

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avant-projet d'ordonnance modifiant le chapitre IIIbis du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |  | <b>Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Article 1<sup>er</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <i>Artikel 1</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Deze ordonnantie regelt een materie zoals bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Article 2</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <i>Artikel 2</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dans le titre du chapitre IIIbis du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (ci-après dénommé « le Code »), les mots « des demandes de permis d'urbanisme et aux recours concernant des équipements scolaires » sont remplacés par « de certaines demandes de permis d'urbanisme et aux recours y relatifs ».                                                    |  | In de titel van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (hierna "het Wetboek") worden de woorden "de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en beroepen betreffende schoolgebouwen" vervangen door "bepaalde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en van de bijhorende beroepen".                                                |
| <i>Article 3</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <i>Artikel 3</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| L'article 197/1, alinéa 1 <sup>er</sup> , du Code est remplacé comme suit :                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Artikel 197/1, eerste lid van het Wetboek wordt vervangen als volgt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| « Art. 197/1. Par dérogation aux dispositions du chapitre III du présent titre, les dispositions du chapitre IIIbis sont applicables :                                                                                                                                                                                                                                              |  | "Art. 197/1. In afwijking van de bepalingen in hoofdstuk III van deze titel, zijn de bepalingen van hoofdstuk IIIbis van toepassing:                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1° aux demandes de permis d'urbanisme introduites entre le xx/XX/2020 et le 30 juin 2025 concernant des actes et travaux visant 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 ;                                          |  | 1° op aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen ingediend tussen xx/XX/2020 en 30 juni 2025 betreffende handelingen en werken bedoeld om de opvangcapaciteit van een schoolvoorziening, d.w.z. een inrichting van het kleuter-, basis- en/of middelbaar onderwijs, met inbegrip van het bijzonder onderwijs, te creëren of te vergroten;                                      |
| 2° aux demandes de permis d'urbanisme introduites entre le XX/XX/2020 et le 30 juin 2025 concernant des actes et travaux visant à créer une superficie de plancher de logement social correspondant à minimum 25 % de la superficie de plancher totale de la demande. Le logement social est celui défini à l'article 2, § 1 <sup>er</sup> , 20°, du Code bruxellois du Logement. » |  | 2° op aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen ingediend tussen XX/XX/2020 en 30 juni 2025 betreffende handelingen en werken bedoeld om een vloeroppervlakte sociale woningen te creëren die overeenkomt met minstens 25 % van de totale vloer oppervlakte van de aanvraag. De sociale woning wordt gedefinieerd in artikel 2, § 1, 20°, van de Brusselse Huisvestingscode." |
| <i>Article 4</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <i>Artikel 4</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Une section Ibis, contenant un article 197/1bis, est insérée après l'article 197/1, rédigée comme suit:<br><br>« <b>Section Ibis. – L'avis du Maître architecte</b><br><br>Art. 197/1 bis. Dans les cas visés à l'article 11/1, le délai visé au § 3 de cette disposition est réduit à trente jours. »                                                                              |  | Na het artikel 197/1 wordt een afdeling Ibis ingevoegd, dat artikel 197/1bis bevat, dat luidt als volgt:<br><br>"Afdeling Ibis. – Het advies van de Bouwmeester<br><br>Art. 197/1 bis. In de gevallen bedoeld in artikel 11/1, wordt de termijn bedoeld in § 3 van deze bepaling, tot dertig dagen herleid."                                                                      |
| <i>Article 5</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | <i>Artikel 5</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| L'article 197/2 du Code est modifié comme suit :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Artikel 197/2 van het Wetboek wordt als volgt gewijzigd:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1° l'alinéa 1 <sup>er</sup> est abrogé;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 1° het eerste lid wordt opgeheven;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2° l'alinéa 3 est abrogé;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 2° het derde lid wordt opgeheven;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3° un nouvel alinéa 4 est inséré, libellé comme suit :<br><br>« Dans le cadre de l'application de l'article 176, les délais de quarante-cinq jours visés à l'alinéa 3 sont ramenés à vingt jours. »                                                                                                                                                                            |  | 3° een nieuw vierde lid wordt ingevoegd, dat luidt als volgt:<br><br>"In het kader van de toepassing van artikel 176 worden de termijnen van vijfenveertig dagen, bedoeld in het derde lid, herleid tot twintig dagen."                                                                                                                                                                          |
| <i>Article 6</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <i>Artikel 6</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| L'article 197/3 du Code est remplacé comme suit :<br><br>« Art. 197/3. En cas d'application de l'article 177, le délai de quarante-cinq jours prévu au §3, alinéa 1 <sup>er</sup> , est ramené à trente jours. »                                                                                                                                                               |  | Artikel 197/3 van het Wetboek wordt als volgt vervangen:<br><br>"Art.197/3. In geval van toepassing van artikel 177, wordt de termijn van vijfenveertig dagen, voorzien in §3, eerste lid, herleid tot dertig dagen."                                                                                                                                                                            |
| <i>Article 7</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <i>Artikel 7</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Les articles 197/4 à 197/6 du Code sont abrogés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | De artikelen 197/4 tot 197/6 van het Wetboek worden opgeheven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Article 8</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <i>Artikel 8</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| L'article 197/7 du Code est remplacé comme suit :<br><br>« Art. 197/7. La commission de concertation émet et notifie son avis dans les trente jours de la fin de l'enquête publique ou, lorsque les mesures particulières de publicité n'imposent que l'avis de la commission de concertation, dans les trente jours de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet. » |  | Artikel 197/7 van het Wetboek wordt als volgt vervangen:<br><br>"Art. 197/7. De overlegcommissie brengt haar advies uit en deelt het mee binnen de dertig dagen na het einde van het openbaar onderzoek of, als de speciale regelen van openbaarmaking enkel het advies van de overlegcommissie opleggen, binnen de dertig dagen na de verzending van het ontvangstbewijs van volledig dossier." |
| <i>Article 9</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <i>Artikel 9</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Un nouvel article 197/10bis est inséré entre les articles 197/10 et 197/11 qui ont été abrogé par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes. Ce nouvel article est rédigé comme suit:                       |  | Er wordt een nieuw artikel 197/10bis ingevoegd tussen de artikelen 197/10 en 197/11 die werden opgeheven door de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen. Dit nieuwe artikel luidt als volgt:                         |
| « Art. 197/10bis. §1 <sup>er</sup> . En cas d'application de l'article 177/1, les deux délais de trente jours prévus au §4, alinéa 1 <sup>er</sup> , sont ramenés à vingt jours.                                                                                                                                                                                               |  | "Art. 197/10bis. §1. In geval van toepassing van artikel 177/1 worden beide termijnen van dertig dagen, voorzien in §4, eerste lid, herleid tot twintig dagen.                                                                                                                                                                                                                                   |
| §2. En cas d'application de l'article 191, les deux délais de trente jours prévus au §3, alinéa 1 <sup>er</sup> , sont ramenés à vingt jours.»                                                                                                                                                                                                                                 |  | §2. In geval van toepassing van artikel 191 worden beide termijnen van dertig dagen, voorzien in §3, eerste lid, herleid tot twintig dagen."                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Article 10</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | <i>Artikel 10</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| L'article 197/13 du Code est remplacé comme suit :<br><br>« Art. 197/13. §1 <sup>er</sup> . En dérogation à l'article 178, §2, alinéa 1 <sup>er</sup> , la décision du fonctionnaire délégué octroyant ou refusant le permis est notifiée dans les délais suivants, à compter de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet:                                          |  | Artikel 197/13 van het Wetboek wordt als volgt vervangen:<br><br>"Art. 197/13. §1. In afwijking van artikel 178, §2, eerste lid wordt de beslissing van de gemachtigde ambtenaar tot het verlenen of weigeren van de vergunning betekend binnen de volgende termijnen, te rekenen vanaf de verzending van het ontvangstbewijs van volledig dossier:                                              |
