

URBANISME

La Cour constitutionnelle a récemment annulé la partie du CoBAT qui concerne les emplacements de parking dans les nouveaux projets. Une sacrée tuile dans le jardin des promoteurs.

PAOLO LEONARDI

La Belgique manque de logements neufs, on le sait. En cause : la lenteur dans l'attribution des permis. Dans une récente étude, l'Upsi, l'organisme qui regroupe les promoteurs, l'a quantifiée. Elle s'élèverait à 48 mois en Wallonie, 44 mois en Flandre et 68,5 mois à Bruxelles. On parle ici de permis pour les grands projets avec plusieurs logements, pas pour les permis des citoyens ordinaires. La durée moyenne calculée ici tient compte du délai complémentaire de 6 mois imputable au covid et concerne également des permis purgés de tout recours, donc « prêts à l'emploi ».

Mais pour ce qui est de Bruxelles, les choses se sont fameusement compliquées ces derniers jours car un élément supplémentaire est venu perturber la déjà très chaotique marche du logement neuf. Dans un récent arrêt, la Cour constitutionnelle a, en effet, annulé une partie du CoBAT (le Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui définit les règles d'urbanisme en Région bruxelloise) sur les parkings (couverts ou extérieurs).

Jusqu'à-là, un projet qui prévoyait la construction d'au moins 400 emplacements de parking devait être soumis à une étude d'incidences. Avant le nouveau CoBAT, les mesures prévoyaient qu'un projet comprenant 200 emplacements de parking était soumis non pas à une étude d'incidences mais bien à un rapport d'incidences, moins lourd et moins contraignant qu'une étude d'incidences qui prend environ 6 mois pour être conclue. Dans son jugement, la Cour a d'ailleurs considéré que l'étude d'incidences offrirait davantage de garanties au public.

**Retour à la situation antérieure**

Aujourd'hui, cette même Cour, qui s'est exprimée dans le cadre d'un recours introduit par un particulier, a estimé que ce chiffre devait revenir à sa situation originelle, soit 200. Autrement dit, tout projet qui comporte au moins 200 parkings doit obligatoirement s'accompagner d'une étude d'incidences avant



# Grands projets, grands soucis...

Les emplacements de parking avaient vu la réglementation changer avec le CoBAT. La Cour constitutionnelle en a décidé autrement.

© PIERRE-YVES THIENPONT

que l'autorité ne statue sur son sort. Explication de la Cour : le passage de 200 à 400 parkings prévu par le CoBAT s'assimile à un assouplissement des mesures environnementales, ce qui est contraire à la Constitution.

Conséquence : les permis qui ont été accordés jusqu'à l'arrêt de la Cour constitutionnelle (le 21 janvier) sont purement et simplement caducs. Inutile d'écrire qu'à l'Upsi, on attend avec une certaine fébrilité de voir comment la situation va évoluer. « On risque une paralysie pour les grands projets. L'arrêt crée une incertitude juridique pour les promoteurs qui ont déjà reçu leur permis », explique sans équivoque son CEO Olivier Carrette.

Il en va de même, évidemment, pour les permis qui avaient déjà été introduits avant l'arrêt de la Cour et qui attendent leur feu vert. Le Secrétaire d'Etat en charge du dossier Pascal Smet a déclaré que plusieurs projets étaient concernés, sans toutefois les nommer. « Les permis qui sont suscep-

tibles d'être annulés le seront à coup sûr », a-t-il déclaré lors d'une interpellation à la Chambre. »

Plusieurs scénarios sont à présent sur la table. « Le gouvernement peut maintenir sa réforme du CoBAT mais il doit alors justifier qu'il n'y a pas eu atteinte à la protection de l'environnement », explique à ce propos Pierre-Alain Franck, administrateur à l'Upsi. « Il pourrait notamment décider de renforcer le cadre du rapport d'incidences pour qu'il remplisse davantage de garanties aux yeux du citoyen. A ce sujet, une mesure évoquée par certains cabinets d'avocats concerne le renforcement des conditions de l'agrégation accordée aux bureaux d'études qui rédigent les rapports d'incidences. Mais le gouvernement bruxellois peut également se conformer à l'arrêt de la Cour constitutionnelle et trouver des mesures transitoires qui permettent que les permis en cours ne soient pas pénalisés. »

Ces réflexions interviennent à une

*Ce qui est sûr, c'est que l'arrêt de la Cour constitutionnelle ne va pas dans le bon sens pour les promoteurs*

**Pierre-Alain Franck,**  
Administrateur à l'Upsi



période-clé en matière de grands projets. Annoncée pour cette année, la réforme du RRU (le Règlement régional d'urbanisme qui dicte les règles à suivre pour les promoteurs et définit, notamment, le nombre de places de parking à prévoir par logement) n'interviendra finalement pas avant fin 2022, voire 2023. On sait que les promoteurs demandent depuis longtemps une réduction de celles-ci car ils ont de plus en plus de mal à les vendre auprès d'une population qui se sent toujours plus concernée par les problèmes de mobilité. Mais en l'absence de réforme du RRU, la règle d'une place de parking par logement (0,7 pour certaines zones) reste d'application. « Ce qui est sûr, c'est que l'arrêt de la Cour constitutionnelle ne va pas dans le bon sens pour les promoteurs », conclut laconiquement Pierre-Alain Franck. « Non seulement ils doivent encore et toujours construire trop de parkings mais en plus ils doivent à présent combiner avec des études d'incidences... »

**ACTION REBLANCE 2020**

**JUSQU'À 12.000€ HTVA DE RÉDUCTION**

**HAVRÉ**

**NOUVEAU PROJET**

Proche de vous!

**SOTRABA**

THOMAS & PIRON, LA FORCE D'UN TEAM

**ENSEMBLE POUR UN NOUVEAU DÉPART!**

**RÉSIDENCE « LEROY » (RUE GEORGES MABILLE À HAVRÉ) :**  
 DÉCOUVREZ LES 29 APPARTEMENTS DE CETTE SPLENDEIDE RÉALISATION SITUÉE DANS UN ÉCRIN DE VERDURE À QUELQUES KILOMÈTRES DE MONS.

INFO : 0476/29.23.73 • 0486/55.54.64

[WWW.RESIDENCE-LEROY.BE](http://WWW.RESIDENCE-LEROY.BE) [WWW.SOTRABA.BE](http://WWW.SOTRABA.BE)

Mais aussi des maisons et appartements à : Ressaix, Mons, Sirault, Nivelles, Hautrage, et bientôt à **Pont-à-Celles**.

**SOTRABA, SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION BASÉE À ARQUENNES DEPUIS 1981, VOUS PROPOSE PLUS DE 200 BIENS NEUFS DANS LE HAINAUT ET LE BRABANT WALLON. NOTRE EXPÉRIENCE ET NOTRE SAVOIR FAIRE CONFÈRENT À NOS BÂTIMENTS UNE QUALITÉ DE CONSTRUCTION RAREMENT ÉGALÉE EN BELGIQUE.**