

NOTE D'ORIENTATION

RELATIVE AUX CHARGES D'URBANISME A IMPOSER AUX BENEFICIAIRES DE PERMIS¹

(permis d'urbanisme, de constructions groupées, d'urbanisation ou unique)

Adoptée au Collège communal du 25 août 2025

I. Introduction

L'objectif de cette note est de **préciser les critères d'analyse des demandes de permis d'urbanisme, de constructions groupées, d'urbanisation ou unique**, en vue de définir les charges d'urbanisme. Elle vise à garantir, dans ce contexte, une **approche cohérente, transparente et équitable**, favorisant ainsi un développement urbain harmonieux qui répond aux besoins de la collectivité et minimise les impacts négatifs des projets.

Le Collège communal délivre un permis, quel qu'il soit, si le projet participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- **assurer un développement territorial harmonieux et équilibré**, en tenant compte des enjeux de développement durable ;
- **contribuer à :**
 - améliorer la qualité de vie ;
 - anticiper les évolutions démographiques et économiques attendues ;
 - répondre aux défis d'une mobilité durable ;
 - limiter les risques d'inondation ;
 - favoriser la création d'îlots de fraîcheur ;
 - participer à la déminéralisation des sols ou en limiter la minéralisation ;
 - reconverter les friches et sites dégradés ;
 - valoriser les paysages ;
 - renforcer l'attractivité et la densification des fonctions des polarités du Berleur, du Pérou, de Ruy, de Fontaine, du centre administratif de Hollogne, des équipements sportifs de Hollogne ;
 - préserver le caractère villageois des entités de Fontaine, Horion, Hozémont, Velroux, Bierset et Crotteux ;
 - embellir le centre historique de Hollogne ;
 - valoriser le patrimoine archéologique de Velroux ;
- **supporter une partie des coûts** que sa réalisation est susceptible de faire peser sur la collectivité.

Afin de favoriser ou de garantir la contribution à ces objectifs, le Collège communal peut subordonner l'exécution d'un permis à certaines charges d'urbanisme, selon les modalités définies dans la présente note. Selon l'ampleur et la localisation du projet, le Collège, sur la base d'une analyse contextuelle, dispose d'une compétence discrétionnaire dans le choix des charges, tout en respectant les principes de base énumérés ci-après.

Cette note s'applique également aux **avis remis par le Collège aux instances habilitées** à délivrer, le cas échéant, le permis. Elle est basée sur les dispositions du Code du

¹ La présente note s'inspire des directives et notes d'orientation des Villes de Liège, Wavre et Namur.

développement territorial (CoDT — version 1er juillet 2025), aux articles D.IV53 et 54, D.IV60, al. 1er et R.IV54.

2. Principes généraux et définitions

- **Conditions d'urbanisme** : Les conditions d'urbanisme sont des obligations (actes ou travaux) imposées au bénéficiaire d'un permis (d'urbanisme, d'urbanisation, unique, etc.).
- Elles visent à **garantir la faisabilité et l'intégration d'un projet** dans son environnement (bâti ou non bâti) et à assurer le respect des normes techniques (voiries, réseaux d'évacuation des eaux, équipements techniques). Elles sont **indispensables à la mise en œuvre et à l'exploitation du projet**.
- **Charges d'urbanisme** : Les charges d'urbanisme sont des obligations (actes ou travaux) imposées au bénéficiaire d'un permis (d'urbanisme, d'urbanisation, unique, etc.) afin de **compenser les impacts (coûts ou incidences) que son projet est susceptible d'engendrer pour la collectivité** au niveau communal.
- **Intérêt collectif** : L'objectif est de faire supporter par le porteur de projet les coûts, incidences ou impacts que son projet fait peser sur la collectivité, en **contribuant à la requalification du territoire et de l'environnement communal**.
- **Plus-value** : Ces charges doivent constituer une plus-value pour la commune et ses habitants, en lien avec les objectifs stratégiques définis précédemment.
- **Surface du projet (S)** : C'est la somme de ses surfaces planchers et utiles.
- **La surface plancher** correspond à la totalité des planchers couverts, à l'exclusion des locaux affectés au parking lié aux besoins de l'immeuble (sauf parkings à vocation commerciale), aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.
- **La surface utile** est la totalité des surfaces extérieures, couvertes ou non, affectées à un usage commercial (zones de stationnement en plein air, drive-in, parkings à vocation commerciale, zones de stockage de matériaux ou de biens, espaces d'exposition, etc.).

