



MINISTÈRE DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE

ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

**RAPPORT ANNUEL**  
**2007**



ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

---

**RAPPORT ANNUEL**  
**2007**

**Editeur responsable**

Jacques VAN GRIMBERGEN  
Directeur général de l'AATL  
CCN - Rue du Progrès, 80/1  
1035 BRUXELLES

**Coordination et rédaction finale**

Myriam GOBLET

**Correspondants**

Violaine BOELAERTS: Direction Conseils et Recours  
Pierre DELHEZ: Direction du Logement  
Myriam GOBLET: Direction Etudes et Planification  
Stéphanie HANSSENS: Direction de l'Urbanisme  
Valérie LEMASSON: Direction de l'Inspection Régionale du Logement  
Wim KENIS: Direction de la Rénovation Urbaine  
Muriel MURET: Direction des Monuments et Sites  
Michel STEENS: Direction Administrative et Financière

**Crédits photographiques**

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (sauf mention spéciale)

**Crédits cartographiques**

Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

**Conception graphique et impression**

[www.generis.be](http://www.generis.be)

**Traduction en néerlandais**

Michelle BALTES: Direction Administrative et Financière

juin 2008

Dépôt légal: D/2008/9210/4

© 2008 Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Tous droits réservés.

## PRÉAMBULE



J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2007 de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

Ce rapport contient une mine d'informations sur l'actualité relative au cadre de vie des bruxellois et à ses deux millions d'utilisateurs quotidiens.

Comme dans le rapport annuel 2006, chaque chapitre traite d'une des cinq compétences gérées par mon Administration: la planification, l'urbanisme, le logement, la rénovation urbaine et le patrimoine.

Si la structure générale du rapport reste inchangée, le panel d'informations a été élargi afin d'en faciliter l'accès aux lecteurs.

Ainsi, le chapitre introductif inclut une présentation succincte des deux directions transversales de l'AATL: la Direction Administrative et Financière et la Direction Conseils et Recours.

Un nouveau point dresse la liste des publications réalisées en 2007, par matière. Les photos de couverture figurent en vis-à-vis des titres. Le contenu de ces publications est détaillé dans les chapitres thématiques concernés.

Plusieurs chapitres ouvrent ou étendent leurs pages aux activités de communication et d'information du public, en ce compris les relations interrégionales et internationales.

Les perspectives qui concluent chaque chapitre font directement référence au nouveau projet de Cohérence des Initiatives en matière de Management (CIM), mis en place pour l'ensemble du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, qui définit le plan stratégique et le tableau de bord de chaque direction à l'horizon 2008.

Les illustrations du rapport n'ont pas échappé au changement. Les photographies qui ouvrent chaque chapitre présentent les fonctionnaires de la direction concernée. Vous pourrez ainsi mettre un visage sur les personnes avec lesquelles vous êtes en contact ou qui assurent la gestion de votre dossier.

Par ailleurs, le contenu et la présentation des plans ont été modifiés afin d'être plus facilement compréhensibles, tandis que le nombre de données statistiques a augmenté suite à la réorganisation de plusieurs banques de données, notamment en matière de primes au logement.

En annexe figurent les coordonnées de contact des directions de mon administration et des instances consultatives ou de recours auxquelles vous pourrez vous référer utilement: noms des directeurs, adresses postales, numéros de téléphone et de télécopie, adresses électroniques, sites Internet et coordonnées des espaces d'accueil du public.

Je tiens encore à remercier les agents de mon administration, en particulier la coordinatrice, les correspondants et les directeurs, qui se sont mobilisés pour rassembler en un temps record les informations utiles à ce rapport et les formuler de manière claire, concise et agréable à parcourir.

Que ce rapport ouvre la voie vers un meilleur échange d'informations et d'idées avec les citoyens, nos partenaires politiques et institutionnels ainsi que les différents acteurs impliqués dans l'aménagement et le développement du territoire régional.

Bonne lecture à tous.

**JACQUES VAN GRIMBERGEN**  
*Directeur général de l'AATL*



# TABLE DES MATIERES

---

PREAMBULE .....	5
TABLE DES MATIERES .....	7
<b>PRÉSENTATION DE L'AATL .....</b>	<b>10</b>
1. OBJECTIFS ET MISSIONS .....	12
2. MOYENS HUMAINS .....	12
3. MOYENS FINANCIERS .....	14
4. PUBLICATIONS 2007 .....	15
5. TEMPS FORTS DE L'ANNEE .....	16
6. VITRINES DE L'AATL .....	18
<b>1. LA PLANIFICATION .....</b>	<b>20</b>
OBJECTIFS ET MOYENS .....	22
1. LA STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DE BRUXELLES .....	24
2. LA REVISION PARTIELLE DU PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL .....	25
3. LE SUIVI REGIONAL DES PLANS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT .....	27
4. LES SCHEMAS DIRECTEURS, OUTILS DE DEVELOPPEMENT DURABLE LOCAL .....	29
5. LES PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL .....	34
6. LES ETUDES ET OBSERVATOIRES THEMATIQUES .....	38
7. LA COMMUNICATION EXTERNE ET L'INFORMATION DU PUBLIC .....	44
PERSPECTIVES .....	48

---

<b>2. L'URBANISME</b> .....	<b>50</b>
OBJECTIFS ET MOYENS .....	52
1. L'APPLICATION DES REGLEMENTS D'URBANISME .....	54
2. UNE GESTION DE PLUS EN PLUS POINTUE DES PERMIS D'URBANISME .....	55
3. L'IMPORTANCE CROISSANTE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES .....	64
4. LA GESTION DES INFRACTIONS URBANISTIQUES .....	66
5. LES RECOURS AU COLLEGE D'URBANISME ET AU GOUVERNEMENT .....	69
PERSPECTIVES .....	72
<b>3. LE LOGEMENT</b> .....	<b>74</b>
OBJECTIFS ET MOYENS .....	76
1. L'OCTROI DE PRIMES A LA RENOVATION .....	78
2. L'EMBELLEMENT DES FAÇADES SE POURSUIT .....	80
3. DES INTERVENTIONS POUR AIDER LES LOCATAIRES DEMUNIS .....	81
4. LES AIDES AUX ACTEURS SOCIAUX ŒUVRANT DANS LE LOGEMENT .....	82
5. LA QUALITE ET LA SECURITE DU PARC LOCATIF .....	83
6. LES RECOURS AU GOUVERNEMENT EN MATIERE DE LOGEMENT .....	86
7. LA COMMUNICATION ET L'INFORMATION DU PUBLIC .....	88
PERSPECTIVES .....	90



---

4. LA RÉNOVATION URBAINE .....	92
OBJECTIFS ET MOYENS .....	94
1. LES CONTRATS DE QUARTIER .....	96
2. LA RENOVATION D'IMMEUBLES ISOLES DES COMMUNES ET CPAS.....	105
3. LA LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES ABANDONNES.....	108
4. LE SUIVI DE LA GESTION LOCATIVE DE LOGEMENTS RENOVES .....	108
5. LE SUIVI DES OPERATIONS DE RENOVATION DE LA SDRB.....	109
6. LES PROJETS COFINANCES PAR L'UNION EUROPEENNE .....	109
7. LA PARTICIPATION A D'AUTRES PROJETS.....	111
8. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC .....	112
PERSPECTIVES .....	113
5. LE PATRIMOINE IMMOBILIER.....	116
OBJECTIFS ET MOYENS .....	118
1. L'IDENTIFICATION ET L'ETUDE DU PATRIMOINE .....	120
2. LA PROTECTION LEGALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER.....	124
3. LA RESTAURATION ET LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER .....	126
4. LES FOUILLES ET LE LABORATOIRE D'ARCHEOLOGIE.....	131
5. LES PROJETS EUROPEENS ET INTERNATIONAUX .....	133
6. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC .....	135
PERSPECTIVES .....	138
CONCLUSION .....	140
ADRESSES DE CONTACT.....	145



**STAFF DE L'AATL.** De gauche à droite: Benoît PERILLEUX (Directeur études et planification), Philippe THIERY (Directeur administratif et financier), Sophie BERTHELON (secrétaire du staff), Patrick CRAHAY (Directeur de la rénovation urbaine et des monuments et sites), Frédéric DEGIVES (Directeur de l'inspection régionale du logement), Jacques VAN GRIMBERGEN (Directeur général), Kristien VAN DEN HOUTE (Directrice du logement) et Albert GOFFART (Directeur de l'urbanisme). En médaillon: Patricia VERHEYEN, secrétaire du Directeur général.





## 1. OBJECTIFS ET MISSIONS

L'objectif général de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) est de piloter le développement du territoire régional de manière durable, équilibrée et harmonieuse.

Au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, l'AATL est chargée de diverses missions visant la mise en œuvre de la politique du Gouvernement en matière de:

- 1. Planification:** concevoir et assurer le suivi des plans stratégiques de développement et des plans réglementaires d'affectation du sol, dans un souci de durabilité. Gérer les études et observatoires évaluant la mise en œuvre de ces plans.
- 2. Urbanisme:** concevoir et assurer le suivi des règlements d'urbanisme régionaux et locaux. Gérer les permis et certificats d'urbanisme, instruire les études et rapports d'incidences, gérer les infractions urbanistiques et traiter les recours.
- 3. Logement:** améliorer les conditions de vie des Bruxellois en maîtrisant et réduisant les problèmes d'habitat, par l'octroi de primes à la rénovation et de subsides et par le suivi du respect des normes de sécurité, de confort et d'habitabilité.
- 4. Rénovation urbaine:** lutter contre les chancres urbains et réparer le tissu urbain par la gestion de divers programmes opérationnels, dans une démarche de développement urbain actif et de renforcement de la cohésion sociale.
- 5. Patrimoine:** conserver et intégrer le patrimoine immobilier dans le cadre de vie contemporaine, tout en le maintenant dans un environnement approprié.

Chaque chapitre du présent rapport est consacré à l'une des ces matières.

## 2. MOYENS HUMAINS

### COMPOSITION DE L'AATL

L'AATL se compose de huit directions, sous la conduite de la Direction générale:

- 6 directions opérationnelles: Etudes et Planification, Urbanisme, Logement, Inspection Régionale du Logement, Rénovation Urbaine, Monuments et Sites.
- 2 directions transversales: Administrative et Financière, Conseils et Recours.

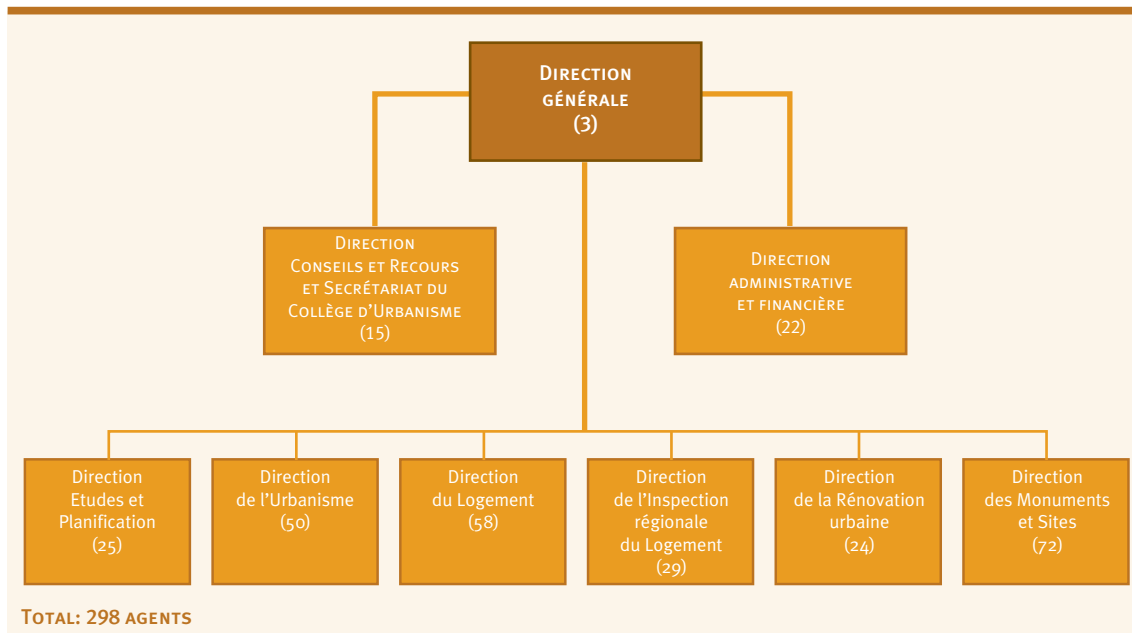
Au total, 298 agents (correspondant à 288,4 équivalents temps plein) ont travaillé au sein de l'AATL en 2007. Ce chiffre ne tient pas compte des agents détachés dans un Cabinet ou en interruption de carrière complète ou en stage dans une autre administration. Le nombre d'agents travaillant dans chaque direction figure entre parenthèse dans l'organigramme ci-après.

Trois organes d'avis assurent des missions régionales dans ces matières:

- La Commission Régionale de Développement (CRD).
- La Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS).
- Le Conseil consultatif du Logement.

Les Collèges d'urbanisme et d'environnement constituent deux instances de recours.

Les coordonnées de contact de ces directions, commissions et collèges figurent en fin d'ouvrage.



## RÔLES SPÉCIFIQUES DES DIRECTIONS TRANSVERSALES

La Direction Administrative et Financière a pour objectif d'améliorer l'efficacité et l'image de l'AATL, en jouant un rôle d'interface entre les unités administratives, les autres administrations et les partenaires extérieurs. Elle fournit des avis, analyses ou rapports aux directions de l'AATL dans ses domaines de compétence que sont le budget, la communication, les ressources humaines, l'informatique, la logistique et les traductions.

La mission de la Direction Conseils et Recours est de traiter, pour le Gouvernement ou son délégué, les recours en matière de permis d'urbanisme (voir chapitre 2 point 5) et les recours en matière de logement (voir chapitre 3 point 6). Elle apporte une assistance juridique dans ces deux matières aux directions de l'AATL. Elle assure également auprès des avocats de la Région le suivi du contentieux dans ses domaines de compétence.



**DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE.** De gauche à droite: 1<sup>ère</sup> ligne: Nathalie MASSART, Sophie GAUSE, André HUYBRECHTS, Michel STEENS, Nicolas LUISSET, Lutgarde MASSIEN, Philippe THIÉRY, Murielle GOSSELIN, Joëlle HANQUART, Anne-Chantal FAUCON, Laurence MICHA, Henri JARDEZ et Peter VERHAEGHE. 2<sup>ème</sup> ligne: Eddy VAN LAETHEM, Luc WUYTENS, Dirk VAN CRAENENBROECK, Michel MARCELIS, Jean-Claude HANSEN, Henk DE RUDDERE, Rita SOLLIE, Michelle BALTES et Carine EFRATAS. Absente: Lutgarde ABBELOOS.

## PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

Outre les communes, des organismes régionaux interviennent dans les matières gérées par l'AATL.

- **La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB)** produit des logements pour des habitants à revenus moyens, dans des quartiers caractérisés par un déficit en construction résidentielle.
- **La Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB)** promeut le logement social et assiste les sociétés immobilières de service public dans leur gestion. Elle peut aussi construire, acquérir des immeubles, rénover, vendre ou louer.
- **Le Fonds du Logement** octroie des prêts hypothécaires avantageux, des prêts régionaux pour garantie locative et une formule de location-achat.
- **La Régie foncière** intervient en matière de politique foncière et de sites d'activité économique désaffectés.
- **Le Port de Bruxelles** aménage des terrains industriels en bordure de la voie d'eau et veille à l'intégration urbaine des installations portuaires.

Par ailleurs, l'AATL interagit avec d'autres compétences régionales, ce qui implique des collaborations avec les intervenants régionaux suivants:

- **Bruxelles Environnement-IBGE** collabore notamment avec l'Urbanisme pour les projets mixtes qui demandent un permis d'urbanisme et un permis d'environnement.
- **Bruxelles Mobilité** (anciennement Administration de l'Équipement et des Déplacements) collabore avec la Planification et l'Urbanisme en matière de circulation et de mobilité.
- **Le Secrétariat Régional au Développement Urbain (SRDU)** collabore avec la Rénovation urbaine dans le cadre de la revitalisation des quartiers.

## 3. MOYENS FINANCIERS

Les moyens budgétaires de l'AATL en 2007 s'élèvent à 74 736 816 EUR. Ils comptabilisent les crédits consommés en liquidation. Ils ne prennent donc pas en compte les crédits engagés.

Ils se répartissent entre les différentes matières traitées par l'AATL de la façon suivante:

Matières	Crédits liquidés (EUR)
Planification	1 749 968
Urbanisme	857 743
Logement	15 185 668
Rénovation urbaine	35 236 777
Monuments et sites	21 706 660
<b>Total général</b>	<b>74 736 816</b>

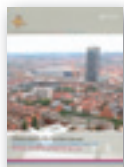
Ce total n'inclut pas les subventions ou dotations octroyées à différents organes œuvrant en matière de logement dont les principaux sont:

- La SLRB: 108 052 220 EUR.
- Le Fonds du Logement: 30 705 000 EUR.
- La SDRB: 8 910 656 EUR.

Le détail des budgets afférents à chaque matière figure en introduction de chaque chapitre.

## 4. PUBLICATIONS 2007

### Planification



- Observatoire des bureaux - bilan 2006 (n°20/2007) (FR/NL/EN).
- Observatoire du commerce 2007 (n°2): synthèse sur l'évolution du commerce de détail depuis 1950 (FR/NL/EN).
- BrU, planning a capital (n°s 1, 2 et 3): revue de l'AATL consacrée à l'aménagement du territoire (FR/NL/EN).



### Urbanisme



- Vade-Mecum: Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet? Exemples et bonnes pratiques (FR/NL).
- Guide Pratique: Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale (FR/NL).
- Classeur sur le Règlement Régional d'Urbanisme (FR/NL).



### FEUILLETS DE L'URBANISME (FR/NL)



- Aménager ou construire un garage.
- Antennes paraboliques.
- Arbres à haute tige: planter, élaguer, abattre.
- Clôtures.
- Diviser un immeuble de logement.
- Enseignes et publicités associées à l'enseigne.
- Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement.
- Installer un commerce dans un immeuble de logement.
- Intérieurs d'îlot, poumons de la ville.
- Fenêtres et châssis.



- Les renseignements urbanistiques.
- Plans et règlements en Région bruxelloise.
- Rénover ou modifier sa façade.
- Transformer un immeuble pour faire du logement.
- Zones de recul: stationnement interdit.

### Rénovation urbaine

- A Bruxelles, près de chez nous: l'architecture dans les contrats de quartier (FR/NL/EN).
- Video Fonderie-Pierron: chroniques d'un contrat de quartier (FR/NL).



### Patrimoine

#### COLLECTION «BRUXELLES, VILLE D'ART ET D'HISTOIRE» (FR/NL)

- Immeubles à appartements de l'entre-deux guerres (n°43).
- La Cité administrative de l'Etat (n°44).
- Hôtel communal de Schaerbeek et place Colignon (n°45).



#### COLLECTION «ATLAS DU SOUS-SOL» (FR/NL) ARCHÉOLOGIQUE DE LA RÉGION DE BRUXELLES» (FR/NL)

- Molenbeek-Saint-Jean.



#### COLLECTION «CARTES-PROMENADES» (FR/NL)

- Saint-Gilles.
- Etterbeek.



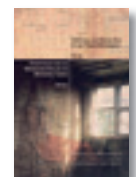
#### JOURNÉES DU PATRIMOINE (FR/NL)

- Lumière et éclairage.



#### COLLECTION «L'ART DANS LA RUE» (FR/NL)

- Carnet d'entretien sur L'arbre dans la ville.



#### SÉRIE «ARCHAEOLOGIA MEDIEVALIS» (FR/NL)

- Chronique 30.
- Hôpitaux du Moyen Age et des Temps Modernes.



#### SEPTENTRION (FR/NL/EN)

- Villes fortes entre mer du Nord et Meuse. Patrimoine urbain et projets durables.

### Généralités

- Rapport annuel 2006 de l'AATL (FR/NL).



## 5. TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

### Janvier

- Entrée en vigueur du nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) le 03/01/2007 et lancement d'une large campagne d'information du public.
- Attribution du marché pour le schéma directeur Delta.



### Février

- Mise en ligne du portail «Urbanisme» sur le site Internet du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ([www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)).



### Mars

- Rencontre de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement avec les juges de paix bruxellois.
- Organisation du 30<sup>e</sup> «Colloque interrégional d'Archéologie du Moyen Age et des Temps Modernes en Belgique et régions limitrophes *Archaeologia Mediaevalis 30*» (250 participants).



### Mai

- Parution du premier numéro de la revue trilingue *Bru - Planning a capital* portant sur la thématique de l'aménagement du territoire et résultat d'un partenariat entre l'AATL (Direction Etudes et Planification) et le CIVA.



### Juillet

- Délivrance du permis d'urbanisme relatif au réaménagement de la place Saint-Josse et son noyau commercial, dans le cadre de l'accord de coopération Beliris.
- Délivrance du permis d'urbanisme «unique» (urbanisme/patrimoine) relatif à la restauration de la porte de Hal.
- Inauguration de la station de métro Sainte-Catherine entièrement rénovée.





## Août

- Publication du *Rapport annuel 2006 de l'AATL* (FR/NL), présentant pour la première fois les activités de l'ensemble de l'AATL.



## Septembre

- Organisation durant tout le mois d'une campagne de communication «métrabus» sur le Centre d'Information sur le Logement (CIL) de l'AATL.
- 19<sup>ème</sup> édition des Journées du Patrimoine ayant pour thème «Lumière et éclairage» le week-end des 15 et 16/09/2007.



## Octobre

- 23/10/2007: Colloque organisé par la Secrétaire d'Etat en charge du logement et de l'urbanisme sur le thème de la densité: «*De la maison unifamiliale à l'immeuble tour, Quelle densité pour Bruxelles?*»
- Délivrance du certificat d'urbanisme, avec étude d'incidences, relatif à la construction du nouveau siège permanent de l'OTAN.



## Novembre

- 19-22/11/2007: participation au colloque du SRDU «Demain la ville» et aux focus groups.
- Ordonnance du 29/11/2007 modifiant l'article 325 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (MB 19/12/2007). Cette modification introduit la possibilité de déroger aux «vieux PPAS» (en application de l'arrêté-loi du 02/12/1946 concernant l'urbanisation et de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme).
- Edition de l'ouvrage *A Bruxelles, près de chez nous: l'architecture dans les contrats de quartier* (FR/NL).