| ° 50 jours si la demande ne nécessite pas d'enquête publique et ne relève pas de l'une des hypothèses auxquelles le Gouvernement a rendu applicable le                                                                                                                                                                                                                         |  | ° 50 dagen indien de aanvraag geen openbaar onderzoek vereist en niet overeenkomt met een van de gevallen waarop de Regering de termijn van 60 dagen toepasbaar gemaakt heeft binnen dewelke                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| délai de 60 jours dans lequel doit être remis l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente;                                                                                                                                                                                                                      |  | de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp zijn advies dient uit te brengen;                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2° 80 jours si la demande ne nécessite pas d'enquête publique mais relève de l'une des hypothèses auxquelles le Gouvernement a rendu applicable le délai de 60 jours dans lequel doit être remis l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, lorsque cet avis est requis;                                      |  | 2° 80 dagen indien de aanvraag geen openbaar onderzoek vereist, maar overeenkomt met een van de gevallen waarop de Regering de termijn van 60 dagen toepasbaar gemaakt heeft binnen dewelke de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp zijn advies dient uit te brengen als dit advies vereist is;                                       |
| 3° 95 jours dans les autres hypothèses.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 3° 95 dagen in de andere gevallen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| §2. L'article 178/1 n'est pas applicable. ».                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | §2. Artikel 178/1 is niet van toepassing.".                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Article 11</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | <i>Artikel 11</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| L'article 197/14 du Code est abrogé.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Artikel 197/14 van het Wetboek wordt opgeheven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>Article 12</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | <i>Artikel 12</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| L'article 197/15 du Code est remplacé comme suit:                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Artikel 197/15 van het Wetboek wordt als volgt vervangen:                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| « Art. 197/15. §1 <sup>er</sup> . En dérogation à l'article 188/1, un recours au Gouvernement peut être introduit:                                                                                                                                                                                                          |  | "Art. 197/15. §1. In afwijking van artikel 188/1 kan een beroep ingediend worden bij de Regering:                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Par le demandeur lorsque le délai de décision imparti au fonctionnaire délégué par l'article 197/13 est écoulé sans qu'une décision ait été adoptée L'envoi de ce recours n'est astreint à aucun délai;                                                                                                                   |  | - Door de aanvrager als de beslissingstermijn die op grond van artikel 197/13 aan de gemachtigde ambtenaar wordt toegekend, is overschreden zonder dat een beslissing werd genomen. De verzending van dit beroep is aan geen enkele termijn gebonden;                                                                                             |
| - Par le demandeur ou, lorsque la commune n'est pas la demanderesse du permis, par le Collège des bourgmestre et échevins lorsque le fonctionnaire délégué a adopté une décision. Le recours doit être envoyé dans les quinze jours à dater de la réception de cette décision.                                              |  | - Door de aanvrager of, wanneer de gemeente niet de aanvrager is, door het college van burgemeester en schepenen als de gemachtigde ambtenaar een beslissing heeft genomen. Het beroep moet binnen vijftien dagen na ontvangst van deze beslissing verzonden worden.                                                                              |
| §2. En dérogation aux articles 188/1 et 188/2, le Collège d'urbanisme n'intervient pas dans le cadre des recours visés par la présente section.                                                                                                                                                                             |  | §2. In afwijking van de artikelen 188/1 en 188/2, treedt het Stedenbouwkundig College niet op in het kader van de beroepen die in deze afdeling bedoeld worden.                                                                                                                                                                                   |
| §3. Le Gouvernement procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée soit par le requérant dans le recours, soit par le fonctionnaire délégué dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. L'audition a lieu dans les quinze jours de la réception de la demande. |  | §3. De Regering houdt een hoorzitting wanneer deze wordt gevraagd. Dit verzoek tot hoorzitting wordt gevraagd hetzij door de verzoeker in het beroep, hetzij door de gemachtigde ambtenaar binnen de vijf dagen na de betekening van het beroep door de Regering. De hoorzitting heeft plaats binnen vijftien dagen na ontvangst van het verzoek. |
| §4. Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les quarante-cinq jours de la réception du recours. À défaut:                                                                                                                                                                                                      |  | §4. De Regering deelt haar beslissing binnen de vijftienveertig dagen na ontvangst van het beroep mee aan de partijen. Zo niet:                                                                                                                                                                                                                   |
| - Si le recours est dirigé contre une décision du fonctionnaire délégué, cette décision est automatiquement confirmée;                                                                                                                                                                                                      |  | - Als het beroep gericht is tegen een beslissing van de gemachtigde ambtenaar, wordt deze beslissing automatisch bevestigd;                                                                                                                                                                                                                       |
| - Si le recours fait suite à une absence de décision du fonctionnaire délégué, le                                                                                                                                                                                                                                           |  | - Als het beroep het gevolg is van het ontbreken van een beslissing van de gemachtigde                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| demandeur peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement qui fait courir un nouveau délai de 30 jours à compter de son envoi; en l'absence de décision du Gouvernement à l'échéance de ce délai de 30 jours, la demande est réputée refusée. »                                                                        |  | ambtenaar, kan de aanvrager bij de Regering met een aangetekende brief een herinnering richten aan de Regering, die een nieuwe termijn van 30 dagen vanaf de verzending van de herinnering doet lopen; als de Regering, na het verstrijken van die termijn van dertig dagen, geen beslissing heeft genomen, wordt de aanvraag geacht geweigerd te zijn." |
| <i>Article 13</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <i>Artikel 13</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Les articles 197/16 et 197/17 du Code sont abrogés.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | De artikelen 197/16 en 197/17 van het Wetboek worden opgeheven.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Article 14</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <i>Artikel 14</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Un nouvel article 197/18 est ajouté après l'article 197/15 et est rédigé comme suit :                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Een nieuw artikel 197/18 wordt toegevoegd na het artikel 197/15 en luidt als volgt :                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| « Art.197/18. Si en cours de procédure, la demande ne répond plus aux conditions visées à l'article 197/1, alinéa 1 <sup>er</sup> , 1 <sup>o</sup> ou 2 <sup>o</sup> , elle est déclarée caduque. »                                                                                                                                     |  | « Art. 197/18. Indien de aanvraag tijdens de procedure niet langer beantwoordt aan de voorwaarden bedoeld in artikel 197/1, eerste lid, 1 <sup>o</sup> of 2 <sup>o</sup> , wordt zij ongeldig verklaard."                                                                                                                                                |
| <i>Article 15</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | <i>Artikel 15</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Les demandes de permis d'urbanisme concernant des actes et travaux visant à créer ou augmenter la capacité d'accueil d'un équipement scolaire au sens de l'article 197/1, alinéa 1 <sup>er</sup> , du Code et qui sont introduites avant la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance, restent régies par le régime antérieur. |  | Voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning betreffende handelingen en werken bedoeld om de opvangcapaciteit van een schoolvoorziening in de zin van artikel 197, eerste lid van het Wetboek te creëren of te vergroten die ingediend werden tot 30 juni 2020, blijft het oude stelsel van toepassing.                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

