

B.	Mise en œuvre de la RDA	20
C.	Aspects financiers	21
D.	Aspects juridiques	21
VI.	Charges d'urbanisme	23
A.	Cadre réglementaire	23
B.	Estimation des charges d'urbanisme	23
C.	Proposition de charges d'urbanisme	23
D.	Justification et négociation	24
VII.	Montage financier	26
A.	Structure de financement	26
B.	Estimation des coûts	26
C.	Estimation des recettes	26
D.	Analyse de rentabilité	26
	Conclusion	28
VIII.	Bibliographie	30
IX.	Annexes	31

I. Introduction

Le développement urbain durable représente un défi majeur pour les villes contemporaines, en particulier dans un contexte de croissance démographique et de préoccupations environnementales croissantes. Namur, capitale de la Wallonie, ne fait pas exception à cette règle et se trouve confrontée à des enjeux complexes en matière d'aménagement du territoire. Notre projet s'inscrit dans cette dynamique, visant à valoriser une parcelle stratégique de 0,7 hectares situés à la limite du périmètre d'agglomération, tout en prenant en compte les 97% de la zone non urbanisable environnante.

Ce projet immobilier, bien que modeste en taille, revêt une importance particulière en raison de sa localisation stratégique et des défis qu'il soulève en termes d'intégration urbaine et de gestion durable du territoire. Il s'agit de concevoir un développement qui réponde aux besoins en logements de la ville tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site.

Notre démarche s'inscrit pleinement dans les principes du Code du Développement Territorial (CoDT), notamment son article D.I.1 qui vise "un développement durable et attractif du territoire". Elle nécessite une approche multidimensionnelle, intégrant des aspects juridiques, financiers, techniques, sociaux et environnementaux.

L'objectif de ce travail est de proposer un montage de projet complet et détaillé pour la valorisation de cette parcelle de 0,7 hectares, tout en intégrant la gestion des 97% de zone non urbanisable dans notre réflexion et notre équation financière. Nous aborderons successivement les contraintes juridiques liées au plan de secteur et aux différents outils d'aménagement du territoire, les potentialités et contraintes du site à différentes échelles, le modèle de valorisation envisagé, les questions de maîtrise foncière, les charges d'urbanisme potentielles et enfin le montage financier du projet.

Notre analyse s'appuiera sur une étude approfondie du contexte namurois, des documents d'urbanisme en vigueur et des tendances du marché immobilier local. Nous nous référerons constamment au cadre légal défini par le CoDT, ainsi qu'aux différentes