

Le nouveau régime des charges d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale

Monique Kestemont

Historique

- 1962 (loi organique): les lotissements sont “chargés”
- 1991 (OPU) : les charges sont étendues aux PU
- 2003 : les 1^{ers} arrêtés “charges” sont adoptés
- 2009 : les arrêtés sont annulés par le Conseil d’Etat
- Depuis lors, les autorités sont libres de “charger” tous les permis, aux montants qu’elles déterminent, (charges portant sur les voiries, les espaces verts, les bâtiments et les équipements publics, les logements).

Structure du nouvel arrêté

- I. Définitions
- II. Nature des charges
- III. Permis obligatoirement “chargés”
- IV. Valeur des charges obligatoires
- V. Réductions et exonérations
- VI. Proposition par le demandeur de permis
- VII. Délai de réalisation
- VIII. Garanties financières
- IX. Entrée en vigueur

Nature des charges

- Principes fondamentaux:
 - Situées à proximité du projet
 - Définies dans le permis
- Nature des charges:
 - Réalisation, transformation ou rénovation :
 - D'espaces, d'équipements et de bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts
 - De logements encadrés ou conventionnés
 - Somme d'argent destinée à financer ces interventions

Permis obligatoirement « chargés »

Construction, extension, changement de destination avec travaux :

Bureaux/Act.prod.b.imm./Parl.&diplo.	> 500 m ²
Parkings à vocation commerciale couverts ou à l'air libre	> 24 places
Commerces/Commerces de gros	> 2.000 m ²
Hôtels	> 20 chambres
Logements	> 1.000 m ²

Si seuils déjà atteints ou dépassés, charges seulement sur m² supplémentaires (valables aussi pour PU modificatifs)

Valeur des charges obligatoires

Bureaux/Act.prod.b.imm./Parl.&diplo./	125 EUR/m ²
Bureaux/Act.prod.b.imm. si P/S > zone	200 EUR/m ²
Parkings à vocation commerciale/ Commerces/ Commerces de gros	125 EUR/m ²
Hôtels	90 EUR/m ²
Logements	50 EUR/m ²
Logements dans les terrains nouvellement affectés en ZH, ZM, ZE et ZEMU par le PRAS	65 EUR/m ²

Réduction de la valeur des charges

- Pour les charges obligatoires:
 - Périmètre de revitalisation d'un quartier / urbaine
 - Mise en valeur d'un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde
 - Prescriptions 0.8, 0.10 ou 4.4 du PRAS
 - Possibilité de réduction d' 1/3
 - Possibilité de réduire plus si circ. except. liées à mise en œuvre du PU ou des charges
- Pour toutes les charges:
 - Déduction des charges acquittées, lors de la délivrance d'un PU partiellement ou totalement non exécuté, pour le même immeuble dans les 10 années précédentes

Exonération des charges

- Logements encadrés ou conventionnés
- Espaces verts
- Parkings de transit
- Equipements
- Changement de destination bureaux/
act.prod.b.imm. → logements/équipements (*sauf pour les m² suppl. si extension, rénovation lourde ou démolition-reconstruction*)
- PU exécutant un PL déjà soumis à d'autres charges que l'équipement du lotissement

Proposition par le demandeur de permis

Le demandeur peut intégrer dans son projet les travaux qu'il propose de réaliser au titre de charge

- Ne lie pas l'autorité
- Permet d'intégrer la proposition aux MPP
- Evite de devoir demander un autre PU pour la charge

Projets de logements : proposition d'intégrer 15 % de logements encadrés ou conventionnés → OK même si coût pour le demandeur < valeur « normale » de la charge

- Incitant à créer des projets de logements « mixtes »
- Création rapide de logements encadrés/conventionnés

Délai de réalisation – charge en nature (par le titulaire du permis)

Si le délai de réalisation n'est pas fixé par le permis:

- La réalisation de la charge doit débuter avant la fin des travaux qui l'ont générée
- Si la charge nécessite un PU, il doit être demandé dans l'année de la délivrance du PU qui l'impose
- Possibilité de demander l'aménagement de ces délais

Délai de réalisation – charge en numéraire (par l'autorité)

- Commencement significatif des travaux financés dans les 6 ans du paiement intégral de la charge
- Possibilité de réaffectation totale ou partielle de la somme; le délai peut alors être prolongé (une seule fois) de 2 ans pour la partie de la somme réaffectée
- Dépassement du délai → restitution de la partie de la somme non encore utilisée

Garantie financière (charge en nature)

- Obligatoire avant l'ouverture du chantier
- Doit en principe couvrir tout le coût de la charge (sauf situation financière difficile → au moins la ½ de la charge)
- Libération au fur et à mesure de l'exécution de la charge (jusqu'à 60 % maximum; libération du solde à la réception provisoire)
- Le cédant d'un permis reste tenu jusqu'à ce que le cessionnaire ait fourni une garantie équivalente
- Exigible à due concurrence de ce qui n'a pas été réalisé:
 - En cas de non-respect des délais de réalisation
 - En cas de péremption du permis originaire partiellement mis en œuvre
 - En cas de refus définitif du permis relatif à la charge ou de péremption de celui-ci après mise en œuvre partielle
 - Libération sans réalisation de la charge uniquement si permis originaire périmé sans aucune mise en œuvre

Entrée en vigueur

- En même temps que le PRAS « démographique »
- Ne sont pas concernés, à cette date:
 - Les permis délivrés
 - Les demandes de permis déclarées complètesException : l'art. 8 leur est applicable (déduction des charges déjà payées précédemment)

Rappel: modification en parallèle du CoBAT

Depuis 01.09.2013: projets soumis à EI/RI = compétence régionale (FD)

→ Quid de la compétence d'imposer les charges ?

Le fonctionnaire délégué impose la charge dans le permis

MAIS

pour les charges en numéraire, c'est le Collège des bourgmestre et échevins qui en détermine l'affectation (ou la réaffectation)