  
**Sven GATZ**  
Minister

## **AVANT-PROJET D'ORDONNANCE**

### **modifiant le chapitre IIIbis du titre IV du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

#### **Exposé des motifs**

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.

Le présent projet d'ordonnance vise à insérer dans le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) des dispositions spéciales relatives à l'introduction et à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme concernant des projets présentant 25 % minimum de logements sociaux ou visant à la création ou l'augmentation de la capacité d'accueil des équipements scolaires, différant des dispositions du chapitre III relatif à l'introduction et l'instruction des demandes de permis et des recours.

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...

L'objectif de la Région, tel qu'exposé dans sa déclaration de politique régionale, 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 pour les 15 000 ménages bruxellois 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.

Les modifications proposées permettent de raccourcir le délai d'instruction, tout en préservant les droits des tiers intéressés à prendre connaissance du dossier et à faire valoir leurs observations puisque le délai d'enquête publique est maintenu à trente jours. Les garanties en termes de publicité, de participation du public et de standstill sont donc préservées.

La procédure accélérée mise en place par le projet d'ordonnance respecte en outre les règles constitutionnelles d'égalité et de non-discrimination ; celles-ci n'excluent en effet 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. 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 ; 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.

Le bénéfice de la procédure de dépôt et d'instruction accélérée des demandes de permis est conditionné par l'affectation de minimum 25 % de la superficie de plancher (au sens du glossaire du PRAS) du projet au logement social. Cette procédure particulière est donc limitée quant à son objet. Le « logement social » est défini par référence à l'article 2 du Code bruxellois du Logement : il s'agit du

logement donné en location par la S.L.R.B. et les S.I.S.P. à des personnes aux revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement.

Il est admis que la Région peut poursuivre des objectifs particuliers favorisant la construction de certains logements destinés aux personnes précarisées ou aux revenus modestes par rapport à d'autres, dès lors que cette différence de traitement concourt à mettre en œuvre la conception qu'elle se fait de l'intérêt général et régional. Le critère de distinction retenu repose ainsi sur des critères objectifs : l'affectation de 25 % de la superficie de plancher au logement social. Et 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.

Ce seuil de 25 % répond à l'objectif légitime de création de logements sociaux poursuivi par la Région.

En effet, 33 % des ménages bruxellois vivent sous le seuil de risque de pauvreté fixé à 13 670 EUR/an (Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019), *Précarités, mal-logement et expulsions domiciliaires en Région bruxelloise*, Cahier thématique du Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2018, Commission communautaire commune : Bruxelles, p. 17).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Région compte 551 243 ménages. Il s'ensuit que 181 918 ménages (551 243 x 33 %) vivent sous le seuil de risque de pauvreté.

Les plafonds d'admission des revenus du ménage pour un logement social variant de 23 283,17 EUR à 29 565,98 EUR, 181 918 ménages minimum entrent dans les conditions de revenus pour prétendre à un logement social.

Actuellement, 48 804 ménages sont sur la liste d'attente pour un logement social et la Région ne compte que 7 % de logements sociaux (Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (2019), *ibidem*, p.24).

La Région bruxelloise est donc confrontée à un besoin impérieux et urgent en logements sociaux.

Le nombre de ménages privés a augmenté de 3600 unités en 2018 (Focus, n°34, Baromètre démographique 2019 de la Région de Bruxelles-Capitale, *ibsa perspective.brussels*, p.3). Il s'ensuit que la Région doit produire 1188 logements sociaux par an pour absorber au minimum les besoins en logements sociaux résultant de la croissance démographique (33 % de 3600 ménages privés).

Or, l'autorisation annuelle de construction de logements s'élève approximativement à 4000 logements par an (Observatoire des permis logement, Situation été 2018, n°9.01, *perspective.brussels*, p.6), ce qui signifie que 25 % des logements autorisés par an doivent au minimum être des logements sociaux (1000 logements = 4000 x 25 %) pour absorber le besoin en logements sociaux de la Région bruxelloise résultant de la croissance démographique.

Tenant compte de l'urgence susmentionnée en logements sociaux, non compatible avec le délai de traitement des demandes de permis d'urbanisme prévu par le chapitre III du CoBAT, il s'impose de mettre en place une procédure accélérée qui assure un traitement et une instruction plus rapides des demandes.

S'agissant d'une procédure exceptionnelle dérogatoire à la procédure ordinaire, son objet doit être strictement limité à l'objectif poursuivi par la Région qui est de répondre au besoin urgent et impérieux de création de nouveaux logements sociaux locatifs.

La rénovation de logements sociaux et la création de logements à finalité sociale sont exclues du champ d'application de la procédure accélérée en ce qu'elles ne poursuivent pas cet objectif.

La rénovation de logements sociaux porte en effet sur des logements existants et ne vise donc pas à augmenter le parc locatif social. Étant précisé que la rénovation de logements qui a pour but de créer de nouveaux logements sociaux peut rentrer dans le champ d'application de la procédure accélérée si elle respecte le seuil de 25% de logement social.

Les logements à finalité sociale visent outre les logements sociaux locatifs, les logements acquisitifs qu'ils soient sociaux, modérés ou moyens et les logements locatifs modérés et moyens ainsi que les logements mis en location par les AIS.

Intégrer la rénovation de logements sociaux et/ou la création de logements à finalité sociale aurait dès lors pour double conséquence (i) de mettre en place une procédure d'instruction des permis parallèle et non plus exceptionnelle et (ii) de mettre en place des moyens disproportionnés par rapport à l'objectif poursuivi de création de logements sociaux locatifs.

Comme énoncé préalablement, les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif sont au demeurant raisonnables et proportionnés puisque les garanties procédurales sont préservées. Les deux délais qui ont été raccourcis sont en effet des délais d'instruction des demandes de permis incombant à l'administration.

Il appartiendra cependant au demandeur de permis désireux de bénéficier de cette procédure particulière d'obtenir un engagement de la S.L.R.B. ou de la S.I.S.P. quant à l'achat des unités de logements sociaux, objets de la demande. Une convention de collaboration établie entre Urban et la S.L.R.B. sera conclue en vue, notamment, de faciliter la communication entre ces services.

## **Commentaire des articles**

### *Article 1<sup>er</sup>*

Cette mention est imposée par l'article 8 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises.

### *Article 2*

Cette disposition tend à simplifier l'intitulé du titre du chapitre IIIbis du titre IV du Code.

### *Article 3*

Afin d'anticiper d'éventuelles difficultés d'interprétation juridique, il est expressément précisé que le chapitre IIIbis prévoit des dispositions dérogatoires au chapitre III, qui est applicable pour le surplus.

Certains articles de la présente ordonnance abrogent donc les dispositions qui reproduisaient les principes consacrés par le chapitre III du Code.

En ce qui concerne le « Plan Ecole », cet article vise à introduire un nouveau plan école applicable aux demandes introduites à dater de son entrée en vigueur et jusqu'au 30 juin 2025, conformément à la volonté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale exprimée dans la déclaration de politique générale.

Il est à noter à cet égard que la consultation de la CRD et du CCL ont été impactée par la période de confinement imposée en raison de la crise sanitaire engendrée par le Covid-19 de sorte qu'il ne sera pas possible temporellement de prolonger le plan école à dater du 1<sup>er</sup> juillet 2020. Les demandes introduites à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2020 seront en conséquence instruites conformément au chapitre III du CoBAT jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau chapitre IIIbis.

Cet article vise enfin à rendre applicable les dispositions du chapitre IIIbis aux demandes de permis d'urbanisme visant la création de logement social dans les conditions qu'il énonce, et ce afin de répondre aux objectifs de la déclaration de politique générale de création de logements sociaux et de « socialisation » du parc locatif.

#### *Article 4*

Cette disposition divise en deux le délai d'avis du bMa, afin d'accélérer, lorsque cet avis est requis, la procédure de composition du dossier de demande de permis d'urbanisme.

