
Note relative au Projet d'arrêté relatif au contenu des plans particuliers d'affectation (PPAS)

Objet

Par courrier daté du 15 mars 2019, reçu le 19 mars 2019, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale demande l'avis de Brulocalis, dans un délai de 30 jours, sur le projet d'arrêté relatif au contenu des plans particuliers d'affectation du sol, approuvé en 1^e lecture le 28 février 2019.

Projet d'arrêté

Dans le cadre de la dernière réforme du CoBAT, le PPAS devient un outil d'initiative exclusivement communale.

L'arrêté en projet allège le contenu obligatoire des PPAS tout en ouvrant la possibilité de prévoir de nouveaux objets facultatifs, notamment de type opérationnel.

Il apporte aussi des éléments de simplification administrative par rapport à l'arrêté du 29 juin 1992.

La réforme relative aux PPAS se résume de la manière suivante :

- Volonté d'**assouplir cet outil** rigide :
 - o Rendre le PPAS **adaptable** aux situations et aux besoins propres à chaque périmètre concerné.
 - o **Alléger la procédure** d'adoption/modification.
 - o Inciter les communes à **moderniser** les anciens PPAS et à en adopter de nouveaux.
- **Redéfinition du contenu** du PPAS :
 - o **Contenu obligatoire** :
 - 1. la situation existante de fait et de droit => pour bien comprendre le contexte
 - 2. les affectations (prescriptions graphiques et littérales) => conserver une distinction claire entre plans d'affectation et règlements d'urbanisme
 - 3. un exposé des motifs, non réglementaire.
 - o Le cas échéant, accompagné :
 - du rapport d'incidences environnementales,
 - d'une annexe indiquant les dispositions dérogeant au plan régional d'affectation du sol (PRAS) ou à un plan d'aménagement directeur (PAD),
 - d'une annexe reprenant les dispositions littérales et graphiques coordonnées en cas de modification/abrogation partielle.
 - o **Contenu facultatif** : Tout le reste est laissé à l'appréciation de l'autorité compétente (ex: accent sur la préservation des qualités architecturales ou patrimoniales d'un quartier, ou sur l'offre de logements, ou sur des questions environnementales, ou pas de normes sur les gabarits, ...).

- **Mesures opérationnelles** éventuelles : pour constituer un outil évolutif, le PPAS peut être accompagné de mesures prévoyant la gestion et les modalités de mise en œuvre, telles qu'un plan d'expropriation, un périmètre de préemption, un plan d'alignement, des charges d'urbanisme, le phasage de l'applicabilité de certaines prescriptions, des mécanismes de primes ou d'incitants, un plan de mise en œuvre, etc.
- Le PPAS devient un **outil exclusivement communal** :
 - **Renforcement communal** :
 - **Suppression des PPAS d'initiative gouvernementale** => Le Gouvernement ne peut plus imposer à la commune d'adopter un PPAS.
 - Suppression de l'agrément des auteurs de projet => Le collège des bourgmestre et échevins est désormais l'auteur de projet et du rapport sur les incidences environnementales (RIE).
 - Suppression de la reprise en main par le Gouvernement de la procédure de constatation des abrogations implicites ou d'abrogation à la suite d'un plan communal de développement (PCD).
 - Suppression de l'intervention du Gouvernement pour modifier ou abroger un permis de lotir (PL).
 - Avec **accompagnement régional** :
 - Préalablement à l'élaboration d'un PPAS, la commune sollicite l'avis de l'administration de la Planification sur l'opportunité d'adopter le plan afin d'être informée le plus en amont possible du point de vue de la Région et éviter des démarches et frais inutiles.
 - Lorsque la commune estime que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, Bruxelles Environnement (BE) décide s'il faut un RIE ou non.
 - L'élaboration du projet de PPAS et du RIE est suivie par un comité d'accompagnement (CA = commune, Planification, BE).
 - Le Gouvernement peut conditionner l'approbation du PPAS à la modification préalable de certains aspects ou à l'adoption d'un plan d'expropriation ou d'un périmètre de préemption.
- Les deux **procédures accélérées d'abrogation** sont confirmées :
 - Constatation des abrogations tacites pour **non-conformité au PRAS** ou aux dispositions réglementaires d'un PAD. Désormais aussi possible sur initiative citoyenne.
 - Abrogation **PPAS planifiée par un PCD qui a évalué les incidences de cette abrogation** (>Directive) dans les 6 mois de l'entrée en vigueur du PCD. Le Gouvernement accorde son approbation dans les 3 mois. A défaut, abrogation réputée approuvée. Plus de reprise en main de la procédure par le Gouvernement.
- **Effets sur les permis de lotir** : Un PPAS peut désormais :
 - modifier ou **abroger un permis de lotir** => Désormais possible en toute situation et sans intervention du Gouvernement.
 - **dispenser de permis de lotir** une division de propriété conforme au plan détaillé du parcellaire prévu par le PPAS.
- **PPAS dérogatoire au PRAS ou aux dispositions réglementaires d'un PAD** : ajout du PAD, dans les mêmes trois conditions que celles existantes pour le PRAS.