2

3. Précisions relatives aux conditions

Au sein du périmètre du projet (parcelle ou ensemble de parcelles sur lequel le projet s'implante, ainsi que les voiries qui y sont directement attenantes), les conditions d'urbanisme couvrent une variété d'aspects techniques et esthétiques, définis sur la base et sous réserve de l'examen des circonstances propres à chaque dossier :

- l'aménagement des voiries et des abords (y compris les accotements et les trottoirs), incluant les aménagements visant à améliorer la mobilité, la sécurité des usagers, le mobilier et l'éclairage public ;
- l'aménagement privé ou public d'espaces verts, de parcs ou de plantations, y compris les plantations demandées au titre de compensation de l'abattage de plantations existantes ;
- la réalisation des équipements techniques (distribution d'eau alimentaire, distribution électrique, distribution de gaz, réseau de chaleur), des équipements de télécommunication, ainsi que les équipements relatifs à l'assainissement et à l'évacuation des eaux résiduaires et à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les équipements techniques nécessaires à la gestion des déchets ;
- la réalisation de dispositifs anti-bruit ou d'ordre paysager visant l'intégration urbanistique du projet dans son environnement ;

- la mise en place de dispositifs tels que des arceaux pour vélo, couverts ou non, des stations de véhicules partagés au bénéfice des habitants et/ou usagers du projet ;
- les aménagements et dispositifs en matière de mobilité, tels que les dispositifs de sécurité routière et les obligations en matière d'électromobilité ;
- les actes et travaux visant à réduire les risques naturels et géotechniques ;
- les actes et travaux destinés à réduire la consommation énergétique ou à produire de l'énergie renouvelable ;
- les actes et travaux de restauration, de valorisation ou de protection de milieux naturels ou en faveur de la biodiversité.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Modalités d'application des conditions

- Les conditions n'interviennent pas dans l'examen de la proportionnalité.
- Les ouvrages et aménagements définis comme devant être repris en domaine public ou dans le domaine privé de la commune (voiries, trottoirs, parcs, égouttage, ouvrages de gestion des eaux, etc.) sont cédés à titre gratuit.
- Une condition ne peut pas inclure une contribution en numéraire.

4. Détermination, choix et justification des charges d'urbanisme

4.1. Projets concernés, réductions ou exonérations

Les charges s'appliquent à l'ensemble des actes nécessitant **un permis d'urbanisme, un permis d'urbanisme pour constructions groupées, un permis d'urbanisation ou un permis unique**. Il s'agit concrètement de la construction, la transformation, la démolition et reconstruction d'immeubles à vocation résidentielle, commerciale, industrielle, artisanale ou économique, ou d'un projet mixte (combinant plusieurs fonctions) et qui présentent **un impact significatif sur la collectivité** (un îlot, une rue ou un quartier) — pas seulement sur le voisinage immédiat.

Le projet doit donc atteindre une **taille critique**. L'expérience a permis de définir des **seuils de référence**.

Ainsi, des **charges d'urbanisme sont automatiquement imposées** pour tout permis portant sur un développement **dont la superficie de plancher est d'au moins 1000 m²** (ce qui équivaut à environ dix logements, à titre indicatif).

En dessous de ce seuil, les impacts, bien que potentiellement présents, sont considérés comme **limités** et ne donnent **pas lieu, a priori, à l'imposition de charges**. Dans ces cas, le dossier de demande de permis, et plus particulièrement la notice d'évaluation des incidences, doit **démontrer que l'impact est effectivement réduit, voire nul**.