#### *Article 5*

Le chapitre IIIbis étant clarifié pour ne plus identifier que les règles qui dérogent aux principes consacrés dans le chapitre III, les alinéas 1<sup>er</sup> et 3 de l'article 197/2 sont abrogés parce qu'ils sont relatifs à des étapes de procédures pour lesquelles il y a lieu de faire application des règles classiques du chapitre III.

Un nouvel alinéa 4 est introduit qui réduit d'un peu plus de moitié le délai de délivrance de l'accusé de réception de dossier (in)complet, dans le but d'accélérer l'étape préalable au démarrage de l'instruction proprement dite du dossier de demande de permis d'urbanisme.

#### *Article 6*

Dans la procédure ordinaire, l'article 177, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, 5° du CoBAT prévoit une exception au principe selon lequel tous les avis requis dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme sont demandés simultanément, au moment de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet. Cette exception concerne l'avis du Collège des bourgmestre et échevins portant sur des dossiers soumis à une enquête publique. Dans cette hypothèse, le Collège des bourgmestre et échevins rend son avis d'initiative après la clôture de l'enquête publique.

Le présent article vise à accélérer la procédure en réduisant le délai de quarante-cinq jours prévu au §3, alinéa 1<sup>er</sup>, à trente jours.

#### *Article 7*

Le chapitre IIIbis étant clarifié pour ne plus identifier que les règles qui dérogent aux principes consacrés dans le chapitre III, les articles 197/4 à 197/6 sont abrogés parce qu'ils sont relatifs à des étapes de procédures pour lesquelles il y a lieu de faire application des règles classiques du chapitre III.

### *Article 8*

Pour garantir l'effet utile de l'enquête publique et de la commission de concertation, le présent article prévoit que la commission de concertation remet son avis dans les 30 jours de la fin de l'enquête publique ou dans les trente jours de l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet si une enquête publique n'est pas prévue. En effet, les délais actuellement prévus dans le chapitre IIIbis (réunion au plus tard 30 jours après l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet et avis au plus tard cinq jours après la réunion) sont difficilement tenables.

### *Article 9*

Cet article vise à réduire le délai d'envoi de l'accusé de réception de dossier modifié (in)complet applicable quand le dossier a été modifié à l'initiative du demandeur de permis (en dérogation au délai prévu en principe par l'article 177/1) ou à celle du fonctionnaire délégué (en dérogation au délai prévu en principe par l'article 191). Ces délais, en principe fixés à trente jours, sont ici réduits de près de la moitié pour accélérer l'instruction des dossiers.

### *Article 10*

Le délai accordé au fonctionnaire délégué par la procédure actuelle du chapitre IIIbis était difficilement tenable en pratique pour les dossiers soumis aux mesures particulières de publicité et au vu du nombre d'observations et réclamations émises lors des enquêtes publiques.

Par ailleurs, l'actuel article 197/13 omet de fixer un délai de notification de la décision pour les demandes ne nécessitant pas d'avis de la commission de concertation.

Il est par conséquent proposé de distinguer les trois hypothèses suivantes, qui ont des implications différentes en termes de longueur d'instruction:

- les demandes ne nécessitant pas d'enquête publique ni d'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente dans un délai de 60 jours;
- les demandes ne nécessitant pas d'enquête publique mais nécessitant l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente dans un délai de 60 jours;
- les autres hypothèses.

Les hypothèses de prolongation du délai prévues par l'article 178, §2, alinéa 2, sont, elles, applicables comme dans la procédure ordinaire.

Les délais prévus ne sont pas de rigueur, par dérogation à l'article 178/1 du CoBAT. Le non-respect de ceux-ci n'entraîne pas de refus tacite du permis.

La CRD a critiqué dans son avis du 18 mai 2020, le respect du principe du standstill par le présent avant-projet d'ordonnance. Il y est notamment répondu comme suit.

Le remplacement des délais de rigueur par des délais d'ordre dans le cadre d'une procédure d'instruction de demandes de permis a pour seule conséquence que la demande de permis à l'examen n'est plus automatiquement refusée lorsque le fonctionnaire délégué ne respecte pas le délai de décision qui lui est imposé. Le dossier peut encore valablement faire l'objet d'une décision au-delà du délai imparti.

Le fait qu'une décision intervienne dans un délai qui est plus long que celui fixé dans le texte légal n'emporte pas, en soi, dans le chef de quiconque, d'atteinte au droit à un environnement sain. La question du respect du principe de standstill paraît donc sans objet ici.

#### *Article 11*

L'actuel article 197/14 prévoit que, lorsque la moitié au moins du délai de trente jours dans lequel la commission de concertation doit se réunir trouve place pendant les vacances scolaires d'été, ce délai est prolongé de 15 jours. Cette disposition n'a pas d'équivalent dans la procédure ordinaire, laquelle prévoit en revanche la possibilité, pour le fonctionnaire délégué, de prolonger son délai de décision de 30 jours (et de tenir compte d'un avis de la commission de concertation qui aurait été rendu hors délai). L'accélération souhaitée de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme visées par le chapitre IIIbis ne nécessitant pas, sur ces aspects, de modifier la procédure ordinaire, il est proposé d'abroger l'article 197/14.

#### *Article 12*

Cette disposition modifie l'article 197/15, qui organise l'introduction d'un recours auprès du Gouvernement et le traitement de ce recours. Les modifications visent à limiter le contenu de cet article aux règles qui s'écartent des principes applicables à la procédure ordinaire, à savoir:

- L'absence de délai de recours tant que le fonctionnaire délégué n'a pas pris de décision (conséquence du fait que le délai du fonctionnaire délégué est un délai d'ordre et non de rigueur) ;
- L'absence d'intervention du Collège d'urbanisme ;
- La fixation du délai de notification de sa décision par le Gouvernement à 45 jours à compter de la réception du recours (au lieu des 60 jours à compter de l'avis du Collège d'urbanisme ou de l'échéance du délai d'avis de celui-ci) ;
- La confirmation automatique de la décision contestée du fonctionnaire délégué en cas de dépassement de son délai de 45 jours par le Gouvernement ;
- Lorsque le recours est introduit en l'absence de décision du fonctionnaire délégué, la possibilité, pour le demandeur, de faire courir, par l'envoi d'un rappel au Gouvernement qui n'a pas respecté son délai de 45 jours, un nouveau délai de 30 jours dont le dépassement entraîne alors le refus automatique de la demande. Cet article prévoit ainsi, in fine, la possibilité d'imposer un délai de rigueur au Gouvernement pour statuer.

La CRD a également critiqué dans son avis du 18 mai 2020 cet article. Il y est répondu comme suit :

- Le raccourcissement du délai dans lequel le demandeur de permis ou le collège des bourgmestre et échevins peut saisir le Gouvernement d'un recours administratif à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué ne porte pas atteinte au droit à la protection d'un environnement sain et/ou au droit d'accès à un juge ;
- 
- le recours concerné par l'abrègement du délai est un recours administratif, et non un recours juridictionnel. Il fait donc partie intégrante du processus décisionnel relatif à la demande de permis. Dès lors que l'on met en place une procédure accélérée, dont les délais sont raccourcis

pour différents motifs d'intérêt général mis en avant dans les travaux préparatoires, il est cohérent de raccourcir également le délai dans lequel le demandeur de permis ou le collège des bourgmestre et échevins peut demander au Gouvernement de réexaminer le dossier en opportunité et de prendre une décision définitive sur la demande ;

