



AVIS ÉMIS PAR
LE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
AU COURS DE SA SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2001

concernant

**l'avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 29 août 1991
organique de la planification et de l'urbanisme**

AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT L'ORDONNANCE DU 29 AOÛT 1991 ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

**Avis du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale.
20 septembre 2001**

Saisine

Le Conseil a reçu des Ministres compétents une demande d'avis concernant l'avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

Considérant que l'avant-projet d'ordonnance est de nature à avoir des incidences sur le développement économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, suite aux travaux de sa commission ad hoc qui s'est réunie les 30 août, 3 et 6 septembre 2001, le Conseil remet l'avis suivant.

Considérations générales

Les organisations de classes moyennes et l'Union des Entreprises de Bruxelles considèrent opportuns plusieurs objectifs visés dans l'avant-projet d'ordonnance.

Ainsi, la simplification de la procédure d'élaboration des Plans Communaux de Développement par, entre autres, la suppression du dossier de base, apparaît judicieuse.

De même, la suppression des effets réglementaires des Plans Communaux de Développement entraîne une simplification de la hiérarchie des normes et donc leur plus grande lisibilité et accroît la sécurité juridique dans le chef des particuliers et des entreprises.

Les organisations de classes moyennes et l'Union des Entreprises de Bruxelles émettent également leurs plus nettes réserves quant à certaines dispositions comme l'imposition obligatoire de charges d'urbanisme ou facultative d'un phasage des travaux. Elles demandent l'omission de ces deux dispositions.

Par contre, les organisations représentatives des travailleurs se déclarent favorables au principe de l'imposition de charges d'urbanisme et d'un phasage des travaux. En ce qui concerne la procédure d'élaboration des PCD, elles acceptent la suppression du dossier de base dans la mesure où une consultation des citoyens est organisée avant l'approbation provisoire du projet de PCD par le Conseil communal.

Enfin, le Conseil demande à être consulté préalablement sur tous les projets d'arrêté d'exécution portant exécution de la présente ordonnance.

Considérations particulières

Article 4

Le Conseil demande que le second alinéa de l'article 17 de l'OOPU soit maintenu. Il lui apparaît en effet important que le plan régional de développement indique les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et priorités qu'il définit, notamment par leur expression cartographique.

Article 9

Le Conseil demande que le premier alinéa soit complété par les mots '*dans la perspective du développement durable*'.

Article 11

Le Conseil constate que la procédure d'adoption des plans de développement communaux a été simplifiée et ne comprend plus l'adoption de dossiers de base. Le Conseil recommande néanmoins une consultation préalable de la population et des entreprises sur les objectifs généraux et les priorités du projet de PCD avant l'approbation provisoire de celui-ci par le Conseil Communal.

Article 26

S'il peut suivre l'avant-projet d'ordonnance quand au fond de la modification, le Conseil insiste pour être consulté sur la liste des types de modifications d'utilisations devant faire l'objet d'une demande de permis.

Article 27

3°

Les organisations de classes moyennes et l'Union des entreprises estiment que c'est le demandeur de permis, et non l'autorité, qui doit pouvoir choisir, dans le respect du principe de proportionnalité, entre le versement à un fonds et l'exécution des charges d'urbanisme en nature. Ce choix relève notamment des compétences du demandeur et de l'importance des charges.

Elles estiment également opportun qu'un arrêté définisse les montants maxima des charges, dans le respect du principe de proportionnalité.

Elles s'opposent à ce que la contribution d'un demandeur de permis à un fonds puisse servir à la réalisation, la transformation ou à la rénovation de **bâtiments publics**, cet objet étant étranger à l'objectif des charges d'urbanisme, instrument de préservation de la mixité urbaine et non source de financement alternatif de dépenses publiques relevant de budgets couverts par l'impôt.

Cependant, le Conseil s'interroge sur la distinction entre 'bâtiment public' et 'équipement public' et l'impact de cette distinction au plan des charges d'urbanisme, quant aux bâtiments qui ont une fonction d'équipement et qui appartiennent aux pouvoirs publics.

Le Conseil demande que le 3° soit complété par la notion '*d'embellissement des espaces publics*'.

4°

Les organisations de classes moyennes et l'Union des Entreprises de Bruxelles s'opposent à l'habilitation donnée au Gouvernement de conférer un caractère obligatoire aux charges d'urbanisme.

Elles rappellent que les charges d'urbanisme, aux termes de l'exposé des motifs de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, sont conçues comme un instrument du maintien de la mixité urbaine (construction de logements en compensation de projets de bureaux) ou comme un moyen de réparation des dommages qu'un projet pouvait provoquer dans son environnement immédiat, par exemple par l'aménagement de trottoirs, la création d'espaces verts, ou l'embellissement de l'espace public. L'imposition de charges doit dès lors être décidée en fonction des exigences spécifiques d'un projet et des circonstances locales. L'appréciation de leur opportunité doit être laissée à l'autorité saisie de la demande de permis, et leur nature concertée avec le demandeur de permis.

L'imposition systématique de charges d'urbanisme, indépendamment des circonstances propres à un projet, s'apparente à un nouvel impôt et s'écarte de la logique de cet instrument.

Les organisations représentatives des travailleurs estiment que les charges d'urbanisme doivent garder un caractère obligatoire.

5°

Le Conseil estime que 'la nature des charges' doit tenir compte des remarques émises dans le tertio ci-dessus.

Article 29

Mêmes remarques qu'à l'Article 27.

Article 44

Les organisations de classes moyennes et l'Union des Entreprises de Bruxelles rappellent qu'un permis de bâtir constitue une autorisation de bâtir et non une obligation de bâtir.

Si elles ne s'opposent pas à la fixation de délais et au versement de cautions, elles s'opposent à la mise en place de programmes obligatoire de phasages des travaux. L'exécution d'un projet peut en effet comporter un ensemble d'aléas que le demandeur de permis ne maîtrise pas nécessairement et qui sont susceptibles d'influer sur le timing d'un projet. Le demandeur doit

d'autre part conserver la liberté d'apprécier les meilleures conditions d'exécution de son projet, de le modifier, voire même de ne pas le réaliser.

En leur état actuel, les législations relatives aux permis d'urbanisme et d'environnement permettent d'autre part aux autorités d'assortir les permis de conditions particulières répondant aux exigences spécifiques des chantiers ou des projets.

Les organisations représentatives des travailleurs, considérant que le phasage des travaux constitue la garantie de la bonne fin de ceux-ci, surtout dans le cas de grands projets urbanistiques, et de l'exécution effective des charges d'urbanisme, demandent le maintien tel quel de l'article 44.

Article 52

Le Conseil demande que le présent article soit réécrit dans sa totalité dans l'objectif de le rendre plus lisible et compréhensible et que soit précisée avec exactitude la portée du 3°.

Si l'objectif de cette disposition est de dispenser de permis de régularisation les affectations ou usages intervenus avant le 1er juillet 1992 et dûment constatés par les "renseignements urbanistiques", la fixation d'un délai limitant cette régularisation est en effet contradictoire à l'objectif de régularisation.

Article 53

Comme dit précédemment (Article 27, 3°), le Conseil estime que les charges d'urbanisme ne peuvent être utilisées à la réalisation, la transformation ou la rénovation, de bâtiments publics.

Article 57

Le Conseil appuie le Gouvernement dans sa volonté de coordonner les textes mais demande que soit omis du présent article le quatrième tiret relatif à une ordonnance et à des arrêtés d'exécution qui n'existent pas encore.

*
* *