Certains projets pourront bénéficier d'un régime plus favorable en fonction de l'analyse du projet proposé et de ses particularités, notamment :

- lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et/ou de travaux relevant de la **réhabilitation de tout ou partie d'un quartier jugé prioritaire** par le Collège ;
- lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et/ou de travaux de **mise en valeur du patrimoine immobilier** (classé, inscrit sur la liste de sauvegarde, bénéficiant provisoirement des effets du classement, situé dans une zone de protection, figurant à

l'inventaire régional ou communal du patrimoine, repris sur la carte archéologique, et/ou retenu comme d'intérêt communal par le Collège) ;

- lorsque le permis porte sur la réalisation d'actes et/ou de travaux **d'intérêt collectif ou communautaire**.

Les charges **ne s'appliquent pas** :

- aux projets de transformation ou rénovation d'immeubles ou établissements existants pour autant qu'ils **n'entraînent aucun changement de destination, aucune augmentation de la surface plancher ou surface utile, aucune augmentation de densité, ni de la capacité d'accueil** ;
- aux projets visant la construction ou la rénovation de logements d'utilité publique ;
- aux projets réalisés dans le cadre d'un permis d'urbanisation pour lesquels des charges ont déjà été définies. Dans des circonstances particulières, telles qu'un écart par rapport aux surfaces prévues dans le permis d'urbanisation, l'incidence concrète du projet sur la collectivité pourra être réévaluée pour, le cas échéant, donner lieu à l'imposition de charges supplémentaires.

4

4.2. Principes à respecter

- **Principe de légalité** : Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent respecter les lois, décrets et règlements en vigueur.
- **Principe d'égalité** : Les charges d'urbanisme doivent respecter le principe d'égalité (Constitution, art. 10 et 11). Ce principe exige que des situations comparables soient traitées de façon identique, sauf à justifier expressément la différence de traitement par la nécessité de rencontrer un but légitime et que les moyens utilisés soient proportionnés.
- **Principe de proportionnalité** : Les charges d'urbanisme doivent également et obligatoirement respecter le principe de proportionnalité conformément aux art. D.IV54 et R.IV54-2 du CoDT. Ce principe requiert qu'il existe **un rapport raisonnable de proportionnalité** entre, d'une part, le coût financier que l'exécution du projet est susceptible de faire peser sur la collectivité et, d'autre part, le coût des charges d'urbanisme sollicitées.

4.3. Évaluation des impacts

L'évaluation des impacts d'un projet doit tenir compte à la fois des aspects positifs et négatifs.

À titre d'exemple :

- Les impacts positifs peuvent inclure la création d'emplois, l'amélioration des infrastructures locales, la revitalisation d'une zone urbaine dégradée ou encore la restauration des milieux naturels.
- Les impacts négatifs peuvent concerner l'artificialisation des sols, les émissions de CO₂, une augmentation du trafic, ou une pression accrue sur les services publics ou les équipements communautaires, y compris en matière d'accès au logement.

4.4. Application du principe de proportionnalité - Modulation du montant théorique

Dans le présent dispositif l'examen du principe de proportionnalité se fait en comparant le coût des charges et des cessions envisagées à un coût jugé raisonnable, estimé sur la base d'un **montant théorique (MT)**.

Le coût de la charge doit représenter une partie raisonnable du coût de l'ensemble des travaux autorisés. Le coût des charges envisagées est estimé par les différents services concernés sur la base d'un coût moyen de la construction, de la réalisation de l'aménagement, de la cession ou de la mise à disposition qui sont pris en considération.

Le montant théorique ou taux de base (MT) est fixé comme suit : **MT = 45 € x S** (où S = surface du projet en m²).

Ce montant fera l'objet d'une indexation annuelle sur la base de l'indice ABER.