- 
- le recours administratif ici en cause ne doit pas obligatoirement être motivé, au contraire d'un recours juridictionnel. L'auteur du recours peut se contenter de saisir le Gouvernement et de lui demander de réexaminer le dossier, sans que la recevabilité de son recours dépende de l'exposé des griefs qu'il formule à l'encontre de la décision adoptée par le fonctionnaire délégué ;
- 
- le raccourcissement d'un tel délai de recours ne préjudicie donc pas les intéressés de la même manière que dans le cadre d'un recours juridictionnel ;
- 
- le recours en cause n'est pas ouvert aux tiers, mais uniquement au demandeur de permis et au collège des bourgmestre et échevins. Ce ne sont que ces deux catégories de personnes qui voient leur délai de recours raccourci, tandis que les droits des tiers restent intacts : ceux-ci disposent, comme auparavant, du droit de quereller la décision du fonctionnaire délégué devant le Conseil d'Etat ;
- 
- au-delà de la longueur du délai en tant que tel, le point de départ de ce dernier a également de l'importance : le délai de recours de quinze jours ne commence à courir qu'à partir de la réception, par la partie concernée, de la décision du fonctionnaire délégué. Le point de départ du délai ne dépend donc pas d'un événement qui pourrait rester inconnu de l'auteur du recours pendant plusieurs jours, ce qui signifie que celui-ci bénéficie toujours de quinze jours utiles pour introduire son recours ;
- 
- la suppression de la consultation du Collège d'urbanisme appelle le même type de raisonnement.
- 

La procédure de recours administratif en cause fait partie intégrante du processus décisionnel relatif à la demande de permis qui a été déposée, et il paraît difficilement contestable que ce processus est organisé de manière à permettre aux autorités délivrantes de statuer en pleine connaissance de cause. Si ce constat est valable pour le fonctionnaire délégué, qui statue en premier ressort, a fortiori en va-t-il de même pour le Gouvernement, qui intervient par la suite dans le même dossier.

En outre, le recours administratif dans le cadre duquel intervient le Collège d'urbanisme est exclusivement ouvert au demandeur de permis et au Collège des bourgmestre et échevins. La situation des tiers ne serait en rien modifiée par la dispense d'avis du Collège d'urbanisme.

Par ailleurs, le fait que la suppression de l'avis du Collège d'urbanisme empêcherait que celui-ci tienne lieu de décision en cas d'absence de décision du Gouvernement dans le délai qui lui est imparti est sans incidence sur la question du standstill. En l'absence d'avis du Collège d'urbanisme, le silence du Gouvernement aboutira à la confirmation de la décision contestée (ce qui est d'ailleurs le cas dans la procédure ordinaire lorsque le Collège d'urbanisme, lui non plus, ne s'est pas prononcé dans le délai requis). Rien ne permettant de soutenir que l'avis du Collège d'urbanisme garantirait intrinsèquement un niveau de protection environnementale plus élevé que la décision du fonctionnaire délégué, la question du standstill est donc ici sans objet.

### *Article 13*

Les articles 197/16 et 197/17 consacrant des principes identiques à ceux applicables dans la procédure ordinaire, ils sont abrogés puisqu'ils sont inutiles : les dispositions de la procédure ordinaire s'appliquent également aux demandes de permis d'urbanisme visées par le chapitre III*bis*.

### *Article 14*

Cet article 197/18 a été ajouté afin de prévoir l'hypothèse où si en cours d'instruction d'une demande de permis en première instance ou en recours à laquelle est appliquée la procédure accélérée « plan école & logements sociaux », il est constaté que le projet n'entre pas ou plus dans le champ d'application de la procédure accélérée, la demande deviendra caduque.

Ainsi, si des modifications intervenant en cours de procédure font sortir la demande du champ d'application de la procédure accélérée parce qu'elle ne contient plus le pourcentage minimum exigé en logements sociaux ou qu'elle nécessite l'introduction d'un permis d'environnement et donc devient un projet mixte, le demandeur devra introduire une nouvelle demande soit selon la procédure ordinaire, soit concomitamment à la demande de permis d'environnement y relative.

Il serait, dans le 1<sup>er</sup> cas, d'une grande complexité et source d'insécurité juridique que de prévoir l'application, à une procédure en cours, les strictes délais de rigueur de la procédure ordinaire organisée par le chapitre III. Il en va d'autant plus ainsi que les dispositions en matière de recours ne sont pas identiques.

Dans le second cas, outre le fait que le maintien de la procédure accélérée serait en dérogation au principe de l'introduction et de l'instruction simultanées des deux demandes, l'application de la procédure accélérée au permis d'urbanisme, ne présenterait pas de réel avantage en termes de délais, puisqu'une demande de permis d'environnement de classe 1B, voire 1A, devra être déposée et faire l'objet, de son côté, d'une procédure d'instruction complète, avant le terme de laquelle le permis d'urbanisme qui aurait été délivré plus rapidement ne pourra pas être mis en œuvre.

Il s'indique également de préciser que si des modifications apportées à une demande introduite dans le cadre de la procédure ordinaire font entrer la demande dans le champ d'application de la procédure accélérée, cette demande restera régie par les dispositions du chapitre III. Appliquer de nouveaux délais à une procédure en cours paraît en effet source d'incompréhension pour le demandeur et d'insécurité juridique.

### *Article 15*

Cet article règle le sort des demandes de permis introduites dans le cadre du « plan école » avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. Par souci de ne pas changer les règles en cours de procédure, ces demandes resteront instruites selon la procédure « plan école » actuelle.

## **VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE**

### **tot wijziging van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;**

#### **Memorie van Toelichting**

In haar algemene beleidsverklaring van 2019-2024 heeft de Regering aangekondigd dat ze nog tijdens het jaar van haar installatie zal voorzien in versnelde stedenbouwkundige procedures voor projecten met minstens 25% openbare woningen en het scholenplan zal verlengen tot minstens 2025, met bijzondere aandacht voor de architecturale kwaliteit van de projecten.

Dit ontwerp van ordonnantie beoogt de toevoeging aan het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) van bijzondere bepalingen inzake de indiening en behandeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen met betrekking tot projecten met minstens 25% sociale woningen alsook met betrekking tot projecten die de opvangcapaciteit van schoolgebouwen creëren of verhogen, in afwijking van de bepalingen van hoofdstuk III over de indiening en behandeling van de vergunningsaanvragen en beroepen.

De voorgestelde wijzigingen beogen de doelstelling voor nieuwe sociale woningen en het naleven van de aan de Brusselse wetgever opgelegde verplichtingen inzake publiciteit, deelname van het publiek, de standstill, het grondwettelijk beginsel van gelijke behandeling, enz. in overeenstemming te brengen.

De doelstelling van het Gewest, uiteengezet in de gewestelijke beleidsverklaring, is om op termijn en na het aanwenden van alle daarin vermelde middelen over een aandeel van 15% sociale woningen te beschikken op het hele gewestelijke grondgebied en om een concrete oplossing te vinden voor de 15 000 Brusselse huishoudens die op de wachtlijst staan. De versnelde procedure voor de indiening en behandeling van de stedelijke vergunningsaanvragen inzake sociale woningen past dus in het kader van een versterkt beleid op dat vlak.

Dankzij de voorgestelde wijzigingen wordt de behandelingstermijn ingekort. Omdat het openbaar onderzoek wordt gehandhaafd op dertig dagen gebeurt dat zonder schade toe te brengen aan de rechten van de belanghebbende derden om kennis te nemen van het dossier en om opmerkingen te geven. De garanties inzake publiciteit, deelname van het publiek en standstill blijven dus van kracht.

De versnelde procedure uit het ontwerp van ordonnantie is bovendien in overeenstemming met de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en non-discriminatie. Die sluiten namelijk niet uit dat er een verschillende behandeling is van personen of situaties uit bepaalde categorieën op voorwaarde dat het onderscheid op een objectieve en redelijke manier gerechtvaardigd wordt. Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden getoetst aan de doelstelling en de gevolgen die de betwiste maatregel heeft en aan de aard van de beginselen die op het spel staan; het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden als vaststaat dat de aangewende middelen niet redelijkerwijze in verhouding staan tot het beoogde doel.

