

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE
Modifiant le chapitre IIIbis du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

7 mai 2020

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu la demande d'avis sollicitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Après avoir entendu le représentant du Cabinet du Ministre Pascal SMET et de la Ministre Nawal Ben Hamou;

La Commission émet à l'unanimité l'avis suivant :

1. CONTEXTE DE LA SAISINE

1.1 La Crise sanitaire liée au Covid-19

La demande d'avis a été réceptionnée le 7 avril, en période de confinement.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un arrêté du 2 avril 2020, publié au Moniteur Belge le 9 avril 2020 suspendant les délais du CoBAT depuis le 16 mars, renouvelé pour un mois par un arrêté du 16 avril 2020.

Cela étant, la Commission a tout mis en œuvre, avec l'assistance technique de Perspective, pour tenir des réunions par vidéo-conférence, ce qui a permis d'auditionner le représentant du Gouvernement et de délivrer le présent avis malgré le confinement et la suspension des délais.

1.2 La prolongation et adaptation de la procédure plan école

Le « plan école » a été adopté par l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires. Cette ordonnance a ajouté un chapitre IIIbis au titre IV du CoBAT, intitulé « Des règles particulières relatives à l'introduction et à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et aux recours concernant des équipements scolaires ».

Ces règles particulières étant prévues pour une durée limitée à 2020, celles-ci devaient pouvoir être prolongées pour 5 ans après évaluation de leur efficacité. Cette évaluation a ainsi permis de constater que les délais prévus dans le plan école actuel ne sont pas tenus et ce pour différentes raisons, le manque de personnel mais également le temps nécessaire à une instruction qualitative des dossiers (analyse et rédaction).

Une adaptation des délais d'instruction vers des délais ambitieux mais réalistes, qui tiennent notamment compte du processus matériel de la gestion d'un dossier de permis ainsi que d'une instruction de qualité, s'impose.

1.3. Procédure accélérée pour les logements publics

Dans sa déclaration de politique générale 2019-2024, le Gouvernement a annoncé la mise en place, dans l'année de son installation, d'une procédure accélérée d'instruction des demandes de permis d'urbanisme

pour les projets présentant au minimum 25 % de logements publics et la prolongation jusqu'au moins 2025 du plan école, avec une attention particulière pour la qualité architecturale des projets.

Les modifications proposées visent à concilier l'objectif de création de logements sociaux et le respect des obligations imposées au législateur bruxellois en termes de publicité, de participation du public, du respect du standstill, du principe constitutionnel d'égalité de traitement...).

1.4 Extension de la procédure du plan école aux logements sociaux

L'objectif de la Région tel qu'exposé dans sa déclaration de politique générale est de disposer à terme, et après mise en œuvre de tous les moyens y énoncés, de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional et de trouver une solution concrète à 15.000 ménages bruxellois, sur les 48.000 en attente de logement social. La procédure accélérée de dépôt et d'instruction des demandes de permis d'urbanisme portant sur du logement social s'inscrit donc dans le cadre d'une politique renforcée en cette matière.

2. AVIS

Dans le contexte actuel de manque criant de logements sociaux, la Commission estime très utile de remettre le focus sur la nécessité d'en créer davantage et dans les meilleurs délais. A ce titre, la réduction des délais de procédure fait partie des éléments de réponse à la problématique et la Commission approuve cette initiative.

Conditions de réussite

La Commission estime que l'amélioration des délais de délivrance des permis ne sera effective que si l'administration est en mesure de suivre de manière adéquate les dossiers. L'évaluation du plan école est éclairante à cet égard.

La Commission félicite le Gouvernement pour sa décision d'engager du personnel complémentaire et pour la création d'une Cellule école/logement, mais s'interroge sur la possibilité pour cette nouvelle Cellule école/logement de suivre l'ensemble des dossiers avec les effectifs prévus. Le risque est d'autant plus grand que, par le jeu des délais de rigueur pour tous les autres dossiers, la pression sur l'administration la détourne des dossiers écoles/logements qui, eux, n'ont plus que des délais d'ordre.

