

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R Ê T

n° 230.917 du 20 avril 2015

A. 211.558/XV- 2469

En cause : **l'a.s.b.l. COMEOS**,
 ayant élu domicile chez
 Me M. SCHOLASSE, avocat,
 chemin du Stocquoy 1-3
 1300 Wavre,

contre :

la Région de Bruxelles-Capitale,
 ayant élu domicile chez
 Mes M. KESTEMONT & Fr. DE MUYNCK, avocats,
 galerie du Roi 30
 1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ÉTAT, XV^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 janvier 2014 par l'a.s.b.l. «Fédération belge du Commerce et des Services», en abrégé «COMEOS» qui tend à l'annulation de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, publié au *Moniteur belge* du 2 décembre 2013;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 10 mars 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 31 mars 2015 à 9 heures 30, date à laquelle l'affaire a été mise en continuation à l'audience du 1^{er} avril 2015 à 9h30;

Entendu, en son rapport, M. M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me A. TRIGAUX, *loco* Me M. SCHOLASSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et Me Fr. DE MUYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. J.-Fr. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

L'acte attaqué et son contexte

L'article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire dispose comme suit:

« **§ 1^{er}.** Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries publiques, d'espaces verts publics, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logement ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.

Ils peuvent, en lieu et place ou complémentirement à la réalisation des charges susmentionnées et dans le respect du principe de proportionnalité, subordonner la délivrance du permis au versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement d'actes et travaux qu'ils déterminent et qui ont pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements.

Les charges sont mentionnées dans le permis d'urbanisme. Lorsque le permis est délivré sur la base de l'article 175, 3°, 6° et 7°, le collège des bourgmestre et échevins décide de l'affectation de la somme visée à l'alinéa 3. Cette décision est formulée dans le cadre de l'avis préalable visé à l'article 177, § 1^{er}.

§ 2. Le Gouvernement peut déterminer les garanties financières qui sont imposées pour assurer l'exécution des charges d'urbanisme, leurs montants et les modalités de leur constitution et de leur libération, leurs sorts en cas de cession du permis, les garanties auxquelles le cédant du permis reste tenu vis-à-vis de l'autorité délivrante et les cas dans lesquels les garanties sont acquises de plein droit à l'autorité délivrante. Le Gouvernement peut également déterminer les délais dans lesquels les charges doivent être réalisées et les modalités de leur réalisation, dans le respect de l'article 101.

§ 3. Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées, qu'elles soient obligatoires ou facultatives, dans l'ordre de préférence qu'il détermine. Il peut également décider les circonstances

dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Il peut en outre arrêter les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue ou leurs montants réduits.

Dans le respect de l'alinéa précédent, le conseil communal peut, par un plan particulier d'affectation du sol ou un règlement communal, soit augmenter la valeur des charges d'urbanisme obligatoires visées à l'alinéa précédent, soit déterminer d'autres circonstances dans lesquelles l'imposition des charges d'urbanisme est obligatoire et en déterminer la valeur.

Dans les périmètres et dans les circonstances dans lesquels le conseil communal a fait usage des facultés visées à l'alinéa précédent, le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement ne peuvent imposer des charges d'urbanisme d'une valeur autre à celle prévue par le conseil communal.

§ 4. Il est créé un registre des charges d'urbanisme qui est géré par l'administration et est accessible au public.

Le Gouvernement peut régler la forme, le contenu et la procédure d'élaboration de ce registre.»

Un règlement antérieur, du même objet que celui qui est en cause mais pris sur la base de l'article 86 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, a été annulé par l'arrêt n° 194.193 du 15 juin 2009, *Union professionnelle du secteur immobilier et crts*. Le motif principal d'annulation est que le Gouvernement ne pouvait fixer directement le montant des charges financières, désigner les situations où elles seraient obligatoires ou prévoir des exceptions par voie de disposition générale quand l'ordonnance qui était à la base du règlement attaqué laissait aux autorités délivrantes une liberté d'appréciation à exercer dans le respect du principe de proportionnalité, renforcé par l'exigence d'un lien entre le projet d'urbanisme et les charges qui l'affecteraient. En particulier, l'arrêt a jugé qu'il était contraire à ce principe de prévoir des charges financières pour de simples changements de destination, n'impliquant la réalisation d'aucun ouvrage.

Le préambule du règlement attaqué porte notamment le passage suivant:

« Considérant que la liste des permis d'urbanisme obligatoirement soumis à charges, l'importance de ces charges et la liste des permis d'urbanisme qui en sont exonérés sont arrêtées en ayant égard aux objectifs prioritaires de développement de la Région tels que fixés par le plan régional de développement et le plan régional d'affectation du sol; que parmi ces priorités figure notamment l'attractivité résidentielle de la Région, laquelle implique la mise en place d'une politique renforcée en matière de logements, d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif;

Considérant que la charge d'urbanisme a essentiellement pour objectif de financer une série d'actes et travaux dont la demande est générée par le projet qui rend la charge exigible».

L'exigence d'un lien géographique et matériel entre les projets et les charges «en nature» est inscrite à l'article 2 de l'arrêté attaqué, l'article 3 précisant qu'il doit s'agir de réaliser, transformer ou rénover des logements, des espaces, équipements et

bâtiments publics ou encore des voiries. Si la charge est en numéraire, le permis d'urbanisme doit fixer son affectation conformément à l'article 100, § 1^{er}, alinéa 5, du Code, l'article 5 dresse la liste des projets pour lesquels les charges sont obligatoires, l'article 6 fixe le montant des charges en numéraire en fonction des surfaces et des affectations. Les articles 7 et 8 prévoient les conditions dans lesquelles les charges peuvent être réduites, l'article 9 précise les cas d'exonération et l'article 10 offre la possibilité d'identifier les travaux envisagés comme charges dans la demande de permis. L'article 11 fixe l'ordre de réalisation des charges lorsque le permis ne le prévoit pas. L'article 12 prévoit la possibilité de réaffecter les charges financières à l'initiative de l'autorité délivrante. Les articles 13 à 16 portent sur la constitution des garanties financières et les conditions de leur libération.