Het voordeel van een versnelde indienings- en behandelingsprocedure van de vergunningsaanvragen heeft te maken met het feit dat minstens 25% van de vloeroppervlakte (in de zin van het glossarium van het GBP) van het project aan sociaal wonen wordt bestemd. Wat betreft haar voorwerp is deze bijzondere procedure dus beperkt. De 'sociale woning' wordt met verwijzing naar artikel 2 van de Brusselse Huisvestingscode omschreven: het betreft de woning die door de BGHM en de OVM's te

huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt.

Het wordt aanvaard dat het Gewest bijzondere doelstellingen kan nastreven om de bouw van bepaalde woningen voor kwetsbare personen of voor personen met een in verhouding tot anderen beperkt inkomen te bevorderen. Deze verschillende behandeling zorgt er namelijk mee dat de opvatting van het Gewest over het algemeen en gewestelijk belang gerealiseerd wordt. Het desbetreffende criterium van onderscheid is gebaseerd op objectieve criteria, namelijk de bestemming van 25% van de vloeroppervlakte voor sociale woningen. Voorts is het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van de wet niet in strijd met het feit dat de toepasbaarheid van een regel aan een drempelwaarde onderworpen is.

Die drempelwaarde van 25% komt tegemoet aan de legitieme doelstelling van het Gewest om sociale woningen te creëren.

33% van de Brusselse huishoudens leeft namelijk onder de armoederisicogrens van 13 670 euro per jaar (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019), *Armoede, slechte huisvesting en uithuiszettingen in het Brussels Gewest*, Thematisch katern Brussels armoederapport 2018, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie: Brussel, p. 17).

Op 1 januari 2019 telt het Gewest 551 243 huishoudens. Dat betekent dat 181 918 huishoudens (551 243 x 33%) onder de armoederisicogrens leeft.

De inkomensplafonds voor huishoudens om in aanmerking te komen voor een sociale woning variëren van 23 283,17 euro tot 29 565,98 euro. Minstens 181 918 huishoudens voldoen aan de inkomensvoorwaarden om aanspraak te maken op een sociale woning.

Momenteel staan 48 804 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning. Het Gewest telt slechts 7% sociale woningen (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (2019), *ibidem*, p. 24).

Het Brussels Gewest wordt dus geconfronteerd met een dwingende en dringende behoefte aan sociale woningen.

In 2018 zijn er 3600 privéhuishoudens bijgekomen (Focus, nr. 34, Demografische barometer van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, BISA perspective.brussels, p.3). Dat betekent dat het Gewest jaarlijks 1188 bijkomende sociale woningen moet voorzien om minstens de behoefte aan sociale woningen door de bevolkingsgroei op te vangen (33% van 3600 privéhuishoudens).

Bovendien zijn er jaarlijks ongeveer 4000 vergunningen voor woningbouw (Overzicht van de Huisvestingsvergunningen, Situatie Zomer 2018, nr. 9.01, perspective.brussels, p.6). Met andere woorden moeten minstens 25% van de jaarlijks vergunde woningen sociale woningen zijn (4000 x 25%= 1000 woningen) om de behoefte aan sociale woningen van het Brussels Gewest door de bevolkingsgroei op te vangen.

Rekening houdend met de bovengenoemde dringende behoefte aan sociale woningen, die niet compatibel is met de in hoofdstuk III van het BWRO voorziene behandelingstermijn van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, is er nood aan een versnelde procedure die een snellere verwerking en behandeling van de aanvragen verzekert.

Omdat het gaat om een uitzonderlijke procedure die afwijkt van de gewone procedure moet haar voorwerp strikt beperkt zijn tot de door de Regering nagestreefde doelstelling, namelijk voldoen aan de dringende en dwingende behoefte om nieuwe sociale huurwoningen te creëren.

De renovatie van sociale woningen en de aanmaak van woningen met sociale doeleinden zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van de versnelde procedure omdat ze die doelstelling niet nastreven.

De renovatie van sociale woningen betreft immers bestaande woningen en beoogt het sociale het huurwoningenbestand dus niet uit te breiden.

Erop gelet dat de renovatie van woningen met als doel de aanmaak van nieuwe huurwoningen onder het toepassingsgebied van de versnelde procedure kan vallen als die de drempel van 25% sociale woningen respecteert.

Bovenop sociale huurwoningen omvatten woningen met sociale doeleinden de koopwoningen - zowel sociale, bescheiden als middelgrote woningen - en de bescheiden en middelgrote woningen, evenals de woningen die door de SVK te huur worden aangeboden.

Het integreren van de renovatie van sociale woningen en/of de aanmaak van woningen met sociale doeleinden zou dus het dubbele gevolg hebben dat er sprake zou zijn van (i) een parallelle en niet langer uitzonderlijke behandelingsprocedure van de vergunningen en (ii) onevenredige middelen ten opzichte van de doelstelling van het aanmaken van sociale huurwoningen.

Zoals eerder aangehaald zijn de aangewende middelen om deze doelstelling te bereiken redelijk en evenredig omdat de procedurele waarborgen behouden blijven. De twee ingekorte termijnen zijn namelijk termijnen voor de behandeling van de vergunningsaanvragen ten laste van de administratie.

Het is evenwel aan de vergunningsaanvrager die van deze bijzondere procedure gebruik wil maken om van de BGHM of de OVM een verbintenis te verkrijgen over de aankoop van de sociale wooneenheden, die het voorwerp van de aanvraag uitmaken. Om in de eerste plaats de communicatie tussen die diensten te bevorderen zal een samenwerkingsovereenkomst tussen urban en de BGHM worden afgesloten.

## **Toelichting bij de artikelen**

### *Artikel 1*

Deze vermelding wordt door artikel 8 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen opgelegd.

### *Artikel 2*

Deze bepaling beoogt de benaming van de titel van hoofdstuk IIIbis van titel IV van het Wetboek te vereenvoudigen.

### *Artikel 3*

Om te anticiperen op eventuele moeilijkheden voor juridische interpretaties, wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat hoofdstuk IIIbis bepalingen voorziet die afwijken ten opzichte van hoofdstuk III, dat bovendien van toepassing is.

Bepaalde artikelen van deze ordonnantie heffen dus de bepalingen op die de principes bedoeld in hoofdstuk III van het Wetboek overnemen.

Wat het 'Scholenplan' betreft, beoogt dit artikel een nieuw scholenplan in te voegen dat geldt voor de aanvragen ingediend vanaf de inwerkingtreding en tot 30 juni 2025 van de geldigheid van de afwijkende bepalingen, voorzien door hoofdstuk IIIbis, overeenkomstig de bedoelingen die de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in de algemene beleidsverklaring geformuleerd heeft.

Er moet worden opgemerkt dat in dit verband de raadpleging van de GOC en de Adviesraad voor Huisvesting gevolgen heeft ondervonden van de inperkingsperiode die als gevolg van de COVID-19-gezondheids crisis werd opgelegd. Daardoor zal het tijdelijk niet mogelijk zijn om het Scholenplan vanaf 1 juli 2020 te verlengen.

De aanvragen die vanaf 1 juli 2020 worden ingediend zullen daarom overeenkomstig hoofdstuk III van het BWRO worden behandeld, in afwachting van de inwerkingtreding van het nieuwe hoofdstuk IIIbis.

