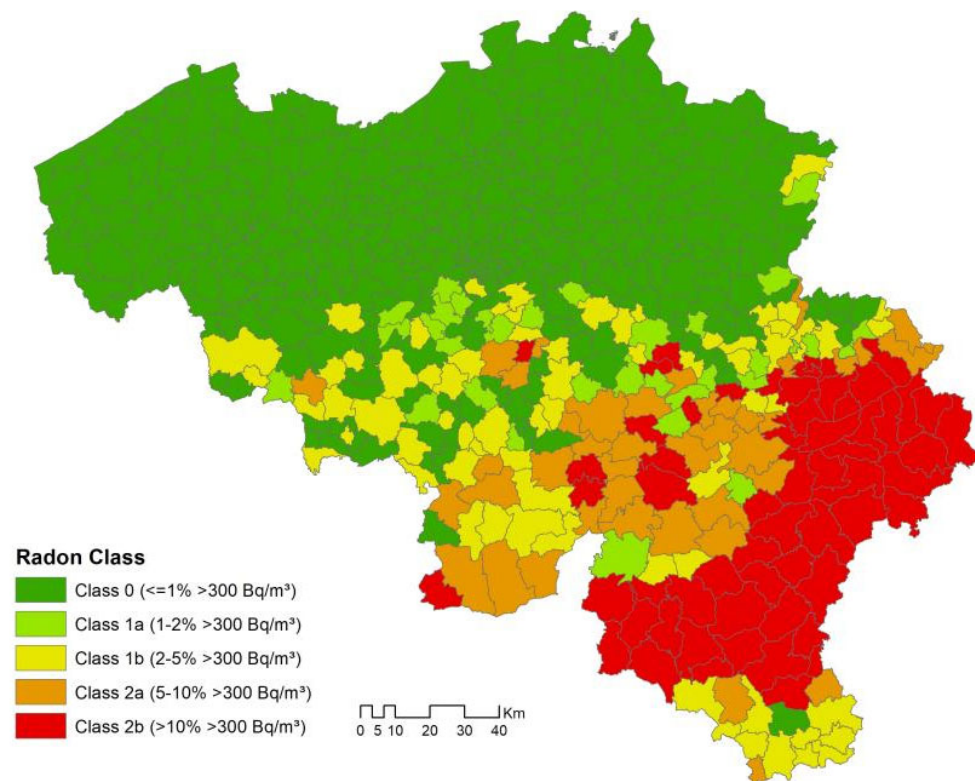
RISQUES

Ne sont pas exonérés du permis d'urbanisme les actes et travaux suivant qui sont localisés

« sur un bien qui n'est pas exposé à un **risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs** tels que définis à l'article D.IV.57, alinéa 1^{er}, 3^o »

tels que :

- Radon ?
- ➔ Cartographié mais « risque majeur » ?
- Smectite de Herve ?
- ...
- ➔ Non cartographié, non pris en compte ?



DISPENSES - NOUVEAUTES (majeures)

A3/1

La pose d'un volet

A3/2

La pose d'un grillage ou d'un garde-corps non visible depuis le domaine public

A7

L'obturation, l'ouverture ou la modification de baies dans le plan d'une **toiture plateforme** pour autant que l'obturation soit effectuée dans les mêmes matériaux que ceux de la toiture et que l'ouverture ou la modification ne soit pas visible depuis la voirie

Un maximum de **10 par propriété** d'un seul tenant et de **maximum 2 par hectare** en moyenne à l'échelle de la propriété concernée.

Situation :

Sur une parcelle

- qui n'est pas reprise dans un site reconnu par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
- qui n'est pas affectée au plan de secteur en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural.



Implantation : à 3,00 m au moins des limites mitoyennes.

Superficie : maximum 300,00 m²

Les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief naturel du sol au sens de l'article R.IV.4-3 sur le reste de la propriété

J 5

Pour autant qu'elles ne délimitent pas la propriété, la pose de **clôtures** constituées de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 1,00 m de hauteur maximum (**avant 0,7 m**)

J 5/1

S'ils sont visibles depuis le domaine public, pour autant qu'ils ne délimitent pas la propriété :

a) la pose de **clôture** constituée soit

- i) de piquets reliés entre eux par une ou deux traverses horizontales ;
- ii) de palissades en bois de **1,00 m** de hauteur maximum ;
- iii) de gabions d'une épaisseur maximale de 20 cm et de **1,00 m** de hauteur maximum ;

b) la pose de **portique, portail, portillon** d'une hauteur maximale de 2,00 m ;

c) la construction et la transformation de **murs de soutènement**, en ce compris en gabions, d'une hauteur maximale de 1,00 m (**avant 0,7 m**) ;

d) la construction et la transformation de **murs** d'une hauteur maximale de 1,00 m.



J 5/1

S'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public, pour autant qu'ils ne délimitent pas la propriété :

- a) la pose de **clôture** constituée soit
 - i) de piquets reliés entre eux par une ou deux traverses horizontales ;
 - ii) de palissades en bois ;
 - iii) de gabions d'une épaisseur maximale de 20 cm ;
- b) la pose de **portique, portail, portillon** d'une hauteur maximale de 2,00 m ;
- c) la construction et la transformation de **murs de soutènement**, en ce compris en gabions, d'une hauteur maximale de 1.00 m (**avant 0,7 m**) ;
- d) la construction et la transformation de **murs** d'une hauteur maximale de 2,00 m.



M 1

Pour autant qu'elles ne délimitent pas la propriété, la pose de **clôtures** constituées de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis avec, éventuellement, à la base, une plaque de béton ou un muret de 1,00 m de hauteur maximum (**avant 0,7 m**)

**M
1/1**

La pose de **clôtures** de 2,00 m de hauteur maximum constituées soit

- a) de piquets reliés entre eux par une ou deux traverses horizontales
- b) de palissades en bois de **1,00 m** de hauteur maximum ;
- c) de gabions d'une épaisseur maximale de 20 cm et de **1,00 m** de hauteur maximum.

La construction ou la transformation de **murs de soutènement** de moins de 0,70 m de haut, en ce compris en gabions.

La pose de **portiques, portillons ou portails** d'une hauteur maximale de 2,00 m permettant une large vue sur la propriété

**M 2**

La pose de **clôtures** de 2,00 m de hauteur maximum non visibles de la voirie ou à l'arrière du bâtiment



P 5

Dans un espace dans lequel le Gouvernement constate une **urgence sanitaire ou humanitaire majeure** (...) et pendant les 3 années qui suivent la détermination de cet espace :

- a) le placement d'installations accueillant un service public, l'activité à finalité d'intérêt général ou l'activité d'utilité publique ;
- b) le placement d'installations à caractère commercial ou accueillant l'activité d'un indépendant ou d'une entreprise ;
- c) le placement de logements modulaires, de conteneurs habitables ou d'habitations légères, en ce compris les emplacements de stationnement en plein air y relatifs et les équipements communautaires y relatifs ;
- d) la modification de destination de tout ou partie d'une bien pour lui attribuer une fonction d'hébergement.

Localisation et conditions (...)

Consultation du collège communal

Le Gouvernement **consulte le collège communal de la commune** dont le territoire est, en tout ou en partie, contenu dans l'espace où il est envisagé de constater une urgence sanitaire ou humanitaire majeure. Le collège envoie son avis au Gouvernement dans les dix jours de la réception de la demande. A défaut, l'avis est réputé favorable

S 8

Suite à une expertise et à un rapport réalisé par un expert en diagnostic sanitaire des arbres, l'abattage d'arbres visé aux points 5 à 7 faisant l'objet d'un arrêté du bourgmestre pris en urgence dans le but d'assurer la sécurité publique.

**W
3/1**

L'enlèvement des réseaux de fluides, d'une pression inférieure ou égale à 20 bars pour le gaz, d'énergie et de télécommunication insérés, ancrés, prenant appui ou surplombant le domaine public en ce compris les raccordements privés, les éléments accessoires et équipements connexes tels que bornes, armoires techniques, pylônes et poteaux pour autant que les terrains soient remis en état sur une profondeur de

- a) 50 centimètres en zone urbanisable ;
- b) 80 centimètres en zone non urbanisable.

W14

Le placement d'une terrasse ouverte saisonnière dans le secteur Horeca, pour autant que sa superficie ne dépasse pas **100,00 m²**

W22

Le placement d'infrastructures couvertes de stationnement pour les engins de mobilité active de 40 m²

Y

V. Nouveautés : Y3, 5, 20/1, 20/2, 20/3, 21, 22 et 23 + 

IMPACTS LIMITES

B7

Le placement d'un **appareil de conditionnement d'air et de ses accessoires**.

F2

Le placement ou le remplacement d'un ou de plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur dont la source d'énergie est solaire, ainsi que l'installation de stockage d'énergie qui y est associée telle une batterie et qui est localisée sur la même propriété qui ne remplissent pas les conditions visées aux points 1 à 3 et qui ne sont pas visées à l'article D.IV.48, alinéas 5 à 7.

L4

Projet visé à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 8^o, qui consiste en un point de vente établi pour **une courte durée**, en vue d'occuper des cellules vides, d'attirer de nouveaux types de chalands ou de tester de nouveaux concepts

DISPENSES D'ARCHITECTE

R.IV.1-2.

Actes et travaux qui ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte

Outre ce qui figure dans la nomenclature visée à l'article R.IV.1-1, l'intervention d'un architecte n'est pas obligatoire pour :

(...)

2° la modification de la destination de tout ou partie d'un bien visée à l'article D IV.4, alinéa 1er, 7°, **et l'implantation d'un commerce dans les cas visés à l'article D IV.4., alinéa 1er, 8°, c), d) et e)**, et à la condition que les actes et travaux envisagés ne portent pas atteintes aux structures portantes du bâtiment ou qu'ils n'entraînent pas une modification de son volume construit ou de son aspect architectural autre que la modification de son enveloppe au sens du point B de la nomenclature visée à l'article R.IV.1 ;

(...)

Merci pour votre attention

La demande de permis en pratique : les annexes

Bertrand Ippersiel & Quentin Hurdebise
Ville de Namur

La demande de permis en pratique

Les modifications apportées aux annexes

BERTRAND IPPERSIEL - Service Technique Développement Territorial – Ville de Namur
QUENTIN HURDEBISE – Bureau d'études Voirie – Ville de Namur

Articulation entre les objectifs du CoDT et du SDT et les nouvelles annexes

La réforme du CoDT comporte quatre volets :

- Elle adapte le CoDT aux objectifs de réduction de l'étalement urbain et de **limitation de l'artificialisation**.
- Elle améliore le CoDT en tirant parti de l'expérience acquise depuis sa mise en œuvre.
- Elle procède à l'abrogation du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et concentre l'appréhension des implantations commerciales, tant au niveau de la planification que des autorisations, dans le CoDT.
- Elle propose de nouvelles mesures en matière de **lutte contre les inondations** et intègre les recommandations de la commission d'enquête parlementaire chargée d'examiner les causes et d'évaluer la gestion des inondations de juillet 2021 en Wallonie.

Modifications apportées aux annexes

Un seul modèle de formulaire

- Disponible sur le site du SPW

Nouvel annexe 5/1

- Demande de permis d'urbanisme portant sur l'implantation d'un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1er, 8° du CoDT

Annexe 4 – cadre 1 – Architecte

- L'attestation délivrée par l'Ordre n'est plus requise – Indication du n° BCE

Annexe 4 et 9 – cadre 2 - Objet de la demande

- Si le projet concerne un module de production d'énergie renseigner la superficie du module et sa puissance

Annexe 4,5/1,6,7,8,9 – cadre 4 - Antécédents de la demande

- Indiquer, le cas échéant, la date de la réunion de projet

Complétude : possibilité de demander des pièces complémentaires

Rappel

- Principe de la liste fermée

Possibilité de solliciter des pièces complémentaires (R.IV.26-3)

- **A titre exceptionnel**
- Indispensables à la compréhension du projet
- Analyse à réaliser pour chaque demande – pas de systématisme
- Doit permettre à l'autorité compétente de solliciter des informations plus précises sur un projet pour prendre une décision ou permettre une remise d'avis en pleine connaissance de cause.

Application de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable

- Projets situés en zone **d'aléa d'inondation** par débordement de cours d'eau selon la cartographie en vigueur (en application de l'article D.53-2 du Code de l'Eau) ;
- Projets situés sur un **axe de ruissellement concentré** au sens de l'article R.IV.4-3 du CoDT, à savoir un axe de concentration naturel des eaux de ruissellement qui correspond à un thalweg, une vallée ou un vallon sec ;
- Projets relatifs à un bien **ayant été inondé** ou situés dans une zone ayant été inondée hors aléas/axes de ruissellement

Nouvelle version de la circulaire relative à la constructibilité en zone inondable

Un nouveau formulaire « inondations » remplace la note technique

- Mise en forme générale et toilettage de la table des matières, du préambule, du cadre légal, du champ d'application, des objectifs et du lexique.
- Abrogation de la circulaire administrative 2018/4 et intégration du contenu dans la révision.
- Suppression du chapitre sur les notions d'hydraulique et d'hydrologie.
- Renvoi fréquent au site www.inondations.wallonie.be ainsi qu'aux référentiels « constructions et aménagements en zone inondable » et « gestion durable des eaux pluviales » qui n'étaient pas élaborés en 2021.
- Chapitre sur les outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme : résumé d'explications procédurales en début de chapitre, adaptations à la suite des réformes du CoDT et du SDT (optimisation spatiale).
- Chapitre sur les permis : modifications apportées par la réforme du Code (dispenses de permis notamment), **simplification des informations sollicitées et suppression de la distinction selon le niveau d'aléa**, check-list pour les autorités compétentes afin de vérifier la complétude de la demande.
- Chapitre sur les constructions existantes en zone inondable : résumé et renvoi au référentiel de 2014.

Wallonie
service public
SPW

Formulaire « inondations »
Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable

1. Le projet est-il concerné par la circulaire ?

☐ Oui ☐ Non

Justification si non concerné

Les preuves (extrait cartographique, coupe topographique, ...) illustrant cette justification devront être jointes en annexe de la présente note

☐ Projet en aléa d'inondation par débordement de cours d'eau

Nature de l'aléa : faible - moyen - élevé

Niveau inondable et hauteurs d'eau estimées au droit du projet en cas de crue :

Le niveau inondable (pour une période de retour de 100 ans) correspond aux coordonnées IGN des limites du périmètre d'aléa de part et d'autre du cours d'eau. Le cas échéant, cette information peut être précisée par une étude hydraulique.

