

**LE 'BRV' ET LE 'BETONSTOP' EN RÉGION FLAMANDE**

PIETER DE BOCK  
EDITIONS ET SEMINAIRES  
11 DECEMBRE 2018

**BRV ET BETONSTOP**

**Plan de la présentation**

- **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**
  - Quels effets juridiques?
  - À quel stade se trouve son élaboration?
- **Le “betonstop” dans le BRV: constats, objectifs et principes**
- **Dispositions réglementaires prises ou en cours d'élaboration**
- **Le régime des indemnisations en cas de déclassement de terrains à construire**

## BRV ET BETONSTOP

### Ruimtelijke beleidsplannen - Plans de politique spatiale

- Deux types de plans dans le droit de l'urbanisme des 3 Régions:
  - (i) Plans d'affectation à valeur réglementaire (plan de secteur, PCA, PRAS, RUP, ...); et
  - (ii) Schémas des plans de développement (SDT, PRD, schémas de structure d'aménagement, ....)
- Ruimtelijke beleidsplannen ou "*plans de politique spatiale*"
  - Font partie de la catégorie (ii) et se composent:
    - d'une « vision stratégique » à long terme du développement spatial; et
    - de « cadres politiques » => stratégies opérationnelles à moyen terme dans certains domaines
  - Au niveau régional, communal et provincial
  - Nouveaux instruments - remplaceront à terme le schéma de structure régionale et les schémas provinciaux et communaux.

## BRV ET BETONSTOP

### Ruimtelijke beleidsplannen – Plans de politique spatiale

- Un plan de politique spatiale n'a pas de force réglementaire *mais*
- Les autorités concernées doivent – *en principe* – respecter le plan
  - lors de l'adoption de RUPs et des règlements urbanistiques; et
  - des demandes de permis pour des projets propres.

## BRV ET BETONSTOP

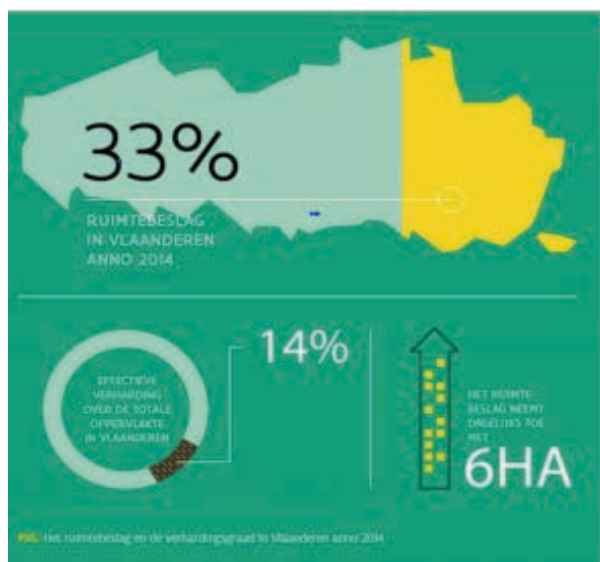
### Le BRV ou Plan de politique spatiale pour la Flandre

- Procédure d'élaboration:
  - Avant-projet
  - Consultation de différents conseils et instances + enquête publique
  - Adoption définitive
  - Ratification par la Parlement flamand
- Actuellement:
  - Le BRV est en cours de préparation depuis le début de la législature (et même avant)
  - Le 20 juillet 2018, le Gouvernement flamand a adopté la vision stratégique
  - Reste à faire:
    - ratification de la vision stratégique par le Parlement; et
    - élaboration des cadres politiques.

## BRV ET BETONSTOP

### Le BRV ou Plan de politique spatiale pour la Flandre

- Le 'betonstop' dans le BRV:
  - Constats dans la vision stratégique:



## BRV ET BETONSTOP

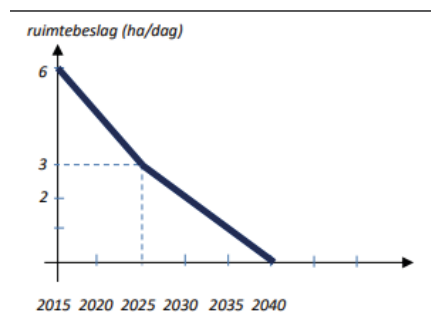
### Le BRV ou Plan de politique spatiale pour la Flandre

- Constats dans la vision stratégique du BRV:
  - Les réserves foncières sont limitées
    - en 2014, 42.000 hectares de terrains à bâtir restaient disponibles;
    - une importante partie ne serait pas bien située pour être mise en œuvre.
  - La mise en œuvre de la plupart de ces terrains n'est pas indispensable.
  - Il est préférable de rénover et de densifier les centres urbains existants.