Dit artikel beoogt de bepalingen van hoofdstuk IIIbis over de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen met het oog op de oprichting van sociale woningen in de omstandigheden die het vermeldt, van toepassing te maken en dat om te voldoen aan de doelstellingen van de algemene beleidsverklaring om sociale woningen te creëren en om het huurbestand te socialiseren.

#### *Artikel 4*

Deze bepalingen splitst de adviestermijn van de bMa in tweeën op om de procedure voor de samenstelling van het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning te versnellen als dat advies vereist is.

#### *Artikel 5*

Omdat het hoofdstuk IIIbis slechts de bepalingen bevat die afwijken van de bepalingen opgenomen in hoofdstuk III, worden het eerste en derde lid van artikel 197/2 opgeheven omdat ze betrekking hebben op onderdelen van de procedure waarvoor de reguliere procedure uit hoofdstuk III geldt.

Er wordt een nieuw vierde lid ingevoerd, dat met bijna de helft de termijn van verzending van het ontvangstbewijs van (on)volledigheid inkort, met de bedoeling om de stap voorafgaand aan de eigenlijke behandeling van de aanvraag te versnellen.

#### *Artikel 6*

In de gewone procedure voorziet artikel 177, §2, eerste lid, 5° van het BWRO een uitzondering op het principe volgens hetwelk alle adviezen die in het kader van de behandeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vereist zijn, gelijktijdig worden aangevraagd, op het moment van de verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier. Deze uitzondering betreft het advies van het college van burgemeester en schepenen inzake dossiers die aan een openbaar onderzoek onderworpen zijn. In dat geval geeft het college van burgemeester en schepenen uit eigen beweging zijn advies na het afronden van het openbaar onderzoek .

Dit artikel beoogt de procedure te versnellen door de termijn van van vijfenveertig dagen, voorzien in §3, eerste lid, te herleiden tot dertig dagen.

#### *Artikel 7*

Aangezien hoofdstuk III*bis* werd verduidelijkt om enkel nog de regels te identificeren die afwijken van de in hoofdstuk III bedoelde principes, worden de artikelen 197/4 tot 197/6 opgeheven omdat ze procedurefasen betreffen waarvoor de klassieke regels van hoofdstuk III toegepast moeten worden.

#### *Artikel 8*

Om de nuttige werking van het openbaar onderzoek en de overlegcommissie te verzekeren, voorziet dit artikel dat de overlegcommissie haar advies geeft binnen de dertig dagen na afloop van het openbaar onderzoek of binnen de dertig dagen na de verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier als er geen openbaar onderzoek voorzien wordt. De termijnen die momenteel worden voorzien in hoofdstuk III*bis* (vergadering ten laatste 30 dagen na de verzending van het ontvangstbewijs van het volledige dossier en advies ten laatste vijf dagen na de vergadering) zijn namelijk moeilijk houdbaar.

#### *Artikel 9*

Dit artikel beoogt de termijn voor de verzending van het ontvangstbewijs van het gewijzigde (on)volledige dossier te verkorten, van toepassing als het dossier gewijzigd werd op initiatief van de aanvrager van de vergunning (in afwijking met de in principe voorziene termijn door artikel 177/1) of van de gemachtigd ambtenaar (in afwijking met de in principe voorziene termijn door artikel 191). Deze termijnen, in principe vastgelegd op dertig dagen, worden hier met bijna de helft verkort om de behandeling van de dossiers te versnellen.

#### *Artikel 10*

De termijn die door de huidige procedure van hoofdstuk III*bis* aan de gemachtigd ambtenaar werd toegekend, was in de praktijk moeilijk houdbaar voor de dossiers die aan de speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen en door het aantal opmerkingen en bezwaren die tijdens de openbare onderzoeken werden geformuleerd.

Overigens laat het huidige artikel 197/13 na om een termijn vast te leggen voor de kennisgeving van de beslissing over de aanvragen die geen advies van de overlegcommissie behoeven.

Er wordt bijgevolg voorgesteld om een onderscheid te maken tussen de drie volgende gevallen die verschillende gevolgen hebben voor de duur van de behandeling:

- de aanvragen die binnen een termijn van 60 dagen noch een openbaar onderzoek noch het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp behoeven;
- de aanvragen die binnen een termijn van 60 dagen geen openbaar onderzoek maar wel het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp behoeven;
- de andere gevallen.

De gevallen waarbij sprake is van de verlenging van de door artikel 178, §2, tweede lid voorziene termijnen zijn op dezelfde manier van toepassing als in de gewone procedure.

De voorziene termijnen zijn niet dwingend, in afwijking van artikel 178/1 van het BWRO. Het niet-naleven ervan leidt niet tot de stilzwijgende weigering van de vergunning.

In haar advies van 18 mei 2020 heeft de GOC kritiek op de naleving van het standstill-principe via dit voorontwerp van ordonnantie. Er wordt met name als volgt geantwoord.

De vervanging van vervaltermijnen door termijnen van orde in het kader van een behandelingsprocedure van vergunningsaanvragen heeft als enige gevolg dat de te onderzoeken vergunningsaanvraag niet meer automatisch wordt geweigerd als de gemachtigd ambtenaar de hem

opgelegde termijn niet naleeft. Het dossier kan nog geldig het voorwerp uitmaken van een beslissing na de toegewezen termijn.

Het feit dat een beslissing gebeurt in een termijn langer dan de in de wettekst vastgelegde termijn leidt op zich niet, in hoofde van wie dan ook, tot een afbreuk aan het recht op een gezonde leefomgeving. De kwestie van de naleving van het standstill-principe blijft hier dus zonder voorwerp.

#### *Artikel 11*

Het huidige artikel 197/14 voorziet dat de termijn van dertig dagen waarin de overlegcommissie moet samenkomen, verlengd wordt met 15 dagen als die voor minstens de helft in de zomervakantieperiode van de scholen valt. Deze bepaling heeft geen equivalent in de gewone procedure, die daarentegen wel de mogelijkheid voorziet voor de gemachtigd ambtenaar om zijn beslissingstermijn van 30 dagen te verlengen (en om rekening te houden met een advies van de overlegcommissie die na de uiterste datum gegeven zou worden). Aangezien de gewenste versnelling van de behandeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen bedoeld in hoofdstuk III*bis* voor die aspecten geen wijziging van de gewone procedure behoeft, wordt voorgesteld om artikel 197/14 op te heffen.

#### *Artikel 12*

Deze bepaling wijzigt artikel 197/15, dat het aantekenen van een beroep bij de Regering en de verwerking van dat beroep regelt. De wijzigingen beogen de inhoud van dat artikel te beperken tot de regels die afwijken van de principes die op de gewone procedure van toepassing zijn, met name:

- Geen beroepstermijn als de gemachtigd ambtenaar geen beslissing heeft genomen (gevolg van het feit dat de termijn van de gemachtigd ambtenaar geen dwingende termijn maar wel een termijn van orde is);
- Geen tussenkomst van het Stedenbouwkundig College;
- Het vastleggen van een kennisgevingstermijn van haar beslissing door de Regering op 45 dagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het beroep (in plaats van 60 dagen, te rekenen vanaf het advies van het Stedenbouwkundig College of vanaf het verstrijken van de adviestermijn van dat college);
- De automatische bevestiging van de betwiste beslissing van de gemachtigd ambtenaar als de Regering de termijn van 45 dagen overschrijdt;
- De mogelijkheid voor de aanvrager om, als het beroep bij gebrek aan beslissing van de gemachtigd ambtenaar wordt ingediend, een nieuwe termijn van 30 dagen te laten ingaan door een herinnering te versturen naar de Regering, die haar termijn van 45 dagen niet heeft nageleefd. Het overschrijden van die 30 dagen leidt in dat geval automatisch tot de weigering van de aanvraag. Dit artikel voorziet zo, in fine, de mogelijkheid om de Regering een dwingende termijn op te leggen om uitspraak te doen.