Recevabilité

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours au motif que le conseil d'administration de la requérante est composé de 35 membres, et que lors de sa réunion du 22 janvier 2014, au cours de laquelle il a été décidé d'introduire le présent recours, 17 administrateurs seulement – moins de la moitié – étaient présents, de sorte que la décision d'introduire le recours n'a pas été régulièrement adoptée;

Considérant que la décision d'introduire le présent recours a été adoptée à l'unanimité des 17 membres présents du conseil d'administration, au nombre desquels figurait «D. Michel»; qu'en annexe au mémoire en réplique, la requérante a déposé un extrait, publié aux annexes du *Moniteur*, du procès-verbal de son conseil d'administration du 27 février 2008, qui contient notamment ce qui suit:

« Dans le cadre de la politique définie par le Conseil d'administration, Monsieur Dominique Anne G.W. Michel, Administrateur délégué... dispose, au-delà de la gestion journalière, des pouvoirs de gestion suivants: ... représenter Fedis¹ en justice (en ce compris devant le Conseil d'État et la Cour constitutionnelle) ou dans des procédures arbitrales, en tant que demandeur ou défendeur; prendre toute mesure nécessaire ou utile pour ces procédures, obtenir tous jugements et les faire exécuter»;

Considérant que la décision d'introduire le présent recours a valablement été prise (notamment) par l'administrateur délégué, qui y est habilité; que l'exception n'est pas fondée;

Fond

¹ «Fedis» est l'ancienne dénomination de la requérante.

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 100 du CoBAT, du principe de proportionnalité et de l'excès de pouvoir; qu'elle soutient que:

- les articles 5 et 6 déterminent «de manière générale et abstraite» les projets soumis à charges d'urbanisme et l'importance de ces charges quand le principe de proportionnalité imposerait de prendre en considération chaque projet en particulier en tenant compte de sa nature et de sa localisation,
- suivant l'arrêt d'annulation du 15 juin 2009, les charges d'urbanisme «ont pour objectif d'éviter qu'une opération immobilière rentable pour le maître de l'ouvrage ait des répercussions néfastes sur les finances du pouvoir public intéressé – le plus souvent la commune – en l'obligeant à réaliser des travaux qui profitent principalement au bénéficiaire du permis»,
- par conséquent, les charges d'urbanisme ne s'imposent pas de manière indifférenciée et doivent toujours être exclues quand le projet ne crée aucune dépense à charge de la collectivité,
- s'il est vrai que l'article 2, alinéa 2, de l'arrêté attaqué prévoit que les actes et travaux imposés à ce titre «sont définis dans le permis, en fonction de la nature et des répercussions prévisibles du projet», il n'en reste pas moins que l'article 5 entre en contradiction avec ce précepte et les règles de réduction et d'exonération inscrites aux articles 7 à 9 ne permettent pas de remédier à l'illégalité fondamentale consistant à fixer les charges d'urbanisme par voie de disposition générale;

qu'en réplique, elle expose, en rapport avec l'alinéa du préambule selon lequel «les impératifs de faisabilité économique et le souhait du Gouvernement de ne pas pénaliser les projets de petite taille a conduit à imposer, pour chaque permis soumis à charges d'urbanisme obligatoires, un seuil en dessous duquel le présent arrêté ne trouve pas à s'appliquer», que le Gouvernement n'explique pas quels impératifs économiques l'ont conduit à fixer les seuils pour épargner les petits projets, et qu'il ne détermine pas de quelle façon seront réglées les éventuelles répercussions de ces petits projets sur les finances régionales; qu'elle cite l'extrait suivant du préambule:

« Considérant qu'en ce qui concerne les logements, la référence choisie pour fixer la valeur de la charge a été le coût de réalisation des équipements locaux dont les futurs habitants du quartier seront les principaux utilisateurs et que les pouvoirs publics ont pour mission de mettre à disposition;

Qu'en rapportant le coût des équipements locaux aux m² de superficie de plancher au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol, on obtient un investissement en équipements locaux de près de 65 euros/m² de logement; [...]

Que pour les permis portant sur ce même type de projet mais situés dans d'autres zones, il a été décidé de fixer la valeur de la charge à 50 euros/m², ces zones étant déjà, au moins partiellement, équipées et nécessitant dès lors des investissements moins conséquents; [...]

Considérant qu'en ce qui concerne les bureaux, les activités de production de biens immatériels et les assemblées parlementaires, missions diplomatiques et consulaires visées par le présent arrêté, la valeur de la charge a été évaluée en fonction des investissements publics consentis en matière de développement des transports en commun et de maintien et d'amélioration des voiries, qui sont les infrastructures les plus sollicitées par la fonction administrative et ses usagers;

Que cette estimation amène à fixer la charge à 200 euros/m²; qu'au vu de l'impact que peut avoir cette valeur sur le rentabilité des projets, il est décidé de maintenir la valeur de 125 euros/m² prévue dans l'arrêté du 12 juin 2003 annulé par le Conseil d'Etat et de n'appliquer la valeur de 200 euros/m² que pour les m² nouveaux de bureaux et d'activités de production de biens immatériels qui dépassent le rapport plancher/sol de la zone où ils sont développés ou celui de l'immeuble existant et régulier lorsque le rapport plancher/sol de celui-ci est supérieur à celui de la zone; [...]

Qu'il est dès lors décidé d'appliquer aux commerces (qui comprennent les grands commerces spécialisés), aux commerces de gros et aux parkings à vocation commerciale la charge de 125 euros/m²;