## BRV ET BETONSTOP

### Le 'betonstop' dans la vision stratégique du BRV:

- Objectifs et principes:
  - Pour 2025: réduire la consommation de terrains à construire de 6 à 3 ha par an;
  - Pour 2040: arriver à un 'stop' de cette consommation



- ↳ Densifier les centres urbains;
- ↳ Utiliser l'espace plus efficacement;
- ↳ 'Neutraliser' les terrains à bâtir dont la localisation n'est pas optimale.

## BRV ET BETONSTOP

### La mise en œuvre du ‘betonstop’ – Initiatives législatives

- Mesures facilitant la délivrance de permis pour des projets plus denses
- Mesures relatives au déclassement de certains terrains à construire

### Mesures facilitant la densification

- En vigueur depuis le 30 décembre 2017:
  - ‘*tabula rasa*’ des permis de lotir de + de 15 ans => la plupart des dispositions de ces permis ne sont plus contraignantes;
  - procédure et conditions de dérogation (très) souples des PCA’s de + de 15 ans;
  - le *rendement spatial* d’un projet peut être un critère lors de la délivrance d’un permis si:
    - 1) *l’augmentation de rendement respecte la qualité du cadre d’habitat et cadre de vie; et*
    - 2) *soit justifiée dans l’environnement concerné.*

## BRV ET BETONSTOP

### La mise en œuvre du ‘betonstop’ – le déclassement de certaines zones constructibles

#### Les zones d’espace ouvert vulnérables du point de vue de l’eau (« *watergevoelige openruimtegebieden* »)

- Terrains avec risque important d’inondation
- En cours de désignation par le Gouvernement flamand depuis janvier 2018
- +/- 181 sites localisés dans la plupart des communes sont potentiellement concernés
- Ces zones seront réservées à des affectations ‘douces’: la gestion de l’eau, la conservation de la nature, la sylviculture, l’agriculture, ...
- Le développement de nouveaux projets n’y sera plus possible.

## BRV ET BETONSTOP

### La mise en œuvre du 'betonstop' – le déclassement de certaines zones constructibles

#### La mise en œuvre des zones d'extension d'habitat (« les ZACC's flamands »)

- 13.748 ha de zones d'extension d'habitat non mises en œuvre (en 2015)
- Régime actuel:
  - RUP, accord provincial, projets de logements sociaux, *ou*
  - **Construction groupée d'habitations** (c.à.d. un lotissement couvrant la zone)
- Avant-projet de décret relatif à la mise en œuvre des zones d'extension d'habitat:
  - sauf RUP, projet de logements sociaux ou mise en œuvre conforme au plan communal de politique spatiale
  - la mise en œuvre sera toujours soumise à une décision préalable du conseil communal
    - d'initiative ou à la demande du propriétaire du terrain concerné;
    - soumis à l'approbation par le Gouvernement flamand (tenant compte des principes du BRV);
    - en cas de refus: élaboration d'un RUP dans les 3 ans pour déclasser le terrain
    - +/- 80% risque d'être déclassé

## BRV ET BETONSTOP

### La compensation des propriétaires de terrains déclassés

- Régime actuel:
  - Compensation de 80% du prix d'acquisition indexé
  - En cas de
    - cession du terrain ou
    - refus de permis
    - dans les 5 ans suivant l'entrée en vigueur du nouveau plan
  - Plusieurs exemptions ou conditions:
    - voirie équipée, limitée à 50 mètres en zone habitat, ...
  - Procédure lourde:
    - devant le tribunal de première instance
    - dans un délai de rigueur d'un an

## BRV ET BETONSTOP

### La compensation des propriétaires de terrains déclassés

- Avant-projet de décret:
  - Compensation de 100% de la perte de la valeur vénale du terrain
  - La valeur vénale sera fixée par l'administration
  - Tenant compte de critères à concrétiser par des arrêtés d'exécution comme
    - la localisation du site
    - le prix d'acquisition
    - la distance de la voirie
    - ...
  - Droit de compensation pour perte de jouissance pour l'exploitant ou occupant du terrain
  - Procédure administrative en première instance