La Commission comprend que les délais d'ordre visent à éviter autant que faire se peut des refus tacites par écoulement des délais, mais en craint les effets pervers. Il serait en effet paradoxal que les dossiers prioritaires prennent plus de temps que les dossiers courants. L'évaluation du CoBAT prévue pour septembre 2020 sera sans doute l'occasion de se pencher sur les effets pratiques des délais de rigueur sur les dossiers en cours.

Champ d'application

Sont visés par l'avant-projet d'ordonnance les actes et travaux tendant à :

- *Créer ou augmenter la capacité d'accueil d'un équipement scolaire c'est-à-dire d'un établissement relevant de l'enseignement maternel, primaire et/ou secondaire, y compris l'enseignement spécialisé ;*
- *Créer du logement social qui s'élève à 25 % minimum de la superficie de plancher totale de la demande. Le logement social est celui défini à l'article 2, § 1er, 20° du Code bruxellois du Logement.*

Sont exclues du champ d'application de la procédure plan école-logement les demandes de permis :

1° relatives à un projet mixte ;

2° soumises à une étude d'incidences ;

3° relatives à un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

Si la Commission comprend aisément la limitation liée aux biens protégés, elle estime qu'au moins la première exclusion devrait être revue.

De telles conditions d'accès à la procédure accélérée restreignent considérablement le nombre de dossiers concernés. La Commission estime qu'il conviendrait d'élargir le champ d'application aux dossiers avec rapport d'incidence (même s'il s'agit de permis mixtes), de manière à ne pas exclure des dossiers importants du Plan régional du Logement et du Programme Alliance Habitat. De plus, l'avis du bMa n'est requis qu'à partir de 5000m², soit pour les projets de plus de 50 logements, lesquels nécessiteront la plupart du temps un rapport d'incidence. Cela justifierait d'autant plus son intervention dans les procédures.

Dans un deuxième temps, la Commission se demande s'il serait envisageable d'élargir la mesure :

- *À tous les logements à finalité sociale.*
- *Aux dossiers de rénovation des logements sociaux, dans la mesure où ils constituent un stock disponible important qu'il faudrait pouvoir activer rapidement pour répondre à la demande.*

Standstill

La Commission estime utile d'attirer l'attention sur deux aspects potentiellement problématique par rapport au principe du standstill :

- *La « perte » du délai de rigueur, qui peut amener potentiellement à obtenir un permis bien plus tard que dans la procédure actuelle, même si ce n'est pas l'intention a priori.*
- *L'absence d'avis du Collège d'urbanisme est un recul par rapport à la procédure normale de recours.*

Le cabinet Smet a communiqué une note d'un cabinet d'avocat, dont la Commission prend acte, et qui conclut comme suit :

- *« Le remplacement des délais de rigueur par des délais d'ordre n'apparaît pas critiquable au regard du principe de standstill.*
- *Le raccourcissement du délai de recours au Gouvernement et la dispense de consultation du Collège d'urbanisme dans le cadre de ce recours peuvent prêter le flanc à la critique à cet égard, mais il existe des arguments, évoqués ci-dessus (les arrêts de la Cour constitutionnelle n° 8/2011 du 27 janvier 2011 ; n° 95/2018, 19 juillet 2018, n°131/2010, 18 novembre 2010), qui permettent de justifier raisonnablement l'admissibilité des ces mesures.*

Il sera intéressant de lire, sur ce point, l'avis que rendra la section de législation du Conseil d'Etat sur l'avant-projet d'ordonnance. Pour rappel, l'introduction de la « procédure école » dans le CoBAT, en 2014, a été effectuée via des amendements parlementaires qui n'ont pas été soumis à l'avis de la section de législation. »

Cas de caducité de la demande initiale

La Commission prend acte de l'avis du représentant du Gouvernement qu'une modification de la demande en cours de procédure (par exemple la réduction du nombre de logements sociaux) pourrait conduire à ce que la demande, n'étant plus dans les conditions de la procédure accélérée, devienne caduque. Il conviendrait de mentionner cet effet juridique important dans le texte du projet ou, à tout le moins, dans l'exposé des motifs ou le commentaire des articles.