Les hauteurs d'eau au droit du projet correspondent aux différences entre ce niveau inondable et les cotes arithmétiques (exprimées en coordonnées IGN) des différents niveaux au projet situés sous le niveau inondable (ex: de chaussée, etc.). Exemple : si la limite de la zone d'aléa est située à 100 m IGN pour un bâtiment dont le niveau 0 est situé à 99,5 m IGN et les cotes à 97 m IGN, on aura 20 cm au 00, tandis que les caves seront entièrement sous eau.

1



Le nouveau cadre 6 consacrée à l'optimisation spatiale

! D'application au 1^{er} août 2024 !

Cadre 6 – Optimisation spatiale

Artificialisation

Superficie des terrains artificialisés nette STA nette	... m ²
---	--------------------

	Situation existante TA TNA	Situation existante STA existante	Projet TA TNA	Projet STA projet
Terrain 1	TA	a	TA	x
Terrain 2	TNA	-	TA	y
Terrain 3	TNA	b	TNA	-
Terrain 4	TA	c	TA	z
Terrain 5	TNA	-	TNA	-
Total		STA existante totale = a+b+c		STA projet totale = x+y+z
STA nette	= STA projet totale - STA existante totale			

TA : Terrain artificialisé tel que défini dans le schéma de développement du territoire
TNA : Terrain non artificialisé tel que défini dans le schéma de développement du territoire
STA : Superficie de terrain artificialisé telle que définie dans le schéma de développement du territoire

Imperméabilisation

Part de terrain en pleine terre existante (PTPT existante)	... %
Part de terrain en pleine terre projet (PTPT projet)	... %

	Situation existante ST brute	Situation existante STPT existante	Projet STPT projet
Terrain 1	a	m	x
Terrain 2	b	n	y
Terrain 3	c	p	z
Terrain 4	-	-	-
Terrain 5	-	-	-
Total	ST brute totale = a+b+c+...	STPT existante totale = m+n+p+...	STPT projet totale = x+y+z+...
PTPT existante	= STPT existante totale / ST brute totale		
PTPT projet	= STPT projet totale / ST brute totale		

Imperméabilisation

Superficie de terrain imperméabilisé nette (STI nette)	... m ²
--	--------------------

	Situation existante STI existante	Projet STI projet
Terrain 1	a	x
Terrain 2	b	y
Terrain 3	c	z
Terrain 4	-	-
Terrain 5	-	-
Total	STI existante totale = a+b+c+...	STI projet totale = x+y+z
STI nette	= STI projet totale - STI existante totale	

Terrain : Surface dédiée à un projet d'urbanisation
ST brute : Superficie de terrain brute telle que définie dans le schéma de développement du territoire
STI : Superficie de terrain imperméabilisé telle que définie dans le schéma de développement du territoire
STI = ST brute - STPT

Lutte contre l'étalement urbain

Centralité villageoise	Oui/non Justification :
Centralité urbaine	Oui/non Justification :
Centralité urbaine de pôle	Oui/non Justification :
Bordure de centralité	Oui/non Justification :

Ces notions font référence au SDT
Indicateurs de suivi

Superficie de terrain imperméabilisé

Localisation dans les centralités SDT



Superficie des terrains artificialisés

Part de terrains en pleine terre



Superficie des terrains artificialisés

61

Cadre 6 – Optimisation spatiale

Artificialisation

Superficie des terrains artificialisés nette STA nette $\rightarrow a, b, c, x, y, z$

	Situation existante	Situation existante	Projet	Projet
	TA TNA	STA existante	TA TNA	STA projet
Terrain 1	TA	a	TA	x
Terrain 2	TNA	-	TA	y
Terrain 3	TNA TA	b	TNA	-
Terrain 4	TA	c	TA	z
terrain 5	TNA	-	TNA	-
Total		STA existante totale = a+b+c		STA projet totale = x+y+z
STA nette		= STA projet totale - STA existante totale		

TA : Terrain artificialisé tel que défini dans le schéma de développement du territoire
TNA : Terrain non artificialisé tel que défini dans le schéma de développement du territoire
STA : Superficie de terrain artificialisé telle que définie dans le schéma de développement du territoire



Figure 4 : Les différentes catégories de terrains (CPDT, 2019)

Terrain : fait référence à la partie de la ou des parcelles concernées par la demande et affectée(s) en zones destinées à l'urbanisation

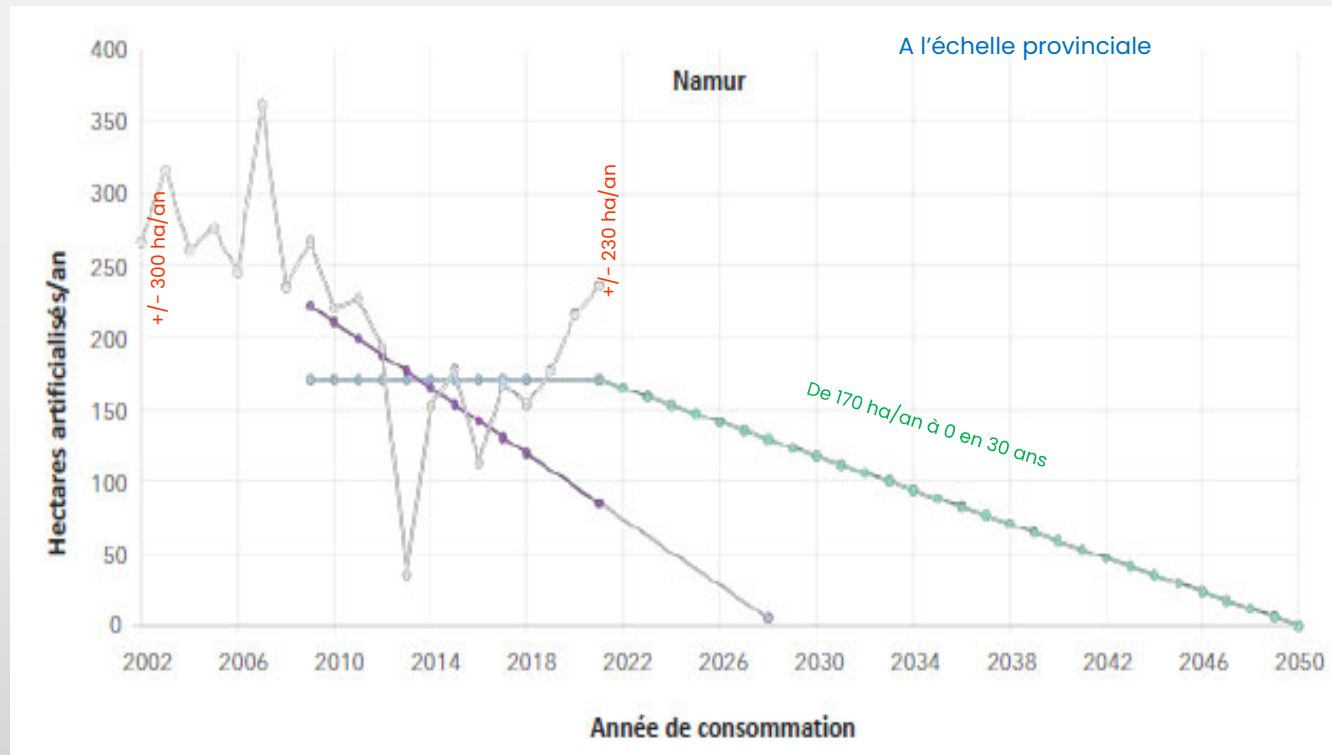
Terrain



On entend par terrain **artificialisé** toute surface retirée de son état naturel (prairie naturelle, zone humide, etc.), forestier ou agricole, qu'elle soit bâtie ou non bâtie.

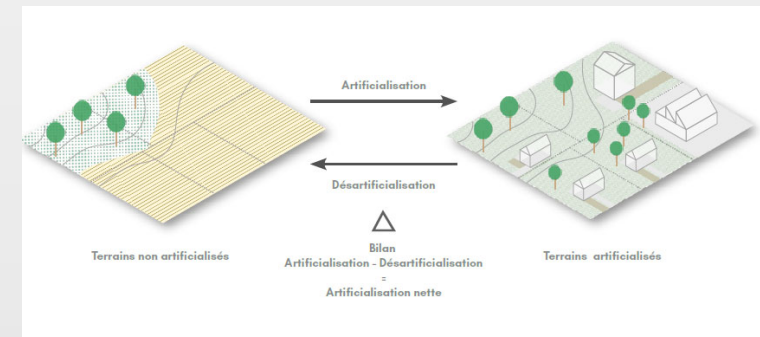
! Les surfaces artificialisées incluent donc également les espaces artificialisés non bâtis (jardin de maison pavillonnaire, espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisirs, ...)

Notion d'artificialisation nette



Source : SDT

L'objectif est d'atteindre
zéro artificialisation
nette en 2050



Limites de l'exercice

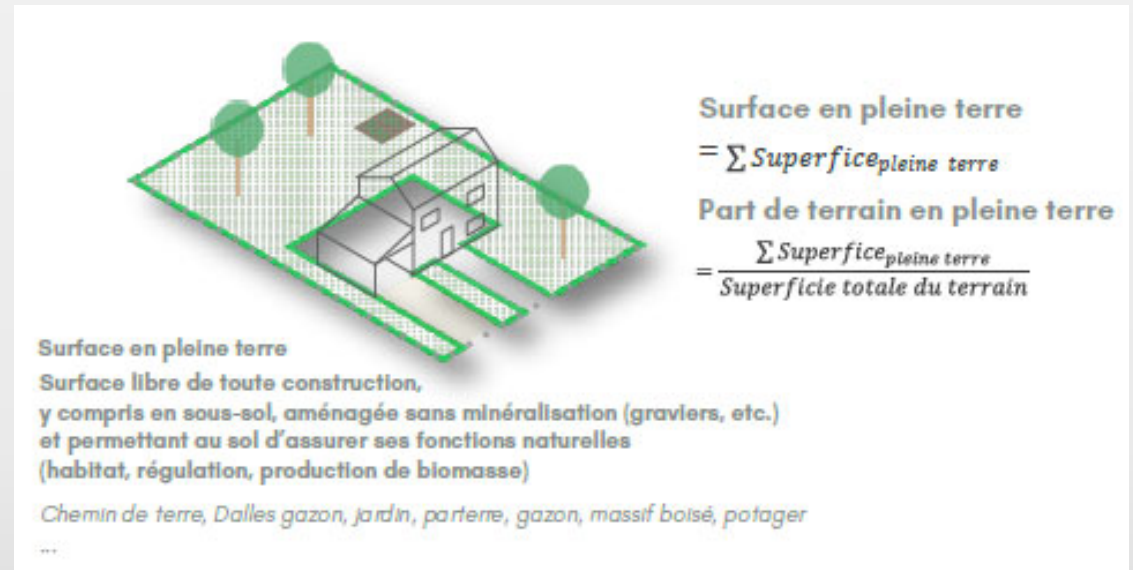
- Ne reprend pas l'artificialisation des zones affectées au plan de secteur en zones non destinées à l'urbanisation (production d'énergie, bâtiments agricoles et forestiers).
- Ne comptabilise les espaces non cadastrés.

Part de terrain en pleine terre

Imperméabilisation

Part de terrain en pleine terre existante (PTPT existante)	... %
Part de terrain en pleine terre projet (PTPT projet)	... %

	Situation existante ST brute	Situation existante STPT existante	Projet STPT projet
Terrain 1	a	m	x
Terrain 2	b	n	y
Terrain 3	c	p	z
Terrain 4	.	.	.
Terrain 5	.	.	.
Total	ST brute totale = a+ b+c+...	STPT existante totale = m+n+p...	STPT projet totale =x+y+z...
PTPT existante	= STPT existante totale / ST brute totale		
PTPT projet	= STPT projet totale / ST brute totale		



Part d'un terrain libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (graviers, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (habitat naturel, régulation, production de biomasse).

Superficie de terrain imperméabilisée

Imperméabilisation

Superficie de terrain imperméabilisé nette (STI nette)	... m²
--	--------

	Situation existante	Projet
	STI existante	STI projet
Terrain 1	a	x
Terrain 2	b	y
Terrain 3	c	z
Terrain 4	.	.
terrain 5	.	.
Total	STI existante totale = a+ b+c+...	STI projet totale = x+y+z
STI nette	= STI projet totale - STI existant totale	

Terrain : Surface dédiée à un projet d'urbanisation

ST brute : Superficie de terrain brute telle que définie dans le schéma de développement du territoire

STI : Superficie de terrain imperméabilisé telle que définie dans le schéma de développement du territoire

STI= STbrute- STPT

Le coefficient d'imperméabilisation du sol est calculé sur base du rapport entre les surfaces nouvellement imperméabilisées et la surface totale du projet ou du site. La surface imperméabilisée est déterminée sur base de l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des nouvelles constructions (bâtiments, voiries, terrasses, espaces de roulage, piscines, trottoirs, ponts...), à l'exception :

- des bâtiments couverts de toitures vertes d'une épaisseur de plus de 10 cm. Dans ce dernier cas, l'emprise au sol du bâtiment correspondant est réduite de 75% de la surface horizontale de toiture verte ;
- des surfaces au sol couvertes de dolomie, dalles gazon, gravier, terre battue.

Les surfaces couvertes d'asphalte imperméable, de béton imperméable, de dalles sur plots sont prises en compte dans la détermination de la surface imperméable.

Imperméabilisation des sols (part de terrain imperméabilisé)

Processus de recouvrement permanent d'un sol ou du sous-sol dans un périmètre donné (terrain, etc.) par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Taux d'imperméabilisation équivalente

Rapport entre la somme des différentes surfaces aménagées pondérées par leur contribution au ruissellement de surface et la superficie du terrain.

Ces surfaces sont calculées :

- sur l'ensemble de la ou des parcelles concernées pour un permis d'urbanisme,
- sur l'ensemble du périmètre de projet pour un permis d'urbanisation ou un permis de construction groupée, le périmètre couvrant autant le domaine public que privé.

$$C_{imp} = \frac{S_{imp}}{S_{totale}} = \frac{\text{Red rectangle} + \text{Grey rectangle} + 0.25 \times \text{Green rectangle}}{\text{White rectangle}}$$

Figure 10. Illustration du calcul du coefficient d'imperméabilisation.