Observations

Communes participantes : Anderlecht, Bruxelles, Evere, Ixelles, Saint-Josse-ten-Noode, Uccle, Woluwe-Saint-Pierre.

Observations techniques :

- Dans l'arrêté : la notion « *le cas échéant* » n'est pas toujours claire.
- Dans tout l'arrêté : parler d' « approbation définitive ».
- Le tracé des alignements : les alignements datent. Dans la pratique, cela engendrera des recherches dans les archives pour retrouver des traces de décisions.
- Demander de renseigner les arrêts de bus : cela est possible dans un périmètre restreint autour du PPAS. Il ne faut pas s'éloigner trop du périmètre du PPAS.
- Il faut se rappeler que les inventaires (immeubles et arbres remarquables) n'ont pas de valeur légale. Pour les arbres remarquables, l'inventaire a une valeur indicative.
- Possibilité d'envoi par voie électronique : Pour ce faire, il convient de s'assurer que cette possibilité puisse être mise en œuvre effectivement, ceci tant au point de vue de l'implication du CIRB dans l'implémentation du projet Nova 5 qu'au point de vue de la précision des informations. De manière générale, il convient d'informer et d'encadrer au mieux les administrations communales : informatique, gestionnaire sécurité de l'information pour les accès,...
- Dans la mesure où les communes ne réalisent pas souvent des PPAS, il est essentiel que la Région mette à disposition des communes un accompagnement et des outils nécessaires à la réalisation du dossier.
- Afin de ne pas surcharger les administrations communales, et dans un esprit de simplification administrative, il convient d'appliquer le principe « *once only* », lequel vise à ne pas compliquer les tâches et demander plusieurs fois les mêmes informations.
- Documents communs à fournir « Des Plans particuliers ».
- Article 1 : Il faudrait ajouter des précisions sur l'établissement des documents énoncés à l'article 44 § 1^{er}.
- Article 3 : L'obligation d'ajouter un extrait détaillé du PAD est-elle bien utile ? Les PAD sont accessibles sur le site de Perspective Brussels (tout comme le PRAS).
- Article 3 : Ne faudrait-il pas tenir compte des atlas des cours d'eau ?
- Article 3, point 2 : Renseigner les terrains pollués, cela dépendra d'informations de Bruxelles Environnement (informations qui évoluent rapidement).
- Article 3, §2, 1°, b) : Les abrogations implicites sont impossibles à déceler sans projet précis (cette étape a été testée lors du projet du PRAS et abandonnée).
- Article 3, §2, 1°, d) : Si les règlements communaux portent sur l'ensemble du territoire de la commune, ils ne sont pas cartographiables.
- Article 3, §2.2°, j) : Les servitudes **connues**.

- Article 3, §3, 1° : « *occupations* » : pourquoi introduire un nouveau terme (au lieu de se référer aux notions existantes : affectation/destination/utilisation) ?
- Article 3, §3, 2° : Cahier : de quel format ? A4, A3 ? a) Mention agrégée ? b) Les zones inondables, les terrains pollués (à quelle source ces infos sont disponibles ?)
- Article 3, §2, 2°, j) : « *Le cas échéant, les servitudes ayant un impact direct sur l'utilisation du sol* » : Il conviendrait de mentionner les infrastructures souterraines telles que les collecteurs et les bassins d'orage. Il y a des collecteurs qui dévient vers des biens privés. Ne faudrait-il pas considérer les projets de plans en cours et non uniquement les plans en vigueur ?
- Article 3, § 3 : Il faut augmenter le délai de 90 jours. (avoir les subsides pour organiser l'enquête publique, avoir le budget, passage au Conseil ou Collège,....).
- Article 3, § 3 : Demander les plans sous format informatique vectoriel géoréférencé en Lambert 72 (epsg 31370) est trop détaillé. Il faut laisser le choix de fichier au commune.
- Ajouter :
 - o article 3 §3 1°, d) un descriptif détaillé des bâtiments inoccupés + informations probantes (durée de l'inoccupation, les initiatives mises en place pour y remédier tels que les actions en cessation ou autres, etc.)
 - o Article 3 §3 1°, e) les chantiers en cours
 - o Article 3 §3 1°, f) les parkings en sous-sol + les entrées
 - o Article 3 §3 2°, d) photo aérienne récente + évolution du site sur les 20 dernières années
- Article 3, § 3 : Est-il vraiment utile de demander des précisions sur les marais, les arbres à hautes tiges isolés, les arbres d'alignement et les arbres en bosquet, alors qu'ils sont visibles sur la photo aérienne ?
- Article 3, §3, 2°, b) nous nous interrogeons sur la mention agrégé des propriétaires > il faut savoir que ces documents seront mis en enquête publique dans le cadre de la procédure, cela ne poserait-il pas la question de la protection des données ?
- Article 3, §4, 1°, a) : Les cotations ou pourcentage d'affectation pour les zones « pyjama ».
- Article 3, §4, 1°, b) risque de problème de lisibilité si nous devons indiquer le quota de mixité sur le plan, quid si plusieurs affectations à mentionner sur un bien ? > à renvoyer dans le cahier y relatif.
- Article 4, §3, b) Fond des plans : Certaines communes se réfèrent à la fois le fond de plan Urbis et au fond de plan du cadastre, car Urbis n'est pas systématiquement à jour. Utiliser URBIS comme seule référence nous paraît dès lors dangereux. Il convient de laisser aux communes la flexibilité d'utiliser les deux sources afin d'éviter les erreurs et résoudre les éventuelles discordances. Un plan dressé par un géomètre pourrait résoudre ce problème. Une autre solution consisterait à compléter la disposition en précisant que les cotes indiquées sur le plan doivent être confirmées par plan de mesurage approuvé par les services techniques (= collège des bourgmestre et échevins).
- Article 5 : ajouter 6° l'affectation de la charge d'urbanisme : des précisions devraient être apportées.
- Article 5 : ajouter 7° le phasage de réalisation.
- Article 5, 4° : Améliorer le bilan environnemental : notion très floue, préciser dans quelle matière ?
- Article 5, 5° : les catégories de logement autorisées, conformément aux définitions consacrés dans la législation et la réglementation régionales relatives au logement. Les définitions (et gestionnaire) sont à communiquer via un canal aisément accessible, à moins qu'il existe déjà.

- Article 6, d) : mécanisme d'incitants ou de primes ? Régional, communal ?? ces mécanismes sont trop variables pour être inscrits dans un plan.
- Article 6, f) : Charges d'urbanismes : idem d. trop variables pour être inscrits dans un plan et dépend de la localisation des projets d'urbanisme
- Article 6 : ajouter c) plan d'alignement
- Article 6 d+e+f > ces mécanismes disposent de temporalité différentes à l'exécution des PPAS, à l'exemple des charges d'urbanisme. Quel sera dès lors l'effectivité de ces processus opérationnels ? En soi, je trouve que l'idée est bonne d'accompagner le PPAS de mesures opérationnelles mais nous pensons que nous serons confrontés à de nombreuses difficultés pour y arriver.
- ANNEXE 1 Formulaire à introduire :
 - o **Cadre V. Les dérogations sollicitées**
Parle-t-on de toute dérogation ? Ou des dispositions du PRAS qui imposent l'élaboration d'un PPAS pour atteindre certains seuils ou une plus grande variété d'affectations (grand commerce spécialisé...).
 - o **Cadre VI : Liste des documents à joindre** : administration en charge de la planification.
 - o lister toutes les parcelles cadastrales semble superflu. (Le PPAS Biestebroock = 40ha, ce travail aurait été trop chronophage!). Se limiter à limiter le périmètre, citer les voiries qui bordent le PPAS.
- ANNEXE 2 Modèle de cartouche :
 - o A quelle date doit-on se référer pour l'ordre des colonnes linguistiques, adoption par le Conseil, le Collège ? le Gouvernement ? pour la première enquête publique ? faudra-t-il le modifier en cours de procédure ? Va-t-il en être de même pour les affiches rouges d'enquête, pour les affiches de chantier, les arrêtés du Gouvernement ?
 - o Pour les signatures de la commune, afin de limiter le nombre de signatures et de donner de la place pour le faire :
 - Le conseil communal :

Par ordonnance, In opdracht, le Secrétaire communal, de Gemeentesecretaris	Le Collège des Bourgmestre et échevins College van Burgemeester en schepenen le Bourgmestre, de Burgemeester,
---	--
 - Le collège :

Par ordonnance, In opdracht, le Secrétaire communal de Gemeentesecretaris,	Le Collège des Bourgmestre et échevins College van Burgemeester en schepenen l'Échevin délégué de gemachtige Schepen,
---	--
- Enfin, le COBAT calque la procédure des RCUZ (art.92) sur la procédure du PPAS (art.41). Qu'en est-il des documents y relatifs ? Il serait surprenant d'imposer les mêmes exigences graphiques et littérales pour les RCUZ qui ne traitent nullement des affectations.