## BRV ET BETONSTOP

### La compensation des propriétaires de terrains déclassés

#### Impact budgétaire considérable

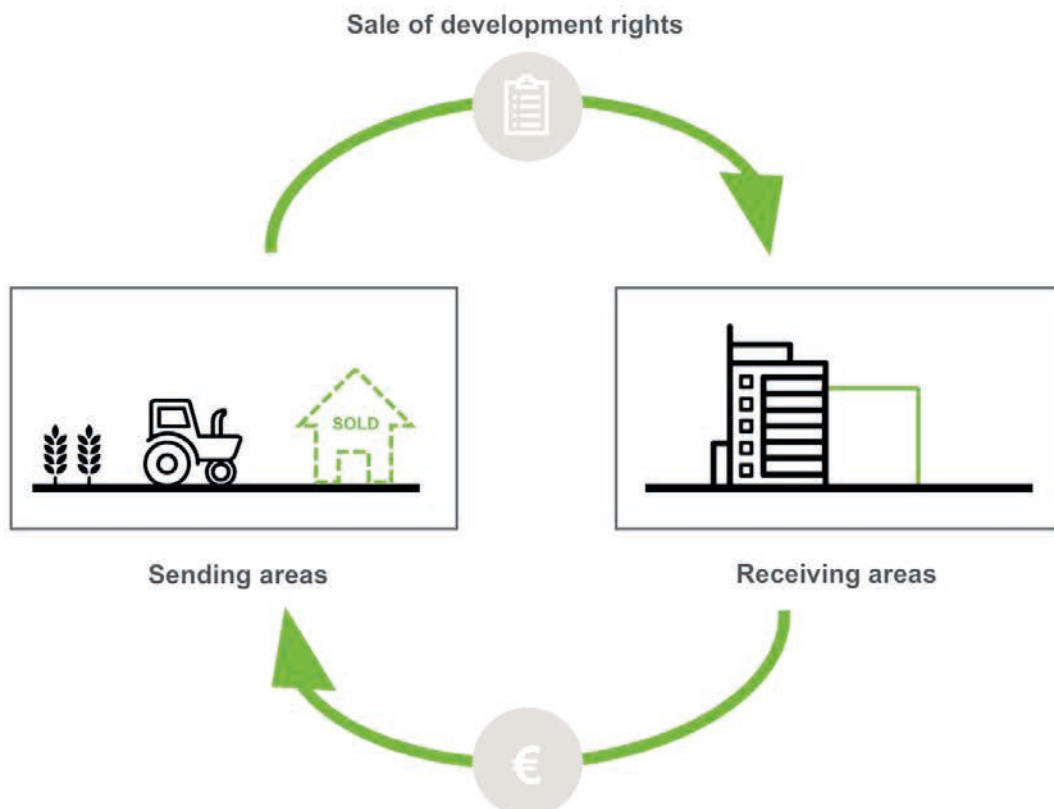
- Exemple des zones d'extension d'habitat
  - Tenant compte:
    - d'une valeur vénale entre EUR 50 et EUR 90/m<sup>2</sup> et
    - un déclassement de 80%
  - L'impact budgétaire est évalué à +/- EUR **1.294.000.000**
  - A déboursé dans un délai de 10 à 20 ans

# BRV ET BETONSTOP

## La compensation des propriétaires de terrains déclassés

### La vente de quota de développement

- Nouveauté dans l'avant-projet du décret
- Moyennant un RUP
  - couvrant des zones dans plusieurs communes
  - rédigé par la Région mais moyennant un covenant préalable avec les communes concernées
- 'Sending locations'
  - Zones avec une réduction du potentiel de développement => p.ex. déclassement d'une zone d'extension d'habitat
  - Compensation des propriétaires par l'octroi de quota.
- 'Receiving locations'
  - Zones avec un potentiel de densification => p.ex. possibilité d'ajouter 10 étages
  - Sous condition d'acquisition de quota.





## BRV ET BETONSTOP

### La vente de quota de développement

- Transactions par l'intervention de la "*Rechtenbank*" ou directement entre particuliers
- Procédure lourde pour élaborer le RUP
- Le régime reste à être concrétisé moyennant des arrêtés d'exécution
- Grand nombre de questions restent ouvertes, notamment concernant la valorisation et l'attribution des quota.

## BRV ET BETONSTOP

### Conclusions

- L'idée du "betonstop" semble acceptée par toutes les familles politiques en Région flamande
- La compensation 'totale' semble le *quid pro quoi* pour faire passer cette idée au sein du Gouvernement actuel
- Des divergences importantes demeurent concernant les moyens pour réaliser le 'betonstop'
- Des initiatives législatives importantes sont en cours mais elles ne seront pas mises en œuvre avant la fin de cette législature
- Quid après mai 2019?

# Merci pour votre attention

Pieter De Bock

Avocat – Advocaat

Clifford chance LLP

65 Avenue Louise, box2, 1050 Brussels

Direct Dial +32 2 533 59 19

[Pieter.debock@cliffordchance.com](mailto:Pieter.debock@cliffordchance.com)

**C L I F F O R D**  
**C H A N C E**

Clifford Chance, Avenue Louise 65, Box 2, 1050 Brussels, Belgium

© Clifford Chance 2018

Clifford Chance LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales under number OC323571

Registered office: 10 Upper Bank Street, London, E14 5JJ

We use the word 'partner' to refer to a member of Clifford Chance LLP, or an employee or consultant with equivalent standing and qualifications

**WWW.CLIFFORDCHANCE.COM**