Considérant que, pour les projets hôteliers, qui se rapprochent d'une fonction commerciale, il semble peu raisonnable de penser que l'impact est similaire sur les besoins en infrastructures; que la valeur a dès lors été diminuée à 90 euros/m²;»

qu'elle estime qu'il s'en déduit que le Gouvernement aurait fixé le montant des charges financières «de manière tout à fait arbitraire», qu'aucun mécanisme dérogatoire n'est prévu dans l'hypothèse d'un projet qui, pour correspondre aux critères des articles 5 et 6, n'impliquerait aucune charge supplémentaire pour la collectivité;

qu'elle conclut que l'arrêté attaqué prévoit un cadre réglementaire qui ne tient pas compte de l'essence même des charges d'urbanisme et de leur objectif, de sorte qu'il contrevient à l'article 100 du CoBAT et au principe de proportionnalité; qu'elle déplore que l'étude à laquelle le préambule du règlement attaqué fait référence ne figure pas au dossier de la région;

que, dans le dernier mémoire, elle ajoute

- que la partie adverse ne fournit aucune explication permettant d'expliquer le caractère proportionné d'un tel usage d'autorité, de sorte qu'il doit être constaté que l'article 6 de l'arrêté attaqué contrevient également à l'article 100 du CoBAT et au principe de proportionnalité,
- que la prévision de seuils et de mécanismes dérogatoires et exonérateurs ne suffit pas à établir le respect de l'article 100 du CoBAT d'autant que l'arrêté attaqué fixe le montant des charges d'urbanisme sans appréciation particulière possible, ce qui est directement contraire au principe de proportionnalité, lequel exigerait une application au cas par cas,
- que lorsque le Gouvernement crée des catégories générales pour lesquelles il estime qu'elles doivent être soumises à charges d'urbanisme, c'est à lui d'établir que ces catégories sont représentatives des actes et travaux qui génèrent ou sont susceptibles de générer une charge pour la collectivité, mais que ni l'acte attaqué ni le dossier administratif ne font référence à une étude sur l'implication des projets immobiliers sur la collectivité,
- que selon l'arrêt n° 194.193 du 15 juin 2009, les charges d'urbanisme en nature doivent consister en travaux en relation avec les ouvrages autorisés par le permis, et les charges en numéraire doivent servir à financer de tels travaux,
- que l'arrêté attaqué contrevient au principe de proportionnalité consacré par l'article 100 du CoBAT;

Considérant que l'article 100, § 1^{er}, du CoBAT permet aux autorités délivrantes de subordonner les permis aux charges qu'elles «jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité»; que le § 3 du même article habilite le Gouvernement à «déterminer la nature des charges imposées, qu'elles soient obligatoires ou facultatives, dans l'ordre de préférence qu'il détermine», à «décider les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances», et à «arrêter les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue ou leurs montants réduits»; que cette disposition habilite le Gouvernement à établir par voie de règlement, les circonstances dans lesquelles des charges d'urbanismes peuvent ou doivent être imposées, ainsi que la manière de calculer celles-ci; que tel qu'il est présenté dans la requête, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que l'argumentation exposée dans le mémoire en réplique et le dernier mémoire ne se limite pas à critiquer le principe même d'une fixation de charges d'urbanisme par voie réglementaire, mais conteste aussi la manière dont les montants des charges fixés par l'arrêté attaqué ont été établis; que, dans cette mesure, elle constitue un moyen nouveau qui est irrecevable pour n'avoir pas été exposé dans la requête;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation du principe d'égalité traduit, notamment, dans les articles 10 et 11 de la Constitution, «des articles 43 et 49 du Traité instituant la Communauté européenne», des articles 9 et 16 de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil, du 12 décembre 2006, relative aux services dans le marché intérieur et de l'excès de pouvoir;

en ce que, les articles 10 et 11 de la Constitution exigent qu'il existe un rapport et une justification objective, pertinente, raisonnable et proportionnée entre les situations entre lesquelles des distinctions sont opérées,

alors que, première branche, l'arrêté attaqué détermine limitativement, d'une part, les catégories de projets soumis à charges d'urbanisme obligatoires et, d'autre part, les projets exonérés de charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives, induisant une différence de traitement entre les projets, soumis ou non au régime des charges d'urbanisme obligatoires ou facultatives;

alors que, seconde branche, l'arrêté attaqué crée une distinction entre les permis relatifs aux projets de logement, autorisés à proposer au titre de charges d'urbanisme la réalisation de 15 % de logements encadrés ou conventionnés, et les autres permis, exclus du bénéfice de ce mécanisme;

alors que, troisième branche, l'arrêté attaqué établit une distinction entre les permis ayant pour objet le changement de destination d'un immeuble de bureaux ou d'activités de production de biens immatériels vers le logement ou l'équipement scolaire, culturel, sportif, social, de santé, de culte reconnu ou de morale laïque, qui bénéficient d'une exonération de charges d'urbanisme, et les permis portant sur le changement de destination d'un immeuble affecté à d'autres fonctions que les

bureaux ou les activités de production de biens immatériels vers ces mêmes destinations, qui ne font pas l'objet de l'exonération;

Considérant que les règles constitutionnelles de l'égalité des Belges et de la non-discrimination n'excluent pas qu'une différence de traitement soit établie entre certaines catégories de personnes ou de situations pour autant que le critère de différenciation soit susceptible de justification objective et raisonnable; que l'existence d'une telle justification doit s'apprécier en tenant compte du but et des effets de la mesure critiquée ainsi que de la nature des principes en cause; que le principe d'égalité est violé lorsqu'il est établi qu'il n'existe pas de rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé;

Considérant, sur la première branche, que le préambule de l'arrêté attaqué indique notamment que le choix de soumettre ou non à charges d'urbanisme certains permis a été fait «en ayant égard aux objectifs prioritaires de développement de la Région tels que fixés par le plan régional de développement et le plan régional d'affectation du sol; que parmi ces priorités figure notamment l'attractivité résidentielle de la Région, laquelle implique la mise en place d'une politique renforcée en matière de logements, d'espaces publics et d'équipements d'intérêt collectif»;

Considérant qu'il est permis au Gouvernement de poursuivre certains objectifs politiques, ici en relation avec le logement, au travers d'un règlement tel que celui qui est attaqué; qu'en particulier, il lui est permis de favoriser la construction de certains types de logements de préférence à d'autres, et, en conséquence, d'imposer des charges d'urbanisme pour certaines constructions et non pour d'autres, dès lors que cette différence de traitement concourt à mettre en œuvre la conception qu'il se fait de l'intérêt général, et dont, sauf erreur manifeste d'appréciation, il ne répond que devant le Parlement; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la deuxième branche qu'il est notamment permis au Gouvernement de favoriser la construction de logements et particulièrement de logements destinés aux personnes à revenus modestes, et donc d'inciter à la construction ou l'aménagement de ce que l'arrêté attaqué appelle des logements «encadrés» ou «conventionnés»; que le préambule s'en explique dans les termes suivants:

« Qu'en outre, pour tous les projets de logements soumis à des charges d'urbanisme, il a été décidé d'affecter prioritairement ces charges à la réalisation d'actes et travaux relatifs à des logements encadrés ou conventionnés au motif que l'augmentation de l'offre de logements accessibles aux ménages à faibles et moyens revenus est

considérée comme une priorité régionale; que le besoin premier est de loger les nouveaux habitants de la Région, et ensuite de leur procurer les équipements d'intérêt collectif indispensables;

...
Que, pour les projets de logements soumis aux charges d'urbanisme, le demandeur de permis peut proposer à cet effet la réalisation d'actes et travaux qui n'atteignent pas la valeur des charges d'urbanisme calculée sur la base des valeurs par mètre carré fixées par le présent arrêté, à la condition que les actes et travaux proposés au titre de charge d'urbanisme consistent en la réalisation de 15 % de logements encadrés et/ou conventionnés proposés prioritairement aux opérateurs immobiliers publics dans l'année de la délivrance du permis d'urbanisme;

Que cette possibilité paraît susceptible d'encourager les demandeurs à engager, dès l'élaboration de leurs projets, une réflexion plus approfondie sur l'intégration de ceux-ci à leur environnement, et plus particulièrement sur l'intégration de logements accessibles aux personnes à faibles et moyens revenus, et permettra par ailleurs de soumettre la question des charges d'urbanisme aux mesures particulières de publicité;»

Considérant qu'aucune possibilité similaire peut légitimement ne pas être offerte à l'occasion de la délivrance de permis relatifs à la construction de bureaux ou de surfaces commerciales importantes, dont le développement ne fait pas partie des objectifs prioritaires de la Région; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche que, de même, le Gouvernement a pu prévoir, sans méconnaître la règle de l'égalité devant la loi, une exonération de charges d'urbanisme lorsque le permis demandé a pour objet la création de logement ou d'équipement scolaire, culturel, sportif, social, de santé, de culte reconnu ou de morale laïque, qui sont des activités qu'il estime conformes à l'intérêt général et qui ne sont pas de nature à susciter de grands profits; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'article 100, § 1^{er}, du CoBAT, des principes de non-discrimination et de proportionnalité, ainsi que du détournement et de l'excès de pouvoir,

en ce que les charges doivent avoir pour objet la compensation des besoins supplémentaires à charge de la collectivité générés par le projet en cause,

alors que, l'arrêté du Gouvernement prévoit que les charges d'urbanisme doivent être réalisées sous la forme de logements encadrés ou subventionnés;

que, dans les développements du moyen, elle expose

- que les charges en nature consistent en des travaux en relation immédiate avec la construction autorisée par le permis, et ont pour objectif d'éviter qu'une opération immobilière rentable pour le maître de l'ouvrage ait des répercussions néfastes sur les finances du pouvoir public intéressé en l'obligeant à réaliser des travaux qui profitent principalement au bénéficiaire du permis,

- que l'article 3, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté objet du recours prévoit à ce titre, et par priorité, la réalisation de logements «encadrés» et «conventionnés», ce qui correspond aux logements publics, ou sociaux,
- qu'en d'autres termes, «le Gouvernement de la partie adverse entend se faire substituer par des opérateurs privés pour la réalisation des logements publics qu'il a pour objectif de développer», ce qui constituerait un détournement de pouvoir,
- qu'on trouve d'ailleurs trace de cette intention dans le projet de plan régional de développement, où l'on peut lire:

« Quant au parc de logement social ou assimilé, il n'est pas suffisant pour garantir à lui seul l'accessibilité à des logements abordables pour tous les Bruxellois.

En effet, malgré les efforts mis en place pour augmenter la production de logement à finalité sociale tels que le Plan régional du logement, moins de 10 % des logements produits ces 10 dernières années relèvent du logement social ou assimilé sur une production globale de logements d'environ 4.000 logements par an alors que la demande de logements sociaux et assimilés est en forte progression.

L'accroissement démographique déjà en cours et l'évolution des caractéristiques socio-économiques de la population bruxelloise viennent encore renforcer la demande de logement tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

Il importe donc que la Région se dote des moyens et des objectifs permettant de répondre à cette obligation sociale. Pour ce faire, il est essentiel de produire du logement répondant à des conditions d'accès pour les populations à faible revenu, tant au travers d'opérateurs immobiliers publics que privés, et ce en définissant des règles de conventionnement publiques.

En termes d'objectifs, la Région ambitionne d'augmenter le parc de logements tant publics que privés de 42.000 logements à l'horizon 2020 (soit 6.000 logements par an) dont un peu plus de 20 % devront être construits et produits par le public. Sur ces près de 9.500 logements, 60 % devront être accessibles aux revenus sociaux et 40 % aux revenus moyens. [...]

La Région doit également trouver les moyens de mettre en œuvre une politique foncière permettant d'augmenter sa maîtrise foncière publique et d'offrir un potentiel de densification plus important.

Dans cette optique, la Région a décidé de créer une plate-forme territoriale visant à restructurer les différents acteurs de l'aménagement du territoire pour plus de synergie et visant à la mise en place d'un opérateur foncier ou d'un opérateur de développement.»

- que dans le même document, le Gouvernement régional estime que les plans d'aménagement ne sont pas l'instrument le plus adéquat pour atteindre cet objectif, et il propose «d'autres instruments réglementaires comme les charges d'urbanisme»,
- qu'il ressort de la lecture combinée des articles 1^{er}, 1° et 2°, 3, § 1^{er}, 2°, et 5, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté attaqué que tout projet portant sur un immeuble partiellement affecté au logement dont la surface excéderait mille mètres carrés sera soumis à l'obligation de réaliser des «logements publics»,
- qu'au lieu d'atténuer les effets d'un projet immobilier en termes d'équipements collectifs, la création de logements sociaux qui les assortiraient ne fait que les accroître,
- qu'il n'est pas justifiable de ne prévoir ce type de charge que pour les projets résidentiels, à l'exclusion des autres affectations,

que dans le mémoire en réplique, la requérante renvoie à nouveau au projet de plan régional de développement d'où il ressort que «la partie adverse opère en réalité un calcul simple, basé sur la nécessité de réaliser des logements publics en raison de la paupérisation grandissante au sein de son territoire et profite de l'adoption de l'arrêté attaqué pour trouver un appui financier dans le chef des opérateurs privés...»; qu'elle estime qu'il y a là «une confusion évidente entre les besoins générés par un projet, d'une part, et les besoins de la collectivité, d'autre part, ces deux besoins n'étant pas nécessairement liés»;

Considérant que le logement est une matière qui relève de la compétence des régions en vertu de l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980; que selon l'article 100, § 1^{er}, du CoBAT les charges d'urbanisme peuvent consister en «la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit... d'immeubles de logements»; que l'objectif poursuivi par l'arrêté attaqué et que la requérante taxe de détournement de pouvoir, est expressément prévu par la législation; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation du principe d'égalité et du principe de non-discrimination garanti par les articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 43 et 49 du Traité instituant la Communauté Européenne et des articles 9 et 16 de la Directive 2006/123/CE du Parlement Européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur et de l'excès de pouvoir,

en ce que, les articles 10 et 11 de la Constitution exigent qu'il existe un rapport et une justification objective, pertinente, raisonnable et proportionnée entre les situations entre lesquelles des distinctions sont opérées, d'une part, et que la liberté d'établissement ne peut être modalisée que pour des raisons impérieuses d'intérêt général, d'autre part,

alors que, en fixant des seuils d'exonération sans justification aucune, l'arrêté attaqué crée une discrimination entre les commerces dont la superficie est inférieure ou égale à 2.000 m² et ceux dont elle est supérieure à ce seuil, cette discrimination portant en outre atteinte à la liberté d'établissement;

que, dans les développements du moyen, elle expose :

- que l'article 5 de l'arrêté attaqué crée une discrimination injustifiée entre les commerces, suivant que leur surface est inférieure ou supérieure à deux mille mètres carrés,
- que suivant le manuel de transposition de la «directive services» visée au moyen, «des règles sur la superficie maximale de certains établissements commerciaux, même lorsqu'elles sont contenues dans une législation générale sur l'aménagement urbain, relèveraient de la directive services et, partant, seraient couvertes par les obligations visées dans le chapitre de la directive consacré à l'établissement»,
- que les entraves aux services s'entendent de «toute obligation, interdiction, condition ou toute autre limite imposée aux prestataires de services (ou aux destinataires de services), telles que l'obligation d'obtenir une autorisation ou de faire une déclaration aux autorités compétentes»,

- qu'il ne peut non plus y avoir de «restrictions quantitatives», et qu'elle cite le passage suivant du même manuel:
« Les restrictions quantitatives sont, par exemple, les limites imposées par l'État membre au nombre d'opérateurs autorisés à s'établir sur leur territoire ou dans une région donnée. Les restrictions quantitatives incluent également les exigences par lesquelles le nombre d'opérateurs autorisés est déterminé en fonction de la population, comme une exigence en vertu de laquelle un seul magasin de presse ou une seule auto-école pourrait être ouvert pour un nombre donné de personnes, par exemple 2000 habitants.»,
- qu'il ne pourrait être dérogé à ces principes que pour des «raisons impérieuses d'intérêt général», à savoir:
« des raisons reconnues comme telles par la jurisprudence de la Cour de justice, qui incluent les justifications suivantes: l'ordre public, la sécurité publique, la santé publique, la préservation de l'équilibre financier du système de sécurité sociale, la protection des consommateurs, des destinataires de services et des travailleurs, la loyauté des transactions commerciales, la lutte contre la fraude, la protection de l'environnement et de l'environnement urbain, la santé des animaux, la propriété intellectuelle, la conservation du patrimoine national historique et artistique, des objectifs de politique sociale et des objectifs de politique culturelle»,
- qu'en l'espèce, «sont seuls soumis à une charge d'urbanisme obligatoire, les projets dépassant les seuils prévus à l'article 5 de l'arrêté attaqué, alors que les projets situés sous les seuils ainsi arrêtés sont également de nature à générer des besoins en termes d'investissements publics à compenser»; que le seuil arrêté est de 2.000 m² de superficie de plancher, largement supérieur à la taille moyenne des commerces, mais que ces deux situations génèrent les mêmes besoins à charge des pouvoirs publics, en particulier en termes d'infrastructures, d'autant qu'un seul commerce de plus de 2.000 m² prévoira un parking pour ses visiteurs tandis qu'un lisera (?) de noyau commercial, constitué de petits commerces, reportera plus facilement le stationnement en voirie ou dans des parkings proches et, notamment, des parkings publics,
- qu'un commerce dont la superficie de plancher serait légèrement inférieure au seuil prévu par l'article 5 ne sera pas soumis à charge d'urbanisme alors même que les besoins complémentaires qu'il génère en termes d'infrastructure est quasi-équivalente à celle générée par un commerce dépassant le seuil établi par l'acte attaqué,
- qu'«il en est de même des enseignes commerciales présentes à plusieurs endroits de la Région, car une même enseigne commerciale qui dispose de plusieurs entités ayant, ensemble, une superficie supérieure à 2.000 m², échappe, indirectement, aux charges d'urbanisme pour autant que chacune de leurs entités soit d'une superficie inférieure ou égale à 2.000 m²...»;

Considérant que le moyen n'identifie pas la disposition de la directive 2006/123/CE qui serait enfreinte par l'arrêté attaqué; que cette directive compte en effet 46 articles, dont aucun ne fait obstacle à ce que la délivrance d'une autorisation soit subordonnée à des contraintes comparables aux charges d'urbanisme prévues par l'arrêté attaqué;

Considérant que la distinction entre les commerces qui occupent plus ou moins de 2000 m², établie à l'article 5, 1^o, d, de l'arrêté attaqué, repose un critère objectif; qu'il n'est pas dépourvu de vraisemblance qu'une grande surface soit de nature à avoir plus d'impact en termes de stationnement et de circulation automobile que plusieurs petits commerces; que la règle de l'égalité devant la loi ne s'oppose pas à ce que l'applicabilité d'une règle soit subordonnée à un seuil; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un cinquième moyen de la violation de l'article 100 du CoBAT ,

en ce que, première branche, l'arrêté attaqué vise, en son article 10, § 2, la cession de logements encadrés ou conventionnés à des «opérateurs immobiliers publics»,

alors que l'article 100, § 1^{er}, deuxième alinéa du Code autorise la cession exclusivement au profit de la commune,

et en ce que, seconde branche, l'arrêté attaqué, sous réserve des permis relatifs aux projets de logements, ne définit pas un ordre de préférence dans la nature des charges d'urbanisme,

alors que l'habilitation conférée au Gouvernement par l'article 100, § 3, du Code visant la détermination de la nature des charges d'urbanisme impose d'arrêter également l'ordre de préférence entre les charges de diverses natures,

qu'en réplique à la partie adverse qui a opposé à la première branche que subordonner la délivrance du permis d'urbanisme à la cession gratuite de l'objet de la charge à la commune, ce n'est pas la même chose que proposer les logements sociaux aux diverses personnes de droit public mentionnées dans l'année de la délivrance du permis, la requérante oppose que la subtile nuance que fait la partie adverse entre «cession» et «proposition» n'empêche pas que l'obligation de faire une proposition aux opérateurs immobiliers publics que l'article 1^{er}, 5^o, du règlement attaqué énumère s'écarte du prescrit du Code qui ne prévoit de cession qu'à la commune; que dans la mesure où la partie adverse s'est référée à l'avis de la section de législation du Conseil d'État, la requérante s'interroge sur l'attitude qui consiste à invoquer un avis qui n'est pas versé au dossier;

qu'à propos de la seconde branche, elle se réfère:

- à l'extrait suivant de l'avis donné par la section de législation du Conseil d'État sur le projet dont est issue la version actuelle de l'article 100 du CoBAT:

« En vertu des dispositions qui, selon l'avant-projet, sont appelées à former l'article 100, § 3, alinéa 1^{er}, première phrase, et l'article 112, § 3, alinéa 1^{er}, première phrase, du CoBAT, "le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées qu'elles soient obligatoires ou facultatives". Or, les articles 100, § 1^{er}, et 112, § 1^{er}, du CoBAT règlent déjà cette question.

La section de législation se demande dès lors quel est l'objet exact de l'habilitation qu'il est envisagé d'accorder au Gouvernement. Il est, à cet égard, insisté sur le fait que le Gouvernement n'a pas à paraphraser des dispositions de nature législative et que, dans un système tel que celui résultant des articles 100, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 112, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoBAT, où le législateur énonce de manière exemplative les formes qu'il est possible d'envisager pour une charge d'urbanisme, le Gouvernement

ne peut énumérer de manière limitative les différentes natures que ces charges sont susceptibles de revêtir.

Si l'intention est de permettre au Gouvernement, comme dans les dispositions formant actuellement les articles 100, § 2, et 112, § 2, du CoBAT, de fixer des priorités quant à l'affectation des charges d'urbanisme, le texte doit être rédigé en ce sens.»,

- et à la réponse à cette observation que le Gouvernement a donnée dans l'exposé des motifs:
« Afin d'éviter toute ambiguïté à l'alinéa 14, il est précisé que le Gouvernement détermine l'ordre de préférence de la nature des charges d'urbanisme facultatives ou obligatoires, répondant en cela au Conseil d'État.»,

Considérant sur la première branche, que l'article 100, § 1^{er}, du CoBAT porte ce qui suit en ses deux premiers alinéas:

« Le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements.

En outre, ils peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de voiries publiques, d'espaces verts publics, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logement ainsi que les terrains sur lesquels ils sont ou seront aménagés.»;

Considérant que l'article 10, § 2, alinéa 1^{er}, de l'arrêté attaqué dispose comme suit en son premier alinéa:

« Pour les projets repris à l'article 5, § 1^{er}, 2°, le demandeur peut, en exécution du § 1^{er} du présent article, proposer à titre de charges d'urbanisme la réalisation de 15 % de logements encadrés et/ou conventionnés. Ces logements seront proposés prioritairement aux opérateurs immobiliers publics pendant un délai d'un an à compter de la délivrance du permis.»;

Considérant que le premier alinéa de l'article 100 du CoBAT n'indique pas – et donc ne limite pas – les personnes auxquelles les logements à réaliser à titre gratuit peuvent être cédés; que sur la base de cette disposition, l'arrêté attaqué a pu prévoir que des logements construits ou aménagés à titre de charge d'urbanisme soient proposés à des opérateurs immobiliers publics qui ne sont pas nécessairement des communes; que l'alinéa 2, introduit par la locution «en outre» ajoute la possibilité d'imposer la cession à titre gratuit de certains biens – pas nécessairement ceux qui sont à construire – à la commune, mais sans restreindre la faculté ouverte par l'alinéa 1^{er}; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche que l'arrêté attaqué fixe certaines priorités; qu'ainsi, son article 3, § 2, porte que «pour les projets visés à l'article 5, § 1^{er}, 2^o, les charges d'urbanisme sont prioritairement celles visées au § 1^{er}, 2^o»;

Considérant que l'article 100, § 3, du CoBAT dispose comme suit en son alinéa 1^{er}:

« Le Gouvernement peut déterminer la nature des charges imposées, qu'elles soient obligatoires ou facultatives, dans l'ordre de préférence qu'il détermine. Il peut également décider les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme est obligatoire et fixer la valeur des charges d'urbanisme imposées dans ces circonstances. Il peut en outre arrêter les circonstances dans lesquelles l'imposition de charges d'urbanisme, tant obligatoires que facultatives, est exclue ou leurs montants réduits.»;

Considérant que cette disposition habilite le Gouvernement à adopter différentes règles relatives aux charges d'urbanisme, mais sans l'y obliger; que pas plus qu'il n'est tenu de mettre en œuvre cette habilitation, il n'est obligé d'utiliser toutes les potentialités ouvertes par cet article; qu'il n'a en particulier aucune obligation de déterminer un ordre de priorité pour toutes les charges d'urbanisme prévues par l'arrêté attaqué; qu'en cette branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un sixième moyen de la violation de la directive 2004/18/CE du Parlement et du Conseil du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services, de la violation de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services (spécialement en ses articles 2, 3 et 5), ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que, en son article 3, l'arrêté attaqué permet aux autorités délivrantes responsables des matières urbanistiques d'imposer des charges d'urbanisme consistant en la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces, d'équipements et bâtiments publics, de voiries, d'espaces verts ou encore de logements; qu'en son article 10, l'arrêté attaqué permet en outre au demandeur de permis d'intégrer dans sa demande et dès l'introduction de celle-ci, les travaux qu'il propose à l'autorité délivrante au titre de charges d'urbanisme; que de tels actes et travaux peuvent, à la lecture de l'arrêté attaqué, être réalisés sans que soient imposées les règles applicables aux marchés publics de travaux;

alors que la Cour constitutionnelle a déjà jugé que l'effet utile de la directive 2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004 relative à la coordination des procédures de marchés publics de travaux, de fournitures et de services ne pouvait pas être compromis par suite de particularités découlant de dispositions du droit national (arrêt n° 50/2011); que la réglementation des marchés publics applicable en Belgique considère que sont des pouvoirs adjudicateurs soumis à ladite réglementation, entre autres, les collectivités territoriales (article 2, 1^o, a), de la loi du 15 juin 2006); qu'elle définit par ailleurs le marché public comme un contrat à titre onéreux conclu entre un ou plusieurs entrepreneurs, fournisseurs ou prestataires de services et un ou plusieurs pouvoirs adjudicateurs, ou entreprises publiques et ayant pour objet l'exécution de travaux, la fourniture de produits ou la

prestation de services (article 3, 1°, de la loi précitée); qu'elle définit également le marché public de travaux comme étant un marché public ayant pour objet soit l'exécution, soit conjointement la conception et l'exécution de travaux relatifs à une des activités mentionnées à l'annexe 1 de la loi du 15 juin 2006 ou d'un ouvrage, soit la réalisation, par quelque moyen que ce soit, d'un ouvrage répondant aux besoins précisés par le pouvoir adjudicateur ou l'entreprise publique (article 3, 2°, de la loi précitée); qu'elle impose enfin aux pouvoirs adjudicateurs qu'ils traitent les entrepreneurs, les fournisseurs et les prestataires de services dans le respect de l'égalité, de manière non discriminatoire et agissent avec transparence; qu'à cet effet, les marchés publics sont attribués avec concurrence, après vérification du droit d'accès, sélection qualitative et examen des offres des participants conformément à une des procédures de passation déterminées par la loi (article 5 de la loi précitée);

qu'en réplique, elle expose que :

- le champ d'application du droit des marchés publics s'étend de plus en plus, notamment en raison de la multiplication des montages complexes mis en place par les opérateurs immobiliers, souvent afin d'échapper à la réglementation des marchés publics,
- le mécanisme de la charge d'urbanisme mis en place par l'acte attaqué constitue un instrument de politique foncière qui repose sur un montage immobilier qui a pour effet d'éviter la réglementation des marchés publics,
- la réalisation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics et d'immeubles de logements «publics» au sens large (sociaux et moyens) entrent dans les missions relevant des autorités publiques et doivent être soumises à la réglementation des marchés publics,
- ceci est hors de doute si la charge d'urbanisme est exécutée en numéraire, car les travaux à réaliser feront alors l'objet d'un marché public,
- en principe, l'exécution des charges d'urbanisme est imposée en nature et l'exécution en numéraire n'est qu'une solution alternative ou complémentaire,
- s'il n'y a pas, du moins en apparence, de contrat au sens strict du terme entre un demandeur de permis et une autorité délivrante, dès que celle-ci greffe des charges en nature sur le dossier de la demande, la nature des relations entre parties change puisque le demandeur va se voir contraint d'accepter des travaux complémentaires qui ne faisaient pas partie de son projet,
- par ce biais, l'autorité publique se décharge en réalité d'une partie de ses missions en les confiant à une personne de droit privé, tout en évitant d'en faire la dépense,
- l'autorité délivrante va devoir exprimer ses desiderata de manière claire et précise à défaut de quoi on imagine mal comment le détenteur du permis, qui n'a pas demandé à exécuter une charge d'urbanisme va pouvoir le faire; d'où l'alternative suivante:
 - ou bien le permis est assorti d'une sorte de cahier des charges relatif à l'ouvrage envisagé au titre de charge d'urbanisme, ce qui ressemble à un marché de travaux,
 - ou bien ce point fait l'objet d'une négociation avec le demandeur en permis et alors, il ne s'agit plus d'un acte administratif unilatéral,
- on est en réalité face à un acte hybride qui reste un acte administratif unilatéral sur le plan strictement urbanistique et de gestion du bon aménagement des lieux mais s'accompagne:

- soit d'un volet contrat *sui generis* que l'on pourrait analyser comme une sorte de contrat d'adhésion: le demandeur en permis introduit sa demande, par exemple pour un projet commercial mais il sait d'emblée qu'il va se voir imposer une charge qui, si elle n'est pas numéraire, va lui être signifiée par le biais d'un cahier de charge plus ou moins étoffé, correspondant aux besoins à satisfaire et aux desiderata concrets de l'autorité délivrante,
- soit d'une sorte de contrat de partenariat, dûment négocié sur le volet «charge»,
- la circonstance qu'une fois terminés, les ouvrages objets de la charge ne deviendront pas nécessairement propriété des autorités publiques compétentes est irrelevante car la loi définit le marché comme un contrat conclu à titre onéreux ayant pour objet de faire réaliser, par quelque moyen que ce soit, des travaux ou un ouvrage répondant aux besoins précisés par le pouvoir adjudicateur, et il importe peu que les constructions à réaliser deviennent, *in fine*, la propriété du pouvoir adjudicateur, ou que les travaux soient effectués, *in fine*, pour son compte,
- la prétendue absence de caractère onéreux au sein de la relation qui se noue entre l'autorité publique et l'opérateur économique demandeur en permis, dans le cadre de l'application du mécanisme des charges d'urbanisme, ne suffit pas à écarter l'application de la législation sur les marchés publics, car l'intérêt économique du pouvoir qui prescrit les charges réside dans les avantages économiques qu'il tire du fait de ne pas devoir exposer une dépense pour réaliser une mission qui lui revient en principe;