In haar advies van 18 mei 2020 heeft het GOC ook kritiek gegeven op dat artikel, met het volgende antwoord:

- 
- De verkorting van de termijn waarin de vergunningsaanvrager of het college van burgemeester en schepenen een administratief beroep kan indienen bij de Regering tegen de beslissing van de gemachtigd ambtenaar doet geen afbreuk aan het recht op bescherming van een gezond leefmilieu en/of aan het recht op toegang tot een rechter:
- 
- het beroep aangaande de verkorte termijn is een administratief beroep en geen gerechtelijk beroep. Het maakt dus integraal deel uit van het besluitvormingsproces inzake de vergunningsaanvraag. Aangezien een versnelde procedure wordt ingevoerd, waarvan de

termijnen verkort worden om verschillende redenen van algemeen belang die in de voorbereidende werken worden belicht, is het coherent om ook de termijn te verkorten waarin de vergunningsaanvrager of het college van burgemeester en schepenen de Regering kan verzoeken om het dossier in opportuniteit opnieuw te onderzoeken en een definitieve beslissing over de aanvraag te nemen.

- 
- - Het administratieve beroep waarvan sprake moet niet verplicht gemotiveerd worden, terwijl dat voor een gerechtelijk beroep wel het geval is. De indiener van het beroep kan zich tevreden stellen met het indienen daarvan bij de Regering en met het verzoeken aan de Regering om het dossier opnieuw te onderzoeken, zonder dat de ontvankelijkheid van zijn beroep afhangt van de uiteenzetting van de bezwaren die hij formuleert tegen de beslissing die de gemachtigd ambtenaar heeft genomen.
- 
- - De verkorting van een dergelijke beroepstermijn bezorgt de betrokken dus niet op dezelfde manier een nadeel zoals in het kader van een gerechtelijk beroep.
- 
- - Het beroep waarvan sprake is niet open voor derden maar enkel voor de vergunningsaanvrager en het college van burgemeester en schepenen. Enkel voor die twee persoonscategorieën wordt de beroepstermijn verkort, terwijl de rechten van de derden onaangetast blijven: net zoals voordien beschikken zij over het recht om de beslissing van de gemachtigd ambtenaar voor de Raad van State aan te vechten.
- 
- - Bovenop de duur van de termijn op zich heeft ook het vertrekpunt van die laatste belang: de beroepstermijn van vijftien dagen begint pas te lopen van bij de ontvangst door de betrokken partij van de beslissing van de gemachtigd ambtenaar. Het startpunt van de termijn hangt dus niet af van een gebeurtenis waar de indiener van het beroep mogelijk gedurende meerdere dagen niet van op de hoogte kan zijn, wat inhoudt dat hij altijd over vijftien bruikbare dagen beschikt om zijn beroep in te dienen.
- 
- De schrapping van de consultatie van het Stedenbouwkundig College volgt dezelfde soort redenering.
- 

De administratieve beroepsprocedure waarvan sprake maakt integraal deel uit van het besluitvormingsproces inzake de vergunningsaanvraag die werd ingediend en het lijkt moeilijk te betwisten dat dat proces zo wordt georganiseerd dat de vergunningverlenende overheden met volle kennis ter zake een uitspraak kunnen doen. Terwijl die vaststelling geldt voor de gemachtigd ambtenaar, die in eerste instantie een uitspraak doet, geldt dat a fortiori ook voor de Regering, die daarna in hetzelfde dossier tussenkomt.

Bovendien is het administratief beroep in het kader waarvan het Stedenbouwkundige College tussenkomt, uitsluitend open voor de vergunningsaanvrager en het college van burgemeester en schepenen. De situatie van derden zal geenszins worden gewijzigd door de vrijstelling van advies van het Stedenbouwkundig College.

Het feit dat de schrapping van het advies van het Stedenbouwkundig College zou verhinderen dat dat als beslissing geldt in geval van het ontbreken van een beslissing van de Regering binnen de haar toegestane termijn blijft zonder gevolgen wat de standstill betreft. Bij het ontbreken van het advies van het Stedenbouwkundig College leidt het stilzwijgen van de Regering tot de bevestiging van de betwiste beslissing (wat overigens het geval is in de gewone procedure als het Stedenbouwkundig College zich evenmin binnen de vereiste termijn heeft uitgesproken). Aangezien niets de stelling steunt

dat het advies van het Stedenbouwkundig College intrinsiek een hoger milieubeschermingsniveau dan de beslissing van de gemachtigd ambtenaar zou verzekeren, blijft de kwestie van de standstill hier dus zonder voorwerp.

### *Artikel 13*

De artikelen 197/16 en 197/17 bekrachtigen principes die identiek zijn aan de toepasbare principes van de gewone procedure en worden opgeheven omdat ze nutteloos zijn: de bepalingen van de gewone procedure zijn ook van toepassing op de door hoofdstuk III*bis* bedoelde stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

### *Artikel 14*

Dit artikel 197/18 werd toegevoegd om het geval te voorzien dat de aanvraag vervalt als er bij een lopende behandeling van een vergunningsaanvraag in eerste aanleg of een beroep waarvoor de versnelde procedure 'scholenplan & sociale huisvesting' van toepassing is, vastgesteld wordt dat het project niet (meer) onder het toepassingsgebied van de versnelde procedure valt.

Als zo de aanvraag door wijzigingen tijdens de procedure uit het toepassingsgebied van de versnelde procedure valt omdat ze niet meer het minimaal vereiste percentage sociale woningen omvat of omdat ze de indiening van een milieuvergunning vereist en dus een gemengd project wordt, moet de aanvrager een nieuwe aanvraag indienen volgens de gewone procedure, dus tegelijk met de daaraan verbonden milieuvergunningsaanvraag.

In het eerste geval zou het bijzonder ingewikkeld zijn en een bron van juridische onzekerheid vormen om de toepassing te voorzien, bij een lopende procedure, van de strikte vervaltermijnen van de gewone procedure georganiseerd door hoofdstuk III. Dat geldt des te meer doordat de bepalingen inzake beroep niet identiek zijn.

In het tweede geval zou, behalve het feit dat de handhaving van de versnelde procedure zou afwijken van het principe van de gelijktijdige indiening en behandeling van beide aanvragen, de toepassing van de versnelde procedure voor de vergunningsaanvraag geen werkelijk voordeel bieden inzake termijnen omdat van haar kant een milieuvergunningsaanvraag van klasse 1B en zelfs 1A zal moeten worden ingediend en het voorwerp zal moeten uitmaken van een volledige behandelingsprocedure, en pas daarna kan de vergunningsaanvraag, die sneller afgeleverd zou zijn, in werking treden.

Er moet worden verduidelijkt dat, als aangebrachte wijzigingen aan een ingediende aanvraag in het kader van de gewone procedure de aanvraag in het toepassingsgebied van de versnelde procedure brengen, de aanvraag in kwestie nog altijd door de bepalingen van hoofdstuk III zal worden geregeld. Nieuwe termijnen toepassen voor een lopende procedure lijkt namelijk een bron van onbegrip voor de aanvrager en een bron van juridische onzekerheid.

### *Artikel 15*

Dit artikel regelt de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die, in het kader van het scholenplan, werden ingediend voor de inwerkingtreding van deze ordonnantie. Om de spelregels tijdens de loop van de procedure niet te hoeven wijzigen, zullen deze aanvragen behandeld worden volgens het huidige scholenplan.

**ONTWERP VAN ORDONNANTIE**

**tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening**