



Cour constitutionnelle

**NOTE INFORMATIVE
RELATIVE A LA RECTIFICATION DE L'ARRET N° 145/2013**

La Cour constitutionnelle étend l'annulation qui résulte de l'inconstitutionnalité des « charges sociales » visant à réaliser une offre de logements sociaux à d'autres dispositions du décret flamand relatif à la politique foncière et immobilière et du Code flamand de l'aménagement du territoire.

Par son arrêt n° 145/2013 du 7 novembre 2013, la Cour constitutionnelle a annulé des parties essentielles du décret de la Région flamande du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière. Par ordonnance du 18 décembre 2013, la Cour constitutionnelle a étendu l'annulation à un certain nombre d'autres dispositions, indissociablement liées aux dispositions déjà annulées et contenues tant dans le décret précité relatif à la politique foncière et immobilière que dans le Code flamand de l'aménagement du territoire du 15 mai 2009, qui portent sur les « charges sociales » qui sont imposées pour réaliser une offre de logements sociaux. L'annulation complémentaire de dispositions (par l'ajout du premier segment de phrase dans le premier tiret et des quatre tirets suivants dans le dispositif de l'arrêt) est justifiée par des motifs supplémentaires (extension du B.9 et remplacement du B.10 par le nouveau texte des B.10.1 à B.10.3).

Dans un premier temps, la Cour a annulé en complément la section 2 du chapitre 2 du titre 1er du livre 4 du décret relatif à la politique foncière et immobilière. Les dispositions de celle-ci fixaient les normes régionales et communales en matière d'offre de logements sociaux pour les projets de lotissement et de construction qui y étaient définis et autorisaient la commune à adopter un règlement communal « Sociaal Wonen » qui permettait de renoncer à imposer un pourcentage d'offre de logements sociaux ou d'instaurer des pourcentages distincts pour la réalisation de logements sociaux de location, de logements sociaux d'achat et de lots sociaux. Si la commune ne disposait pas d'un règlement communal « Sociaal Wonen », l'organe administratif délivrant le permis pouvait imposer les « charges sociales » (article 4.1.8 à 4.1.10 du décret relatif à la politique foncière et immobilière).

La Cour constitutionnelle a ensuite annulé les dispositions qui permettaient, à certaines conditions, de fixer les normes de l'offre de logements sociaux dans les plans d'exécution spatiaux et plans d'aménagement qui impliquaient une modification de destination en zone d'habitat, à savoir en fixant des objectifs et prescriptions en pourcentage en ce qui concerne la réalisation d'une offre de logements sociaux dans le cadre de lotissements, de constructions groupées d'habitations et de constructions d'appartements (article 4.1.12). La Cour a aussi annulé la condition selon laquelle, dans des communes où l'objectif social contraignant n'a pas encore été réalisé, les plans d'exécution spatiaux ou plans d'aménagements qui convertissent cette zone d'expansion d'habitat ou zone de réserve d'habitat en zone d'habitat doivent toujours fixer ces objectifs exprimés en pourcentages (article 4.1.13).

Corrélativement, la Cour constitutionnelle a annulé la première « détermination-type » de zone pour la « Catégorie d'affectation de zone 1 : Habiter » prévue dans l'annexe de l'arrêté du Gouvernement flamand du 11 avril 2008 fixant les modalités relatives à la forme et au contenu des plans d'exécution spatiaux, qui avait été insérée dans cet arrêté par l'article 7.2.34, § 1er, du décret relatif à la politique foncière et immobilière. Cette « détermination-type » de zone (voy. *Moniteur Belge*, 15 mai 2009, p. 37390) constituait la « traduction » planologique des principes qui avaient été consacrés dans les articles 4.1.12 et 4.1.13 du décret.

La Cour a enfin également procédé à l'annulation de dispositions du Code flamand de l'aménagement du territoire. En vertu de celle-ci, un permis ne peut plus être refusé lorsque ce qui est demandé est incompatible avec les normes et pourcentages relatifs à la réalisation d'une offre de logements sociaux. En revanche, ce qui est demandé doit toujours être compatible avec les normes et pourcentages relatifs à la réalisation d'une offre de logements modestes, déterminés par ou en vertu du décret relatif à la politique foncière et immobilière (annulation partielle de l'article 4.3.1, § 1er, alinéa 1er, 3°, du Code flamand de l'aménagement du territoire). De même, un permis d'urbanisme à durée indéterminée ou un permis de lotir, auquel s'attache une « charge sociale », ne sont plus frappés de plein droit de caducité lorsque la « charge sociale » imposée n'a pas été réalisée dans un délai de cinq ans (annulation des articles 4.6.2, § 2 et 4.6.4, § 3, du Code flamand de l'aménagement du territoire).

Cette note informative, rédigée par le greffe, ne lie pas la Cour constitutionnelle. En raison même de la nature du résumé, il ne contient pas les raisonnements développés nécessaires ni les nuances spécifiques propres à l'arrêt.

La version rectifiée de l'arrêt n° 145/2013 peut être trouvée sur le site de la Cour constitutionnelle, www.const-court.be (<http://www.const-court.be/public/f/2013/2013-145f.pdf>).