Pour les développements commerciaux, l'objectif est d'encourager les projets mixtes et une bonne intégration urbanistique, et ainsi d'éviter le gaspillage du foncier. Le calcul des charges est modulé en fonction de la réponse à ces objectifs :

- Le calcul est effectué en considérant **toute la surface urbanisée** : accès, parking, superficies de plancher (y compris réserves et locaux techniques).
- Le taux de base est **doublé si le programme n'est pas suffisamment mixte** (si les superficies commerciales représentent plus de 50% des superficies développées).

Réduction du montant théorique

- Un taux réduit (maximum 35€/m²), ou une exemption de charges, peut être exceptionnellement défini pour les projets visant l'un des cas suivants :
- le développement d'un projet en milieu urbanisé sur un **foncier recyclé** (réaffectation/transformation d'un bâti existant, reconversion de friches, etc.) ;
- la participation aux objectifs de **rénovation des quartiers dégradés ou des quartiers historiques** ;
- le développement de **programmes particuliers** défendant des objectifs sociaux, économiques, patrimoniaux ou d'agriculture.

Cette liste peut être complétée par d'autres besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux ou de mobilité (cf art D.L 1. du CoDT) correspondant aux priorités du Collège ou définies dans la Déclaration de politique communale.

Majoration du montant théorique

- une majoration du taux à un maximum de **55€/m²** peut être appliquée pour tout projet de développement sur **un terrain vierge, et à la frange ou en dehors du tissu urbanisé, ou en intérieur d'îlot** ;
- une majoration du taux à un maximum de **90€/m²** peut être appliquée pour les projets présentant une **hyper-densification ou des gabarits exceptionnels** par rapport au contexte, et lorsqu'ils s'inscrivent dans le cadre d'un document de planification permettant cette hyper-densification (SOL, Masterplan, etc.).

4.5. Types de charges et priorités

4.5.1. Les charges d'impact direct du projet :

Ce type de charges est appliqué en priorité.

Elles correspondent à des besoins en lien direct avec le projet et visent un bénéfice pour l'ensemble du quartier environnant. Elles sont définies en réponse :

- aux mesures d'accompagnement requises par le projet ;

- aux recommandations d'une étude d'incidences sur l'environnement ;
- aux réclamations des riverains ;
- au soutien d'un projet participatif d'intégration des nouveaux habitants et/ou des nouveaux aménagements ;
- à un défaut d'équipement du quartier ;
- aux charges d'urbanisme annoncées aux SOL (RUE) ou aux recommandations du RIE qui les accompagne ;
- etc.

4.5.2. Les charges dites "stratégiques" :

Elles permettent de contribuer aux politiques urbaines définies dans la Déclaration de politique communale et de rencontrer les objectifs définis dans les stratégies territoriales, tels que repris à l'article R.IV54-1 §1^{er} du CoDT: "La nature des charges imposées ne doit pas nécessairement être en relation immédiate avec le projet autorisé. Néanmoins, les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme doivent soit se situer dans ou à proximité du projet, soit être justifiés au regard de la stratégie territoriale définie à l'échelle communale ou pluri-communale, au sens des articles D.H.10 et D.I.L 6."

Par **proximité**, on entend 'proximité d'usage' et pas forcément 'proximité géographique'.

Cette proximité est ainsi définie pour que les charges correspondent à une compensation aux personnes, habitants ou usagers, ou aux fonctions impactées par le projet.

5. Modalité d'exécution — cautionnement

Le débiteur de la charge ou des charges est le titulaire du permis.

En cas de cession du permis, les dispositions de l'article D.W92, §1^{er}, du CoDT, sont d'application. À défaut, le cédant et le cessionnaire du permis demeurent solidairement responsables des charges d'urbanisme conformément à l'article D.W92, §2 du CoDT.

Les charges d'urbanisme peuvent prendre la forme d'une **cession à titre gratuit**, par exemple, de voiries, de constructions ou encore de terrains susceptibles d'accueillir des constructions ou équipements publics ou communautaires.