Considérant que l'arrêté attaqué est étranger à la législation sur les marchés publics et n'a ni pour objet ni pour effet de l'écarter; qu'il a pour objet de mettre en œuvre un principe inscrit dans le Code; qu'à supposer que la réalisation de certaines charges d'urbanisme nécessite la passation d'un marché public, la procédure de passation de celui-ci devra être respectée; que le moyen attribué à l'arrêté attaqué une portée qu'il n'a pas et manque en droit;

Considérant que la requérante prend un septième moyen de la violation des articles 170 et 172 de la Constitution, du principe de légalité de l'impôt ainsi que de l'excès de pouvoir,

en ce que l'arrêté attaqué établit l'assiette, la base d'imposition, le taux, les modérations et les exemptions d'un impôt,

alors que l'établissement des éléments repris ci-dessus relève de la compétence du pouvoir législatif;

qu'en réplique elle cite un passage de l'arrêt n° 194.193 qui a annulé la version précédente de l'arrêté attaqué, et expose que:

- l'arrêté attaqué impose, prioritairement, la participation financière des développeurs de projets de logements à la réalisation de logements encadrés ou conventionnés, lesquels ne sont aucunement en relation immédiate avec lesdits projets de logements mais répondent à un besoin de la collectivité,
- sous ce seul aspect, les charges d'urbanisme imposées par l'arrêté attaqué constituent un impôt au sens des articles 170 et 172 de la Constitution,

- la partie adverse confirme cette qualification dès lors qu'elle énonce que «la contrepartie des charges, c'est naturellement l'autorisation de réaliser les actes et travaux sur lesquels porte le permis d'urbanisme qui impose les charges»,
- la réaffectation des charges en numéraire prévue à l'article 12 de l'arrêté attaqué n'est pas nécessairement liée aux «répercussions néfastes» du projet sur les finances publiques,
- la circonstance que le montant des charges en numéraire soit évalué par équivalence aux charges en nature est indifférente à leur utilisation, et c'est bien cette dernière qui est visée;

Considérant que les articles 2 à 4 de l'arrêté attaqué, qui en forment le Chapitre II, intitulé «Nature des charges d'urbanisme», sont rédigés comme suit:

« **Art. 2.** Les actes et travaux imposés au titre de charges d'urbanisme ou que contribuent à financer ces charges sont situés à proximité des projets qui les génèrent.

Ils sont définis, dans le permis, en fonction de la nature et des répercussions prévisibles du projet.

Art. 3. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 4, les charges d'urbanisme consistent en:

1° la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces, équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts.

2° la réalisation, la transformation ou la rénovation de logements visés à l'article 1^{er}, 1° et 2°.

§ 2. Pour les projets visés à l'article 5, § 1^{er}, 2°, les charges d'urbanisme sont prioritairement celles visées au § 1^{er}, 2°.

Art. 4. § 1^{er}. Les charges d'urbanisme peuvent également 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 3.

Dans ce cas, l'autorité délivrante indique dans le permis, le cas échéant en application de l'article 100, § 1^{er}, alinéa 5, du CoBAT, les actes et travaux visés à l'article 3 du présent arrêté qui seront financés de la sorte.

§ 2. Sans préjudice de l'article 100, § 1^{er}, alinéa 5, du CoBAT, l'autorité délivrante peut décider d'affecter les montants des charges d'urbanisme générés par plusieurs permis à la réalisation de mêmes actes et travaux lorsque chacun de ces montants ne suffirait pas, par lui-même, à en financer entièrement la réalisation.

§ 3. Pour les projets visés à l'article 5, § 1^{er}, 2°, la somme d'argent versée sera prioritairement destinée à la réalisation d'actes et travaux visés à l'article 3, § 1^{er}, 2°.»;

Considérant que les charges d'urbanisme prévues, dans le prolongement de l'article 100 du CoBAT, cité plus haut, par ces articles, consistent d'abord en actes et travaux immobiliers qui portent sur l'aménagement du domaine public aux abords de la construction autorisée par le permis qui les impose, ou qui concourent, par la réalisation de logements à proximité de cette construction, à la mise en œuvre de la politique de logement que la Région entend mener; que ces charges constituent des limitations au droit de propriété², ainsi que, au regard du droit européen, une

² Voir, à propos des «charges sociales» similaires prévues par la législation flamande, les arrêts de la Cour constitutionnelle n° 50/2011, 6 avril 2011 (B.39.2) et n° 145/2013, 7 novembre 2013 (B.8.1).

restriction à la libre circulation des capitaux admissible seulement si elle est nécessaire et appropriée à la réalisation de l'objectif poursuivi, qui est d'assurer une offre de logement suffisante à des personnes ayant un faible revenu ou à d'autres catégories défavorisées de la population locale³;

Considérant qu'au lieu de les faire exécuter directement par le titulaire du permis d'urbanisme, l'autorité délivrante peut imposer à celui-ci, toujours à titre de charge d'urbanisme, le versement d'une somme d'argent destinée à la réalisation des mêmes travaux; que cette somme libère alors le titulaire de permis de l'obligation d'exécuter en nature les charges d'urbanisme et en constitue la contrepartie; qu'elle s'analyse, constitutionnellement, en une rétribution exigée au profit de l'autorité délivrante dans un cas formellement prévu par une règle législative – l'article 100 du CoBAT –, en une des exceptions qu'autorise expressément l'article 173 de la Constitution à la règle établie par le même article, selon laquelle aucune rétribution ne peut être exigée des citoyens qu'à titre d'impôt au profit de l'État, de la communauté, de la région, de l'agglomération, de la fédération de communes ou de la commune;

Considérant que les articles 170 et 172 de la Constitution, dont le moyen invoque la violation, ne sont pas applicables aux rétributions régies par l'article 173; que le moyen n'est pas fondé,

D É C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XV^e chambre, le vingt avril deux mille quinze par :

³ C.J.U.E., 8 mai 2013, aff. C-197/11 et C-203/11, n° 66 à 68.

M.	M. LEROY,	président de chambre,
M.	I. KOVALOVSKY,	conseiller d'État,
Mme	D. DÉOM,	conseiller d'État,
Mme	N. ROBA,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

N. ROBA

M. LEROY