Source : référentiel Gestion des eaux pluviales

Localisation dans les centralités SDT

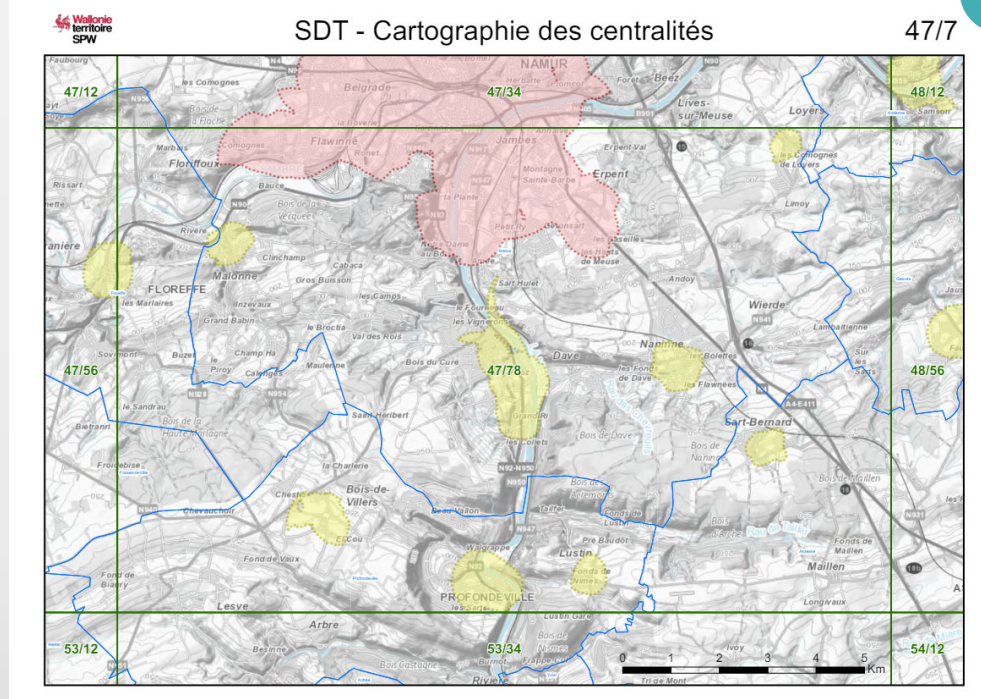
Lutte contre l'étalement urbain

Centralité villageoise	Oui/non Justification :
Centralité urbaine	Oui/non Justification :
Centralité urbaine de pôle	Oui/non Justification :
Bordure de centralité	Oui/non Justification :

Bordure de centralité

Espace de transition entre les espaces excentrés et les centralités.

Elle comprend l'ensemble des terrains attenants à la centralité ainsi qu'à proximité immédiate de celle-ci.



Source : SDT



- o Une autorisation patrimoniale valide lorsqu'elle est requise par le Code wallon du Patrimoine et qu'elle porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme.
- o Un avis archéologique préalable sur grand projet valide lorsqu'il est requis par le Code wallon du Patrimoine et que la demande d'avis porte, en tout ou en partie, sur des actes et travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme ou une copie de la demande d'avis archéologique préalable sur grand projet lorsque l'Administration du Patrimoine n'a pas délivré cet avis dans le délai prescrit.

Une procédure particulière est mise en place pour ce qui peut être qualifié de « grand-projet ».

Ainsi, lorsqu'une autorisation patrimoniale n'est pas requise, un **avis archéologique** doit être sollicité préalablement au dépôt de la demande d'une autorisation urbanistique lorsque :

- le projet présente une superficie de construction et d'aménagement des abords égale ou supérieure à un hectare ;
- le projet, pris dans son ensemble, porte sur un grand tracé linéaire (tels que, par exemple, des gazoducs, des routes, des canaux, des égouts, des câbles de téléphone ou des câbles électriques enterrés) ;
- le projet porte sur un permis d'urbanisation avec une ouverture de voirie située dans le périmètre de la carte archéologique.

NE PAS AGRAFER

**Wallonie
patrimoine
AWaP**

**Demande d'avis archéologique préalable
sur grand projet**

Province de Luxembourg
Province de Namur

Renvoyez ce formulaire complété, signé et accompagné des annexes à l'Administration à une des adresses postales ou électroniques indiquées ci-dessous. Conservez une copie pour vous.

Province de Luxembourg
Province de Namur
Province du Brabant wallon

Agence wallonne du Patrimoine
Direction opérationnelle Zone Centre
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes
Mail : zonecentre@awap.be

Agence wallonne du Patrimoine
Direction opérationnelle Zone Ouest
Rue Maréchal Foch, 21
4400 Fiméalle
Mail : zoneouest@awap.be

Province de Liège

Province du Hainaut

Province de Liège

Agence wallonne du Patrimoine
Direction opérationnelle Zone Est
Rue Maréchal Foch, 21
4400 Fiméalle
Mail : zoneest@awap.be

Agence wallonne du Patrimoine
Direction opérationnelle Zone Ouest
Place du Béguinage, 16
7000 Mons
Mail : zoneouest@awap.be

Pour toute demande de documentation, de formulaire et pour toute information relative au patrimoine : rendez-vous sur le site internet de l'AWaP ou contactez l'Administration.

<https://awap.be>

Objet	L'autorisation patrimoniale ou le plan opérationnel patrimonial doit être sollicité pour la réalisation de travaux ou l'organisation d'événements dans un bien classé en Région wallonne.
Public	Toute personne physique ou morale. Si le demandeur est une personne physique, il doit avoir un droit réel sur le bien (être propriétaire, usufructier, nu-propriétaire, etc.) ou avoir l'autorisation du propriétaire.
Conditions	Toutes les conditions d'accès et la procédure sont décrites sur le site : https://awap.be • Pour les travaux, l'autorisation patrimoniale doit être introduite séparément et préalablement au permis d'urbanisme si ce dernier est nécessaire. Elle est valable 5 ans. • Pour l'organisation d'événements, l'autorisation patrimoniale doit être introduite préalablement à l'événement. Elle est valable 2 ans. • Le plan opérationnel patrimonial peut remplacer l'autorisation patrimoniale pour les événements ou certains travaux sans permis ou d'entretien. Il est valable pour une durée maximale de 10 ans.
Réglementation	Articles D.35 et D.33 du Code wallon du Patrimoine et les dispositions d'exécution qui s'y rapportent. Les textes sont consultables sur le site : http://wallonie.wallonie.be

ATTENTION par souci de lisibilité, et afin de faciliter le traitement de votre demande, il vous est demandé d'écrire en lettres majuscules en couleur noire.

Cadre réservé à l'Administration

N° du dossier :

Date de réception :

Cadre 14 - Annexes à fournir : Rapport technique d'infiltration (perméabilité)

- Contexte :

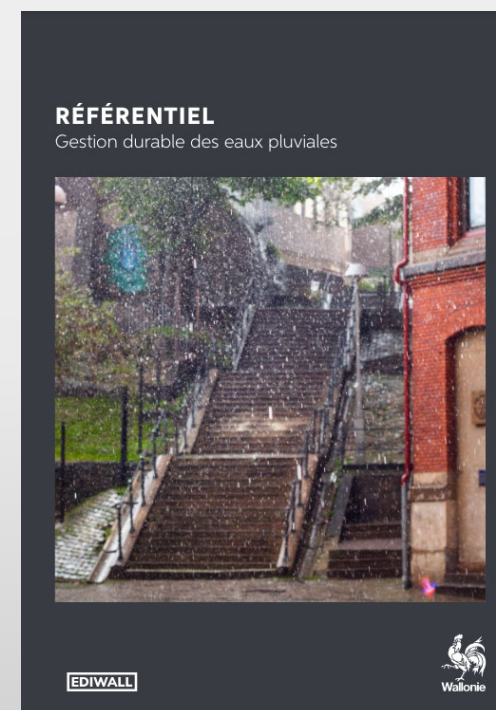


NAMUR
CAPITALE

Cadre 15 - Annexes à fournir : un rapport technique d'infiltration (annexe 4 et 9)

Étape	N°	Balise correspondante
ÉVALUER	1	Déterminer le volume d'eau à maîtriser
	2	Identifier les éventuelles zones à risque en matière d'infiltration
	3	Évaluer la perméabilité du sol
	4	Consulter les instances d'avis au préalable
ÉVITER	5	Limiter l'imperméabilisation
	6	Éviter la saturation des réseaux de collecte et d'égouttage
	7	Éviter tout rejet de polluants dans l'environnement
	8	Éviter de renforcer les risques d'inondation en aval du projet
ATTÉNUER	9	Mettre en place des dispositifs d'infiltration et de rétention au sein du site ou de la parcelle
	10	Renforcer la perméabilité et le stockage au sein des infrastructures
	11	Intégrer des dispositifs de stockage des eaux pluviales au sein ou à proximité des bâtiments
	12	Aménager le relief du sol pour ralentir le ruissellement au sein du projet
COMPENSER	13	Désimperméabiliser des zones imperméables
	14	Intégrer des compensations hydrauliques dans le cadre du projet

Balises régionales fixées dans le référentiel



Prescriptions de l'article R.277, §4, du Code de l'Eau qui prévoient d'envisager **prioritairement l'infiltration des eaux pluviales dans le sol en zone d'assainissement collectif**.

Hiérarchie des exutoires à l'échelle de la parcelle

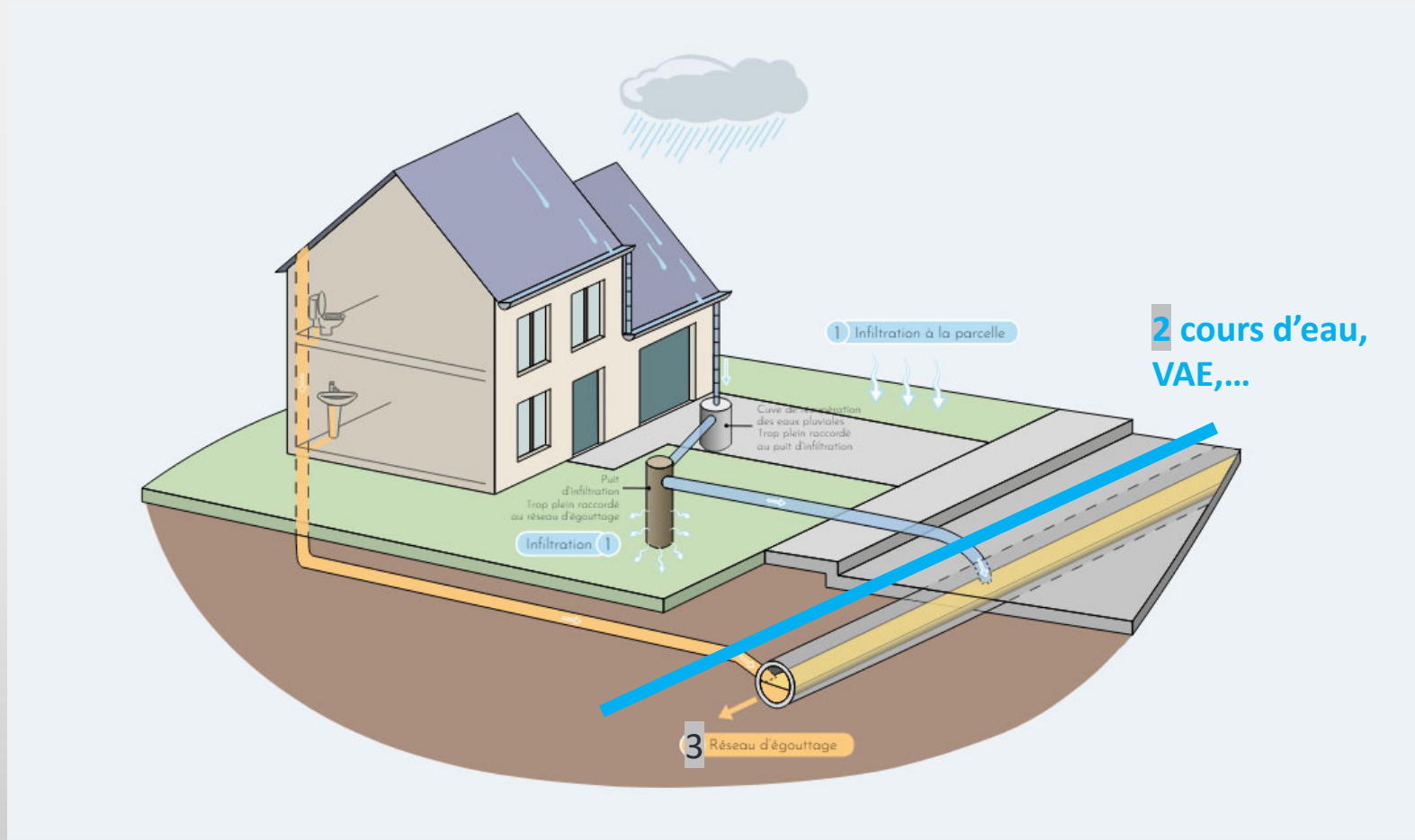


Figure 1. Schéma de la hiérarchie des exutoires à l'échelle de la parcelle.



Balise 1. Déterminer le volume d'eau à maîtriser

Le demandeur fournit le calcul de la surface incidente de son projet, le volume d'eau à maîtriser ainsi que le temps de vidange des dispositifs envisagés. Ces éléments sont calculés pour l'objet du permis uniquement (nouvelles surfaces) dans le cadre de demandes de permis d'urbanisation, des permis d'urbanisme et des permis de construction groupée, conformément à la note de calcul établie par le GTI.

Le demandeur intègre à son dossier de demande un ou des fichiers PDF issus de l'outil du GTI qui reprennent les calculs effectués.

- En l'absence de feuille de calcul : demande jugée incomplète par STDT.
 - (En pratique souvent dans le rapport de perméabilité voir balise 3)
- En cas de feuille mal complétée : avis défavorable ou conditions par BEVP.
- Paramètres du calcul :
 - Période de retour : minimum 30 ans : voir balise 9.
 - Débit de fuite : de 0 à max. 5 l/(s.ha) : voir balise 9.
 - Temps de vidange : de 0 à max. 48 h.

Feuille de calcul établie par le Groupe Transversal Inondations

Dimensionnement d'un dispositif de rétention/infiltration
version 2023_11

[1] INFILTRATION SEULE

J'ai vérifié que la présente fiche de calcul correspond bien à la **dernière version disponible** sur le site internet du Service public de Wallonie - <https://inondations.wallonie.be/> 1

Je déclare avoir **lu et compris** le guide technique qui accompagne la présente feuille de calcul. 1

Ville ou Commune : **NAMUR**

Surface de référence du projet (m²) : **1**

Surfaces incidentes par type d'occupation du sol

	coeff. ruiss. [-]	surface (m²)	e pondér. [-]	(notes facultatives)
forêts, bois,...	0,05			
prairies, jardins, zones enherbées, pelouses, parcs,...	0,15			
champs cultivés, landes, broussailles, cimetières, dalles empierrées,...	0,25			
dalles gazon, toitures vertes >15cm,...	0,4			
terres battues, chemins de terre, toitures vertes <15cm,...	0,5			
parcs à joints écartés, pavés drainants,...	0,7			
allées pavées, trottoirs pavés, parkings, terrains imperméabilisés,...	0,9			
toitures, routes, plans d'eau,...	1			
autre (à justifier)				
autre (à justifier)				
autre (à justifier)				
autre (à justifier)				

Coeff. ruiss. moyen et somme des surf : **0**

Je confirme que le tableau ci-dessus reprend bien, en plus des surfaces affectées par le projet dont le coefficient de ruissellement après travaux est supérieur à celui d'une prairie, tous les terrains dont les eaux sont interceptées et passent par le dispositif à dimensionner. 1

Période de retour - récurrence : **30 ans**

Surface infiltrante du dispositif : **0** m², soit : **...** % de la surface de référence

Coefficient d'infiltration K : **0,00E+00** m/s

Indiquer les surfaces et les paramètres d'infiltration

Intensité de la pluie de référence : **l/s/ha**

Durée de la pluie de référence : **minutes**

Débit entrant dans le dispositif : **l/s**

Débit sortant par infiltration : **l/s**

Volume d'eau à maîtriser : **m³**

Temps de vidange par infiltration : **minutes**

Fait à _____, le ____ / ____ / 202__

Titre et nom : _____

Signature : _____

Infiltration seule | Infiltration et rejet (+)

1. Vérifier si c'est bien la dernière version.

2. Lire le Guide Technique !

Source : « Gérer les eaux de pluie sur mon terrain »
– inondations.wallonie.be

Balise 2 : Identifier les zones à risques en matière d'infiltration

Le demandeur fournit des captures d'écrans du Géoportail de la Wallonie (WalOnMap, CIGALE pour les glissements de terrain) reprenant les contraintes reprises ci-après, à l'échelle de visibilité la plus fine disponible sur le Géoportail (aléa d'inondation, lidaxes, karst wallon, protection des captages, DRGIM, carrières en activité, Natura 2000, BDES, glissement de terrain,...).

- En pratique, c'est déjà le cas (dans rapport perméabilité : voir balise 3).
- Point d'attention : protection captages et zones inondées.

TABLE DES MATIÈRES	
1	INTRODUCTION.....3
2	TRAVAUX RÉALISÉS3
3	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....4
3.1	Topographie..... 4
3.2	Situation au PASH (plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique)..... 4
3.3	Nature du sol 5
3.4	Risque karstique 6
3.5	Risques industriels, géologiques et miniers 7
3.6	Aléa d'inondation 7
3.7	Nappe d'eau souterraine 8
3.8	Prises d'eau et zones de prévention 9
4	TESTS DE PERMÉABILITÉ10
4.1	Méthodologie 10
4.2	Résultats obtenus 10
5	FAISABILITÉ DE L'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES11
6	DIMENSIONNEMENT DE LA CITERNE DE TEMPORISATION DES EAUX PLUVIALES12
7	CONCLUSIONS13
Annexe :	
<i>Annexe 1 : Feuille de calcul, établie par le GTI, pour le dimensionnement d'un ouvrage de rétention.</i>	

Balise 3. Evaluer la perméabilité du sol et éventuellement du sous-sol

Le demandeur fournit un rapport de perméabilité qui se base au minimum sur un sondage pédologique* sur la parcelle ou le site concerné et trois tests de perméabilité par lot pour des parcelles ou sites de moins de 2.500 m². Pour des parcelles ou sites de plus grande importance, il est demandé un sondage pédologique et trois tests d'infiltration par tranche de 2.500 m². Ces tests sont réalisés à proximité de l'emplacement pressenti pour les dispositifs d'infiltration.

- En l'absence non justifiée (démonstration attendue) du rapport : demande jugée incomplète.
- En cas d'erreurs/imprécisions/insuffisances : avis défavorable ou conditions.
- Tests à réaliser à l'endroit où le dispositif d'infiltration est projeté ou à tous le moins être valable à cet endroit.
- En cas de sol insuffisamment perméable, l'évaluation de la perméabilité en sous-sol peut être demandée au cas par cas.

Balise 9 : Mettre en place des dispositifs d'infiltration

La priorité est donnée à l'infiltration dans les sites qui le permettent.

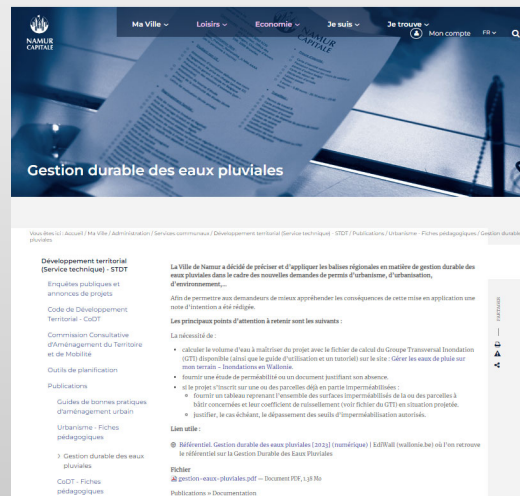
Le dimensionnement des dispositifs d'infiltration/rétention est conçu pour une période de retour de minimum **25 ans**.

Faute d'indication contraire dans un document d'aménagement couvrant la parcelle et/ou le site concerné, le débit de fuite des dispositifs d'infiltration/rétention est fixé à **0 l/(s.ha)** pour les projets résidentiels hors des périmètres de centralité, à 2 l/(s.ha) pour les projets résidentiels dans les périmètres de centralité et 5 l/(s.ha) pour les zones d'activités économiques.

- En pratique c'est déjà en partie le cas (Code de l'eau et 5 l/(s.ha) GTI).
- Période de retour : **30 ans** et non 25 ans (historique).
- Diamètre du débit de fuite minimum : 1 cm / Débit de fuite minimum : 0,1 l/s.
- Dossier as-built à remettre.

Importance d'informer les demandeurs

- Page dédiée sur le site internet de la Ville et NID
- Document explicatif (note)
- Transmis aux bureaux d'étude perméabilité et aux architectes
- Article dans le Namur Magazine



La gestion durable des eaux pluviales dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme

Les inondations de juillet 2021 ont profondément marqué le territoire de Namur et celui de la Wallonie. Elles font suite et seront, d'après les projections des modèles climatiques, suivies par d'autres calamités.

Depuis septembre 2021, afin d'agir contre ce type d'intempérie, un plan de gestion durable des eaux pluviales est en œuvre. Outre l'inventaire, le contrôle et l'entretien des réseaux communaux, ce plan prévoit un accompagnement du développement urbanistique. Dans ce contexte, le Collège communal a défini les pratiques à respecter en matière de gestion des eaux pluviales dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme.



Bonnes pratiques codifiées

Afin de concrétiser la stratégie annoncée au niveau local (Conseil communal « Inondations » du 14 septembre 2021) et régional (Circulaire ministérielle du 23 décembre 2021), deux documents ont été publiés :

- par la Wallonie : un « **Déféréntiel sur la gestion durable des eaux pluviales** » reprenant 14 balises à respecter dans le cadre des projets urbanistiques
- par la Ville de Namur : une **note d'intention sur la gestion durable des eaux pluviales**. Le référentiel régional n'étant pas contraignant, la Ville a décidé d'aller plus loin en précisant ces balises et leur champ d'application et en imposant leur mise en œuvre sur le territoire namurois.

Prévenir les risques en cas d'intempéries

En 20 ans, 2,3 % du territoire namurois a été artificialisé (~ 4 km²). L'objectif de la note d'intention est de faire en sorte que l'artificialisation future du territoire n'entraîne pas une aggravation des conséquences négatives des pluies abondantes en milieu urbanisé.

Pour y parvenir, la Ville préconise :

1. d'évaluer le volume d'eau de ruissellement du projet et les potentialités/constraints du site choisi en matière de gestion des eaux, notamment via la réalisation d'un test de perméabilité du sol ;
2. d'éviter d'imperméabiliser des surfaces et de rejeter des eaux pluviales. Par exemple en limitant le taux d'imperméabilisation à 50 % (hors centralité), 70 % (en centralité) ou 80 % (en zone d'activité économique) ;
3. d'atténuer les conséquences du projet en privilégiant la récupération et l'infiltration des eaux pluviales. Ensuite, si nécessaire, la temporisation et le rejet à débit limité en eau de surface, puis en voie artificielle d'écoulement et, en dernier recours, en égout ;



Atelier d'échange, rue de l'Innovation, Jardin Écologique de Subre

4 | NAMUR magazine

**NAMUR
CAPITALE**

Note d'intention sur la gestion durable des eaux pluviales dans le cadre des demandes de permis

EN PRÉAMBULE, QUELQUES NOTIONS

Il faut bien distinguer les notions suivantes :

Gestion des eaux pluviales et gestion des risques d'inondation :

- La gestion des eaux pluviales s'applique à l'ensemble du territoire. Elle s'intéresse aux eaux de ruissellement produites par un projet du fait de l'imperméabilisation de parcelles par ce dernier. C'est l'objet de cette note d'intention.
- La gestion des risques d'inondation s'applique aux zones inondables et/ou inondées. Elle s'intéresse aux conséquences de la localisation d'un projet dans une zone sujette à submersion par débordement d'un cours d'eau et/ou par concentration des eaux de ruissellement. Ce n'est pas l'objet de la présente note d'intention.

Un référentiel régional a été publié à ce sujet en septembre 2022. Ce dernier est suivi par les instances régionales que nous consultons lorsqu'un projet se situe dans une zone à risque, à savoir :

- le SPW-GISER (axes de ruissellement concentrés),
- le STP ou Service Technique Provincial (cours d'eau non classés de 3ème et 2ème catégorie),
- le SPW-CENH (cours d'eau de 1ère catégorie),
- le SPW-MI (cours d'eau navigables).

Imperméabilisation et artificialisation :

- L'imperméabilisation augmente en quantité et en intensité le ruissellement des eaux pluviales et ses conséquences. De plus, elle concentre dans le temps le ruissellement de ces eaux pluviales en accélérant les eaux. Le tout accentue les inondations. La lutte contre l'imperméabilisation et ses effets est l'objet de cette note d'intention.
- L'artificialisation du territoire est un concept plus général qui vise à la transformation en surfaces aménagées (constructions, infrastructures...) de surfaces non aménagées (forêts, prairies, cultures). Ce n'est pas l'objet de la présente note d'intention.

Ces deux concepts sont évidemment liés, mais pas systématiquement dépendants. Dans toute une série de situations, il est possible d'artificialiser le territoire en gérant durablement les eaux pluviales, c'est-à-dire en limitant l'imperméabilisation et ses effets.

Nous disposons d'indicateurs de l'artificialisation du territoire calculé par l'Europe et par la Région wallonne (graphique ci-dessous). Par contre, nous ne disposons pas d'indicateur de l'imperméabilisation du territoire jusqu'à présent.

En 20 ans la part des surfaces artificialisées à Namur a augmenté de 2,3% (~4km²).
Source : INEFS

Référentiel Gestion durable des eaux pluviales

<https://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/amenagement/regional/inondations/spw-referentiel-eaux-pluie-9-juin-2023.pdf>

Références utiles en complément du référentiel

<https://inondations.wallonie.be/accueil.html>

Note d'intention sur la gestion durable des eaux pluviales dans le cadre des demandes de permis

<https://www.namur.be/fr/ma-ville/administration/services-communaux/service-technique-du-developpement-territorial/publications/urbanisme-fiches-pedagogiques/gestion-durable-des-eaux-pluviales>

Les charges d'urbanisme

Christophe Thiebaut
NoTeBien

LES CHARGES D'URBANISME

 **Noté Bien**
ASSOCIATION D'AVOCATS
WWW.NOTEBIEN.BE

Christophe THIEBAUT

AVOCAT
MAÎTRE DE CONFÉRENCES À L'UCLouvain

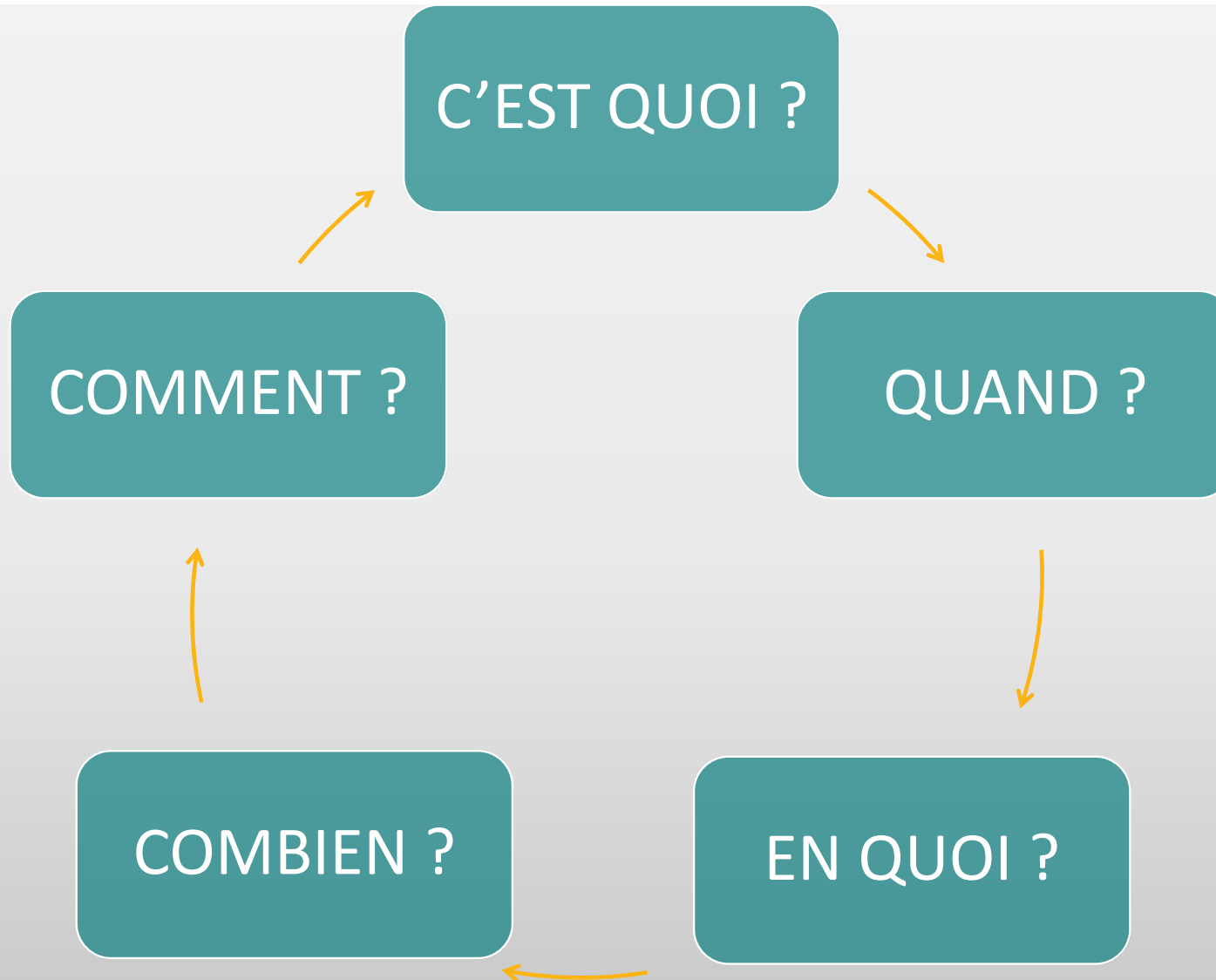
AVENUE DES DESSUS DE LIVES, 8
5101 NAMUR*

Tél 081/84.07.95 | Fax 081/84.07.96
I.B.C.E 0478.910.279

AVENUE DES COMMUNAUTÉS, 110
1200 BRUXELLES*

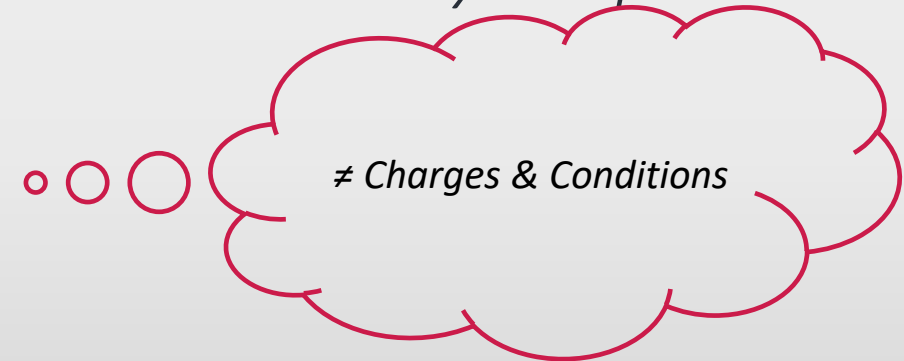
Tél 02/240.90.00 | Fax 081/84.07.96
I.B.C.E 0478.910.279

* MERCI D'ADRESSER TOUT COURRIER À NAMUR



Une charge d'urbanisme, C'EST QUOI ?

- ❑ **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 » (D.IV.54/1, 1^{ère} phrase)



- ❑ **Conditions** = « nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation » (D.IV.53, alinéa 2)

Une charge d'urbanisme, C'EST QUOI ?

□ ≠ claire en théorie... & en pratique ?



≠ Charges & Conditions

□ ≠ essentielle

➤ « pour l'examen du **respect du principe de proportionnalité**, il n'est **pas tenu compte des conditions** » (R.IV.54-3, § 1^{er}, alinéa 3)

QUAND imposer une charge d'urbanisme ?

- ❑ « [...] l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer [...] » (D.IV.54)

➤ **Facultatif...** Mais **!!! Principe d'égalité**

❑ Sur quoi ?

- Tout projet qui « fait **peser** [un impact] sur la collectivité » (D.IV.54/1, alinéa 1^{er})
- Dans le **permis** (d'urbanisation ou d'urbanisme)... Mais **!!!** en cas de « permis successifs, les charges d'urbanisme sont imposées par le permis à l'occasion de l'instruction duquel l'autorité constate l'existence d'un impact résiduel » (D.IV.54/1, alinéa 2)

EN QUOI consiste une charge d'urbanisme ?



En NATURE

FONCIÈRE (« *cessions à titre gratuit* »)

En NUMÉRAIRE



EN QUOI consiste une charge EN NATURE ?

Réalisation ou rénovation de **voiries** (D.IV.54/2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}; R.IV.54/2-1)

Réalisation ou rénovation d'**espaces verts publics** (D.IV.54/2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}; R.IV.54/2-1)

Réalisation ou rénovation de **logements d'utilité publique** (D.IV.54/2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}; R.IV.54/2-2)

Réalisation ou rénovation d'**équipements publics ou communautaires** (D.IV.54/2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}; R.IV.54/2-3)

Mesures **favorables à l'environnement** (D.IV.54/2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}; R.IV.54/2-4)

*Installation
de chauffage
collective,
haies,*

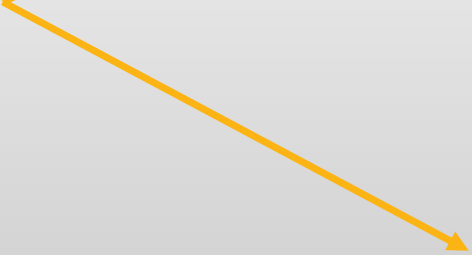
*Plaine de
jeux, crèche,
équipement
sportif, ...*



EN QUOI consiste une charge FONCIERE ?



Cession « à titre gratuit [de la] propriété » de logements d'utilité publique, voiries, espaces publics, constructions ou d'équipements **publics ou communautaires** ou de **biens** pouvant accueillir de tels constructions ou équipements (D.IV.54/2, § 1^{er}, alinéa 2)



Cession « à titre gratuit [d']un droit de jouissance d'une durée minimale de quinze ans sur des logements d'utilité publique » (D.IV.54/2, § 1^{er}, alinéa 3)

EN QUOI consiste une charge EN NUMERAIRE ?

- ❑ « les charges d'urbanisme peuvent porter, en tout ou partie, sur le versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux visés à l'article D.IV.54/2 » (D.IV.54/3, § 1^{er}, alinéa 1^{er})

- ❑ **Mutualisation – Egalité**

- Affectation possible des « charges d'urbanisme en numéraire imposées au travers de plusieurs permis à la réalisation des mêmes actes et travaux lorsque chacune de ces charges ne suffit pas, à elle seule, à en financer entièrement la réalisation » (D.IV.54/3, § 1^{er}, alinéa 4)
- Mais !!! réalisation des actes et travaux **dans les 10 ans** à compter du paiement sous peine de **restitution**... (D.IV.54/3, § 4)



EN QUOI consiste une charge ? QUELLES BALISES ?

□ Pouvoir d'appréciation... Mais ≠ balises

1. Projet $\geq$ **30 logements neufs** => **40 %** de la charge en lien avec le **logement d'utilité publique** (D.IV.54/2, § 2; D.IV.54/3, § 3)
2. Ordre de **priorité** fixé par le Gouvernement
 1. faciliter les modes de déplacement actifs et les transports en commun
 2. construire ou rénover des équipements collectifs, d'agrément ou de convivialité
 3. améliorer la performance énergétique de l'urbanisationAménagement possible par délibération du conseil communal (R.IV.54/5-1)
3. En nature & Foncière **>** Numéraire (« **par dérogation** » & « **moyennent motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte** »)

EN QUOI consiste une charge ? QUELLES BALISES ?

□ Pouvoir d'appréciation... Mais ≠ balises

4. Nature des charges « *pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé* »... Mais ! « soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiées au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale ou pluricommunale, au sens des articles D.II.10 et D.II.6 » (R.IV.54-2)

COMBIEN ? METHODE ?

□ **Impact (négalif)** du projet ? Impacts **négalifs** – Impacts **positifs**
 (« *contribution* [du projet] à rencontrer un besoin d'intérêt général ») (D.IV.54/1,
 alinéa 1^{er})

□ Si **impact négatif** => Charges possibles dans le respect du **principe de proportionnalité** :

Conditions

« 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 et des cessions à titre gratuit imposées »

➤ « le coût des charges et des cessions à titre gratuit imposées ne peut cependant pas avoir une importance déraisonnable par rapport à l'objet du permis » (R.IV.54-3, § 1^{er})

COMBIEN ? METHODE ?

□ Concrètement :

- Principe de **proportionnalité** = comparer « le **coût réel** des charges et des cessions à titre gratuit imposées à un coût jugé raisonnable estimé sur base d'un **montant théorique en euros** fixé par l'autorité compétente. La charge et la cession à titre gratuit sont considérées comme proportionnées lorsque leurs coûts cumulés **ne dépassent pas** le montant théorique servant de point de comparaison » (R.IV.54-3, § 2)
- Permis **logements neufs** : Montant **théorique** (de base & pondéré par commune) & **fourchette** par commune, fixés par le Ministre (R.IV.54-3, § 4)

COMBIEN ? METHODE ?

□ Concrètement :

- Permis ~~logements neufs~~ : Montant théorique fixé par l'autorité compétente en fonction *i)* localisation & superficie du projet, *ii)* nombre de personnes accueillies, *iii)* trafic généré ou *iv)* tout autre élément évaluable (R.IV.54-3, § 3)
- Permis **projet mixte** (logements neufs & autre) : Méthode **mixte** (R.IV.54-3, § 5)

COMMENT ?



AVANT LE PERMIS

- Autorité « **peut** » avertir des charges qu'elle envisage d'imposer lors de la réunion de projet ou en cours de procédure, notamment pour vérifier faisabilité et adéquation (R.IV.54-1, 1^{ère} phrase)
- **Combien** de permis ? **1** ou **2** ?
 - sauf mesures compensatoires Natura 2000, « *les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme peuvent être autorisés **par un permis distinct de celui qui impose la charge*** » (D.IV.54/4, § 1^{er}, alinéa 1^{er})
 - « *Les charges peuvent faire **partie intégrante** de la demande de permis* » (R.IV.54-1, alinéa 1^{er}, 2^{ème} phrase)



COMMENT ?

AVANT LE PERMIS

➤ **Combien** de permis ? **1** ou **2** ?

⇒ **≠** cas de figure :

1. Demande cc projet de base & charges (connues) => **1 permis**
2. Demande cc projet de base & charges :
 - charges précises, limitées, éléments secondaires et accessoires, ~~appréciation et plans ultérieurs~~ => **1 permis**
 - charges ~~précises, limitées, éléments secondaires et accessoires,~~ appréciation et plans ultérieurs => **2 permis** (projet & charges)

COMMENT ?



DANS LE PERMIS

- Motivation **spécifique** : choix des charges, localisation, proportionnalité &, pour charges en numéraire, « *motivation de l'intérêt général de procéder de la sorte* » (R.IV.54-1, alinéa 2; D.IV.54/3, § 1^{er}, alinéa 1^{er})
- **Dispositif** :
 - charges en nature : fourniture garanties financières, actes et travaux pouvant être accomplis et lot(s) pouvant être cédés avant exécution des charges & délais d'exécution des charges
 - charges foncières : engagement de cession
 - charges en numéraire: montant, affectation & actes et travaux pouvant être exécutés avant les charges

Collège
communal
autorité
compétent
e peut
proposer
affectation

COMMENT ?

❏ APRÈS LE PERMIS CC PROJET DE BASE

- Charges **en nature avec permis distinct**, garanties exigibles:
 - si permis cc charges **délivré** dans les **36 mois** du permis cc projet de base
 - si charges **entièrement exécutées** dans le délai fixé par autorité compétente (D.IV.54/4, § 2)

« *Le cas échéant, il est fait application **de l'article D.IV.54/3, § 4** [10 ans à dater du paiement de la charge en numéraire pour exécuter les actes et travaux]* »

(D.IV.54/4, § 2) – Signification ? Comment transposer aux charges en nature ?

COMMENT ?

APRÈS LE PERMIS CC PROJET DE BASE

- Charge **en numéraire** :
 - versement à la commune avant la réalisation des travaux ne pouvant être exécutés avant la charge (D.IV.54/3, § 2)
 - actes et travaux couverts par la charge en numéraire ~~exécutés~~ dans les **10 ans** du paiement, **restitution** (D.IV.54/3, § 4)

Les charges d'urbanisme : focus sur les « montants théoriques »

Loïc Géronnez
IDEA Consult

Charges d'urbanisme

Paramétrages des charges d'urbanisme et étude de sensibilité

Janvier 2024 (sur base de présentation de juin 2023)



member of
IDEA GROUP

Regional and Territorial Development Team

- Présentation de la méthode pour établir le montant de base

Quelle montant de base? Fixation d'un montant de base

► Etablissement d'une liste d'équipements liés aux logements *

- Cette liste repose autant que possible sur les besoins générés directement par les opérations immobilières à l'échelle locale. Elle n'intègre pas les infrastructures de mobilité qui sont couvertes par d'autres sources, telles que certaines conditions d'urbanisme.

► Liste d'équipements liés au logement

- Ecole primaire/Ecole secondaire
- Maison de jeunes
- Ecole maternelle
- Crèche
- Maison de repos
- Bibliothèque
- Piscine couverte
- Hall de sports
- Ecole de musique et académie d'art
- Parc de quartier
- Terrain de jeux (0-5 ans)
- Terrain de jeux (6-11 ans)
- Terrain de jeux (12-19 ans)
- Jardin potager

* IDEA Consult, *Charge d'urbanisme*, 2013 et STIPO, Kennisbank Voorzieningscan Van Mensen naar meters, Inzicht in de kengetallen, mars 2012.



Etape 2 : définition de la population concernée par les équipements

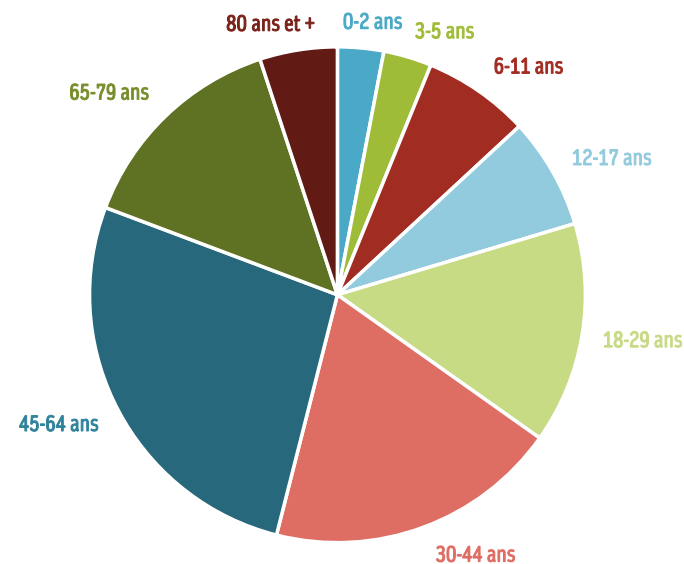
102

- Détermination de la Structure de la population
- répartition de la population de la Région wallonne par catégorie d'âge (Statbel)
- Définition, pour chaque catégorie d'âge, du pourcentage de la population représenté

Tableau de la répartition de la population wallonne par classe d'âge en 2022 (Statbel)

0-2 ans	3-5 ans	6-11 ans	12-17 ans	18-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65-79 ans	80 ans et +
109 830	115 482	254 969	265 537	529 244	701 105	980 117	520 797	185 414
3%	3%	7%	7%	14%	19%	27%	14%	5%

DISTRIBUTION DE LA POPULATION



Etape 2 : définition de la population concernée par les équipements

- Définition des catégories d'âge concernées par chaque équipement
- Transposition du pourcentage de la population à partir de la structure de la population wallonne en 2022.

Équipement	Catégorie âge	Nombre d'habitants concernés par l'équipement	% de la population concerné par l'équipement
Crèche	0 - 2 ans	30	3%
Ecole maternelle	3 - 5 ans	32	3,2%
Ecole primaire	6 -11 ans	70	7%
Ecole secondaire	12 - 17 ans	73	7,3%
Maison de jeune	12 - 19 ans	96	9,6%
Maison de repos	65 ans et +	193	19,3%
Bibliothèque	Population totale	1 000	100%
Piscine couverte	Population totale	1 000	100%
Hall de sport	Population totale	1 000	100%
Ecole de musique et académie d'art	Population totale	1 000	100%
Parc de quartier	Population totale	1 000	100%
Terrain de jeux (0-5 ans)	0 - 5 ans	62	6,2%
Terrain de jeux (6-11 ans)	6 - 11 ans	70	7%
Terrain de jeux (12-19 ans)	12 - 19 ans	96	9,6%
Jardin potager	Population totale	1000	100%

Etape 3 : définition des coûts des équipements

► Définition d'un nombre de m² d'équipements nécessaires pour 1 000 utilisateurs.

- Ex. Il faut 2025 m² de crèche pour 1 000 enfants de 0 à 2 ans. En Belgique, il n'existe pas d'étude ou d'indicateur permettant d'objectiver le coût marginal en équipements liés à la création d'un logement. Les chiffres des Pays-Bas ont alors été pris comme référence*.

► Multiplication par les coûts de construction au m² de ces équipements**.

Équipement	Surface équipement (m ²) pour 1000 utilisateurs potentiels *	Coût construction/aménagement (€/m ²)**	Coût équipement (€)
Crèche	2 025	1593	3 225 825
Ecole maternelle	2 650	1921	5 090 650
Ecole primaire	5 800	1693	9 819 400
Ecole secondaire	5 200	1683	8 751 600
Maison de jeune	110	1990	218 900
Maison de repos	2 240	1819	4 074 560
Bibliothèque	60	2201	132 060
Piscine couverte	45	3412	153 040
Hall de sport	165	2239	369 435
Ecole de musique et académie d'art	10	2189	21 890
Parc de quartier	4 000	150	600 000
Terrain de jeux (0-5 ans)	6 000	217	1 302 000
Terrain de jeux (6-11 ans)	12 250	217	2 658 250
Terrain de jeux (12-19 ans)	10 688	217	2 319 296
Jardin potager	2 400	150	360 000

* STIPO, Kennisbank Voorzieningscan Van Mensen naar meters, Inzicht in de kengetallen, mars 2012.

** Les références de prix de construction sont extraites de *Bouwkostenkompas - Woning - en Utiliteitsbouw*, 2022. Ces couts incluent les couts des matériaux ainsi que les coûts généraux de chantier, à savoir la gestion générale de l'entreprise de construction, la gestion de projets de construction, la sécurité des chantiers de construction et le secrétariat d'un projet de construction. Ils n'intègrent pas les couts de mise en œuvre (négociation, conseils spéciaux, logistique).

Etape 4 : Pondération des couts en fonction de la population utilisatrice

- ▶ Estimation du coût de construction des équipements imputables à chaque catégorie d'âge.
 - ➔ Multiplication du coût des équipements par le pourcentage de la population concerné
 - ➔ En ressort un coût moyen pour 1 000 habitants pour chaque équipement.
- ▶ En additionnant tous les coûts des équipements, on obtient un coût moyen en équipements pour une population de 1 000 habitants.

Équipement	Coût équipement (€)	% de la population concerné par l'équipement	Coût équipement pour 1000 habitant (€)
Crèche	3 225 825	3%	€ 96 775
Ecole maternelle	5 090 650	3,2%	€ 162 901
Ecole primaire	9 819 400	7%	€ 687 358
Ecole secondaire	8 751 600	7,3%	€ 638 867
Maison de jeune	218 900	9,6%	€ 21 014
Maison de repos	4 074 560	19,3%	€ 786 390
Bibliothèque	132 060	100%	€ 132 060
Piscine couverte	153 040	100%	€ 153 540
Hall de sport	369 435	100%	€ 369 435
Ecole de musique et académie d'art	21 890	100%	€ 21 890
Parc de quartier	600 000	100%	€ 600 000
Terrain de jeux (0-5 ans)	1 302 000	6,2%	€ 80 724
Terrain de jeux (6-11 ans)	2 658 250	7%	€ 186 078
Terrain de jeux (12-19 ans)	2 319 296	9,6%	€ 222 652
Jardin potager	360 000	100%	€ 360 000

- ▶ Le coût total est
 - ▷ 4 519 684€
 - ▷ soit 4 519 € par habitant

Etape 5 : établissement du coûts en équipement généré par 1 m² de logement

106

► Rapporter ce coût au m²

- ▷ 1 ménage comprend 2,2 personnes (IWEPS 2022)
=> 1 000 habitants génèrent 455 logements
- ▷ un logement = 100,1 m² *
- ▷ 1 000 habitants génèrent un besoin en logement de 45 378 m²
- ▷ Division du coût total en équipement (4,52 millions d'euros) au m² d'une opération de 1 000 habitants

1000 habitants supplémentaires génèrent :

- 45 378 m² brut de logement
- 10 309,6 m² d'équipements d'une valeur de construction estimée à 4 519 684€

Donc 1 m² de logement génère 99,6€ de frais d'équipements

* Cette surface se base sur le screening des appartements neufs en vente sur internet réalisé par IDEA à l'hiver 2022. Ce sont vraisemblablement des m² brut, s'agissant de l'annonce en Wallonie qui ne dispose pas de définition normée.

Key Take Away

- ▶ La méthode est simple, objective et reproductible. Elle donnera le même résultat quel que soit l'opérateur qui la met en œuvre.
- ▶ Elle a été attaquée devant le conseil d'état (Ar. 230 917 - 20 avril 2015) et n'a pas été mise en défaut.
- ▶ Elle n'est plus contestée, pour diverses raisons dont l'objectivité de sa fixation et sa prévisibilité pour les promoteurs.
- ▶ Elle donne un résultat élevé vu la conjoncture, car elle se base sur les couts de construction. Ces derniers réagissent plus vite que les prix de sortie à une conjoncture difficile. Les montants qui découlent de la couverture de ces infrastructures sont déjà élevés pour nombre d'opérations immobilières vu le marché wallon (cf infra).

Méthode de pondération

Deux méthodes de pondération

Une charge identique pour tous

Un même montant est proposé pour toutes les communes, quel que soit la hauteur de valeurs immobilières qui y sont en vigueur

Une charge pondérée

Le montant peut varier en fonction de différents paramètres, dont la cherté du marché, etc.

Méthode 1 : une charge qui varie en fonction de la cherté du marché secondaire

Une charge est fixée et pondérée par le rapport entre le prix médian de la commune et le prix médian moyen de la Région

Méthode 2 : une charge qui varie en fonction de la position dans la distribution des prix du marché secondaire

Une charge est fixée et pondérée par la position de la commune dans la distribution des prix médians.

Test sur les opérations immobilières wallonnes classées en quatre catégories

Test des montants sur quatre types d'opération

Pour évaluer l'impact de l'application de ces trois méthodes sur les marchés immobiliers, des bilans promoteurs ont été élaborés pour **quatre types d'opérations**.

Les occurrences de vente de biens neufs en Région Wallonne ont été extraites des principaux sites d'annonce (4 507 occurrences en 2022). Elles ont été classées par ordre, de la moins chère à la plus chère.

La **distribution a été divisée en quartiles** (quatre parts égales de nombre d'occurrences). Quatre prix de vente divisent donc le marché immobilier wallon en quatre catégories, les opérations immobilières les moins chères, les opérations intermédiaires moins chères, les opérations intermédiaires chères et enfin les opérations les plus chères.

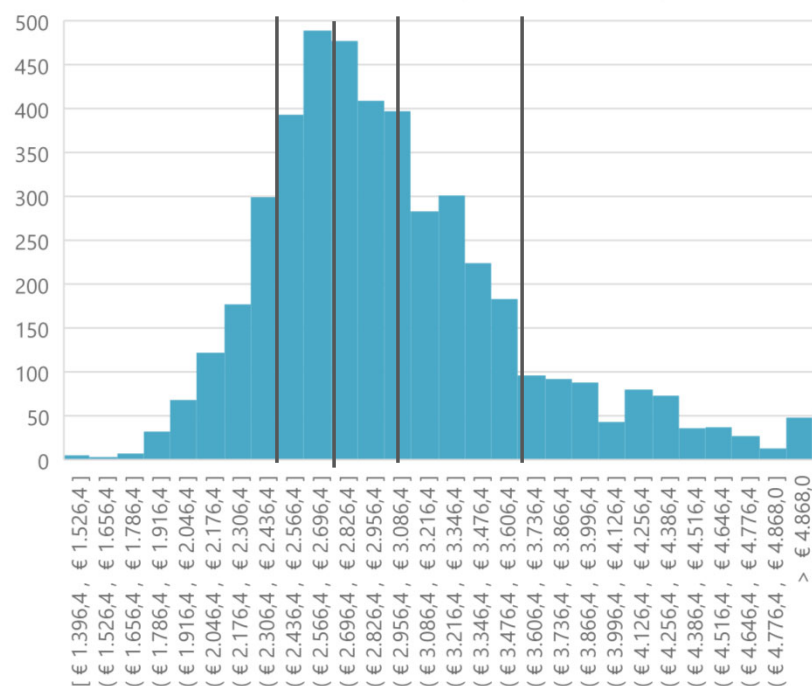
Pour chacun de ces quartiles, en vue de comprendre comment ils fonctionnaient en moyenne, nous avons identifiés le prix de vente qui coupait le quartile en deux, à savoir **le percentile 12,5**.

Des bilans promoteurs ont été construits en prenant ce prix de vente pour référence.

Ci-après sont repises les valeurs déterminées de la sorte.

Détermination des prix de sortie pour établir les bilans promoteurs

Distribution des prix de vente
Observation du marché (décembre 2022)



Structure des prix wallons

Type de marché	indicateur		
Prix bas	Perc 12,5	€	2.384
Prix moyennement b:	Perc 37,5	€	2.722
Prix moyennement h:	Perc 62,5	€	3.061
Prix haut	Perc 87,5	€	3.696

Quartiles

1er quartile	Perc 25	€	2.570
Mediane	Perc 50	€	2.887
3ème quartile	Perc 75	€	3.299

Moyenne	€	2.995
Nombre de biens en vente		4.507

Hypothèses émises pour élaborer les bilans promoteurs types.

Hypothèses transversales

	Logement
Marge du promoteur	15%
Foncier	Variable déduite, sauf pour les communes les moins chères, pour lesquelles elle est fixée à 15 €.
Croissance des prix de sortie couvrant l'inflation	10%
Montant de base objectivé	99,60 €

Paramètres retenus pour la typologie de communes

		Prix de vente htaxes		Coût construction		Pondération	
Logement / catégorie	Localité de réf	Prix de sortie index €/ m² h taxes	€/ m² GEA		Pondération	Méthode 1	Méthode 2
Groupe le plus cher	Villers-la-Ville, Arlon, Brain L A, Eghezee	4.065,60 €	3.696,00 €	1.600	1,03	1,43	0,92
Groupe intermédiaire cher	Brèves, Aubange, Pont-à-Celles	3.367,10 €	3.061,00 €	1.550	1,00	1,03	0,61
Groupe intermédiaire moins cher	Vervier, Hotton, Ans	2.994,20 €	2.722,00 €	1.500	0,97	0,86	0,39
Groupe le moins cher	Seraing, Charleroi, Cerfontaine, LL	2.622,40 €	2.384,00 €	1.450	0,94	0,68	0,10

Sources

Entretiens T&P + Matexi + Lyxon + Bo concept

BOWKOSTENKOMPAS - Woning-en Utiliteitsbouw 2022

Observation des données internet nettoyées du 16 décembre 2022

Rappel des montants issus de l'application de méthodes de fixation

Scénarios logements		Type de marché					
Type de charge appliquée	Montant de base	Prix élevés	Prix moyens élevés	Prix moyens Faibles	Prix faibles		
		Villers-la-Ville, Arlon, Brain L A, Eghezee	Brèves, Aubange, Pont-à-Celles	Vervier, Hotton, Ans	Seraing, Charleroi, Cerfontaine, LL		
1 Charge totale forfaitaire au montant objectif	99,60 €	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60	€	99,60
2 Charge pondérée (1) au montant objectif	99,60 €	€ 142,46	€ 102,75	€ 86,07	€ 67,60	€	67,60
3 Charge totale pondérée (2)	99,60 €	€ 137,38	€ 91,01	€ 58,96	€ 15,46	€	15,46

Bilans promoteurs sans charge d'urbanisme précisant l'incidence foncière

115

IDEA

CONSULT thinking ahead

Groupe le plus cher			
	harleroi, Cerfc	INPUTS	
0,1	Superficie hors sol constructible	10 000	m² GEA
0,3	Superficie nette	8 500	m² Rasi
0,4	Taille moyenne nette par unité	90	m² Rasi
0,5	Nombre d'appartements	94	#
0,7	Coûts de construction logement marché	1 600	€/m² GEA
0,10	Coûts de construction parking	2 000	€/m² GEA
0,11	Prix de vente unitaire marché hTVA	4 066	€/m² Rasi
0,14	Prix de vente parking	25 000	€/unité
0,15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements	1	(1 oui / 0 non)
0,16	Incidence foncière	630	m² GEA
0,17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée		m² GEA
0,19	Intérêts intercalaires inclus dans approche	1	(1 oui / 0 non)
RESULTATS		OUTPUTS	
Marge résultante (vente - coûts)		15,0%	

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE				
	COÛTS	Unités	#	€ Total
1	Terrain			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	630	6 301 368
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	504 109
1,3	Frais agent	%	2,0%	126 027
				6 931 504
2	Construction			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1600	20 722 222
2,3	Abords	€/m² terrain libre	0	
2,4	fees (archi + PM) % (2.2+2.3+2.4)	12,0%		1 920 000
2,5	Imprévus % (2.2+2.3+2.4)	5%		800 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA	0	
				23 442 222
3	Coûts financiers et commercialisation			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	415 890
3,3	sur coûts construction	mois	18	351 633
4,5	Total coût financiers			767 524
	Total Coûts			31 141 250
VALEUR DE SORTIE				
	Prix de vente unitaire	€/m²	4 066	
	Valeur projet			36 918 711
MARGE BRUTE				
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	1 107 561
	Marge brute			4 669 900
	% marge brute			14,996%

Groupe intermédiaire cher			
	ange, P	INPUTS	
0,1	Superficie hors sol constructible	10 000	m² GEA
0,3	Superficie nette	8 500	m² Rasi
0,4	Taille moyenne nette par unité	90	m² Rasi
0,5	Nombre d'appartements	94	#
0,7	Coûts de construction logement marché	1 550	€/m² GEA
0,10	Coûts de construction parking	2 000	€/m² GEA
0,11	Prix de vente unitaire marché hTVA	3 367	€/m² Rasi
0,14	Prix de vente parking	25 000	€/unité
0,15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements	1	(1 oui / 0 non)
0,16	Incidence foncière	252	m² GEA
0,17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée		m² GEA
0,19	Intérêts intercalaires inclus dans approche	1	(1 oui / 0 non)
RESULTATS		OUTPUTS	
Marge résultante (vente - coûts)		15,0%	

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE				
	COÛTS	Unités	#	€ Total
1	Terrain			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	252	2 517 783
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	201 423
1,3	Frais agent	%	2,0%	50 356
				2 769 562
2	Construction			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1550	20 222 222
2,3	Abords	€/m² terrain libre	0	
2,4	fees (archi + PM) % (2.2+2.3+2.4)	12,0%		1 860 000
2,5	Imprévus % (2.2+2.3+2.4)	5%		775 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA	0	
				22 857 222
3	Coûts financiers et commercialisation			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	166 174
3,3	sur coûts construction	mois	18	342 858
4,5	Total coût financiers			509 032
	Total Coûts			26 135 816
VALEUR DE SORTIE				
	Prix de vente unitaire	€/m²	3 367	
	Valeur projet			30 981 461
MARGE BRUTE				
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	929 444
	Marge brute			3 916 201
	% marge brute			14,98%

Groupe intermédiaire moirier, Hotton,			
	INPUTS		
0,1	Superficie hors sol constructible	10 000	m² GEA
0,3	Superficie nette	8 500	m² Rasi
0,4	Taille moyenne nette par unité	90	m² Rasi
0,5	Nombre d'appartements	94	#
0,7	Coûts de construction logement marché	1 500	€/m² GEA
0,10	Coûts de construction parking	2 000	€/m² GEA
0,11	Prix de vente unitaire marché hTVA	2 994	€/m² Rasi
0,14	Prix de vente parking	25 000	€/unité
0,15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements	1	(1 oui / 0 non)
0,16	Incidence foncière	73	m² GEA
0,17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée		m² GEA
0,19	Intérêts intercalaires inclus dans approche	1	(1 oui / 0 non)
RESULTATS		OUTPUTS	
Marge résultante (vente - coûts)		15,0%	

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE				
	COÛTS	Unités	#	€ Total
1	Terrain			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	73	732 461
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	58 597
1,3	Frais agent	%	2,0%	14 649
				805 707
2	Construction			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1500	19 722 222
2,3	Abords	€/m² terrain libre	0	
2,4	fees (archi + PM) % (2.2+2.3+2.4)	12,0%		1 800 000
2,5	Imprévus % (2.2+2.3+2.4)	5%		750 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA	0	
				22 272 222
3	Coûts financiers et commercialisation			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	48 342
3,3	sur coûts construction	mois	18	334 083
4,5	Total coût financiers			382 426
	Total Coûts			23 460 355
VALEUR DE SORTIE				
	Prix de vente unitaire	€/m²	2 994	
	Valeur projet			27 811 811
MARGE BRUTE				
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	834 354
	Marge brute			3 517 102
	% marge brute			14,992%

Groupe le moins cher			
	INPUTS		
0,1	Superficie hors sol constructible	10 000	m² GEA
0,3	Superficie nette	8 500	m² Rasi
0,4	Taille moyenne nette par unité	90	m² Rasi
0,5	Nombre d'appartements	94	#
0,7	Coûts de construction logement marché	1 450	€/m² GEA
0,10	Coûts de construction parking	2 000	€/m² GEA
0,11	Prix de vente unitaire marché hTVA	2 622	€/m² Rasi
0,14	Prix de vente parking	25 000	€/unité
0,15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements	1	(1 oui / 0 non)
0,16	Incidence foncière	15	m² GEA
0,17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée		m² GEA
0,19	Intérêts intercalaires inclus dans approche	1	(1 oui / 0 non)
RESULTATS		OUTPUTS	
Marge résultante (vente - coûts)		7,8%	

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE				
	COÛTS	Unités	#	€ Total
1	Terrain			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	15	150 000
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	12 000
1,3	Frais agent	%	2,0%	3 000
				165 000
2	Construction			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1450	19 222 222
2,3	Abords	€/m² terrain libre	0	
2,4	fees (archi + PM) % (2.2+2.3+2.4)	12,0%		1 740 000
2,5	Imprévus % (2.2+2.3+2.4)	5%		725 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA	0	
				21 687 222
3	Coûts financiers et commercialisation			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	9 900
3,3	sur coûts construction	mois	18	325 308
4,5	Total coût financiers			335 208
	Total Coûts			22 187 431
VALEUR DE SORTIE				
	Prix de vente unitaire	€/m²	2 622	
	Valeur projet			24 651 511
MARGE BRUTE				
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	739 545
	Marge brute			1 724 535
	% marge brute			7,773%

Résultats

116

Hypothèse de scénarios Logements		Groupe le plus cher	Groupe intermédiaire	Groupe intermédiaire	Groupe le moins cher
0 Sans charge d'urbanisme	0	€ -	€ -	€ -	€ -
<i>incidence foncière relative</i>		€ 630,14	€ 251,78	€ 73,25	€ 15,00
Marge résultante		15,00%	14,98%	14,99%	7,77%
Impact sur la marge					
impact relatif		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1 Charge totale forfaitaire au montant	99,6	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60
<i>incidence foncière relative</i>		€ 630,14	€ 251,78	€ 73,25	€ 15,00
Marge résultante		11,38%	10,70%	10,24%	3,08%
Impact sur la marge		3,62%	4,30%	4,76%	4,70%
impact relatif		24,13%	28,65%	31,73%	31,31%
2 Charge pondérée (1) au montant	99,6	€ 142,46	€ 102,75	€ 86,07	€ 67,60
<i>incidence foncière relative</i>		€ 630,14	€ 251,78	€ 73,25	€ 15,00
Marge résultante		9,89%	10,57%	10,86%	4,54%
Impact sur la marge		5,11%	4,43%	4,14%	3,23%
impact relatif		34,04%	29,52%	27,58%	21,55%
3 Charge totale pondérée (2)	99,6	€ 137,38	€ 91,01	€ 58,96	€ 15,46
<i>incidence foncière relative</i>		€ 630,14	€ 251,78	€ 73,25	€ 15,00
Marge résultante		10,07%	11,06%	12,13%	7,02%
Impact sur la marge		4,93%	3,94%	2,87%	0,76%
impact relatif		32,88%	26,28%	19,12%	5,04%

Une charge forfaitaire inviabilise 75 % ds opérations wallonnes.

Une charge pondérée suivant l'écart à la moyenne inviabilise presque toutes les opérations.

Une charge pondérée suivant la position dans le rang permet de lisser l'impact, encore qu'il puisse être inégalement important pà l'intérieur des communes.

Deux méthodes de pondération

Une charge identique pour tous
Un même montant est proposé pour toutes les communes, quel que soit la hauteur de valeurs immobilières qui y sont en vigueur

Une charge pondérée
Le montant peut varier en fonction de différents paramètres, dont la cherté du marché, etc.

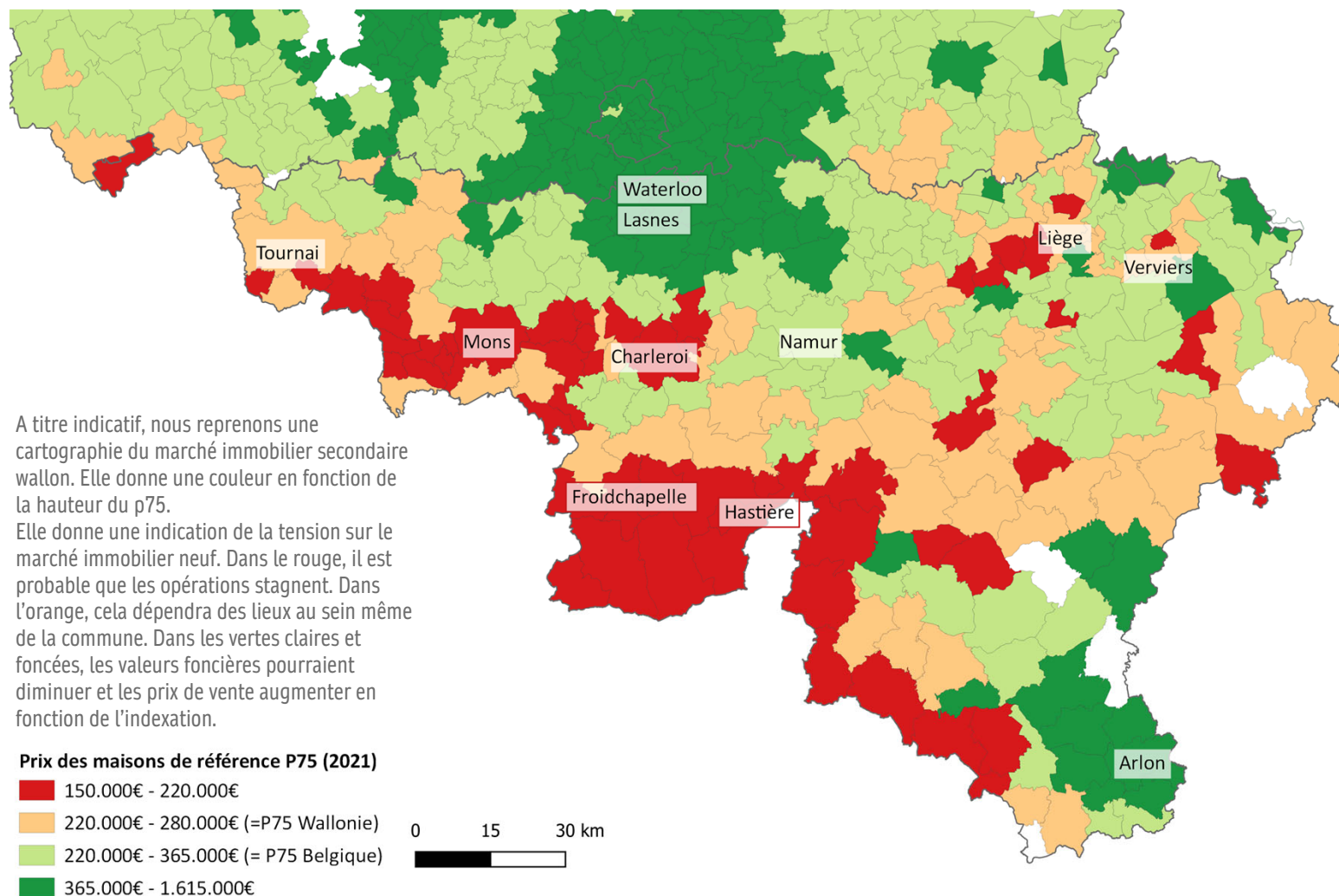
Méthode 1 : une charge qui varie en fonction de la cherté du marché secondaire

Une charge est fixée et pondérée par le rapport entre le prix médian de la commune et le prix médian moyen de la Région

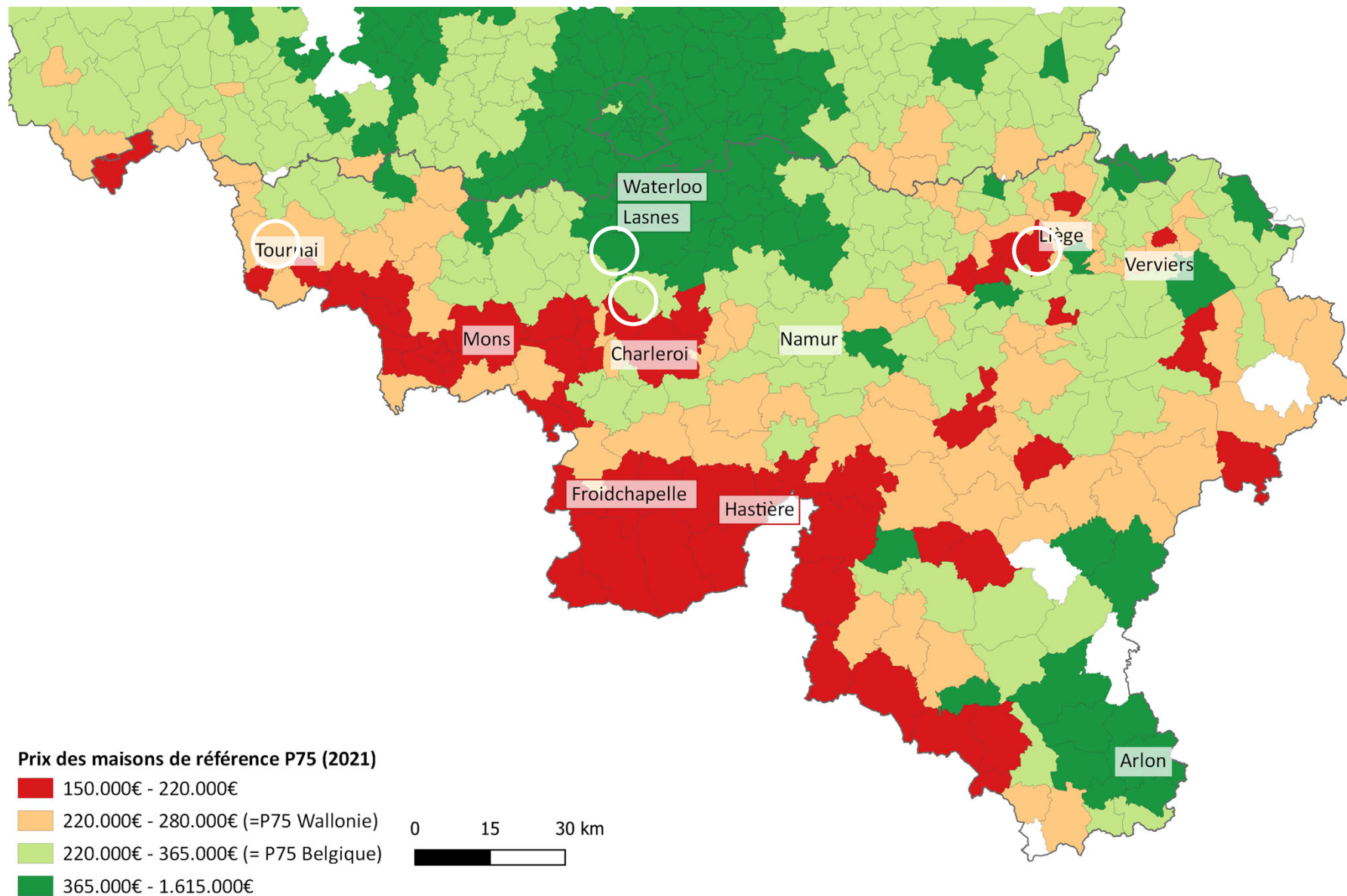
Méthode 2 : une charge qui varie en fonction de la position dans la distribution des prix du marché secondaire

Une charge est fixée et pondérée par la position de la commune dans la distribution des prix médians.

Vue d'ensemble du marché immobilier secondaire wallon



Tests empiriques : des marchés différents au sein de communes



Approfondissement du scénario de pondération par le rang

Le scénario par pondération de rang se fait à une échelle communale. Afin de tester sa mise en œuvre à cette échelle, un travail d'approfondissement a été mené sur une **commune de chaque catégorie** :

- Catégorie 1 : Seraing
- Catégorie 2: Tournai
- Catégorie 3 : Pont-à-Celles
- Catégorie 4 : Nivelles

Plusieurs analyses ont été menées

- Contexte socio-économique
- Démographie et migrations
- Contexte immobilier (prix des maisons et appartements et évolution des prix, composition du parc résidentiel)
- Marché de l'immobilier neuf
- Emploi

Synthèse des résultats

Résultat des analyses

- Seraing : 2 700 €/m² pour des appartements (faible écoulement, nombreux projets, relative incertitude, fort clivage entre le fond de vallée et les alentours du Sart-Tilman), 2 250 €/m² pour des maisons.
- Tournai : 2 750 €/m² pour des appartements (offre assez importante dans un contexte démographique stagnant, territoire moins clivé que Seraing). 2 250 €/m² pour des maisons.
- Nivelles : 3 800 €/m² pour des appartements (offre assez restreinte, bonne commercialisation, dynamique démographique) – 2 400€/m² pour des maisons
- Pont-à-Celles : 2 800 €/m² pour des appartements (offre faible, dynamique intermédiaire) – 2 300 €/m² pour des maisons

Recommandation

Il apparait que **les prix de sortie des logements secondaires et neufs (soumis à charges d'urbanisme) varient au sein même des communes**. Un prix forfaitaire par commune semble alors peu opportun tant les situations peuvent varier en leur sein.

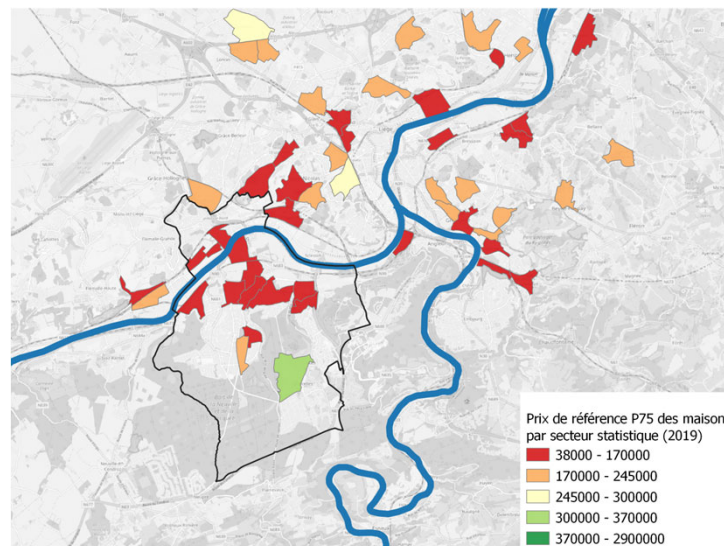


Illustration de la division socio-spatiale à Seraing et dans l'agglomération liégeoise : les quartiers en bord de Meuse et de l'Ourthe sont plus défavorisés et moins valorisés immobilièrement que les quartiers sur les hauteurs. Le secteur identifié le plus valorisé à Seraing se situe sur les hauteurs, tout près du campus de l'ULiège du Sart-Tilman.

Conclusion

En conséquence, un principe tel qu'il fixe un montant théorique par commune, assorti d'une fourchette dans laquelle le pouvoir public peut déterminer la charge semble opportun.

Méthode proposée

Approfondissement du scénario de pondération par le rang

Ce fonctionnement repose sur la fixation des paramètres suivants :

- **Le montant de base**

Ce montant est le cout de construction des équipements généré par un m² de développement immobilier. Il est fixé dans la première partie du document

- **Le montant théorique**

Le montant théorique pour la charge d'urbanisme est proposé pour chacune des communes sur la base de la **charge objective, pondérée par le rang de la commune dans l'ensemble des prix médians** observés sur le marché secondaire. Plus le prix médian observé est élevé, plus le montant théorique de la charge sera important et inversement.

- **Une fourchette avec un montant minimum et maximum par catégorie de communes**

Compte tenu des variations des prix de sortie des logements au sein des communes, une fourchette de montant minimum et maximum de la charge par catégorie est proposée.

Les communes sont classées en **quatre catégories**. Elles sont construites sur base la distribution des prix de ventes médians du marché secondaire. Elles sont réparties en 4 groupes reprenant chacun 25 % de la distribution (quartiles).

La fourchette est comprise entre le montant théorique le plus faible de la catégorie et le même montant le plus haut de la catégorie, multiplié par deux.

Fourchette proposée

Ci-contre sont reprises les fourchettes proposées par catégorie. Elles précisent un montant minimum et maximum de la charge par catégorie de commune.

Cette fourchette est comprise entre le montant théorique de charge le plus faible de la catégorie et le montant théorique le plus haut de la catégorie.

Catégorie	Fourchette montant minimum par catégorie	Fourchette montant maximum par catégorie
1	0,38 €	49,61 €
2	25,19 €	99,98 €
3	50,37 €	149,59 €
4	75,18 €	199,20 €



Analyse de sensibilité

127

Type de commune observé	Groupe le plus cher	Groupe intermédiaire	Groupe intermédiaire	Groupe le moins cher
Communes prises en référence pour le test	Villers-La-Ville	Braives	Hotton	Cerfontaine
Incidence foncière résultante sans aucune charge	€ 630,14	€ 251,78	€ 73,25	€ 15,00
Application du montant théorique € 99,60	€ 137,38	€ 91,01	€ 58,96	€ 15,46
Marge résultante	10,07%	11,06%	12,13%	7,02%
Impact sur la marge	4,93%	3,94%	2,87%	0,76%
impact relatif	32,88%	26,28%	19,12%	5,04%
Application de fourchette - montant minimum	€ 75,18	€ 50,37	€ 25,19	€ 0,38
Marge résultante	12,25%	12,78%	13,75%	7,75%
Impact sur la marge	2,75%	2,22%	1,25%	-2,39%
impact relatif	18,36%	14,81%	8,32%	-15,94%
Application de fourchette - montant maximum	€ 199,20	€ 149,59	€ 99,98	€ 49,61
Marge résultante	7,98%	8,67%	10,22%	5,38%
Impact sur la marge	7,02%	6,33%	4,78%	0,74%
impact relatif	46,77%	42,19%	31,84%	4,96%
Réduction de valeurs foncières subséquentes				
Application du montant théorique	€ 508	€ 174	€ 21	
diminution	€ 122	€ 78	€ 52	
Application de fourchette - montant minimum	€ 563	€ 207	€ 51	
diminution	€ 67	€ 44	€ 22	
Application de fourchette - montant maximum	€ 457	€ 121	€ -15	
diminution	€ 173	€ 130	€ -88	

Charge pondérée suivant la deuxième méthode

Nous reprenons ci-contre les résultats de l'application théorique, tels qu'évoqués ci-avant, mais également les résultats obtenus en appliquant les bornes basses et les bornes hautes à ces mêmes territoires. La valeur foncière reste fixe, et la marge évolue donc en conséquence. Notons que pour le quartile le moins cher, les valeurs immobilières prévalant au moment de l'étude donnaient une valeur foncière négative. Par cohérence avec la pratique, nous avons fixé l'incidence foncière à 15 € avec une marge résultante à 7%. Dans les autres contextes, nous avons fixé l'incidence foncière par la technique du compte à rebours classique, en fixant la marge à 15%.

Dans la deuxième partie du premier tableau, sont reprises les valeurs foncières telles qu'elles intègrent la baisse en valeur nécessaire à la préservation d'une marge de promotion à 15%. Encore une fois, la réflexion portant sur le premier quartile n'a pas lieu d'être vu la tension actuelle sur les prix des matériaux.

L'impact sur le foncier sera de nature à diminuer la perte de viabilité. Mais il faut pouvoir étaler la montée en puissance de ces montants sur cinq ans (60% en 2024, 70% en 2025, jusqu'à 100% en 2028).

Recommendations



- ▶ Le modèle partant de la charge diminuée, pondérée par le rang de la commune sur les prix médians du marché secondaire semble plus adéquat dans la mesure où il permet :
 - ▷ d'avoir une **charge très basse sur les communes très bon marché** (sans quoi, les opérations s'y arrêteraient vraisemblablement)
 - ▷ d'avoir un **impact proportionné et susceptible de permettre aux communes plus onéreuses d'infrastructurer leur territoire** à concurrence des surcoûts impliqués par les nouveaux habitants.
- ▶ Les **méthodes de pondérations** permettent d'intégrer la **valeur foncière** dans la fixation des montants nécessaires à l'infrastructure du territoire. Elles permettent en outre d'harmoniser l'impact de la charge sur la marge des promotions.
- ▶ Dans le cas wallon, les écarts de prix de vente au sein des communes entre les prix les plus élevés et les plus bas peuvent être conséquents. Cette réalité plaide pour laisser une **marge de manœuvre importante aux communes**. L'enjeu consiste alors à donner du pouvoir à celles qui souhaiteraient charger et le peuvent, tout en ne forçant pas celles qui ne le peuvent pas à charger.



Limites de l'exercice

- ▶ En l'absence de données très précises sur le marché du logement neuf en Région Wallonne, le modèle requiert une série d'hypothèses. Néanmoins, la présente étude donne des résultats suffisamment fiables pour fonder le mécanisme des charges, lequel est suffisamment flexible pour ne pénaliser démesurément aucun marché immobilier.
- ▶ Pour améliorer le paramétrage et réduire la fourchette dans laquelle les charges peuvent varier, des données précises mériteraient d'être mobilisées, comme celles reprises par le cadastre au moment de la fixation des revenus cadastraux pour les biens neufs. Ces données nécessitent une série de démarches entre la Région wallonne et l'Etat Fédéral qui pourraient mériter d'être entreprises.



Limites de l'exercice

- ▶ Les communes dont les marchés immobiliers sont dépréciés se trouvent incapables de faire valoir une charge. C'est moins le mécanisme qui est en cause que la capacité de leur marché immobilier à rémunérer des marges de promotion et une incidence foncière.
- ▶ Elles peuvent pourtant proposer nombre de services aux communes alentours (on pense aux villes du sillon (Liège, Charleroi, La Louvière, Mons...)).
- ▶ Un mécanisme de fonds à l'échelle des intercommunales ou des bassins de vie permettrait une meilleure équité de l'infrastructure du territoire.

Merci pour votre attention!



member of
IDEA GROUP

Regional and Territorial Development Team

Loïc Géronnez

**Real Estate and Territorial Development Team
Leader**

Loic.geronnez@ideaconsult.be

Questions-réponses



Evaluation du colloque

Merci pour votre participation !