A l'exception d'un versement sous forme numéraire (cf infra), les conditions d'urbanisme et les charges d'urbanisme font l'objet d'un **cautionnement**.

Le montant du cautionnement est établi par les services techniques communaux.

Le demandeur devra fournir l'**attestation de garantie financière** du montant équivalant à **115 % du coût estimé** de l'ensemble des conditions et des charges d'urbanisme reprises au permis, au minimum 15 jours avant le début des travaux.

Après la réception provisoire des travaux, la garantie bancaire sera ramenée à **10% de l'ensemble du coût des travaux**. Celle-ci subsistera jusqu'à la réception définitive, laquelle sera réalisée 2 ans minimum après la réception provisoire. Le cas échéant, d'autres délais et modalités peuvent être définies dans le permis.

Par dérogation et moyennant due motivation de l'intérêt général, la charge d'urbanisme peut porter, en tout ou partie, sur l'obligation de versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation d'actes et travaux par l'autorité publique elle-même (exécution "**en numéraire**").

Dans cette hypothèse, l'autorité compétente détaille dans le permis les actes et travaux visés par la charge d'urbanisme.

Les charges d'urbanisme en numéraire sont versées dans un **fonds communal**.

Le paiement de la charge en numéraire est exécuté dès le début de l'exécution des travaux du permis. Un paiement en numéraire peut, le cas échéant, être échelonné dans le temps, en envisageant un paiement annuel sur un maximum de 3 ans. Dans ce cas, les montants non perçus font l'objet d'un **cautionnement**.

Dans l'hypothèse où la charge d'urbanisme est perçue sous forme numéraire, le montant théorique est majoré de 15% pour tenir compte des frais de gestion et de suivi d'exécution de ladite charge par les services de la commune.

L'imposition de charges d'urbanisme n'exonère pas le dossier de toutes autres taxes et redevances dues pour le dépôt d'une demande de permis à la commune.

6. Délais d'exécution

Le délai d'exécution des charges est déterminé dans le permis.

7. Relations entre la commune et le demandeur

Il est souhaitable que le demandeur soit **informé le plus tôt possible** des critères ainsi que de la nature et de l'importance de la ou des charges d'urbanisme, le cas échéant, en concertation avec le ou les services concernés. Les charges sont donc, de manière préférentielle, discutées au stade de l'avant-projet avec le service de l'urbanisme de la commune. Celui-ci peut, le cas échéant, dès le stade de l'avant-projet, solliciter des études ou des concertations complémentaires qui permettent d'éclairer l'autorité sur les charges à imposer. Il peut aussi, dans ce même but, solliciter l'accord de principe des instances concernées qui assureront l'entretien et la reprise en gestion des aménagements et/ou infrastructures réalisées en tant que charges d'urbanisme.

Les charges d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une discussion lors de la procédure plus formelle de réunion de projet prévue par l'article D.W 31 du CoDT. Le demandeur de permis peut intégrer dans sa demande de permis, dès l'introduction de celle-ci, les travaux qu'il propose au Collège communal au titre de charges d'urbanisme. Cette proposition est clairement identifiée comme telle dans les documents graphiques. Le demandeur peut, sur la base du calcul des charges dues, proposer la remise de logements ou de biens immobiliers à la commune de Grâce-Hollogne ou à un autre opérateur immobilier public (tel que CPAS, Société du Logement ou une régie communale autonome ou non, etc.).

Ces propositions ne lient pas le Collège, qui conserve donc son pouvoir d'appréciation discrétionnaire.

La ou les charges d'urbanisme discutées au stade de l'avant-projet peuvent être précisées dans le cadre d'un avis de principe du Collège communal.

Il est néanmoins à signaler que **toute discussion avec un porteur de projet peut être réévaluée et adaptée au vu du résultat de l'instruction administrative de la demande de permis**, et d'une manière générale **de tout élément nouveau**.