## Décembre

- Adoption par le Gouvernement régional de la «Feuille de route du Plan de Développement International de Bruxelles» (PDI).
- Approbation en première lecture du projet modificatif du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) visant une simplification administrative.
- Approbation de la 11<sup>ème</sup> série de contrats de quartier (2007-2011) qui assure la revitalisation de quartiers fragilisés.
- Inauguration des ateliers de conservation préventive et de restauration du Laboratoire d'Archéologie au CCN.



## 6. VITRINES DE L'AATL



### HALLES SAINT-GÉRY

L'asbl régionale «Patrimoine & Culture» est gestionnaire des Halles Saint-Géry. Elle y développe des activités dans le domaine de l'architecture, du patrimoine ou de l'aménagement du territoire, mettant en valeur le cadre de vie des Bruxellois.

Les Halles abritent 3 espaces d'expositions, 2 salles de conférences, une cafétéria et 2 guichets d'information. La plupart des publications régionales y sont disponibles. Des expositions sont organisées en permanence sur des thèmes variés liés principalement au patrimoine immobilier et à l'aménagement du territoire.

Le bâtiment se verra bientôt agrémenté de marquises sur tout son pourtour.

Les Halles sont désormais ouvertes au public également le lundi.

Contact et renseignements: Tél: 02.502.44.24,

e-mail: [accueil@hallessaintgery.be](mailto:accueil@hallessaintgery.be) ([www.hallessaintgery.be](http://www.hallessaintgery.be))

### CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'AATL

Le Centre de Documentation rassemble, gère et met à disposition des agents et du public des ressources documentaires liées aux activités de l'AATL. Il se compose principalement d'une bibliothèque de plus de 10 000 ouvrages et d'environ 400 titres de périodiques dont certaines revues anciennes.

Il compte également un important fonds iconographique dont 3 500 photographies de Bastin et Evrard.

Ces documents couvrent d'une part, les thèmes liés à l'histoire de la Région et au patrimoine immobilier et d'autre part, l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

En 2007, le Centre de Documentation a accueilli plus de 1 500 visiteurs et géré environ 1 000 prêts de livres ou périodiques. Il a également acquis plus de 700 ouvrages récents et 500 revues. Sa politique d'échanges avec



d'autres institutions et bibliothèques spécialisées lui a permis de compléter ses fonds à peu de frais.

Le Centre de Documentation est ouvert au public sur rendez-vous.

Contact et renseignements: Tél: 02.204.24.96, e-mail: [bibmonument@mrbc.irisnet.be](mailto:bibmonument@mrbc.irisnet.be)

### BRUGIS

Les informaticiens et les cartographes de l'AATL ont développé un Système d'Information Géographique qui intègre de nombreuses informations cartographiques et littérales relatives à l'aménagement du territoire.

Ce système, appelé BruGIS, permet d'interroger des éléments cartographiques ou de faire des requêtes de localisation: par exemple identifier si on bénéficie d'une prime régionale en fonction de son lieu de résidence.

Il est disponible depuis 2006 sur l'Intranet du Ministère et sera mis à disposition des administrations communales et des organismes d'intérêt public dans le courant de l'année 2008.

## BIBLIOTHÈQUE RENÉ PECHÈRE

La Bibliothèque René Pechère, fonds régional situé au CIVA, est gérée par l'asbl «Centre Régional Bruxellois de Documentation sur l'Urbanisme et l'Architecture Paysagère». Cette bibliothèque héberge une collection riche de 5 000 ouvrages et de 30 revues multilingues ainsi qu'une bibliothèque virtuelle. Plus de 3 000 plans de l'architecte paysagiste René Pechère sont consultables sur un site entièrement remodelé.

La Bibliothèque propose également des expositions, conférences, colloques et visites guidées sur le thème de l'art des jardins et l'architecture du paysage. Elle est désormais accessible au public également le samedi matin.

Elle prépare activement les événements organisés dans le cadre de «2008, Année Pechère», mettant en valeur l'architecte paysagiste né en 1908, par une exposition, un ouvrage et un prix littéraire.

Contact et renseignements: Tél: 02.642.24.84, site: [www.bvrp.net](http://www.bvrp.net)



## BATIBOUW

La Région était présente au Heysel en 2007. Divers partenaires régionaux dont l'AATL, Bruxelles Environnement-IBGE, le Centre Urbain, la SDRB, le Fonds du Logement et l'ABE se sont réunis en un stand commun, au centre du Patio, sous la dénomination *Région de Bruxelles-Capitale*.

Plusieurs thèmes ont été développés: l'achat, les prêts, les primes et l'écoconstruction.

## MAQUETTE RÉGIONALE

Une maquette de Bruxelles, représentant le tiers central de la Région, est régulièrement présentée au public. Actualisée pour refléter l'évolution de la ville et enrichie techniquement par des systèmes de pointage laser ou par projection commandée par écran tactile, elle a été exposée au Mipim à Cannes sur le stand de la Région ainsi que dans l'ancienne Gare du Luxembourg lors de l'exposition «Building(s) For Europe» de mai à septembre 2007.

La Région a également lancé, en collaboration étroite avec le CIRB, les premières études de réalisation d'une maquette virtuelle 3D du quartier européen et de ses abords.





**DIRECTION DE LA PLANIFICATION.** De gauche à droite, 1<sup>ère</sup> ligne: Patricia PATERMO, Véronique DHONDT, Katya DELACROIX, Myriam GOBLET, Myriam CASSIERS, Suzanne GILLIJNS, Benoît PERILLEUX, Caroline WARNECKE, Cédric VAN MEERBEECK, Monique COPEENS, Pascale LAVIGNE, Ann GEETS et Marie SINTZOFF. 2<sup>ème</sup> ligne: Simonne LEVER, Michel DE BEULE, Jacques MONTEYNE, Christian LABARRE, Jean-Michel VANOBERGHEN, Yves VAN DE CASTEELE, Mieke DE DOBBELEER et Michel CLETTE. Absents: Martine DESMET, Chrisitan HOURMAN, Marion POURBAIX, Régine TOUWAIDE et Emile VANHECKE.



## OBJECTIFS

Comme son nom l'indique, la planification traite de plans. Ces plans se classent en deux catégories: les plans stratégiques de développement (points 1, 3 et 4 ci-dessous) et les plans réglementaires d'affectation du sol (points 2 et 5). Dans ce cadre, l'Administration est chargée de réaliser les objectifs suivants:

1. Assurer le suivi de la mise en œuvre du *Plan Régional de Développement (PRD)* qui définit la stratégie de développement à l'échelon régional.
2. Assurer le suivi du *Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)* qui régleme l'utilisation du territoire régional (actuellement en cours de révision partielle).
3. Assurer le suivi des *Plans Communaux de Développement (PCD)* qui précisent les stratégies de développement à l'échelon communal.
4. Mettre en place les *schémas directeurs* qui constituent de nouveaux outils de développement durable à l'échelon de «zones» (zones-leviers définies dans le PRD et zones d'intérêt régional définies dans le PRAS).
5. Instruire les *Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)* qui précisent l'utilisation du territoire à l'échelon local et conditionnent la délivrance des permis d'urbanisme.
6. Réaliser et coordonner les *études et observatoires thématiques* qui évaluent la mise en œuvre de ces plans et analysent la contribution des politiques sectorielles au développement régional.
7. Développer la *communication externe et l'information du public* par l'organisation de conférences, de séminaires thématiques et d'expositions, par la publication d'une revue périodique, de rapports et bilans annuels, par la mise à jour de sites Internet ainsi que par le suivi des relations interrégionales et internationales.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

La Direction Etudes et Planification (25 agents) assure les diverses missions liées à ces plans et études thématiques. La Direction de l'Urbanisme l'assiste pour le traitement des PPAS qui ne font pas partie d'une Zone d'Intérêt Régional ainsi que pour les rapports d'incidences environnementales portant sur les projets de plans.

La Direction Etudes et Planification assure également le secrétariat de la Commission régionale de Développement (CRD) et la cartographie régionale.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens budgétaires consacrés en 2007 à la planification s'élèvent à **1 749 968** EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés (EUR)
Plan Régional de Développement (PRD) / Plan de Développement International (PDI)	175 547
Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	0
Plans Communaux de Développement (PCD)	17 810
Schémas directeurs	426 779
Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)	279 639
Etudes et Observatoires (y compris la révision du COBAT)	560 661
Commission Régionale de Développement (CRD)	7 160
Total	1 749 968

### MOYENS LÉGISLATIFS

La base légale relative à la planification est définie dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Le Titre II du COBAT traite spécifiquement de la planification à travers 5 chapitres:

- Généralités et missions de la Commission Régionale de Développement (CRD).
- Plan Régional de Développement (PRD).
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).
- Plan Communal de Développement (PCD).
- Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS).

En décembre 2007, le Gouvernement a approuvé en première lecture le projet modificatif du COBAT qui permettra notamment d'entamer une procédure de modification du PRAS sans devoir attendre que cette modification soit inscrite dans le PRD. Diverses simplifications administratives sont également proposées concernant les procédures d'élaboration des PCD et PPAS.

## 1. LA STRATÉGIE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT DE BRUXELLES

### LE PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT (PRD)

Le Plan Régional de Développement (PRD) définit la stratégie de planification globale du développement régional, dans le cadre du développement durable. Adopté par le Gouvernement régional le 12/09/2002, le PRD est permanent (jusqu'à sa prochaine révision).

Il conditionne l'ensemble de la planification régionale, dans la mesure où les autres plans (PRAS, PCD et PPAS) ne peuvent s'en écarter sans en indiquer expressément les motifs. En outre, l'octroi d'aides à des personnes physiques ou morales, privées ou publiques, ne peut s'effectuer que dans le respect des dispositions du PRD.

Suite aux conclusions du «constat de la situation existante», le PRD détaille le «Projet de ville» au travers de:

- 3 défis pour répondre aux besoins économiques, sociaux, culturels et environnementaux.
- 12 priorités déclinées en objectifs généraux et opérationnels.
- conditions transversales de mise en œuvre.

En 2007, les trois grands défis transversaux du Projet de ville sont toujours d'actualité:

1. Améliorer la qualité de la vie à Bruxelles pour renforcer l'intégration sociale, stabiliser les habitants et encourager le retour à la ville.
2. Favoriser le développement économique durable, générateur d'emplois pour les Bruxellois.
3. Inclure le caractère international et interculturel de Bruxelles dans des projets phares intégrés, autour d'une identité forte basée sur l'ouverture et le dynamisme.

Ces trois défis sont mis en œuvre au travers de plans et programmes opérationnels.

1. Le défi de l'amélioration de la qualité de la vie passe par le Plan Régional d'Affectation du Sol, le Plan logement,

le Plan crèche, le Plan Iris des déplacements, le Plan de gestion des déchets, le Plan de lutte contre le bruit, le Plan air, etc. ainsi que par les contrats de quartiers, les travaux publics et le refinancement des communes.

2. Le défi du développement économique durable passe par le Contrat pour l'Economie et l'Emploi (C2E) dont la stratégie de formation fait partie intégrante. Pour faire face à la délocalisation et à la diminution des activités industrielles, Bruxelles doit devenir un incubateur d'innovation et développer une économie de la connaissance.
3. Le défi du développement du caractère international et interculturel de Bruxelles passe notamment par le nouveau Plan de Développement International de Bruxelles, présenté ci-dessous.

### LE NOUVEAU PLAN DE DÉVELOPPEMENT INTERNATIONAL (PDI)

La «Feuille de route du Plan de Développement International» a été adoptée par le Gouvernement régional le 20/12/2007. Le PDI n'est pas un plan de niveau équivalent au PRD. Il est un programme évolutif, créant la dynamique nécessaire pour promouvoir le caractère international de Bruxelles et maintenir sa position compétitive au sein des villes d'Europe (actuellement entre la 4<sup>ème</sup> et la 6<sup>ème</sup> position selon les matières et les classements). Il prend donc place parmi les politiques régionales.

Le PDI doit profiter aux Bruxellois, mais aussi à l'Etat fédéral, aux deux autres Régions du pays et à l'Europe dont le développement dépend à bien des égards de l'essor international de Bruxelles.

Les priorités et défis du PDI se regroupent autour de cinq chantiers majeurs:

1. La mise en place d'un marketing de la ville, cohérent et ancré dans les multiples identités bruxelloises.
2. La constitution de pôles de développement basés sur des équipements d'envergure internationale.
3. L'amélioration de la qualité de la vie à Bruxelles.
4. L'organisation d'une gouvernance plus efficace.
5. Le financement.



Parmi les dix pôles/zones stratégiques de développement définis pour accueillir les équipements collectifs d'envergure internationale (point 2 ci-dessus), on retrouve les principales zones-leviers et les Zones d'Intérêt Régional dans lesquelles des schémas directeurs sont élaborés depuis 2004.

Cet objectif résulte du constat de déficit de Bruxelles en matière de grands équipements. Ainsi notamment, l'infrastructure d'accueil pour des congrès internationaux n'est plus suffisante. Le stade de football national n'est plus aux normes de l'UEFA. Les équipements comme une grande salle de sports indoor, une salle de spectacle ou de concert de grande capacité manquent également.

La construction de ces grands équipements collectifs nécessitera une très bonne desserte de transports en commun, ce qui est loin d'être le cas de toutes les zones envisagées. Ces investissements devront s'intégrer dans la stratégie régionale globale, de manière à répondre à d'autres défis comme ceux de Kyoto pour lesquels la Région s'est engagée à réduire de façon significative le trafic automobile.

La réalisation de ces cinq chantiers est capitale. Il y va du positionnement de Bruxelles dans la concurrence internationale entre les villes.

## 2. LA RÉVISION PARTIELLE DU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL

Le PRAS a été adopté par le Gouvernement le 03/05/2001 et est entré en vigueur le 29/06/2001. Il demeure en vigueur jusqu'au moment où il est en tout ou en partie modifié. Il a valeur réglementaire et force obligatoire et peut impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, y compris l'interdiction de bâtir.

Cet outil de planification spatiale s'inscrit dans les orientations du PRD en vigueur le jour de son adoption (soit le PRD de 1995 et non celui de 2002). Il peut

déterminer les modifications à apporter aux PCD et aux PPAS. Il indique:

- La situation existante de fait et de droit (sous forme de cartes).
- L'affectation générale des différentes zones du territoire et les prescriptions qui s'y rapportent.
- Les mesures d'aménagement des principales voies de communication.
- Les zones où une protection particulière se justifie pour des raisons culturelles, sociales, historiques, esthétiques, économiques ou de protection de l'environnement.

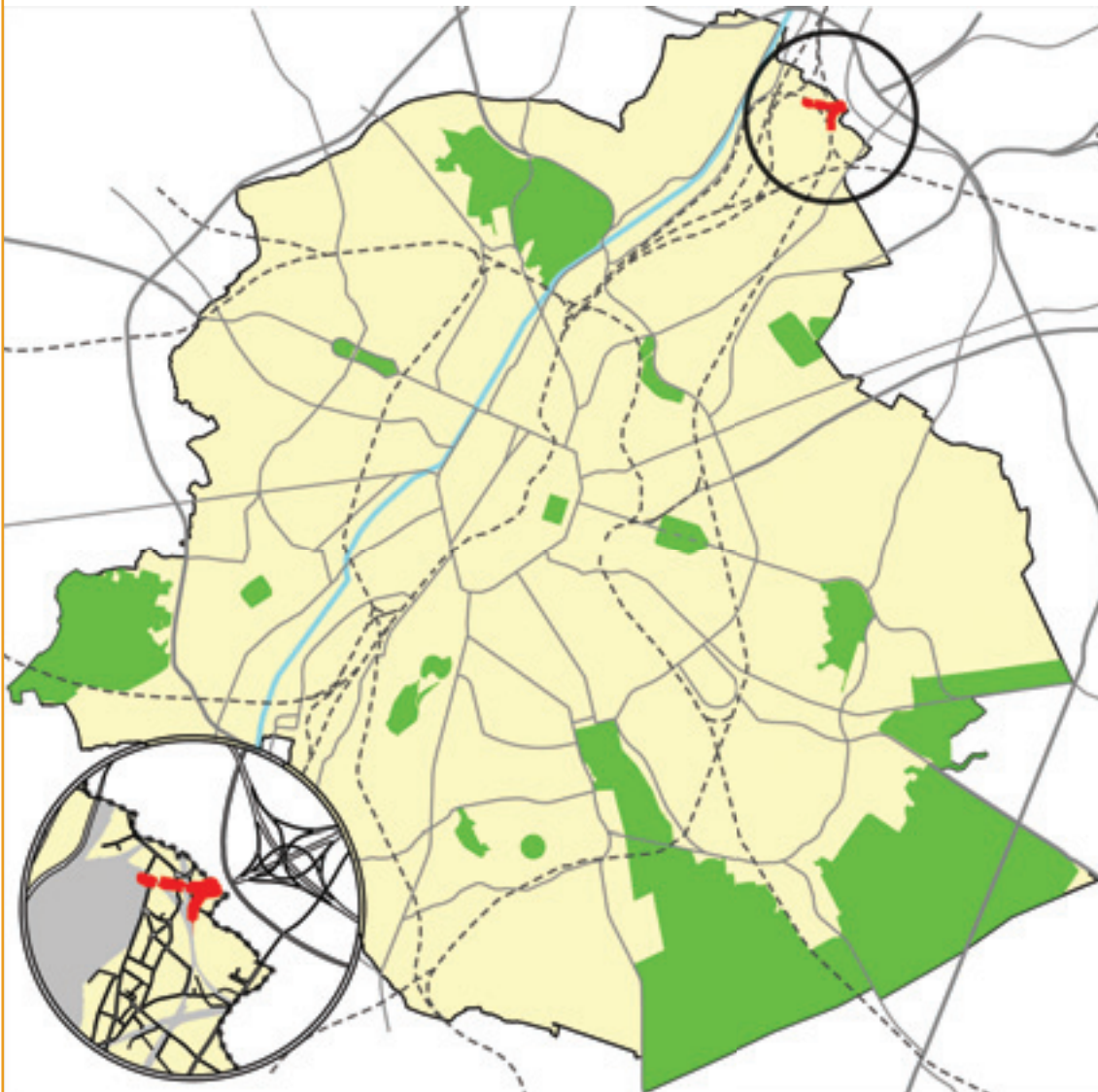
Le 19/10/2006, le Gouvernement a marqué son accord sur le principe d'une modification partielle PRAS en vue de permettre la réalisation du projet dit «Diabolo», comme cela était prévu dans le PRD de 2002.

Le projet Diabolo s'inscrit dans le cadre d'investissement 2001-2012 de la SNCB. Son objectif est d'améliorer le raccordement ferroviaire de l'aéroport de Bruxelles-National. Il fait partie d'un ensemble de travaux: le tunnel Schuman-Josaphat, la courbe de Nossegem, la mise à quatre voies de la ligne 36 Bruxelles-Louvain. Il vise également à transformer la gare de l'aéroport (actuellement en cul-de-sac) en gare de passage et à en augmenter la capacité en offrant des liaisons directes avec Bruxelles, Anvers et Louvain.

Si la plupart des travaux peuvent être réalisés sur le site de Schaerbeek-Formation, et donc sur base de la prescription 29 du PRAS, il n'en va pas de même pour les travaux de raccordement entre le site de Schaerbeek-Formation et la limite régionale. C'est pourquoi le PRD a prévu la révision du PRAS sur ce point, confirmée par l'arrêté du Gouvernement du 19/10/2006 mentionné ci-dessus.

En vue d'élaborer un projet de plan modificatif à soumettre au Gouvernement, la Direction Etudes et Planification a effectué en 2006 une étude de terrain. La zone concernée par le projet présente une superficie réduite, comprenant trois îlots actuellement inscrits en zone d'industrie urbaine au PRAS.

LOCALISATION DE LA ZONE DE RÉVISION PARTIELLE DU PRAS (DIABOLO)



Le Diabolo, en rouge sur cette carte, se situe à la limite nord-est du territoire régional. Les trois îlots concernés sont délimités par: 1) la rue du Dobbelenberg, la rue de Verdun, la ligne ferrée n°26 (ZIRAD Schaerbeek Formation) et la rue du Pré aux Oies. 2) la rue de Verdun et les lignes de chemin de fer n°26/1 et 26. 3) la ligne de chemin de fer n°26/1, la rue du Witloof, la rue de Verdun et la limite régionale.



On aperçoit, à l'est, un échangeur d'autoroutes de la Région flamande aboutissant en cul de sac dans la zone Diabolo de la Région de Bruxelles-Capitale.



Malgré que le Diabolo se situe en zone d'industrie urbaine au PRAS, il possède encore des zones très peu construites. Peu de bâtiments devraient donc le cas échéant être expropriés. Dans le fond se trouve la ligne de chemin de fer.

En application de l'article 27 §2 du COBAT, les étapes de la procédure de modification du PRAS réalisées en 2007 par la Direction Etudes et Planification sont les suivantes:

1. Préparation de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ouvrant la procédure de modification partielle du PRAS, adopté le 19/04/2007.
2. Avis de la Commission Régionale de Développement (CRD) et de Bruxelles Environnement-IBGE. Ces instances ont considéré que l'étude d'incidences pour améliorer le projet ferroviaire était satisfaisante et que par conséquent, la modification du PRAS ne devait pas faire l'objet d'une nouvelle étude d'incidences.
3. Préparation de la Décision du Gouvernement concernant la procédure de modification partielle du PRAS en vue de permettre la réalisation du projet dit «DIABOLO».
4. Préparation de l'Arrêté du Gouvernement relatif au projet de PRAS modifiant partiellement le PRAS.

### 3. LE SUIVI RÉGIONAL DES PLANS COMMUNAUX DE DÉVELOPPEMENT

Le PCD est un plan similaire au PRD, mais il se situe à l'échelon communal. Il constitue un instrument de planification globale du développement communal, dans le cadre du développement durable. Il s'inscrit dans les orientations du PRD et respecte le PRAS. Son contenu, son caractère indicatif et sa durée de validité (permanente depuis 2004) correspondent également au PRD.

En tant qu'administration régionale, l'AATL ne gère pas ces plans communaux, mais elle assure leur suivi aux stades suivants:

- L'agrément des auteurs de projets de plans communaux de développement.
- Le suivi des études.
- L'examen des dossiers de projets de plans.
- La présentation des projets de plans et l'assistance à la Commission Régionale de Développement (CRD).
- La proposition d'arrêtés du Gouvernement pour approbation (conditionnelle) des projets de PCD.
- Le suivi du paiement des subventions.

ETAT D'AVANCEMENT DES PLANS COMMUNAUX DE DÉVELOPPEMENT SELON LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE AU 31/12/2007						
DOSSIER DE BASE		PROJET DE PLAN				
Communes	Approbation par le Gouvernement	Adoption provisoire du Conseil communal	Enquête publique	Avis de la CRD	Adoption définitive du Conseil communal	Approbation par le Gouvernement
Anderlecht	/					
Auderghem	10/12/98					
Berchem	09/07/98	25/05/00	05/06/00 – 04/07/00	/	26/10/00	14/05/01 dépassement de délai
Bruxelles	04/02/99	18/11/02	15/12/02 – 31/01/03	20/03/03	21/06/04	13/12/2004
Etterbeek	12/11/98	29/03/04	26/05/04 – 25/06/04	7/10/2004	28/11/05	01/06/06
Evere	10/09/98	25/03/04	13/04/04 – 24/05/04	7/10/2004	24/3/2005	7/7/2005
Forest	08/06/00	20/12/05	12/06/06 – 16/07/06			
Ganshoren	10/06/99					
Ixelles	17/12/98					
Jette	07/99					
Koekelberg	(17/12/99)					
Molenbeek	12/07/01	3/07/03	3/09/03 – 10/10/03	21/11/03	05/02/04	06/05/04
Saint-Gilles	14/10/99	30/06/04	26/05/05 – 30/06/05			
Saint-Josse	11/99 dépassement de délai	19/12/01	11/03/02 – 15/04/02	12/09/02	29/09/04	3/2/2005
Schaerbeek	14/05/98					
Uccle	16/07/98					
Watermael-Boitsfort	03/05/01	18/04/06	21/04/06 – 20/05/06	29/06/06	04/07/06	25/01/2007
Wolué Saint-Lambert	/					
Wolué Saint-Pierre	29/11/01					

Comme on peut le constater dans le tableau ci-dessus, seulement 7 communes disposent fin 2007 d'un PCD, soit une de plus que fin 2006 (Watermael-Boitsfort). Rappelons que les 19 communes auraient dû être en possession d'un PCD depuis le 31/12/1997.

Depuis le 21/07/2006, les communes qui ne disposent pas d'un plan définitif adopté par le conseil communal, doivent obligatoirement réaliser un Rapport d'Incidences Environnementales (RIE). A ce jour, seule la commune de Koekelberg s'est engagée dans cette voie en notifiant le 24/09/2007 l'attribution du marché.

## 4. LES SCHÉMAS DIRECTEURS, OUTILS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE LOCAL

### OBJECTIFS ET ÉLABORATION DES SCHÉMAS DIRECTEURS

Inscrit dans le Plan Régional de Développement de 2002, le schéma directeur vise à préfigurer les grandes tendances d'aménagement ou de réaménagement d'un territoire. Dès lors qu'il n'a pas force réglementaire, il n'a pas pour vocation de se substituer aux outils existants tels que les PPAS. Il faut davantage le considérer comme un outil fournissant une vision d'ensemble préalable aux autres plans d'aménagement et définissant un cadre opérationnel d'actions.

Le schéma directeur détermine les principales options d'intervention ainsi que les moyens requis.

Il doit prendre en compte les éléments suivants:

- Structure et composition urbaine du site étudié.
- Liaisons de transports à créer.
- Types d'activités envisagées sur la zone.
- Phasage dans le temps des développements envisagés.
- Faisabilité économique et financière des développements proposés.
- Modes d'intervention publique et privée.

Une des grandes nouveautés du schéma directeur par rapport aux plans existants est l'accent porté sur la coordination des acteurs publics et privés ainsi que sur la consultation des habitants durant toute la procédure d'élaboration.

Une fois approuvé par le Gouvernement régional, le schéma directeur est traduit dans un arrêté de mise en œuvre de la zone concernée. Cet arrêté traduit les options du schéma directeur dans un cadre réglementaire et invite les autorités communales à élaborer un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS).

Pour une description complète et le détail du processus d'élaboration d'un schéma directeur, voir la priorité 5 du PRD.

### BILAN 2007 DES SCHÉMAS DIRECTEURS

L'élaboration des schémas directeurs a commencé en 2004. L'année 2006 a marqué le début de leur utilisation en tant qu'outil opérationnel d'aménagement du territoire.

L'année 2007 a révélé les difficultés à trouver un consensus par l'ensemble des acteurs sur un projet de territoire.

Si cette année n'a vu aboutir aucun schéma directeur, elle n'en a pas pour autant été stérile: de très nombreuses discussions ont eu lieu sur l'ensemble des aspects (mobilité, programmation, spatialisation, ...) de chacun des schémas directeurs. C'est ainsi que 3 schémas directeurs seront approuvés par le Gouvernement régional durant le premier semestre 2008.

#### Schéma directeur «Botanique / Cité administrative»

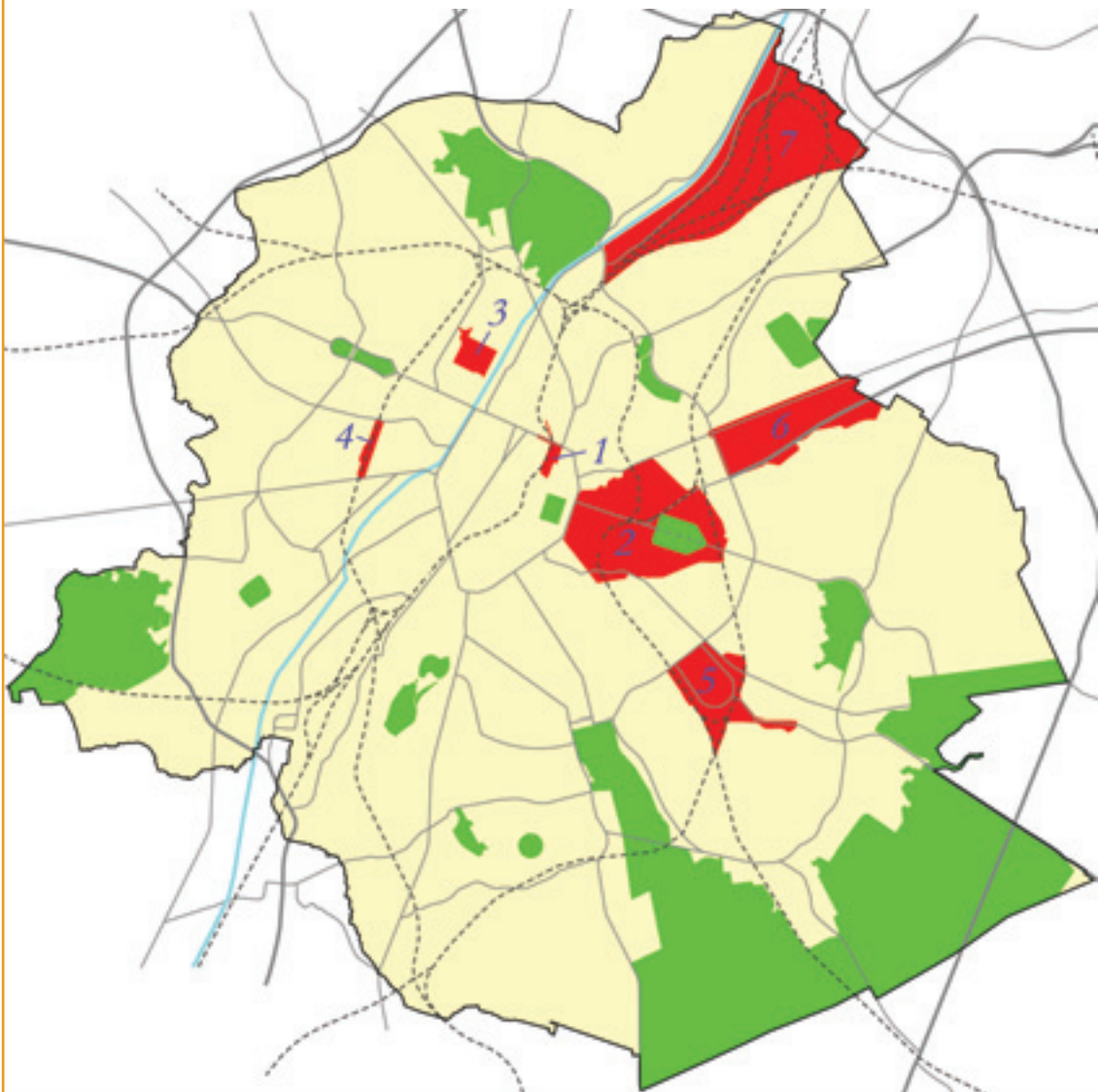
Le schéma directeur de la zone-levier Botanique a été le premier lancé. Limité au territoire de la Cité administrative et du jardin botanique, les principales options d'intervention sont: la réintégration de la cité administrative dans le tissu urbain voisin tout en conservant la conception moderniste de l'ensemble, l'esplanade constituant un «balcon» urbain; l'introduction de logements (notamment étudiants) sur le site; la couverture de la petite ceinture (avenue Victoria Regina) ainsi que des connexions plus aisées avec le jardin botanique. Les documents du schéma directeur sont consultables sur le site [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be) (rubrique schémas directeurs).

Approuvé par le Gouvernement régional fin novembre 2006, l'arrêté de mise en œuvre de ce schéma directeur par Plan Particulier d'Affectation du Sol a été publié au Moniteur belge en juin 2007. La Ville de Bruxelles devrait commencer ce PPAS en 2008.



Illustration du potentiel urbanistique et architectural défini par les principales orientations du schéma directeur de la zone levier Botanique. (Auteurs: MSA - Lion)

SCHÉMAS DIRECTEURS EN COURS AU 31/12/2007



Généralités		Schémas directeurs			
—	Voirie principale	1	Botanique	5	Delta
---	Chemin de fer	2	Quartier européen	6	Reyers
—	Canal	3	Tour & Taxis	7	Schaerbeek formation
■	Espace vert	4	Gare de l'Ouest		

La délimitation des schémas directeurs correspond à celle des zones-leviers du PRD et/ou des Zones d'Intérêt Régional (ZIR) du PRAS. Elle correspond en grande partie aussi aux dix zones stratégiques définies par le PDI en matière d'équipements collectifs d'envergure internationale.

ÉTAT D'AVANCEMENT DES SCHÉMAS DIRECTEURS SELON LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE AU 31/12/2007						
Schéma directeur	Publication de l'avis de marché	Début de l'élaboration	Approbation provisoire du Gouvernement	Avis de la CRD	Approbation définitive du Gouvernement	Publication de l'arrêté de mise en œuvre
Botanique / Cité administrative	1/06/05	18/01/06	28/09/06	28/10/06	30/11/06	27/07/07
Gare de l'Ouest	2/03/05	15/01/06				
Tour & Taxis	3/06/05	1/06/06				
Quartier européen	-	1/03/06	13/12/07			
Delta	19/06/06	23/03/07				
Reyers	15/10/07					

### Schéma directeur «Gare de l'ouest»

L'élaboration de ce schéma directeur a été lancée en 2006 sous le contrôle du Service Public Fédéral Mobilité et Transports. La gare de L'Ouest est appelée à devenir l'un des points les plus accessibles en transports en commun de la Région. C'est pourquoi le schéma directeur ambitionne de faire de cette zone un nouveau quartier mixte en lien avec le reste de la Région. De par une intégration au tissu urbain existant, l'implantation d'équipements de proximité, de commerces et d'activités productives, la création d'un espace vert et la réalisation d'activités de loisirs, il vise également à mettre fin à la rupture urbaine qu'occasionne actuellement cette zone ferroviaire entre le vieux et le nouveau Molenbeek. Le schéma directeur «Gare de l'ouest» devrait être approuvé mi-2008.

### Schéma directeur «Tour & Taxis»

Sélectionné en février 2006, le bureau d'études terminera le projet de schéma directeur début 2008. Autour de l'option centrale du schéma directeur, un parc d'envergure métropolitaine, le projet donne une place majeure aux

transports en commun et aux modes de déplacements doux. Il propose aussi plusieurs scénarios d'affectation et vise à réintégrer ce site aux quartiers voisins tout en renforçant son attractivité régionale. Mettant en valeur les éléments patrimoniaux de qualité présents sur le site, le schéma directeur imagine une audacieuse utilisation mixte de la gare maritime. Le schéma directeur «Tour & Taxis» devrait être clôturé dans le courant du premier trimestre 2008.



Vue aérienne actuelle du site de Tours et Taxis.



Illustration du potentiel urbanistique du site de Tours et Taxis (les nouveaux aménagements sont figurés en couleurs).

**Schéma directeur du «Quartier européen»**

Sous la direction de Madame Roggemans, déléguée de la Région au développement du quartier européen, le schéma directeur du quartier européen a été élaboré de mars 2006 à novembre 2007. Autour d'options fortes en matière de mobilité, de mixité des fonctions, de programmes urbanistiques et architecturaux, le schéma directeur a pour ambition de faire du quartier européen un *éco-quartier* (voir encadré p. 34) alliant les rôles de premier pôle administratif européen et international de la Région, de pôle d'habitat diversifié et de pôle culturel et récréatif accessible à tous.

Le schéma directeur du Quartier européen est passé en première lecture au Gouvernement régional le 13/12/2007. Il devrait être approuvé définitivement en mars 2008 après avis de la Commission Régionale de Développement (CRD). Dans ce cadre, le Ministre-Président de la Région et le Vice-Président de la Commission européenne ont annoncé un vaste programme de restructuration des implantations de la Commission européenne autour de la rue de la Loi. Les options de ce programme sont le réaménagement de la rue de la Loi et des espaces publics présents dans le périmètre ainsi que la densification de cette portion de la rue de la Loi par un doublement du rapport plancher/sol et une augmentation de l'ordre de 400 000 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante: augmentation des bureaux dédiés à la Commission

européenne (230 000m<sup>2</sup>), insertion de logements (110 000m<sup>2</sup>), de commerces et d'équipements (55 000m<sup>2</sup>).

La préparation d'une compétition d'urbanisme visant à déterminer la nouvelle forme urbaine de la rue de la Loi a été réalisée entre septembre et décembre 2007. L'avis de marché de cette compétition internationale sera publié en février 2008, les résultats devraient être connus pour le premier trimestre 2009.



Vue actuelle de la rue de la Loi depuis la sortie de la trémie.



Dans le périmètre de restructuration du quartier européen (liséré rouge), le schéma directeur prévoit le réaménagement des espaces publics ainsi qu'une densification de cette portion de la rue de la Loi, par l'augmentation des bureaux dédiés à la Commission européenne et par l'insertion de logements, de commerces et d'équipements.



### Schéma directeur «Delta»

En décembre 2006, un bureau d'études a été sélectionné pour réaliser un schéma directeur portant sur la zone-levier «Delta» et le campus de la Plaine. Les discussions sont actuellement en cours en matière de mobilité et d'affectations pour ce site appelé à devenir une véritable porte de ville. Le schéma directeur visera à faire de cette zone de chemin de fer un nouveau quartier mixte intégré au tissu urbain voisin et disposant d'un rôle moteur régional. Le schéma directeur devrait être clôturé dans la deuxième moitié 2008.

### Schéma directeur «Reyers»

Un avis de marché pour la réalisation du schéma directeur de la zone-levier RTBF-VRT est paru au bulletin des adjudications le 15/10/2007. L'élaboration du schéma directeur devrait commencer en juin 2008 une fois le bureau d'études sélectionné. Les principaux enjeux de ce schéma directeur sont notamment la réalisation d'une véritable porte de ville, l'organisation d'une meilleure

mobilité autour de la RTBF-VRT et de la place Meiser, le renforcement du logement présent dans la zone ainsi que la création d'un pôle d'information et de communication. Ce schéma directeur devrait se clôturer dans le courant du premier semestre 2009.

### Schéma directeur «Schaerbeek-Formation»

Fin 2007, suivant les orientations stratégiques fixées par le Plan de Développement International pour Bruxelles, le Gouvernement régional a décidé de lancer un schéma directeur pour le site de Schaerbeek-Formation. Les principales problématiques à résoudre concernent notamment la possibilité d'implanter un stade de football de taille internationale sur le site, la restructuration des activités économiques et portuaires en lien avec le canal, le développement de la logistique, la création de logements et le renforcement des liaisons avec la Région flamande. L'avis de marché lançant ce schéma directeur sera publié en janvier 2008.



Au sein de la Direction Etudes et Planification, une importante cellule assure la gestion des schémas directeurs et des PPAS réalisés dans les zones-leviers du PRD et dans les Zones d'Intérêt Régional du PRAS.

### DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉCO-QUARTIERS

Si de nombreuses études et travaux portent sur des bâtiments écologiques en ce qui concerne principalement la gestion de l'énergie et de l'eau, les expériences de développement de quartiers écologiques ou «éco-quartiers» sont nettement moins nombreuses. Or, il s'agit aujourd'hui d'appréhender la question du développement durable non plus à l'échelle des bâtiments, mais à l'échelle des quartiers.

A partir de la littérature et des expériences belges et étrangères sur ce sujet, la Direction Etudes et Planification a donc proposé une grille d'analyse des zones à développer (comme Tour & Taxis ou Josaphat) ou à recomposer (comme la rue de la Loi), afin de concrétiser le concept d'éco-quartier.

Cette grille d'analyse définit des **principes urbanistiques** d'usage des lieux: utiliser l'espace de manière rationnelle au travers d'une composition urbaine adaptée et d'une densité différenciée; localiser de façon adéquate les équipements, aménités, espaces publics et commerces; veiller à une flexibilité de l'espace et à une multiplicité des usages; rechercher la diversité et la mixité tant du point de vue fonctionnel que social.

En ce qui concerne les formes urbaines, la configuration des espaces publics et du bâti doit permettre la meilleure orientation solaire, le contrôle de l'intensité des vents, le respect des points de vue remarquables, de la faune, de la flore et des éléments du paysage.

L'**éco-mobilité** devient une préoccupation centrale. Il s'agit de veiller à la continuité des tracés d'hier et à la hiérarchie des voiries, à l'équilibre des différents modes de déplacement, à la maîtrise du trafic, à la priorité donnée aux modes de déplacement doux, à la réduction de l'usage de la voiture et à la bonne connexion avec le réseau de transports en commun. La politique de stationnement est par ailleurs un des leviers essentiels dans l'éco-mobilité.

Enfin, les **enjeux environnementaux** doivent être appréhendés à l'échelle du quartier.

- En matière d'énergie se pose la question de la production et de la consommation énergétique du quartier, y compris les énergies alternatives ou la cogénération.
- En matière d'eau, il s'agit de réduire la consommation, de prévenir les inondations et de valoriser l'eau comme élément du paysage urbain.
- La qualité de l'air doit être recherchée tant à l'intérieur des constructions qu'à l'extérieur, par la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre.
- La maîtrise du bruit devient un enjeu de plus en plus déterminant et nécessite la mise en place d'actions à la source, d'actions sur la propagation et d'actions de protection.
- La politique des déchets concerne le tri et le traitement des déchets ménagers, mais aussi le recyclage des matériaux de construction.
- En ce qui concerne les sols, il faut dépolluer les sols contaminés, respecter le relief, préserver et améliorer les paysages, et promouvoir la bio-diversité.

## 5. LES PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL

### PPAS ABROGÉS ET APPROUVÉS EN 2007

Le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) détermine avec précision la manière dont doit s'organiser le territoire à l'échelle d'un quartier. Chaque commune adopte un ou plusieurs PPAS, soit d'initiative, soit dans le délai imposé par le Gouvernement. Les habitants d'un quartier peuvent, dans certaines conditions, être à l'instigation de son établissement.

Comme le PRAS, le PPAS a force obligatoire et valeur réglementaire à l'égard de tous et conditionne la délivrance des permis d'urbanisme. Il demeure en vigueur jusqu'au moment où il est en tout ou en partie modifié ou abrogé.

Le PPAS précise le PRAS et le PCD pour la partie du territoire communal qu'il détermine. Il indique notamment:

- La situation existante de fait et de droit.
- L'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent.
- Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions.

- Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords.
- Le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication et les prescriptions qui s'y rapportent.

Le PPAS peut également déterminer les circonstances, la valeur et l'affectation des charges d'urbanisme nécessaires à sa réalisation. Les prescriptions du PPAS peuvent impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, y compris l'interdiction de bâtir. Le PPAS peut être accompagné d'un plan d'expropriation destiné à mettre en œuvre les objectifs du PPAS.

En 2007, l'AATL a traité 18 PPAS dont:

- 12 abrogations d'anciens PPAS: 11 abrogations explicites

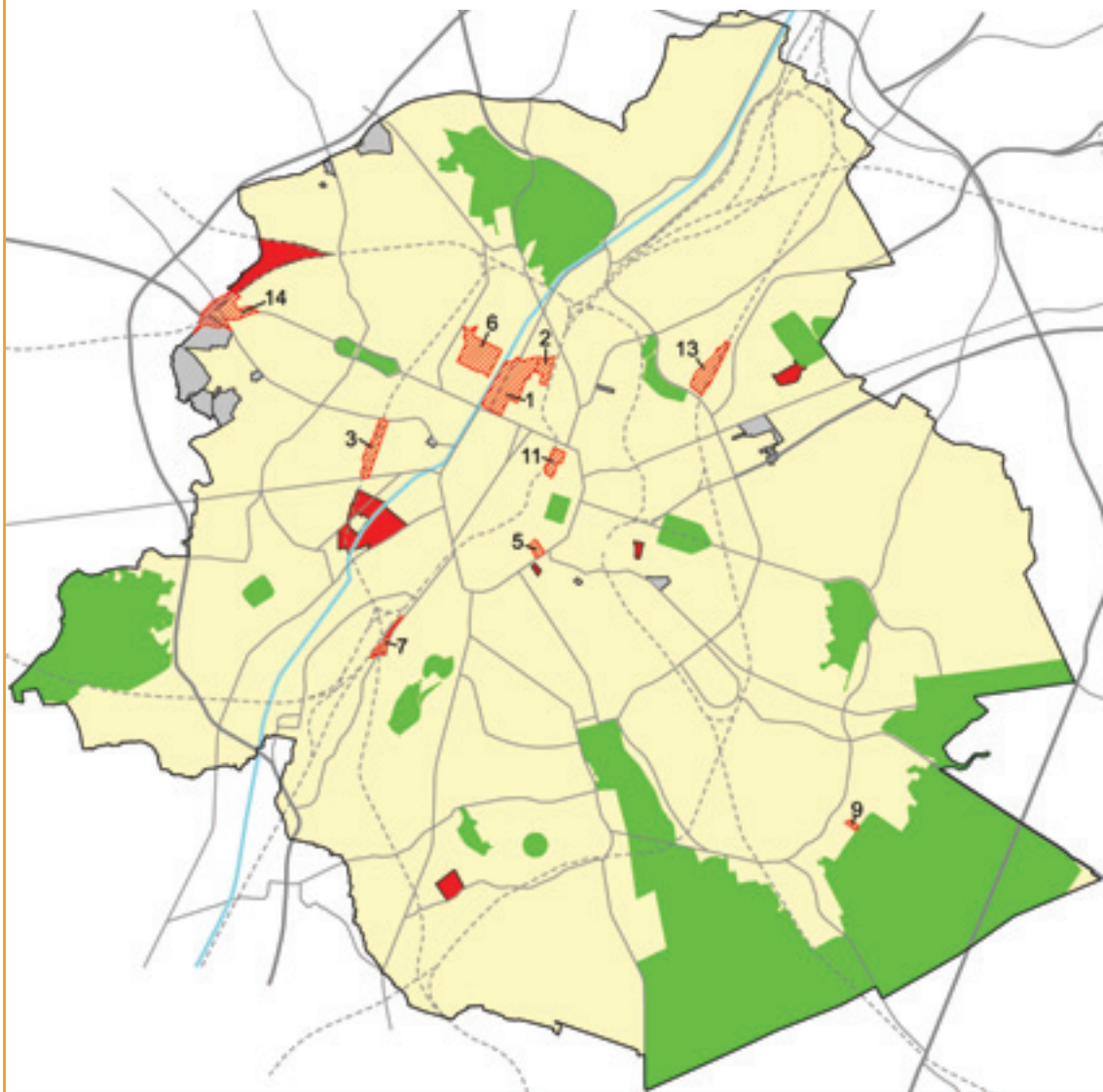
- et 1 abrogation par Plan Communal de Développement.
- 6 approbations de nouveaux PPAS: 1 approbation en première phase et 5 approbations en seconde phase.
- aucune modification de PPAS pour cause d'utilité publique.

Par rapport à l'année 2006 (43 PPAS traités), on constate donc une diminution de 60% du nombre de PPAS traités en 2007. Cette différence s'explique par la réduction du nombre d'abrogations de PPAS (36 en 2006 contre 12 en 2007), en particulier les abrogations planifiées par Plan Communal de Développement.

Notons encore qu'en ce qui concerne les PPAS approuvés en seconde phase, 3 PPAS entamés depuis plusieurs années en application de l'OOPU, ont finalement abouti en 2007.

PPAS ABROGÉS ET APPROUVÉS PAR UN ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT EN 2007			
Code plan	Dénomination	Type de procédure	Date A.G.
<b>ABROGATIONS</b>			
ETT 016 005	BLOC 562 COMPRIS ENTRE L'AVENUE D'AUDERGHEM, LA RUE FETIS, LA CHAUSSEE DE WAVRE, LA RUE L. HAP	Abrogation totale explicite	18/01/2007
BER 010 005	N° 4 COMPRIS ENTRE LA DREVE DES MARICOLLES, LES RUES A. DENIE, DE DILBEEK ET DES CERISIERS ET LA LIMITE DE LA COMMUNE DE DILBEEK	Abrogation totale explicite	15/02/2007
BER 013 013	N° 5 VALLEE DU MOLENBEEK (PLATEAU DU POTARDE)	Abrogation totale explicite	15/02/2007
BER 014 003	N° 74 QUARTIER DE LA VIEILLE EGLISE	Abrogation totale explicite	15/02/2007
JET 017 020	N° 4.06 QUARTIER DU LAERBEEK	Abrogation partielle explicite	26/04/2007
SCH 027 004	ILOTS 378 A 384, 381B ET 384B ABORDS DE LA RTB/VRT	Abrogation totale explicite	10/05/2007
SCH 038 003	ILOT N° 212 RUES VIFQUIN, JOSAPHAT, DE ROBIANO ET CHEE. DE HAECHT	Abrogation totale explicite	10/05/2007
SCH 039 002	PARTIES DES ILOTS 381 BIS ET 384 - ABORDS DE LA RTB/BRT	Abrogation totale explicite	10/05/2007
IXE 019 002	ILOT 57 - QUARTIER DU CENTRE	Abrogation totale explicite	6/09/2007
BER 011 017	N° 95 SCHWEITZER	Abrogation partielle explicite	25/10/2007
BRU 114 004	N° 60-37 QUARTIER DE «LA CITE MODELE»	Abrogation partielle explicite	8/11/2007
MOL 020 003	N° 21 COMPRIS ENTRE LA CHAUSSEE DE GAND, RUE DE LA COLONNE, RUE DE LA BORNE ET RUE RANSFORT	Abrogation totale par PCD	21/11/2007
<b>APPROBATIONS</b>			
GAN 018 009	N° IX-3 VALLÉE DU MOLENBEEK	Approbation seconde phase du PPAS	8/02/2007
AND 025 004	MONS-BIRMINGHAM	Approbation seconde phase du PPAS	14/06/2007
ETT 032 002	BLOC 533 COMPRIS ENTRE LA NOUVELLE CLINIQUE DU PARC LEOPOLD, LA RUE FROISSART, LA RUE BELLARD, LA CHAUSSEE D'ETTERBEEK Y COMPRIS LES ZONES DE VOIRIES ADJACENTES	Approbation seconde phase du PPAS	14/06/2007
UCC 066 002	N° 29 bis QUARTIER CLIJVELD	Approbation seconde phase du PPAS	12/07/2007
EVE 033 003	N° 730 - ARTEMIS COMPRIS ENTRE L'AVENUE DES ANCIENS COMBATTANTS, L'AVENUE H. DUNANT, RUE DE L'ARBRE UNIQUE, L'AVENUE DU CIMETIERE DE BRUXELLES ET L'AVENUE FR. GUILLAUME	Approbation seconde phase du PPAS	19/07/2007
IXE 043 002	ILOT 24 COMPRIS ENTRE L'AVENUE DE LA TOISON D'OR, RUES DES CHEVALIERS, DE STASSART ET DES DRAPRIERS	Approbation première phase du PPAS	6/12/2007

CARTE DES PPAS ADOPTÉS, ABROGÉS ET EN COURS DANS LES ZIR AU 31/12/2007



Généralités		PPAS	ZIR		
—	Voirie principale	■ Abrogation 2007	1	Héliport	7 Van Volxem
- - -	Chemin de fer	■ Approbation 2007	2	Gaucheret	9 Charles-Albert
—	Canal	■ En cours dans les ZIR	3	Gare de l'Ouest	11 Cité Administrative
■	Espace vert		5	Prince Albert	13 Gare Josaphat
			6	Tours et Taxis	14 Porte de la Ville

## AVANCEMENTS MAJEURS DES PPAS DANS LES ZONES D'INTÉRÊT RÉGIONAL

Parallèlement à l'élaboration des schémas directeurs dans les zones-leviers et dans les Zones d'Intérêt Régional, la réalisation de PPAS dans les Zones d'Intérêt Régional se poursuit.

Il convient de rappeler que le PRAS a identifié 14 ZIR. Le développement de certaines d'entre elles est achevé. L'élaboration de PPAS pour d'autres commencera après l'adoption de schémas directeurs (voir le point 4 sur les schémas directeurs). D'autres PPAS y sont actuellement en cours. Seules les ZIR ayant connu des avancements en 2007 sont localisées dans la carte ci-contre et commentées ci-dessous.

### ZIR 1 «Héliport»

L'aménagement de la ZIR «Héliport» a été scindé en deux PPAS: le PPAS 70-20b «Héliport» adopté en 2005 et le PPAS 70-20a «Willebrœck». Démarré en 2006, le PPAS «Willebrœck» est en cours de réalisation. Suivant la nouvelle procédure, un rapport d'incidences environnementales est mené en parallèle. Longtemps bloqué suite à des discordances quant à la possibilité de réaliser une passerelle au-dessus du canal dans le prolongement de la rue Picard, un accord est finalement intervenu entre la Région et la Ville de Bruxelles fin 2007. L'arrêté de mise en œuvre de la ZIR a été modifié. Le PPAS accompagné du rapport d'incidences environnementales devrait être terminé en avril 2008.

### ZIR 2 «Gaucheret»

Le PPAS a été approuvé définitivement par Arrêté du Gouvernement en 2005. Le développement touche à sa fin avec la création des derniers bâtiments de logement et la future tour «Zénith» (dont les travaux ont commencé en 2007) qui ferme la perspective du Boulevard E. Jacquain.

### ZIR 3 «Gare de l'ouest»

Un schéma directeur est actuellement en cours sur cette ZIR (voir point 4 «bilan 2007 des schémas directeurs»). L'élaboration du PPAS consécutif à ce schéma directeur devrait démarrer en 2009.

### ZIR 5 «Prince Albert»

Tous les permis couvrant cette ZIR ont été délivrés, les derniers chantiers touchent à leur fin.

### ZIR 6 «Tour & Taxis»

Le territoire de cette ZIR est scindé en deux: la ZIR 6A et la ZIR 6B qui sont intégrées au sein du schéma directeur (qui devrait être clôturé dans le courant du premier trimestre 2008). L'élaboration du PPAS pourra débuter après.

### ZIR 7 «Van Volxem»

Le développement de cette ZIR est scindé en deux parties. La partie 1 «Wielemans-Ceuppens» accueille depuis 2007 un centre d'Art contemporain (le Wiels). Des travaux pour 6 bâtiments de bureaux et d'activités productives (de 3 500m<sup>2</sup> chacun) ont démarré fin 2007 dans la partie 2 «Van Volxem».

### ZIR 9 «Charle-Albert»

Un permis d'urbanisme a été délivré en automne 2006 pour l'implantation de bureaux dans l'ancien château. Un recours au Conseil d'Etat a été introduit contre ce permis par la commune. Fin 2007, le Conseil d'Etat ne s'était pas encore prononcé sur ce recours.

### ZIR 11 «Cité administrative»

Le schéma directeur a été approuvé fin 2006. L'arrêté de mise en œuvre de cette ZIR, traduisant les options du schéma directeur (voir point 4 «bilan 2007 des schémas directeurs»), est paru au Moniteur en juillet 2007. La Ville de Bruxelles devrait entamer l'élaboration du PPAS dans le courant de l'année 2008.

### ZIR 13 «Josaphat»



Illustration du potentiel urbanistique de la version «dense» d'aménagement de la ZIR Josaphat.

Un PPAS avec rapport d'incidences environnementales est en cours de réalisation sur le territoire de la ZIR et sur la zone d'industries urbaines, zones sises sur les communes de Schaerbeek et Evere. Autour d'un noyau dur (logements, commerces de proximité et équipements), deux variantes d'aménagement ont été étudiées: une version «light» et une version «dense» avec un pontage des voies de chemin de fer et une affectation bureau sur la ZIR. A ce stade, les deux communes ont opté pour la version dense. Le rapport sur les incidences environnementales devrait être terminé mi-2008.

#### ZIR 14 «Porte de Ville»

Un PPAS partiel a été approuvé en 2004. Un second est en cours d'élaboration. L'arrêté du Gouvernement du 18/07/02 prévoit que les autres îlots doivent être couverts par PPAS dans les 5 ans. Une étude de mobilité, terminée en 2007, a étudié la possibilité d'*inter-modalité* entre les transports privés et publics autour de la gare de Berchem. Chacun des scénarios envisagés offre une place importante aux transports en commun et modes doux de déplacement ainsi qu'aux relations efficaces entre SNCB et STIB.

## RAPPORTS SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES PPAS

En 2004, l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme a transposé la Directive européenne (2001/42/EC) d'évaluation environnementale stratégique sur les plans et programmes.

Dans la nouvelle procédure, tout projet de PPAS est d'office soumis à l'établissement d'un «Rapport sur les Incidences Environnementales» (RIE), sauf si l'AATL et Bruxelles Environnement-IBGE acceptent l'avis d'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de PPAS, exprimé par le Conseil communal concerné.

Le bilan des projets de PPAS soumis à RIE dans le cadre de cette nouvelle procédure est le suivant:

- Un premier RIE portant sur le projet de PPAS «Plateau Avijl» (Uccle) a été entamé en 2005 et achevé en 2006. Suite à l'étude et à l'enquête publique, le Conseil communal a décidé de modifier ce projet de PPAS.

Ce projet modifié va incessamment être soumis à l'approbation du Gouvernement, accompagné d'une note de motivation qui reprendra notamment la manière dont le RIE, les avis, réclamations et observations émises sur le premier projet de plan ont été pris en considération.

- Un deuxième RIE portant sur le projet de PPAS «Val d'Or» (Woluwe-Saint-Lambert) a été entamé en 2006 et s'est achevé en 2007. En décembre 2007, ce projet de PPAS accompagné de son RIE a été adopté provisoirement par le Conseil Communal et transmis au Gouvernement pour approbation provisoire.
- Deux autres RIE portant sur le projet de PPAS «zone Willebrœck» (Bruxelles-Ville) et les projets de PPAS «Josaphat» (Evere et Schaerbeek) ont été entamés en 2006 et sont toujours en cours fin 2007.

Par ailleurs, durant l'année 2007, l'AATL a donné son avis sur l'avant-projet de cahier des charges relatif à un futur RIE pour un projet de PPAS «Marie Janson» (Saint-Gilles) et sur l'avis (exprimé par les Conseils Communaux concernés) d'absence d'incidences notables de trois autres projets de PPAS.

Cette démarche est particulièrement intéressante car elle permet d'étudier en amont les incidences potentielles d'un «morceau» de commune et de considérer ensemble les divers projets envisagés sur le site dans leur globalité. Elle pourrait permettre de simplifier la procédure d'instruction des dossiers de projets situés dans le périmètre de ces PPAS.

## 6. LES ÉTUDES ET OBSERVATOIRES THÉMATIQUES

### ÉTUDES

La Direction Etudes et Planification assure la coordination de nombreuses études réalisées par des experts, des chercheurs universitaires et autres bureaux d'études. En 2007, les études suivantes ont été terminées:

- Etude relative à la morphologie urbaine du quartier européen.

- Etude de mobilité préalable à la mise en œuvre de la ZIR 14 «Porte de Ville» du PRAS.
- Etude de faisabilité de la construction d'un nouveau stade de football pour le RSC Anderlecht.
- Etude relative à la fiscalité des ménages et au profil des bénéficiaires des aides régionales au logement.
- Etude sur la planification bruxelloise aux 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles.
- Réalisation d'un orthophotoplan de la Région en 1953 et d'une interface graphique permettant la consultation interactive et simultanée des orthophotoplans 1953 et 2004 dans le cadre de l'exposition «Bruxelles, une capitale et ses habitants».
- Rapports annuels relatifs à la mise en œuvre du COBAT 2004-2006 (FR/NL).

D'autres études, menées en interne ou en externe, ont abouti en 2007 à des publications:

- Observatoire des bureaux - bilan 2006 (n°20/2007): basé sur l'analyse des permis portant sur les bureaux (FR/NL/EN).
- Observatoire du commerce 2007 (n°2): synthèse sur l'évolution du commerce de détail depuis 1950 (FR/NL/EN).
- BrU, planning a capital (n°s 1, 2 et 3): revue de l'AATL consacrée à l'aménagement du territoire (FR/NL/EN).
- Rapport annuel 2006 de l'AATL (FR/NL).

D'importantes études ont été initiées en 2007 et seront finalisées courant 2008. Elles portent sur la problématique des tours et des densités, sur l'évaluation et mécanismes de captation des plus-values immobilières, sur la faisabilité technique et financière de l'enfouissement du trafic de transit dans les rues de la Loi et Belliard, sur l'analyse des immeubles des îlots bordant la rue de la Loi ou encore, sur la mise en place de partenariats publics-privés pour les grands projets d'aménagement.

Par ailleurs, la Direction Etudes et Planification gère l'observatoire des bureaux et l'observatoire du commerce, mis en place respectivement en 1997 et 1999. Elle a démarré en 2006 un observatoire des permis logement.

## OBSERVATOIRE DES BUREAUX

L'observatoire des bureaux réalise depuis 1997 le suivi précis de la fonction «bureaux et activités de production de biens immatériels», avec mise à jour des données de la Situation Existante (SitEx) du PRAS et gestion de la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles (CaSBA).

Il s'agit d'un travail extrêmement minutieux puisqu'il comptabilise, au m<sup>2</sup> près, toute superficie plancher de bureau supérieure à 75m<sup>2</sup> autorisée par un permis d'urbanisme. La finesse de cette comptabilisation résulte des exigences du PRAS en la matière (prescription 0.14). Les soldes de bureaux admissibles en zones d'habitation et de mixité du PRAS doivent être mis à jour dès la délivrance de permis. Ces chiffres mis à jour quotidiennement sont disponibles sur le site Internet [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)

### Bilans annuels de l'observatoire des bureaux

Le bilan annuel de l'observatoire des bureaux fait l'objet d'une publication trilingue (français, néerlandais et anglais).

Le bilan 2006 (publié au printemps 2007) a fait l'objet d'une synthèse présentée dans le rapport annuel 2006 de l'AATL. Il est accessible sur le portail régional. Toute personne intéressée pourra s'y référer utilement.

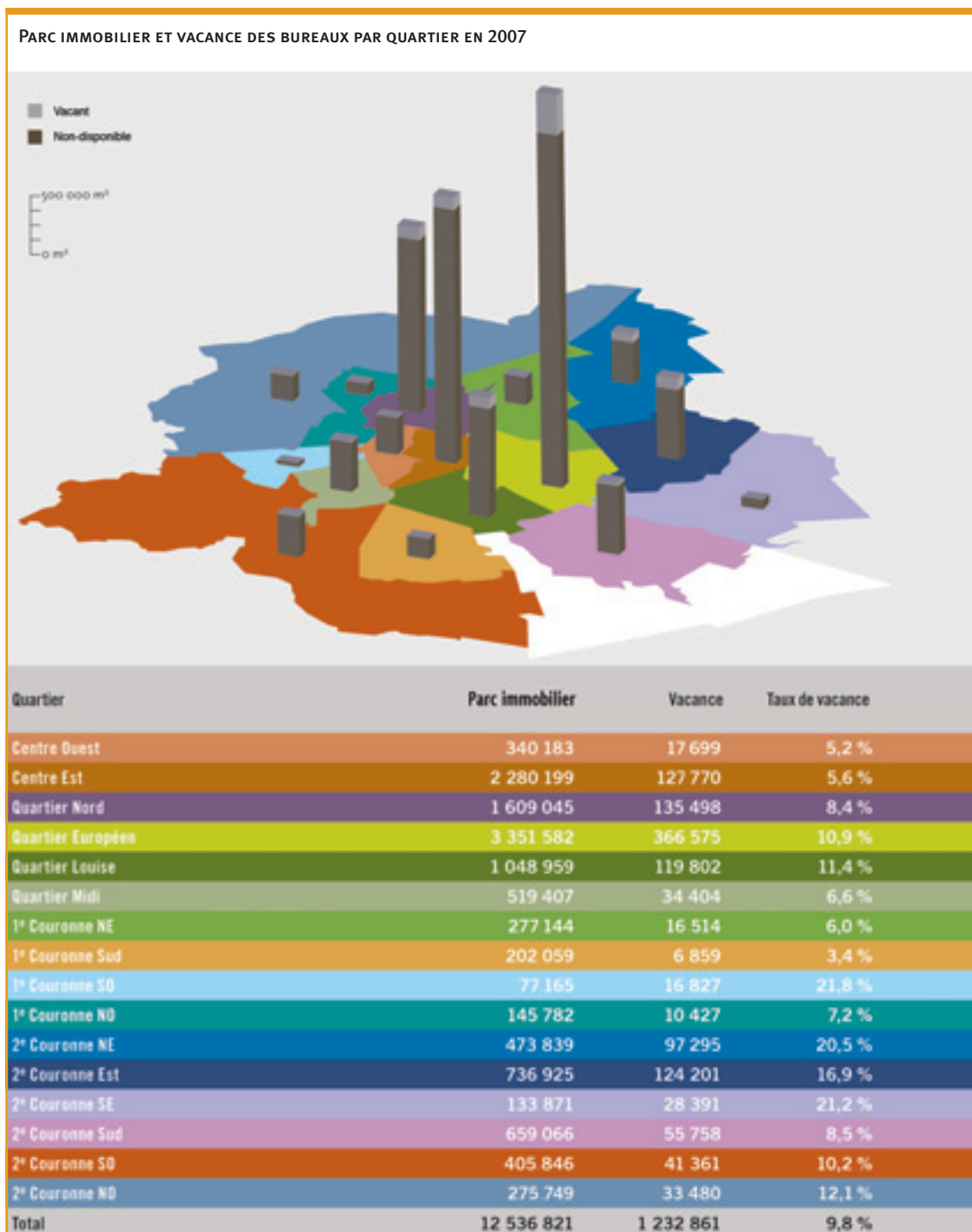
Le bilan 2007 n'est pas encore disponible, dans la mesure où il nécessite le traitement des données 2007 durant les premiers mois de l'année 2008. La synthèse de ce bilan figurera donc dans le rapport annuel 2008 de l'AATL. Soulignons que ces données seront loin d'être dépassées en 2008 car elles se basent sur des permis octroyés en 2007 pour des bureaux qui nécessiteront au minimum un an pour être construits ou rénovés.

### Nouveau bilan sur la vacance des bureaux en 2007

Par ailleurs, une nouvelle collaboration a vu le jour en 2007 entre l'AATL (observatoire des bureaux) et la SDRB (Inventimmo), afin de réaliser conjointement une analyse de la vacance dans le parc de bureaux en 2007. Le succès de cette approche transversale a abouti à un numéro complémentaire dans la série «Observatoire des bureaux» intitulé «Vacance 2007». Bien que cet ouvrage ne sera publié que début 2008, voici un bref aperçu des résultats.

Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous, le taux moyen de vacance (disponibilité) en 2007 atteint 9,8% du parc immobilier (stock) de bureaux, soit 1 232 861 m<sup>2</sup> sur 12 536 821 millions m<sup>2</sup>. Le taux de vacance des bureaux est plus important dans certains quartiers, et généralement supérieur aux données annoncées par les courtiers immobiliers.

Ainsi, toute la deuxième couronne Est de la Région présente un taux très élevé de vacance (18,5% en moyenne). A l'inverse, les quartiers centraux ont une vacance inférieure à la moyenne régionale (environ 6%). Le quartier européen constitue le plus grand réservoir de bureaux vacants de la Région, avec ses 366 575m<sup>2</sup> vacants (10,9%).





De cette étude apparaît clairement la dualité entre «centre» et «décentralisé». Le centre se porte mieux que le décentralisé qui connaît lui-même une vacance moins élevée que la périphérie. Ainsi, la vacance de bureaux augmente et les prix diminuent au fur et à mesure que l'on s'éloigne des lieux où les décisions se prennent, en l'occurrence le quartier européen. C'est une situation que Bruxelles partage avec de nombreuses villes au monde.

L'étude conclut également à l'adéquation des bureaux vacants avec la demande actuelle en bureaux, en terme de superficie. Elle souligne en outre que près de 330 000 m<sup>2</sup> de bureaux sont en projet, mais pas toujours dans les zones de faible vacance.

Bien qu'elle soit en augmentation constante, la reconversion des bureaux n'a porté que sur 50 000 m<sup>2</sup> en 2007, soit 0,25% du stock de bureaux. La reconversion en logements y est prépondérante (73% des reconversions). Elle se concentre surtout dans les quartiers centraux et certaines grandes artères, comme l'avenue Louise dont elle réduit l'importante vacance de son parc de bureaux globalement à rénover.

## OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'utilité d'un observatoire permettant d'évaluer l'évolution de la fonction commerciale se justifie pour soutenir la fonction commerciale dans la Région, instaurer de nouveaux contrats de noyaux commerciaux dans des quartiers commerciaux en difficulté ou évaluer le bien-fondé des dispositions du PRAS en matière d'implantations de grandes surfaces ou des politiques de soutien prévues dans le schéma de développement commercial.

L'observatoire du commerce doit également être un outil mis à la disposition des communes, afin d'aider ces dernières lors de l'attribution des permis socio-économiques: la loi dite IKEA (qui a succédé à la loi Cadenas de 1975) supprime en effet l'avis conforme du Comité de la distribution et laisse l'entière responsabilité aux communes en matière d'autorisation d'implantation des surfaces commerciales de plus de 400 m<sup>2</sup>.



Cityscape, réalisé par le Belge Arne Quinze, a créé l'événement dans cette artère commerçante très fréquentée du haut de la ville, par un aménagement à la fois esthétique et convivial d'une friche commerciale en attente de reconstruction. Il résulte d'un partenariat public-privé.

### Contenu et gestion des banques de données

L'observatoire utilise la banque de données commerces de la SitEx (Situation Existante). Jusqu'à présent, cette banque de données est mise à jour au moyen de relevés de terrain réalisés depuis 1997 dans les 104 liserés de noyaux commerciaux déterminés par le PRAS, ce qui représente la moitié du parc commercial. Deux mises à jour de ces données ont été réalisées en 2002 et 2005.

Les relevés de terrain permettent d'analyser la vitalité des liserés de noyaux commerciaux, mais pas la vitalité des fonctions commerciales dans l'ensemble de la Région ni l'évolution du commerce dispersé, plus particulièrement du commerce dit de proximité. L'évolution des liserés ne donne en effet qu'un aperçu «en vase clos» de l'évolution du commerce dans la Région car l'évolution des liserés de noyaux commerciaux peut se faire aux dépens ou parallèlement au commerce dispersé, ce qui a des répercussions très différentes notamment en matière d'emploi et de qualité de vie des quartiers.

Une étude portant sur l'analyse comparative des bases de données a été réalisée en 2007.

Son constat est le suivant:

- La disparité temporelle entre les différentes bases de données exploitées rend difficiles les comparaisons.
- L'ensemble de ces bases de données localise les commerces à l'aide de l'adresse (à l'exception de la SitEx). Aucune ne travaille à partir des bâtiments et a fortiori, aucune ne fournit d'information sur la localisation du commerce au sein des bâtiments (rez-de-chaussée ou étages).
- Le mode de classification des différentes bases de données non sectorielles est propre à chacune d'elle, à l'exception d'EuroDB qui classe les commerces suivant la codification NACE.
- Outre le manque de correspondance entre les systèmes de codification, on constate surtout la piètre qualité des informations fournies et la non-concordance de certaines données et adresses.
- Aucun inventaire des cellules commerciales vides n'est proposé par les différentes bases de données. Cette information est pourtant importante pour identifier les quartiers en difficulté, mesurer le dynamisme et connaître les cellules disponibles et à réaffecter.

En conclusion, l'étude préconise une mise à jour récurrente de la banque de données commerces de la SitEx au moyen de relevés de terrain annuels des commerces localisés dans les Liserés de noyaux commerciaux du PRAS d'une part, et de relevés de terrain plus espacés dans le temps pour l'ensemble du commerce de la Région d'autre part.

Dans cette optique, l'observatoire du commerce a collaboré avec le CIRB au programme européen SAFIR. Celui-ci a pour objectif la mise au point d'une tablette graphique munie de la reconnaissance vocale, qui devrait à la fois faciliter les relevés sur le terrain et permettre la mise à jour quasi automatique des observations relevées sur le terrain. Cet outil devrait également permettre la mise à jour d'autres données de la SitEx qui dépendent d'une observation sur le terrain.

### Publication du n°2 de L'observatoire du commerce 2007

Le n°2 de L'observatoire du commerce 2007 fait la synthèse d'une étude relative à l'évolution du commerce de détail depuis 1950. Les résultats de cette étude ont été présentés dans le rapport annuel 2006 de l'AATL. Il est disponible dans une version trilingue sur demande à la Direction Etudes et Planification.



### Suivi de l'action de l'asbl Atrium

Créé en 1998 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, l'agence de revitalisation des quartiers commerçants, Atrium, a pour mission la mise en œuvre des «contrats de quartiers commerçants» prévus au Plan Régional de Développement.

Cette mission est mise en œuvre au départ d'une agence régionale et d'antennes locales. L'agence régionale traite des démarches communes aux divers quartiers. Les antennes locales mettent en place un plan d'action en partenariat avec les autorités communales et les acteurs privés du quartier (commerçants, associations, propriétaires, etc.).

Actuellement, Atrium pilote 15 Contrats de quartiers commerçants: Ville de Bruxelles (Centre et Laeken), Anderlecht (Centre et Cureghem), Ixelles (Porte de Namur

et Flagey), Molenbeek (Centre et Karreveld), Saint-Gilles (Centre), Saint-Josse (Centre) et Schaerbeek (Brabant et Helmet). Trois nouveaux Contrats ont été créés en 2007 à Etterbeek (La Chasse), Anderlecht et Molenbeek (chaussée de Ninove), Anderlecht et Saint-Gilles (Midi).

Son Plan stratégique 2006-2008 «Bruxelles, un avenir et une ambition pour les quartiers commerçants» est transversal. Il a pour ambition d'agir sur l'aménagement du territoire, l'attractivité des quartiers et leur développement économique. Dans cette optique, Atrium a mis en place en 2007 des «Schémas prospectifs» dans chaque quartier. Le Schéma prospectif est un outil d'urbanisme et de marketing urbain qui vise à créer un cadre de référence cohérent et évolutif pour tous les acteurs publics et privés qui œuvrent à la revitalisation des quartiers commerçants.

Atrium a également initié une série de projets structurants liés à l'enlèvement d'enseignes obsolètes, au renouvellement ou à la rénovation d'enseignes, au remplacement de volets de commerces pleins par des volets ajourés, à la rénovation de façades, à des actions de rénovation via des demandes de permis global, à l'harmonisation du mobilier de terrasse horeca, à la consultance en architecture pour les commerçants, ...

Enfin, Atrium accompagne les candidats commerçants et les chaînes de distribution dans leur recherche d'emplacement commercial. Il développe pour ce faire des outils de géo-marketing qui permettent d'évaluer le potentiel des emplacements commerciaux. Il a ainsi accompagné l'ouverture de 45 commerces en 2007.

Atrium emploie 110 personnes et gère un budget d'environ 5 millions EUR. L'AATL lui octroie une subvention annuelle et préside son Conseil d'Administration.

## OBSERVATOIRE DU LOGEMENT

En 2007, l'administration a poursuivi le développement de l'«observatoire des permis logement» initié en 2006. Il s'agit d'un outil de prospective du développement des logements dans la Région, au départ des données issues du traitement des permis d'urbanisme. En effet, l'AATL est la mieux placée pour avoir une vision à la fois globale et détaillée

des données issues du traitement des permis d'urbanisme. Ces données sont complémentaires à celles de la Direction générale Statistiques et Information économique.

Cet observatoire a non seulement pour ambition d'apporter un éclairage nouveau sur la production de logements en Région de Bruxelles-Capitale mais également une contribution au suivi et à l'évaluation de la mise en œuvre des outils de planification et d'urbanisme que sont le Plan Régional de Développement (PRD), le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

En cela, l'observatoire sera complémentaire à «l'observatoire de l'habitat» logé à la Société du Logement Régional Bruxellois (SLRB).



Créé au début de l'année 2006, l'observatoire des permis logement est un outil d'évaluation de la mise en œuvre de la planification et de l'urbanisme ainsi que de prospective du développement des logements dans la Région.

Durant l'année 2007, un important travail de recherche de données et de statistiques relatives aux permis logement 2005 et 2006 a été réalisé. Ce travail préparatoire sera finalisé début 2008. L'exploitation des données sera réalisée en 2008 et 2009. Elle fera l'objet d'une publication à l'image des observatoires des bureaux et du commerce.

Ce travail a nécessité une importante collaboration entre différentes directions de l'AATL, en particulier avec la Direction de l'Urbanisme mais également la Direction Administrative et Financière, le Collège d'Urbanisme et la Direction Conseils et Recours.

La banque de données existante en matière de permis d'urbanisme (appelée NOVA) ne permettait pas *de facto*

une exploitation pertinente et suffisamment fiable en terme de statistiques. C'est pourquoi, une réflexion conjointe entre la Direction de l'Urbanisme et la Direction Etudes et Planification a été réalisée en 2007 et a conduit à l'amélioration notable de NOVA, en terme de qualité des données et d'encodage.

Un autre exemple de collaboration interne est la contribution à la mise en place du «monitoring des quartiers» souhaité par le Gouvernement. Tandis que la rénovation urbaine représentait l'AATL au comité d'accompagnement, la planification, le logement et les monuments et sites participaient au comité technique en se tenant mutuellement au courant des débats des différentes assemblées.

Enfin, la cellule chargée de l'observatoire a participé à plusieurs missions impliquant le logement dans la Région (voir à ce propos le chapitre logement).

## 7. LA COMMUNICATION EXTERNE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

### MIDIS DE LA PLANIFICATION

Les *Midis* ont pour objectif de présenter les études récentes ayant trait à l'aménagement du territoire. Y participent les agents des administrations régionales, communales et pararégionales, les membres des cabinets ministériels concernés, les différentes équipes de recherche impliquées dans l'élaboration des plans régionaux et communaux, les universités et hautes écoles, les bureaux d'études et les membres des commissions consultatives régionales.

La présentation des études et les débats organisés lors de ces rencontres permettent un échange de haut niveau entre les auteurs des études et les responsables concernés par les questions relatives à l'aménagement du cadre de vie bruxellois.

Ce moment privilégié permet aussi une rencontre informelle entre les différents acteurs de la vie politique et urbanistique de la Région et des Régions voisines.

Les rencontres sont gratuites. Elles ont lieu de 12h à 14h, au Centre de Communication Nord (CCN) où se situent les bureaux de l'AATL.

En 2007, les sujets suivants ont été présentés:

- Les stratégies de développement urbain, concurrence et coopération entre les pouvoirs publics locaux et la Région de Bruxelles-Capitale.
- Le nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Le Schéma Directeur des Déplacements Urbains de Bordeaux.
- Le Schéma de développement commercial de la Région de Bruxelles-Capitale.
- L'état du bâti et des espaces publics dans les quartiers commerçants.
- L'Atlas de la santé et du social de Bruxelles.
- Le bilan 2006 de l'Observatoire des bureaux.
- Le Programme de l'Observatoire en Réseau de l'Aménagement du Territoire Européen (ORATE).
- Les scénarios de développement de l'Europe à l'horizon 2030, vus par l'ORATE.
- La problématique du polycentrisme vue par l'ORATE.

Pour toute information, s'adresser à [mclette@mrbc.irisnet.be](mailto:mclette@mrbc.irisnet.be)



Les midis de la planification permettent un échange de haut niveau entre les auteurs des études et les participants concernés par les questions relatives à l'aménagement du cadre de vie bruxellois.

## SÉMINAIRE INTERRÉGIONAL

La Direction Etudes et Planification a organisé le 04/12/2007 un séminaire consacré aux «Nouvelles pratiques en matière de planification et d'urbanisme en Régions wallonne et flamande».

Outre l'échange d'informations et d'expériences entre les trois Régions du pays, cette journée d'étude avait pour objectif d'approfondir la réflexion lancée dans le cadre de la réforme en cours du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Des fonctionnaires des administrations compétentes au sein des Régions wallonne et flamande ont présenté les principales réformes législatives intervenues ces trois dernières années, exemples concrets à l'appui. Chaque exposé a été suivi de questions-réponses.

Le succès de ce séminaire -120 participants issus des trois Régions du pays- a conduit l'Administration à envisager l'organisation d'un autre séminaire thématique en 2008.

## NOUVELLE REVUE «BRU, PLANNING A CAPITAL»

BrU est une revue d'aménagement du territoire de l'AATL réalisée en collaboration avec le CIVA. Elle a pour objectif de stimuler la réflexion urbanistique comme pratique collective et transversale, de favoriser les échanges de pratiques et de vécus et de défendre la construction d'une vision globale et à long terme d'un projet de ville durable. Elle entend donner de la Région une vision dynamique et n'hésite pas à susciter des débats sur des sujets controversés.

La réflexion autour du fait urbain se doit d'aborder les domaines de l'habitat, du logement, des transports, de l'environnement, de l'économie, du patrimoine, de la maîtrise du foncier, des infrastructures, du tourisme, des plans et programmes. Elle aborde aussi l'exclusion sociale et urbaine, les violences et l'insécurité, la santé et le vieillissement, la mémoire collective, les réseaux, les minorités...

Il est important de donner la parole non seulement à ceux qui pensent et qui font la ville, mais aussi à ceux qui la vivent et de mettre en lumière des réalités urbaines moins connues porteuses de précieux indices pour comprendre les transformations en cours ou les tendances émergentes.

BrU se présente donc également comme un nouveau lieu d'échange, de transfert de connaissances et de confrontation. Elle répond ainsi à un enjeu démocratique.

La revue s'adresse à un large public: des professionnels publics et privés aux chercheurs, scientifiques et étudiants, en passant par les divers usagers de la ville ainsi que ses acteurs sociaux, économiques et culturels. Cela implique d'offrir plusieurs niveaux de lecture: des contributions de fond, académiques ou scientifiques, mais également des contributions plus accessibles, au contenu plus léger ou plus subjectif.

En pratique, la revue paraît tous les 4 mois et compte déjà 3 numéros de 64 pages. Elle est totalement trilingue (français, néerlandais et anglais). Elle est tirée à 3 500 exemplaires et vendue au prix de 10 EUR dans les librairies spécialisés.

Un abonnement peut être souscrit sur demande à l'adresse [astrid.lelage@civa.be](mailto:astrid.lelage@civa.be). Pour les administrations, écoles et bibliothèques, la revue peut être obtenue gratuitement sur demande à l'adresse [sgillijns@mrbc.irisnet.be](mailto:sgillijns@mrbc.irisnet.be)



Publiée pour la première fois en mai 2007, la revue BrU traite de divers thèmes liés à l'urbanisme et à la planification dans le cadre d'une ville durable. Elle compte déjà 3 numéros de 64 pages (trilingues).

## RAPPORTS ANNUELS COBAT 2004-2006

Les «Rapports annuels 2004-2005-2006 sur la mise en œuvre du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)» sont réalisés en application de l'article 4 du COBAT. Ces rapports sont destinés au Conseil régional bruxellois.

Ce type de rapport n'avait pas encore été réalisé précédemment. C'est une des raisons pour laquelle les trois dernières années (2004 à 2006) ont été couvertes dans le rapport remis début décembre 2007 aux parlementaires bruxellois, après approbation du Gouvernement régional.

Les 98 pages de ces rapports analysent principalement la mise en œuvre du Code en matière de planification et d'urbanisme, mais de manière plus approfondie que le rapport annuel de l'AATL. Les programmes de rénovation urbaine y figurent également au titre de mise en œuvre du PRD et d'«urbanisme actif».

## EXPOSITION ET PUBLICATION «BRUXELLES, UNE CAPITALE ET SES HABITANTS»

La Direction Etudes et Planification a poursuivi en 2007 ses travaux de recherche et d'analyse de documents portant sur l'histoire de l'urbanisation de la capitale, avec l'aide de C. Dessouroux et de la Fonderie, sous la direction du professeur J. Puissant. Ce travail a abouti, début 2008, à une exposition et une publication.

Interactive et ludique, l'exposition retrace les grandes mutations urbanistiques de la ville en 43 tableaux thématiques et 30 cartes originales accompagnés de documents souvent inédits.

On y découvre que le développement urbanistique de Bruxelles est tributaire de son passé ancien, mais que c'est aux XIX et XX<sup>èmes</sup> siècles que son aspect actuel se construit avec l'extension des voies de communication au XIX<sup>ème</sup> siècle, la formation des quartiers industriels et l'émergence des faubourgs aisés, les grands travaux d'embellissement et d'assainissement, l'aménagement des boulevards centraux, l'essor des transports en commun,

la *bruxellisation* des années 60 et 70, l'installation des institutions européennes, etc.

L'exposition fournit ainsi aux visiteurs des outils d'information, d'explication et de compréhension de la transformation de la ville, pour leur permettre de mieux comprendre les grands enjeux d'aujourd'hui, mais aussi de passer du rôle de spectateur à celui d'acteur du changement de la ville.

L'ouvrage qui accompagne l'exposition s'intitule «Espaces partagés, espaces disputés. Bruxelles, une capitale et ses habitants». Ses 146 pages reprennent l'essentiel du contenu de l'exposition.

Il s'accompagne d'un DVD très instructif qui permet de comparer, par vues aériennes, les quartiers et monuments de Bruxelles à 50 ans d'intervalle: à gauche de l'écran, le quartier tel qu'il était en 1953, à droite, le même quartier en 2004.



## RELATIONS INTERRÉGIONALES ET INTERNATIONALES

### Relations interrégionales

La Direction Etudes et Planification assure le suivi de certaines études et dossiers en relation avec la périphérie bruxelloise. Elle entretient ainsi des contacts réguliers avec ses homologues des Régions flamande et wallonne.

Ces dossiers concernent notamment la «studie afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel», le «masterplan» pour la reconversion de la zone industrielle Machelen-Vilvoorde, les «streefbeeldstudies» et projets concernant le Ring Ro. La Direction participe également aux réunions de concertation dans le cadre du «Principieel Akkoord» mobilité avec les autres Régions et les interlocuteurs mobilité.

### Relations avec l'Union européenne

Le principal dossier européen est *l'Observatoire en Réseau de l'Aménagement du Territoire européen* (ORATE ou ESPON en anglais). La Direction Etudes et Planification

y assure le suivi technique au niveau du contenu et des aspects de gestion du programme et participe au monitoring committee.

### OBSERVATOIRE EN RÉSEAU DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EUROPÉEN (ORATE)

L'ORATE est financé par le Fonds Européen de Développement Régional, dans le cadre de la coopération territoriale «réseaux de coopération interrégionale».

Les résultats de la période 2000-2006 ont été rassemblés dans des rapports de synthèse et un atlas.

Cette expérience est poursuivie pour la période 2007-2013 avec un budget de 45 millions EUR.

La stratégie de l'observatoire compte 4 priorités:

1. Recherche appliquée sur le développement territorial, la compétitivité et la cohésion.
2. Analyses ciblées, basées sur les demandes des opérateurs.
3. Plateforme scientifique et outils.
4. Développement de la conscientisation, la responsabilisation et l'implication des citoyens.

A cet effet, un réseau réunit des scientifiques, des représentants des autorités publiques des Etats membres et de la Commission européenne ainsi que d'autres groupes d'utilisateurs spécialisés dans la recherche appliquée en aménagement du territoire.

Pour la Belgique, le point de contact de l'observatoire est assuré par un partenariat universitaire ULB/KUL.

Pour plus d'informations, voir [www.espon.eu](http://www.espon.eu) ou Valérie Biot, IGEAT-ULB [vbiot@ulb.ac.be](mailto:vbiot@ulb.ac.be) ou Ann Geets, Direction Etudes et Planification [ageets@mbhg.irisnet.be](mailto:ageets@mbhg.irisnet.be)

L'autre dossier important de la Commission européenne concerne la *cohésion territoriale*. Les 24 et 25/05/2007, s'est tenue à Leipzig une réunion informelle des Ministres des questions urbaines et territoriales qui a abouti à l'approbation de l' «Agenda territorial de l'Union européenne» et de la «Charte de Leipzig sur le ville européenne durable».

Dans ce cadre, les trois régions belges (dont la Direction Etudes et Planification pour Bruxelles) ont répondu à un questionnaire portant sur le thème de la cohésion territoriale, initié par la Commission. Celui-ci a abouti

en novembre à l'approbation du «Premier programme d'action pour la mise en œuvre de l'Agenda territorial».

### Relations avec le Benelux

La Direction Etudes et Planification participe aux travaux de la Commission Spéciale en Aménagement du Territoire (CSAT) du Benelux.

### Relations avec l'OMS

Dans le cadre du réseau des Villes en Santé de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), la Direction Etudes et Planification a participé à l'élaboration du «Healthy Urban Plan» (HUP).

## PERSPECTIVES

### Réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Le Gouvernement a adopté en première lecture un important projet de réforme du COBAT et a transmis ce projet pour avis aux communes et à différentes instances consultatives.

En ce qui concerne la planification, cette réforme permettra d'entamer plus rapidement le processus de révision du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), en particulier pour les zones d'Intérêt Régional et les zones-leviers qui comportent des projets stratégiques pour le développement futur de la Région.

En effet, un site important comme Schaerbeek-formation se trouve aujourd'hui gelé par la prescription du PRAS qui affecte ce site en zone d'intérêt régional à aménagement différé. De même, des sites comme Delta n'avaient pas été envisagés pour un développement multifonctionnel: leur statut de zone ferroviaire et de zone d'industrie urbaine au PRAS empêche la réalisation de certains projets. Dans le cadre du Plan de Développement International de Bruxelles, le Gouvernement s'est prononcé pour la localisation de nouveaux grands équipements qui nécessiteront également une révision du PRAS.

La réforme du COBAT comprend d'autres aspects relevant de la gestion des permis d'urbanisme et des permis urbanisme/patrimoine (voir chapitre 2 de ce rapport).

### Plan de Développement International de Bruxelles

Bruxelles bénéficie d'atouts incontestables comme la présence des institutions européennes et internationales. Toutefois, elle souffre de certains déficits, notamment en matière de grands équipements: l'infrastructure d'accueil pour des congrès internationaux n'est plus suffisante; le stade de football national n'est plus aux normes de l'UEFA; il manque également une grande salle de sports indoor et une salle de spectacle ou de concert de grande capacité.

La construction de ces grands équipements nécessitera des investissements très importants en matière d'accessibilité. Il est en effet indispensable que ces grands équipements disposent d'une très bonne desserte de transports en commun, ce qui n'est pas le cas de tous les sites envisagés pour les accueillir.

La question de la mobilité sera donc de plus en plus intimement liée à celle de l'aménagement du territoire et du développement, pour encourager de façon déterminante le transfert modal vers les transports en commun ainsi que pour développer de nouveaux projets prévus dans d'anciennes zones ferroviaires (Tour et Taxis, gare Josaphat, Schaerbeek-formation ou Delta) ou d'anciennes zones d'équipement (site de l'OTAN).

Le Plan de Développement International définit 10 pôles ou zones stratégiques à développer dont certaines font déjà l'objet de schémas directeurs en cours d'élaboration depuis 2004.

### Schémas directeurs

Les schémas directeurs ont l'ambition d'être des instruments d'aménagement du territoire et de prévoir des mesures de mise en œuvre des programmes projetés. Il s'avère toutefois très difficile d'obtenir des engagements concrets et un consensus entre les différents partenaires publics et privés. L'expérience a également montré la difficulté de tenir les délais initialement prévus.

Les schémas directeurs n'ont pas valeur réglementaire. Ils sont conçus pour être des instruments souples à visée opérationnelle. Il s'agit donc qu'ils contiennent des options structurantes fortes, permettant de garder le cap malgré les adaptations nécessaires suite à leur confrontation avec les projets concrets.



En 2008, l'élaboration et l'adoption des schémas directeurs vont se poursuivre. Leur volet opérationnel devra se concrétiser par la mise en place de partenariats public/privé. Les pouvoirs publics devront continuer à développer des instruments de politique foncière, comme l'acquisition de terrains, afin d'être des acteurs incontournables du développement des sites stratégiques régionaux.

Il importera enfin d'améliorer la participation du public dans le processus d'élaboration et d'adoption des schémas directeurs. Quatre processus sont envisageables: la consultation formelle, la concertation, la négociation et la participation. Ils nécessiteront des moyens importants et des méthodes rigoureuses.

### Développement durable et éco-quartiers

Il s'agit aujourd'hui d'appréhender la question du développement durable non seulement à l'échelle des bâtiments, mais aussi à l'échelle des quartiers. A partir de la littérature et des expériences belges et étrangères sur les quartiers écologiques ou «eco-quartiers», la Direction Etudes et Planification a proposé une grille d'analyse des zones à développer (Tour et Taxis et Josaphat) ou à recomposer (rue de la Loi).

Cette grille d'analyse définit des principes urbanistiques d'usage des lieux: utiliser l'espace de manière rationnelle au travers d'une densité différenciée; localiser de façon adéquate les équipements, aménités, espaces publics et commerces; veiller à une flexibilité de l'espace et à une multiplicité des usages; rechercher la diversité et la mixité tant du point de vue fonctionnel que social.

En ce qui concerne les formes urbaines, la configuration des espaces publics et du bâti doit permettre la meilleure orientation solaire, le contrôle de l'intensité des vents, le respect des points de vue remarquables, de la faune et de la flore.

L'éco-mobilité devient une préoccupation centrale. Il s'agit de veiller à la continuité des tracés d'hier, à la hiérarchie des voiries, à l'équilibre des différents modes de déplacement, à la maîtrise du trafic et du stationnement.

Enfin, les enjeux environnementaux doivent être appréhendés à l'échelle du quartier: énergies alternatives ou cogénération; réduction de la consommation d'eau; réduction de la pollution de l'air et gaz à effet de serre; maîtrise du bruit; tri, traitement et recyclage des déchets; décontamination des sols; amélioration des paysages urbains et promotion de la bio-diversité.

### Politique de recherche et de communication

Les travaux de recherche et de production de nouvelles cartes sur l'histoire du développement urbain de l'agglomération bruxelloise nous ont convaincus de la nécessité de rendre accessibles au grand public ces instruments de connaissance pour que les habitants et les utilisateurs de la ville puissent davantage comprendre l'héritage du passé et les enjeux du futur.

Le caractère très pédagogique des panneaux réalisés, la sélection de reportages audio-visuels de la RTBF et de la VRT et le logiciel interactif de comparaison des orthophotoplans de 1953 et de 2004 sont en effet de nature à intéresser un vaste public.

Au-delà de la connaissance scientifique et des données statistiques, les observatoires (bureaux, commerces, logements) doivent trouver un public plus vaste au travers des sujets, questions ou thèmes qui concernent tous ceux qui s'intéressent à l'avenir de la ville-région.

Dans ce cadre, nous comptons faire des observatoires des plates-formes de discussions et de débats avec les acteurs concernés, publics et privés. Nous pensons ainsi dynamiser le processus en permettant les confrontations sur l'interprétation des données, les prévisions et la prospective qu'elles permettent de dégager.



**DIRECTION DE L'URBANISME.** De gauche à droite, 1<sup>ère</sup> ligne: Odile MAROUTAEFF, René CORTEN, André VAN CUYCK, Vassiliki PSACHOULIAS, Murielle PONCELET, Giovanna VIOLA, Véronique DEPUYDT, Florence VANDERBECQ et Dorothée BOHEME. 2<sup>ème</sup> ligne: Koenraad DE TURCK, Sven DE BRUYCKER, Stéphanie HANSENS, Françoise REMY, Marie-Jeanne HEYVAERT, Tom DE HAUWERE, Albert GOFFART, François TIMMERMANS, Sandrine BUELINCKX, Gabrielle de FRENNE, Christine FLAKS et Danielle RICHARD. 3<sup>ème</sup> ligne: Pascal FOSTIEZ, Yannik VERBIST, Alain VAN KERK, Bernard HUSQUINET, Marc BERNARD, Francisco GUILLAN-SUAREZ, Gilbert GERMEN, Carine DEFOSSE, Michaël BRIARD, Véronique HENRY, Michel DELCORPS, Gaëtan SERLIPPENS, Evi BUVE, Leen CAYERS, Thérèse DURIEUX et Nadine MAYNE. Absents: Greta BERGMANS, Makési BIKUKI, Marleen BLONDEEL, Nele DUBOIS, Bernard JANSSEN, Valérie LAMBOT, Tamara SLOCK, Audrey TRENTESAUX, Inge VAN DEN CRUYCE, André VITAL, Ilse WEEMAELS et Martine WILLAERT.



## OBJECTIFS

En matière d'urbanisme, l'Administration est chargée de réaliser les principaux objectifs suivants:

1. Assurer l'application correcte du nouveau *Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)* qui constitue la police administrative en matière d'urbanisme. Dans le prolongement, gérer les *Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU)* en s'assurant de leur compatibilité avec le RRU.
2. Gérer les *permis et certificats d'urbanisme communaux*: émettre un avis conforme sur les permis/certificats relevant de la compétence des communes; le cas échéant, suspendre la décision du Collège des bourgmestre et échevins; prendre les décisions (octroi ou refus) relatives aux demandes de dérogation.  
Instruire et délivrer les *permis et certificats d'urbanisme régionaux* (relevant de la compétence du fonctionnaire délégué).
3. Instruire les *études et rapports d'incidences sur l'environnement* liés aux demandes de permis/certificats d'urbanisme ou de lotir.
4. Gérer les *infractions urbanistiques* portant notamment sur des actes et travaux effectués sans permis ou dans le non-respect du permis délivré.
5. Traiter les *recours* introduits auprès du Collège d'Urbanisme et du Gouvernement. Assurer auprès des avocats de la Région le suivi du *contentieux* en matière d'urbanisme.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

Les missions décrites aux points 1 à 4 ci-dessus sont assurées par la Direction de l'Urbanisme qui compte 50 agents. Celle-ci est assistée par la Direction Etudes et Planification pour la réalisation du point 1. Les recours (point 5) relèvent de la compétence du Collège d'urbanisme et de la Direction Conseil et Recours.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens budgétaires consacrés en 2007 à l'urbanisme s'élèvent à 857 743 EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés (EUR)
Etudes, formations, consultance, organisation de concours, conférences et expositions, communication	494 376
Subventions pour organisation d'expositions, conférences, concours	176 659
Règlement régional d'urbanisme (RRU)	92 909
Commissions de concertation	70 928
Collège d'urbanisme	22 871
<b>Total</b>	<b>857 743</b>

### MOYENS LÉGISLATIFS

La base juridique en matière d'urbanisme est le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) qui intègre depuis juin 2004 l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme (OOPU).

La réalisation des missions urbanistiques implique la mise en œuvre des onze Titres du COBAT:

- Titre I: dispositions générales.
- Titre II: planification.
- Titre III: règlements urbanistiques.
- Titre IV: permis et certificats.
- Titre V: protection du patrimoine immobilier.
- Titre VI: sites d'activité inexploités.
- Titre VII: droit de préemption.
- Titre VIII: renseignements et informations.
- Titre IX: des mesures fiscales.
- Titre X: infractions et sanctions.
- Titre XI: dispositions finales.

Plusieurs modifications législatives et réglementaires ont été réalisées en 2007:

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/07 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/06/1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué (*MB 30/05/07*).
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/07/07 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/06/1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué (*MB 07/12/07*).
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/07 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/06/1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué (*MB 07/12/07*).
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/07 désignant les personnes déléguées par le Gouvernement pour entendre les requérants dans le cadre des recours au Gouvernement conformément à l'article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (*MB 19/12/07*).
- Ordonnance du 29/11/07 modifiant l'article 325 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (*MB 19/12/07*).

## 1. L'APPLICATION DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

### LE RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME

#### Entrée en vigueur du nouveau

#### Règlement Régional d'Urbanisme

Le Gouvernement peut édicter un ou plusieurs règlements régionaux d'urbanisme destinés à assurer notamment:

- La salubrité, la conservation, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité.
- La qualité thermique et acoustique des constructions, les économies d'énergie et la récupération d'énergie.
- La conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et abords.
- La desserte des immeubles par des équipements d'intérêt général concernant notamment les distributions d'eau, gaz, électricité, chauffage, télécommunications et enlèvement des immondices.
- Les normes minimales d'habitabilité des logements.
- La qualité résidentielle et la commodité des circulations lentes.
- L'accès des immeubles publics, des installations et de la voirie, par des personnes à mobilité réduite.
- La sécurité de l'usage d'un bien accessible au public.

Un premier RRU a été adopté en Région de Bruxelles-Capitale le 03/06/1999 et est entré en vigueur le 01/01/2000. Cependant, en raison d'une irrégularité de procédure survenue lors de la phase d'élaboration, le Conseil d'Etat a annulé, par arrêté du 06/12/2001, certaines de ses dispositions.

Afin de mettre fin à l'insécurité juridique née de cette situation, le Gouvernement fut habilité à adopter, par ordonnance du 13/03/2003, un deuxième RRU (arrêté du 11/04/2003 arrêtant les Titres Ier à VII du RRU, entré en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge le 15/05/2003), identique à celui de 1999. Cette ordonnance stipule que le RRU «cessera ses effets lors de l'adoption d'un nouveau règlement régional d'urbanisme [...] et, au plus tard, dans les trois ans de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance», soit au plus tard le 01/04/2006. Les travaux de révision du RRU ont commencé

en janvier 2005. L'AATL a coordonné et suivi les études préliminaires et l'élaboration de ce nouveau règlement. Elle a traité les résultats de l'enquête publique et a participé à sa mise au point définitive.

Le nouveau RRU a été approuvé par le Gouvernement le 21/11/2006. Il est entré en vigueur le 03/01/2007.

Il contient des modifications de fond, dont la plus importante est l'ajout d'un titre relatif aux *normes de stationnement en dehors de la voie publique*. Ce titre remplace la circulaire N° 18 du 12/12/2002 qui traitait de cette question. Cette innovation donne un socle plus solide à cette problématique urbaine conformément à la déclaration de politique générale du Gouvernement.

La problématique de l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite (titre IV) s'est enrichie de nouvelles dispositions et s'est élargie à d'autres sphères de la vie quotidienne, telles que les chantiers (titre III) et les voiries, leurs accès et abords (titre VII). Cette innovation répond à un besoin social de non-discrimination dans l'accès à la voirie.

D'autres modifications portent sur l'ajout de nouvelles prescriptions: bâches de chantier comme support de publicité, toitures vertes, etc.

Certains Titres du premier RRU sont maintenus dans l'attente d'une législation nouvelle. C'est le cas entre autres du Titre V -relatif à l'isolation thermique des bâtiments- qui sera remplacé par une nouvelle ordonnance portant sur cette thématique.

La structure du nouveau RRU comprend dès lors un 8<sup>ème</sup> titre, les 7 premiers titres restant identiques:

Titre I: caractéristiques des constructions et leurs abords.

Titre II: normes d'habitabilité des logements.

Titre III: chantiers.

Titre IV: accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite.

Titre V: isolation thermique des bâtiments.

Titre VI: publicité et enseignes.

Titre VII: la voirie, ses accès et ses abords.

Titre VIII: normes de stationnement en dehors de la voie publique.

### Application concrète du nouveau Règlement Régional d'Urbanisme

Le succès de la publication commentée du premier RRU a incité l'AATL à réaliser une présentation du même type pour le nouveau RRU. Chaque titre y est présenté avec une introduction générale, tandis que le texte réglementaire est agrémenté de commentaires, d'illustrations et de croquis illustratifs. Ce document est disponible via le site Internet [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be) et peut également être obtenu auprès de l'AATL. Une brochure reprenant intégralement le texte publié au Moniteur y est également disponible.



La pratique quotidienne des techniciens de l'urbanisme de l'AATL permet de soulever quelques observations sur cette première année d'application du règlement:

- Les dispositions relatives à l'implantation et au gabarit des constructions en mitoyenneté du Titre I font très fréquemment l'objet de dérogations. Celles-ci concernent principalement l'article 4 relatif à la profondeur des constructions et l'article 6 relatif à la toiture. Il s'agit là de dispositions extrêmement techniques et difficilement compréhensibles par tous. Une réadaptation du texte réglementaire en cette matière paraît souhaitable.
- Une remarque similaire peut être faite à propos de la distinction établie entre les règles à appliquer aux bâtiments principaux et celles relatives aux annexes. Cette distinction complexifie l'analyse des dossiers.
- Les dispositions relatives à la verdurisation des toitures plates suscitent également quelques difficultés d'application.
- Les règles relatives à l'interdiction de stationnement dans les zones de recul sont très généralement appliquées et les dérogations sont rares.
- En ce qui concerne le Titre II (normes d'habitabilité des logements), une attention particulière est portée sur la

dimension des chambres, la hauteur sous plafond, la nécessité d'un ascenseur et la présence de locaux communs, en particulier pour les vélos.

- Le Titre VIII (normes de stationnement en dehors de la voie publique) est davantage appliqué pour les bureaux que pour les logements.

## LES RÈGLEMENTS COMMUNAUX D'URBANISME

Tout conseil communal peut édicter, sur tout ou partie du territoire communal, des règlements particuliers. Ces Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) sont approuvés par le Gouvernement après enquête publique et avis de la commission de concertation.

Les RCU portent sur les mêmes matières que celles régies par les règlements régionaux d'urbanisme qu'ils complètent (ex.: règlements sur les antennes paraboliques, les night shops). Ils peuvent aussi déterminer les circonstances et la valeur des charges d'urbanisme pouvant être imposées à l'occasion de la délivrance d'un permis. Ils ne portent pas sur les affectations.

Le RRU abroge les dispositions non conformes des RCU. Lorsqu'un nouveau RRU entre en vigueur, le conseil communal adapte ses RCU aux dispositions du RRU, soit d'initiative soit dans un délai imposé par le Gouvernement.

En 2007, un seul RCU a été approuvé (par dépassement des délais) sur le territoire de la Région. Il concerne les antennes paraboliques dans la commune d'Evere.

## 2. UNE GESTION DE PLUS EN PLUS POINTUE DES PERMIS D'URBANISME

### COMMISSIONS DE CONCERTATION (CC) ET PERMIS D'URBANISME

Il est créé, pour chaque commune de la Région, une commission de concertation. Il s'agit d'une instance consultative composée de 8 membres représentant les différents intérêts urbanistiques, patrimoniaux, économiques et

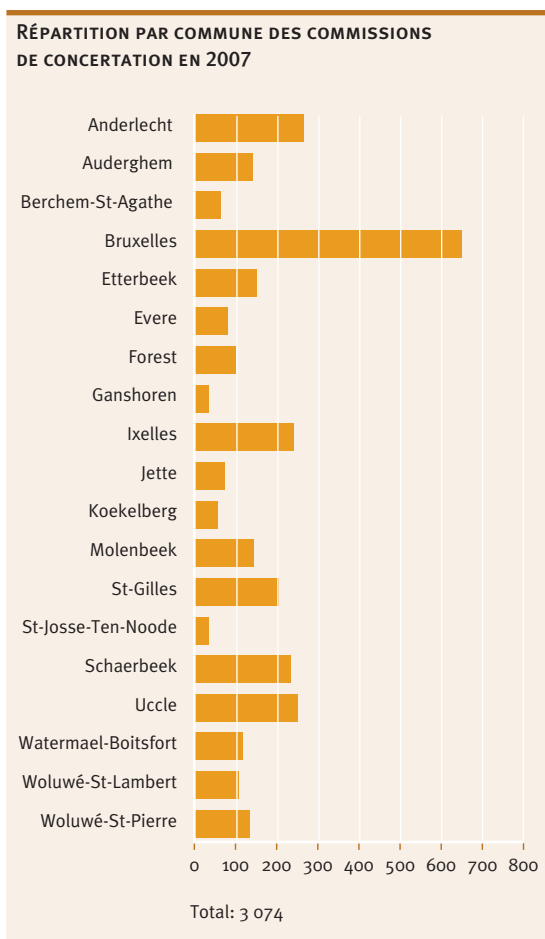
environnementaux de la Région (la commune, l'AATL - urbanisme et monuments et sites -, l'IBGE et la SDRB).

Au cours de la séance, le projet est tout d'abord présenté à l'ensemble des participants, lesquels ont l'occasion de poser toutes les questions utiles à la compréhension et à l'appréciation du dossier. Le public est ensuite invité à exprimer son opinion sur l'opportunité du projet, sur son impact dans le cadre de vie ... et les éventuels opposants font entendre leurs revendications.

Après une délibération à huis clos, la commission de concertation rend un avis sur la demande de permis. Son avis est consultatif.

d'expropriation pris en exécution d'un tel plan ainsi que d'un RCU. Il est également requis préalablement à la délivrance d'un permis d'urbanisme, d'un permis de lotir ou d'un certificat d'urbanisme chaque fois qu'un plan ou un règlement le prévoit, ou lorsque ces demandes de permis/certificat ont été soumises aux mesures particulières de publicité (MPP). En outre, la commission de concertation donne, à la demande du Gouvernement, du fonctionnaire délégué ou du Collège des bourgmestre et échevins, des avis sur toutes les questions ayant trait à l'aménagement local et peut formuler à leur sujet toutes propositions utiles.

En 2007, 3 074 dossiers sont passés en commission de concertation.



Par ailleurs, il ressort des données statistiques que près de la moitié des dossiers ouverts en 2007 (48%) ou traités en 2007 (47%) sont soumis à la procédure de l'avis de la commission de concertation. 3/4 de ces dossiers le sont via les mesures particulières de publicité (enquête publique + CC) et un 1/4 en dehors des mesures particulières de publicité (CC seule).

**RÉPARTITION DES PRINCIPAUX MOTIFS DE SOUMISSION À COMMISSION DE CONCERTATION (HORS MPP) EN 2007**

ZICHEE: Modification visible depuis l'espace public hors PPAS/Règl. urb. ou pat. (21 PRAS)	32%
Zone de protection d'un bien classé: actes et travaux modifiant les perspectives (art. 237 COBAT)	13,6%
Bien à l'inventaire (Art 207 COBAT)	41%
CC à la demande du FD ou du collège échevinal (art. 9 COBAT)	13,4%

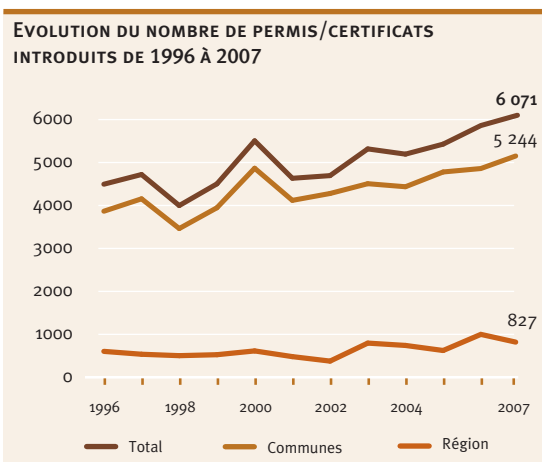
En vertu de l'article 9 du COBAT, son avis est requis préalablement à l'adoption d'un PPAS, d'un plan



RÉPARTITION DES MOTIFS DE SOUMISSION AUX MPP (MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ) EN 2007	
Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot (0.6 PRAS)	14%
Profondeur d'une construction mitoyenne (art. 4 Titre I du RRU/art.153, §2 COBAT)	12%
Modification des caractéristiques urbanistiques (2.5.2° PRAS)	11,2%
Toiture d'une construction mitoyenne (art. 6 Titre I du RRU/art.153, §2 COBAT)	8%
Dérogation à un PPAS (art. 155, § 2 COBAT)	7,7%
Modification totale ou partielle d'un logement (0.12 PRAS)	4,5%
Rubrique 26) de l'annexe B sur les rapports d'incidences: garages, emplacements couverts de 25 à 200 véhicules	3,6%
Dérogation à un RCU, à un règlement sur les bâtisses ou sur les zones de recul (art. 153, §2)	3,5%
Modification des caractéristiques urbanistiques (3.5.2° PRAS)	3,5%
Modification des caractéristiques urbanistiques (1.5.2° PRAS)	3,4%
Modification des caractéristiques urbanistiques (4.5.2° PRAS)	2,5%

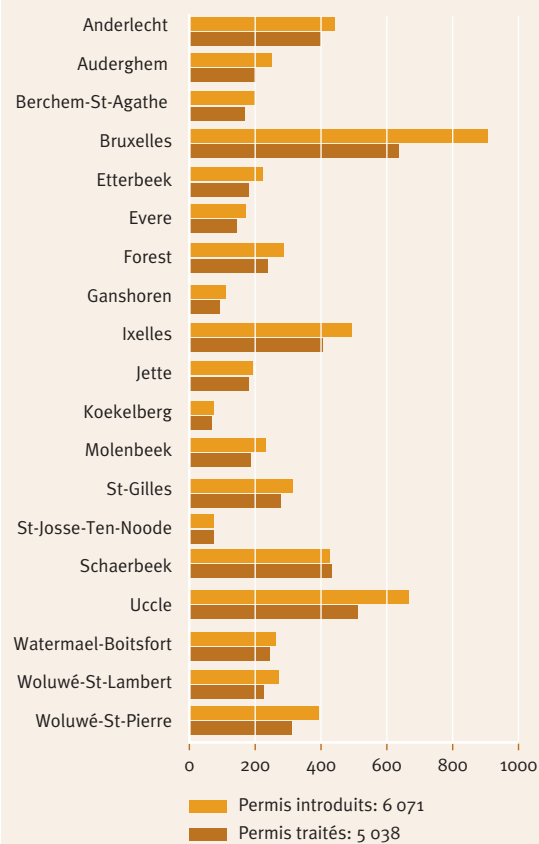
## COMPARAISON DES PERMIS/ CERTIFICATS COMMUNAUX ET RÉGIONAUX

Les données statistiques présentées ci-dessous font la distinction entre les dossiers «introduits» (c'est-à-dire dès l'ouverture d'un dossier à l'Administration régionale) et les dossiers «traités» (c'est-à-dire les dossiers ayant fait l'objet d'un octroi ou d'un refus de permis/certificats).



Le nombre de dossiers introduits depuis 1996 a augmenté d'environ 1 600 unités.

## TOTAL DES DEMANDES DE PERMIS/CERTIFICATS INTRODUITS ET TRAITÉS EN 2007 PAR COMMUNE



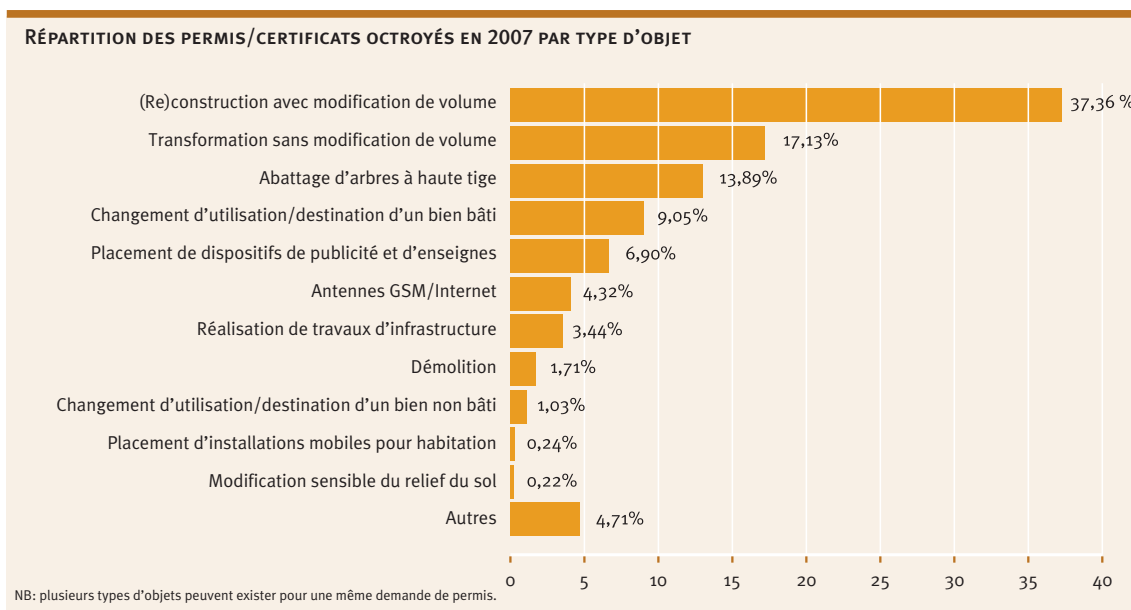
Excepté Bruxelles-Ville, Uccle, Ixelles d'une part et Saint-Josse-Ten-Noode et Koekelberg d'autre part, l'écart entre les dossiers introduits et traités est sensiblement le même.

Parmi les 5 038 permis et certificats traités en 2007, 4 351 ont été octroyés (86%) contre 687 refusés (14%).

Parmi les 4 351 permis/certificats octroyés, les 3 types d'objet les plus octroyés sont:

- Les actes et travaux de (re)construction avec modification de volume (37,36%).
- Les actes et travaux de transformation sans modification de volume (17,13%).
- Les abattages d'arbres (13,89%). Il est important de souligner ici que la très grande majorité de ces abattages est suivie de replantations.

Les changements d'utilisation/destination des biens bâtis soumis à permis restent également nombreux (9,05%) et



ce, même en présence de l'arrêté du 12/12/2002 listant les seuls changements d'utilisation soumis à permis.

Il en va de même pour le placement de dispositifs de publicité et d'enseignes (6,90%): la grande difficulté de ce type de dossiers est de trouver le juste milieu entre le bon aménagement des lieux et le retour commercial espéré par le demandeur. Le RRU constitue la ligne de conduite pour l'autorité délivrante. Néanmoins, nombre de ces dossiers dérogent à ce règlement et font dès lors souvent l'objet de recours.

Cependant, certains permis sont délivrés par le fonctionnaire délégué (autorité régionale) suivant la procédure d'exception réglée par les articles 175 et suivants du COBAT. Tel est le cas lorsque le permis est sollicité par un demandeur public, lorsqu'il concerne des actes et travaux d'utilité publique, un bien relevant du patrimoine protégé ou un site d'activité inexploité inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploités. Ces permis régionaux représentent 18,52% des permis octroyés. Il est à noter que la procédure d'instruction des demandes de permis introduites par des personnes de droit public est de facto plus lourde, à cause des contraintes administratives et juridiques auxquelles sont liées leur organisation ou leur fonctionnement.



La compétence générale de délivrance des permis d'urbanisme appartient au Collège des bourgmestres et échevins (autorité communale) selon les modalités et délais déterminés par l'article 156 du COBAT. Les permis communaux représentent 81,48% des permis octroyés.

### Répartition entre les «permis» et les «certificats» octroyés en 2007

Le certificat d'urbanisme est un document administratif qui peut être demandé préalablement au permis d'urbanisme ou de lotir. Il s'agit d'un accord de principe qui détermine si un permis peut ou non être autorisé et en indique les conditions.

Valable deux ans, il peut dispenser la demande de permis d'urbanisme consécutive d'une procédure d'instruction longue.

Seulement 19 certificats d'urbanisme ont été délivrés en 2007 pour 4 332 permis octroyés. Cette très faible

proportion (0.44%) pourrait poser la question de la réelle utilité de ce mécanisme. Son défaut est essentiellement son contenu, trop proche de celui du permis d'urbanisme. On remarque cependant que le nombre de certificats a triplé par rapport à 2006. Cette faculté reste en effet intéressante pour les projets d'envergure, tel le projet de construction du nouveau siège permanent de l'OTAN qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme en octobre 2007.



Inauguration en 2007 du «Covent Garden» aux abords de la place Rogier (Saint-Josse). Le projet avait l'objet d'un certificat d'urbanisme avec étude d'incidences.

### Répartition entre les «permis d'urbanisme» et les «permis de lotir» octroyés en 2007

En 2007, 4 351 permis d'urbanisme ont été octroyés pour 19 permis de lotir, dont:

- 14 permis de lotir délivrés par les communes;
- 5 permis de lotir délivrés par le fonctionnaire délégué (dont 1 sur saisine).

Ce nombre restreint de permis de lotir renvoie à la raréfaction des terrains destinés à être lotis en sites urbains denses. Par ailleurs, la procédure de modification du permis de lotir décourage par sa lourdeur (obligation de l'accord de plus de trois quarts des propriétaires des lots). Mais une tendance nouvelle de substitution apparaît depuis peu, davantage pour des raisons d'économie de temps et d'argent: la demande de permis d'urbanisme global.

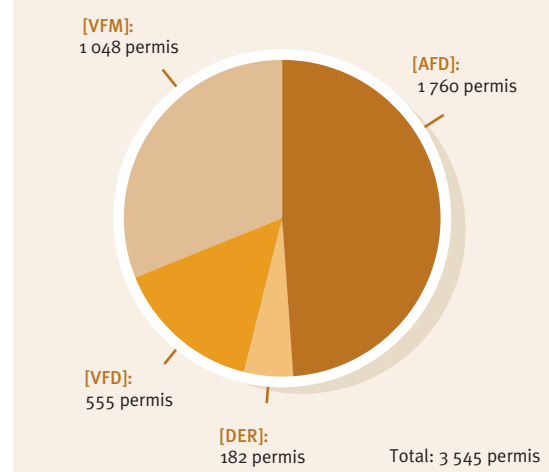
### Les projets «mixtes» (urbanisme et environnement)

On parle de projet «mixte» lorsqu'un projet requiert à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement. La mixité d'un projet implique l'instruction de deux permis distincts dont des mécanismes de procédure ont été couplés afin de réduire les inconvénients liés à la gestion de deux demandes.

- 153 demandes de permis/certificats mixtes ont introduits en 2007 dont 39 se situent à Bruxelles-Ville, 18 à Anderlecht, 13 à Schaerbeek, 12 à Uccle, 9 à Molenbeek-Saint-Jean, 8 à Saint-Gilles et 7 à Jette, Auderghem, Woluwe-Saint-Lambert et Forest. Les 9 autres communes se répartissent le solde.
- 21 de ces dossiers relèvent de la compétence du fonctionnaire délégué (autorité régionale), dont 3 via le mécanisme de la saisine.

## PERMIS COMMUNAUX

### RÉPARTITION DES PERMIS «COMMUNAUX» OCTROYÉS EN 2007 PAR TYPE DE PROCÉDURE



Les permis communaux peuvent emprunter différentes procédures:

**[AFD]** Lorsqu'il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ou de permis de lotir pour le territoire où se situe le bien, la demande de permis est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

**[DER]** Lorsqu'il existe un PPAS ou un permis de lotir pour le territoire où se situe le bien, le Collège des bourgmestre et échevins sollicite uniquement la ou les dérogation(s) auprès du fonctionnaire délégué.

NB: L'ordonnance du 29/11/2007 modifiant l'article 325 du COBAT (MB 19/12/2007) introduit la possibilité de déroger aux «vieux PPAS» (plans

particuliers d'aménagement approuvés en application de l'arrêté-loi du 02/12/1946 concernant l'urbanisation et de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme).

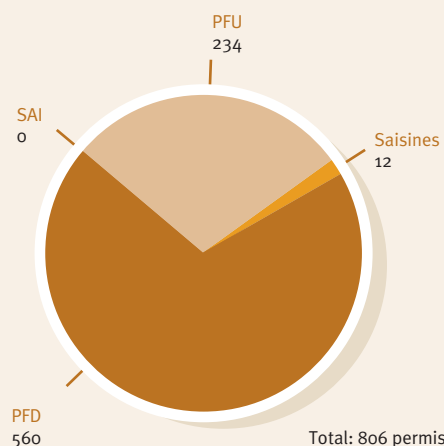
[VFD] Lorsqu'il existe un PPAS ou un permis de lotir pour le territoire où se situe le bien, et qu'il n'y a pas de dérogation, le Collège des bourgmestre et échevins statue directement sur la demande. Le permis délivré est envoyé au fonctionnaire délégué qui vérifie si le permis est conforme au PPAS ou au permis de lotir et à la réglementation en vigueur. Dans la négative, le fonctionnaire délégué suspend le permis (pouvoir de tutelle).

[VFM] Certains permis, dits «de minime importance» peuvent être dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué.



## PERMIS RÉGIONAUX

RÉPARTITION DES PERMIS "RÉGIONAUX" OCTROYÉS EN 2007 PAR TYPE DE PROCÉDURE



Les permis régionaux délivrés par le fonctionnaire délégué peuvent aussi faire l'objet de différentes procédures:

[PFD] Lorsque le permis est sollicité par une personne droit public désignée par le Gouvernement et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions ou lorsque le permis sollicité concerne des actes et travaux d'utilité publique listés par un arrêté du Gouvernement, le permis est délivré par la Région.



Projet de construction d'un immeuble de 46 logements chaussée d'Etterbeek (Bruxelles-Ville). Permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué en 2007.

[PFU] Lorsque le permis sollicité concerne un bien «protégé» (classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription), le permis est délivré par la Région.

[SAI] Lorsque le permis sollicité concerne un site d'activité inexploité inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploités (pas de dossier de ce type traités à l'AATL entre 2004 et 2007), le permis est délivré par la Région.

[SAISINES] Lorsque la commune, compétente pour délivrer le permis, n'a pas notifié sa décision dans les délais prescrits, le demandeur peut saisir le fonctionnaire délégué pour l'inviter à statuer sur la demande (article 164 du COBAT).

Le volume des dossiers de permis/certificats octroyés par le fonctionnaire délégué (c'est-à-dire l'autorité régionale de l'urbanisme, déléguée du Gouvernement) représente 18,52% des permis d'urbanisme délivrés sur le territoire régional.

L'augmentation des permis traités par le fonctionnaire délégué constatée depuis 2003 se poursuit encore en 2007. Cette hausse est essentiellement due à la nouvelle responsabilité du fonctionnaire délégué en matière de délivrance des permis concernant le patrimoine protégé.

Il est intéressant de s'attarder sur des dossiers spécifiques traités par le fonctionnaire délégué qui font l'objet de priorités régionales.

#### Les permis/certificats uniques (urbanisme et patrimoine)

Les demandes de permis uniques sont soumises à l'avis préalable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS). Celui-ci est conforme en ce qui concerne les interventions portant sur le bien protégé: dès lors que l'avis est défavorable, le fonctionnaire délégué refuse le permis.

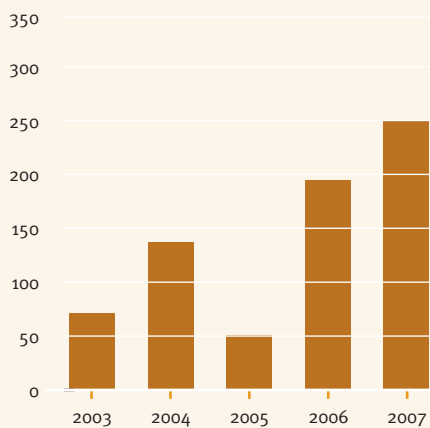


Restauration de l'église ancienne des Brigidines (Bruxelles-Ville).



Restauration de l'ancien cinéma Marivaux (Bruxelles-Ville).

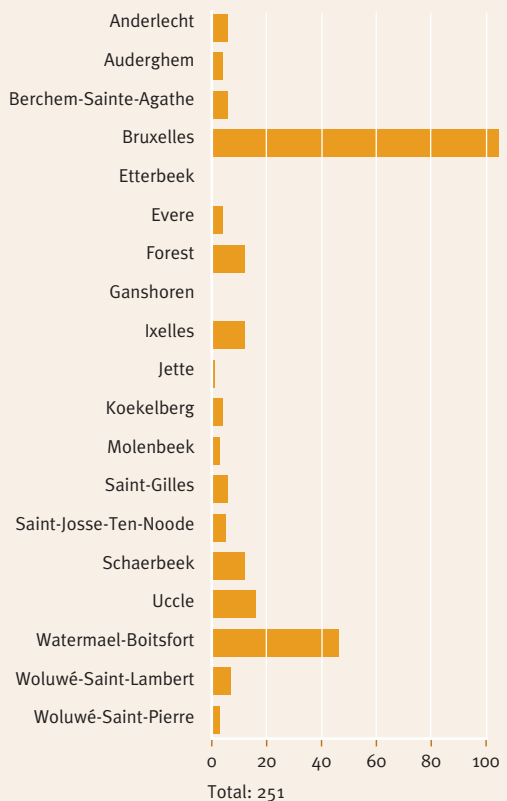
**ÉVOLUTION DES PERMIS UNIQUES TRAITÉS ENTRE 2003 ET 2007**



Parmi les 251 dossiers traités en 2007, le nombre de permis octroyés s'élève à 234, soit 93,23%, contre 17 permis refusés (6,77%) dont 15 sur avis conforme défavorable de la CRMS.

La coordination interne mise en place entre la Direction de l'Urbanisme et la Direction des Monuments et Sites explique l'augmentation constante des permis uniques traités.

**RÉPARTITION PAR COMMUNE DES PERMIS UNIQUES TRAITÉS EN 2007**



Sur les 251 permis traités, 104 se situent à Bruxelles-Ville, 46 à Watermael-Boitsfort et 16 à Uccle. Les communes de Schaerbeek, de Forest et d'Ixelles ont chacune été saisies de 12 dossiers de permis uniques. Les autres communes se répartissent le solde.

La constatation faite en 2006, relativement à la localisation des permis uniques, se confirme en 2007. La forte concentration sur Bruxelles-Ville n'est pas étonnante, il s'agit du cœur historique de la Région où la Grand-Place et ses alentours se voient notamment inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Watermael-Boitsfort concentre pour sa part les Cités «Logis/Floréal» et, avec Uccle, de nombreux sites paysagers protégés.

### Les permis/ délivrés sur saisine du fonctionnaire délégué

Les permis délivrés sur saisine du fonctionnaire délégué représentent 1,5% des permis octroyés 2007 (12 saisines). Ce pourcentage révèle la très faible utilisation de cette faculté par les demandeurs en permis. Sans doute, l'absence de réponse du fonctionnaire délégué est-elle dissuasive pour le demandeur. En effet, elle équivaut au refus du permis d'urbanisme et impose au demandeur d'entamer les procédures de recours (au Collège d'urbanisme et au Gouvernement) qui prennent du temps à leur tour.

### Les permis/certificats relatifs à l'espace public

Ces dossiers concernent l'aménagement des voies de communication (places, rues et infrastructures de transport) et des espaces verts. Il s'agit pour l'essentiel de dossiers émanant des communes mais traités par le fonctionnaire délégué.

En 2007, 198 dossiers ont été introduits et 285 dossiers ont été traités, dont 278 octrois de permis (97,54%) pour 7 refus.

Bruxelles-ville (26%), Watermael-Boitsfort (13%), Forest (7%), Uccle (6%), Schaerbeek (5,5%) et Evere (5%) sont les communes sur le territoire desquelles le plus de demandes de permis relatifs à l'espace public ont été introduites.



Inauguration de la nouvelle station de métro Sainte-Catherine (Bruxelles-Ville) en juillet 2007.

### Les permis/certificats d'urbanisme relatifs à la rénovation urbaine

Ces dossiers concernent les opérations de contrats de quartier et la rénovation des immeubles isolés. En 2007, 15 nouveaux dossiers ont été introduits et 23 ont été traités et ont fait l'objet d'un octroi de permis. Ce taux de réussite s'explique par la bonne coordination interne entre la Direction de l'Urbanisme et la Direction de la Rénovation Urbaine.

### Les permis/certificats relatifs à l'accord de coopération Fédéral/Région (Beliris)



Rénovation de la place Saint-Josse et de son noyau commercial dans le cadre de l'accord de coopération Beliris.

L'accord de coopération du 15/09/1993, conclu entre l'Etat Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale, vise à promouvoir le rôle international et la fonction de capitale de Bruxelles. Les dossiers traités dans ce cadre portent sur l'espace public (en ce compris les parcs et voies de communication ferrées fédérales et régionales), les équipements à caractère social et culturel ainsi que les logements sociaux. 1 dossier a été introduit en 2007 et 9 dossiers ont été traités. Ces derniers ont tous fait l'objet d'un octroi de permis d'urbanisme.

### Les permis GSM

Ces dossiers concernent l'implantation des stations de mobilophonie. 57 dossiers ont été introduits en 2007; 186 ont été traités. A propos des dossiers traités, 79,57% ont fait l'objet d'un octroi de permis et 20,43% d'un refus. Pour l'essentiel, le refus du permis d'urbanisme se fonde sur le défaut d'intégration des installations dans leur environnement paysager. La plus grande opposition aux installations, lors des consultations publiques, concerne

des aspects de santé liés à l'être humain. Ce phénomène continue à s'amplifier en 2007 et prend inexorablement une dimension sociale et culturelle.

Il est à noter également que le nombre de dossiers GSM introduits en 2007 (57) a très fortement diminué par rapport à 2006 (223). Il semblerait que, compte tenu de la couverture déjà très étendue sur le territoire de la Région, les opérateurs ne s'efforcent plus à l'étendre davantage mais visent plutôt à renforcer le confort des usagers (en termes d'émission et de réception) à des endroits bien délimités.

#### Le Plan Régional du Logement (PRL)

Ces dossiers s'inscrivent dans le cadre de la décision du Gouvernement de réaliser 5 000 logements publics à l'horizon 2009. 4 demandes de permis ont été introduites auprès de la Région en 2007 et 5 permis d'urbanisme ont été délivrés. Il s'agit des projets «Craetbosch» à Neder-Over-Heembeek (Bruxelles), «Scheutbosch» à Molenbeek-Saint-Jean, «Lahaye» à Jette, «Cognassier» à Berchem-Sainte-Agathe et «Stiénon» à Jette.



Construction de 65 logements rue Jules Lahaye (Jette) dans le cadre du Plan Régional du Logement.

L'accompagnement de ces dossiers pendant leur processus d'instruction est plutôt lourd pour l'autorité délivrante. Les efforts de communication entrepris par la SLRB et sa tutelle doivent se poursuivre à l'occasion de l'élaboration des futurs dossiers de demandes de permis d'urbanisme, dont le contenu doit être résolument pédagogique et accessible.

### 3. L'IMPORTANCE CROISSANTE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Le COBAT (articles 128 et 142) précise les demandes de permis/certificats d'urbanisme soumises soit à étude d'incidences, soit à rapport d'incidences. Ses annexes A et B fixent les cas de figures qui nécessitent une évaluation des incidences «pour motif urbanistique».

D'autres projets ou installations dites classées (du point de vue environnement), répertoriés dans une ordonnance et un arrêté spécifiques couplés à l'ordonnance sur les permis d'environnement, sont aussi soumis à évaluation des incidences environnementales (ordonnance spécifique pour les projets de classe 1A et arrêté pour la liste des projets de classe 1B).

Une meilleure cohérence entre les textes du COBAT et ceux de l'ordonnance sur les permis d'environnement (OPE) est absolument indispensable pour assurer un meilleur suivi des dossiers mixtes. Chacune des deux ordonnances est précisément en cours de révision (2008). Il s'agit là d'une bonne opportunité pour tendre vers cette meilleure cohérence...

#### ETUDES D'INCIDENCES

L'Administration accorde une attention toute particulière à agir auprès des chargés d'étude, à la fois sur le raccourcissement des délais d'étude et sur l'augmentation de la qualité et de l'efficacité de ces études.

#### Etudes d'incidences traitées en 2007

Depuis l'entrée en vigueur de l'évaluation environnementale en 1992-1993 et la parution des arrêtés d'application (premières demandes et premières études en 1994), 240 études ont déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation.

En 2007, 36 études ont été traitées par la *Cellule Incidences* de la Direction de l'Urbanisme. Elles se répartissent ainsi:



- 17 études d'incidences associées à des demandes (mixtes ou non) introduites en 2006 ont été clôturées,
- 2 autres entamées en 2006 sont toujours en cours (suite à des interruptions momentanées);
- 2 sont restées en attente de désignation de chargé d'étude (procédures de marchés publics);
- 1 a été stoppée (suite au retrait des demandes introduites);
- 14 procédures d'études d'incidences ont été entamées (dossiers de demande déclarés complets en 2007).

A noter également que:

- 16 de ces 36 études sont ou ont été présidées par l'AATL.
- 16 études sont liées uniquement à des demandes de permis d'environnement.
- 6 sont liées uniquement à des demandes de permis d'urbanisme.
- 14 sont liées à des demandes conjointes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement.

#### Répartition par autorité délivrante en 2007

En dehors des 16 études liées uniquement à des demandes de permis d'environnement et de l'étude en cours de réalisation en prélude à une demande de permis d'urbanisme qui sera introduite par la STIB, les 19 études restantes se répartissent comme suit:

- 6 études pour des permis relevant de la compétence régionale.
- 13 études pour les permis relevant de la compétence des communes.

#### Répartition par critère motivant la réalisation d'une étude d'incidences

Il faut noter que la modification de l'ordonnance intervenue en février 2004 a élargi le champ d'application aux permis de lotir. Elle a par ailleurs porté sur l'intitulé d'un certain nombre de rubriques. Pour les parkings, la référence à la seule desserte de logements ou de bureaux a été supprimée.

Les motifs des études de 2007 se répartissent comme suit:

- 20 études d'incidences relèvent uniquement de la procédure de l'ordonnance relative aux permis d'environnement (OPE) car elles sont motivées par le critère de dépassement de 200 emplacements de parking (couverts ou à l'air libre) pour une demande de renouvellement du permis d'environnement, même si pour quatre des sites concernés par ces études, la procédure était mixte du fait de la nécessité d'adapter le permis d'urbanisme.
- 2 sont motivées par le dépassement du seul critère de dépassement du seuil de 20 000m<sup>2</sup> de bureaux repris à l'annexe A du COBAT.
- 6 sont motivées à la fois par le critère urbanistique de plus de 20 000m<sup>2</sup> de bureaux et le critère de création de plus de 200 places de parking qui est commun à l'OPE et au COBAT.
- 3 sont motivées par le critère de création de plus de 200 places de parking qui est commun à l'OPE et au COBAT.
- 5 sont liées à des projets d'infrastructure.

#### Répartition par commune en 2007

Sur les 36 études d'incidences:

- 15 études portent sur le seul territoire de la Ville de Bruxelles.
- 3 études portent à la fois sur le territoire de Bruxelles-Ville et celui de Schaerbeek ou Evere.
- 4 sur Schaerbeek.
- 4 sur Saint-Josse.
- 2 sur Evere.
- 2 sur Woluwe-Saint-Lambert.
- 1 sur Anderlecht.
- 1 sur Watermael-Boitsfort.
- 1 sur Etterbeek.
- 1 sur Auderghem.
- 1 à la fois sur Uccle et Ixelles.

L'étude d'impact préalable à l'introduction du projet de transport public s'étendait, elle, à la fois sur Jette, Ganshoren, Bruxelles-Ville et pour certaines variantes sur Koekelberg. Elle s'achèvera en janvier 2008.

## RAPPORTS D'INCIDENCES



Réaménagement de l'espace public et création d'une rue dans le Quartier Nord. Permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué en 2007 avec rapport d'incidences.

### Gestion des rapports d'incidences

L'Administration tend à rendre la procédure d'introduction d'un dossier avec rapport d'incidences plus claire et plus simple, tant pour les demandeurs privés que publics.

Elle a tout d'abord mis au point un nouveau *vade-mecum* pour permettre au rédacteur d'un rapport peu accoutumé à ce genre d'exercice de se poser les bonnes questions au sujet du projet qu'il introduit.

Elle a également fait des propositions pour simplifier les différentes étapes qui conduisent à déclarer un dossier complet, notamment en cas de projets mixtes.

Comme le prévoit la législation actuelle, la gestion et l'examen des rapports d'incidences dans ces dossiers de projets mixtes se pratiquent séparément dans chacune des deux institutions responsables de l'Urbanisme et de l'Environnement, alors qu'il s'agit du même rapport d'incidences dans les deux dossiers. C'est une question qui mérite toute l'attention voulue.

### Rapports d'incidences traités en 2007

Depuis 2005, le nombre de rapports d'incidences passés par la *Cellule Incidences* reste assez constant. En 2007, 159 rapports d'incidences ont été déclarés complets.

### Répartition par autorité délivrante en 2007

- 36 rapports d'incidences sont associés à des dossiers relevant de la compétence régionale (23%).
- 123 rapports d'incidences sont associés à des dossiers relevant de la compétence communale (77%).

RÉPARTITION PAR RUBRIQUE MOTIVANT LA RÉALISATION DE RAPPORTS D'INCIDENCES EN 2007	
7) aménagement de voies de tramways	2
19) travaux d'infrastructures de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation (hors projets annexe A)	4
20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000m <sup>2</sup> Critère combiné 6 fois au critère 25 ou 26	16
21) construction d'un immeuble de bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000m <sup>2</sup> et 20 000m <sup>2</sup> hors sol Critère combiné sept fois avec critère 26	10
22) complexe hôtelier de plus de 100 chambres Critère toujours combiné au critère 26	2
23) création de plus de 1 000m <sup>2</sup> de locaux destinés aux activités productives, de commerces ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation (critère combiné au critère 25)	1
24) Création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200m <sup>2</sup> sont accessibles aux utilisateurs Critère combiné 7 fois avec parkings souterrains ou air libre	41
25) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles	11
26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition, ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques	94

### Répartition par rubrique motivant la réalisation d'un rapport d'incidences

Comme indiqué dans le tableau ci-contre, le critère des parkings souterrains motive plus de 60% des rapports. Néanmoins, ce critère est, dans presque 25% des cas, combiné à d'autres motifs (création d'équipements, construction de bureaux, aménagement dans une propriété plantée, etc.).

En deuxième lieu, c'est le critère des équipements (dans presque 30% des cas) qui entraîne la réalisation d'un rapport d'incidences. Là aussi, ce critère se cumule parfois avec d'autres.

### Répartition par commune en 2007

Sur les 159 rapports d'incidences déclarés complets en 2007, 34 se situent à Bruxelles-Ville, 17 à Anderlecht, 13 à Uccle et Woluwe-Saint-Lambert, 12 à Saint-Gilles, 10 à Evere, 9 à Auderghem et Schaerbeek, 7 à Forest, 6 à Ixelles, Jette, Molenbeek et Woluwe-Saint-Pierre. Les 6 autres communes se répartissent le solde de 11 unités.

## 4. LA GESTION DES INFRACTIONS URBANISTIQUES

### MISSIONS DE LA CELLULE INFRACTIONS

Afin de garantir le respect de la réglementation en matière d'urbanisme, il importe que l'autorité assure l'efficacité et la visibilité de la structure chargée du traitement des infractions urbanistiques. Dans ce but, une *cellule infractions* a été instituée au sein de la Direction de l'Urbanisme. Elle travaille en collaboration avec les services techniques des 19 communes, tout en exerçant sur celles-ci un pouvoir de tutelle.

Ses missions répondent non seulement aux prescriptions du COBAT, mais également au souhait d'assurer un suivi complet et qualitatif des infractions. La politique régionale en matière d'infractions urbanistiques est axée sur l'effet préventif via une communication permanente avec les personnes de droit public. L'aspect répressif n'est exercé qu'en second lieu.

Les missions de la Cellule infractions consistent à:

1. Instruire les dossiers relatifs aux infractions. En 2007,

603 dossiers ont été traités par la cellule.

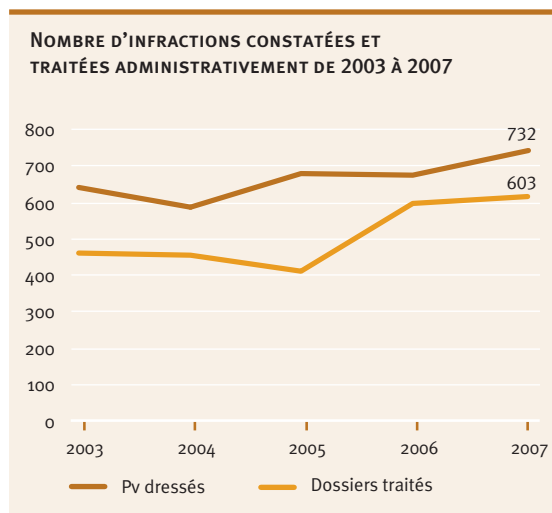
2. Assurer le suivi administratif des infractions ayant fait l'objet d'un constat (par les communes ou par la Région). En 2007, 732 constats d'infractions ont été enregistrés, dont 21 dressés par la Région et 711 dressés par les communes.
3. Vérifier le respect des permis d'urbanisme délivrés par le fonctionnaire délégué (34 vérifications de permis en 2007).
4. Assurer le suivi des plaintes écrites (44 en 2007).
5. Gérer les dossiers pour lesquels une action en justice est engagée.
6. Enquêter et répondre aux demandes formulées par le Parquet (55 et 58<sup>èmes</sup> chambres du Tribunal de Première Instance de Bruxelles).
7. Veiller à l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/10/2002 relatif aux sommes transactionnelles et de l'arrêté du 12/06/2003 sur l'imposition des charges d'urbanisme.
8. Vérifier l'exécution des charges d'urbanisme imposées et la libération des garanties bancaires après exécution conforme et complète du permis délivré. En 2007, la vérification des charges d'urbanisme en nature a exclusivement porté sur la réalisation de logements.
9. Gérer les marchés publics pour les travaux d'exécution d'office destinés à réparer l'infraction commise ainsi que l'exécution forcée de jugements.
10. Procéder à la désignation des agents communaux de contrôle: pour l'ensemble des 19 communes, 23 contrôleurs ont été désignés en 2007 sur les 120 actuellement désignés.

L'Administration régionale rappelle que sa mission en matière de gestion des infractions repose actuellement, pour le principal, sur les procès-verbaux d'infraction(s) dressés sur l'initiative des communes.

### INFRACTIONS CONSTATÉES ET TRAITÉES (2003-2007)

Dans le tableau de la page suivante, on constate que, s'il existe une certaine constance quant au nombre de constats d'infractions enregistrés entre 2003 et 2006, une recrudescence du nombre d'infractions est à déplorer en 2007 (+ 10%). Cette augmentation sensible est notamment

due au nombre plus important de constats d'infractions relatifs à la modification du nombre d'unités de logements au sein d'un même immeuble.



### Répartition par types d'infractions

Les principales infractions en cause en 2007 sont:

- Les changements d'affectation.
- La réalisation de travaux d'extension d'un immeuble.
- La modification du nombre d'unités de logement dans un immeuble.
- L'aménagement des zones de recul en parking.

### Constats de cessation d'infraction

En 2007, 151 cessations d'infractions ont été actées par procès-verbal. Cette tendance à la hausse constante est essentiellement due à la meilleure information donnée aux administrés en matière urbanistique.

### Réparation des infractions

Trois modes de réparation des infractions urbanistiques sont envisagés à l'article 307 du COBAT. Il s'agit de:

- la remise en état des lieux dans leur pristin état.
- la réalisation de travaux d'aménagement.
- la condamnation au paiement de la plus-value acquise par le bien suite à l'infraction.

Les modes de réparation des infractions font l'objet de requêtes adressées par l'AATL au Parquet de Bruxelles.

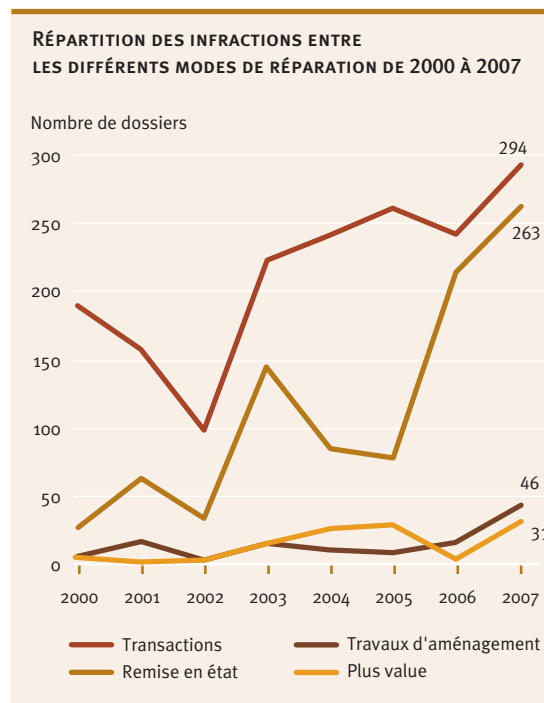
En 2007, ces requêtes sont ventilées comme suit:

- 263 requêtes en poursuite visent à obtenir le prononcé de la remise en état des lieux, dont 127 sont consécutives à l'examen de la demande de permis d'urbanisme et 136

résultent de l'absence d'introduction d'un dossier de demande de permis d'urbanisme alors que l'infraction est établie depuis plus d'un an et qu'au préalable une mise en demeure a été adressée au maître d'ouvrage.

- 46 requêtes en poursuite portent sur la réalisation de travaux d'aménagement. Ces demandes sont essentiellement dues au fait que le maître d'ouvrage refuse de déposer les plans modificatifs visant à rencontrer les conditions imposées par l'autorité avant la délivrance du permis sollicité (article 191 COBAT).
- 31 demandes de condamnation visent le paiement de la plus-value acquise par le bien. Ces demandes sont essentiellement consécutives au non-paiement des propositions transactionnelles faites aux contrevenants.

Par ailleurs, le COBAT (article 313) établit la possibilité pour l'autorité administrative de pouvoir transiger avec le contrevenant. 294 transactions ont été actées en 2007, chiffre qui englobe les dossiers régularisés par la délivrance d'un permis ainsi que les propositions transactionnelles formulées suite aux cessations d'infractions.



Enfin, l'Administration régionale a été informée de 11 jugements. Si par rapport aux années antérieures une amélioration certaine est constatée, il n'en demeure pas moins que l'arriéré judiciaire en matière urbanistique reste conséquent.

## 5. LES RECOURS AU COLLÈGE D'URBANISME ET AU GOUVERNEMENT

La Région de Bruxelles-Capitale se caractérise par un double degré de recours en matière d'urbanisme: recours au Collège d'urbanisme et recours au Gouvernement.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Il peut également consentir à des dérogations.



COLLÈGE D'URBANISME. De gauche à droite: Thibaut JOSSART, Olivia RODRIGUEZ BERMEJO, Aurélie MAERTENS, Liliane BERTEAU, Benjamin FASTRE et Alex GHUYS.

Sa décision se substitue donc à celle prise par l'autorité compétente en première instance. Par exemple, s'il est saisi d'un recours contre une condition de permis délivré, le Collège d'urbanisme est compétent pour connaître de tous les aspects de la demande de permis. Autrement dit, il peut refuser le permis, le confirmer à d'autres conditions ou le confirmer pour d'autres motifs que ceux évoqués dans la décision attaquée.

Contre cette décision, le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le demandeur (ce dernier aussi en l'absence de décision) peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement.

Le Gouvernement peut (comme le Collège d'urbanisme) délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. A la différence du Collège d'urbanisme, il peut également

consentir à des dérogations, même si celles-ci ont été préalablement refusées par le Collège des bourgmestre et échevins.

A cette occasion, un certain nombre de demandes de permis d'urbanisme sont réexaminées, dans le cadre d'une nouvelle instruction, indépendante de celle menée en première instance par la Région et les communes. La procédure relative aux certificats d'urbanisme est la même.

Si le nombre de recours introduits (203) est faible au regard du nombre de permis ou certificats traités en première instance (5 038 en 2007), il est néanmoins intéressant d'évaluer le traitement des recours par chacune des instances.



DIRECTION CONSEILS ET RECOURS. De gauche à droite: Assia BOUZADA, Daniel BOISTAY, Estelle LAMENDIN, Catherine AUSSEMS, Jacques VAN GRIMBERGEN, Violaine BOELAERTS, Monique SCHMITZ, Lynn TERRY et Marie DE RUYVER.

### BILAN DES RECOURS AU COLLÈGE D'URBANISME

Il faut rappeler que plus de 3 000 recours ont été introduits depuis l'installation du Collège le 09/12/1992.

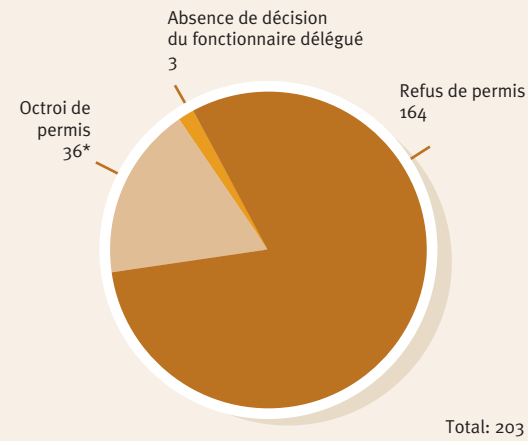
Bon an mal an, près d'un tiers des recours devant le Collège fait l'objet de recours devant le Gouvernement contre une décision ou en l'absence de décision de celui-ci, et près de 80% des décisions du Collège sont confirmées par le Gouvernement.

En 2007, 203 recours ont été introduits, 98 ont été traités et 37 ont fait l'objet d'un recours au Gouvernement.

Sur ces 98 recours traités, 23% ont conduit à un octroi de permis et 41% à une décision négative.

## BILAN DES RECOURS AU COLLÈGE D'URBANISME

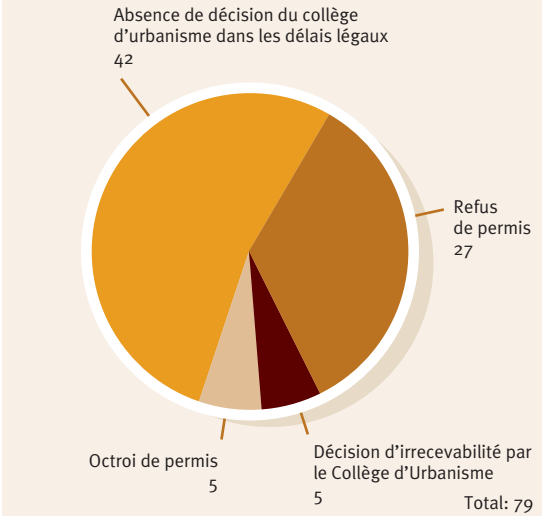
RAISONS DE L'INTRODUCTION DES RECOURS EN 2007



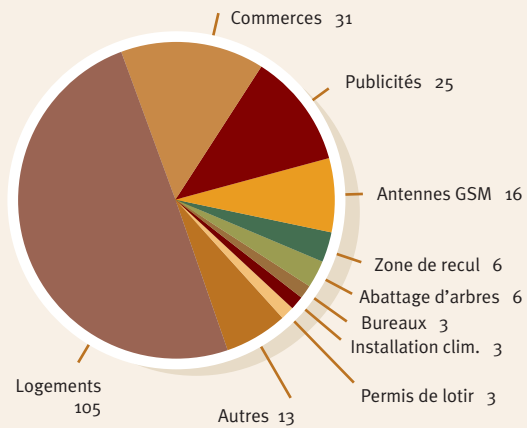
\* 36 dont 16 recours introduits par le requérant contre des conditions imposées par le Collège des bourgmestre et échevins et 20 recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins contre le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué.

## BILAN DES RECOURS AU GOUVERNEMENT

RAISONS DE L'INTRODUCTION DES RECOURS EN 2007

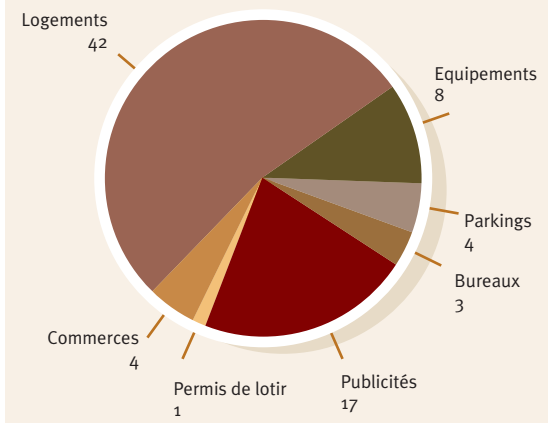


RÉPARTITION DES RECOURS INTRODUITS PAR TYPE D'AFFECTATION EN 2007



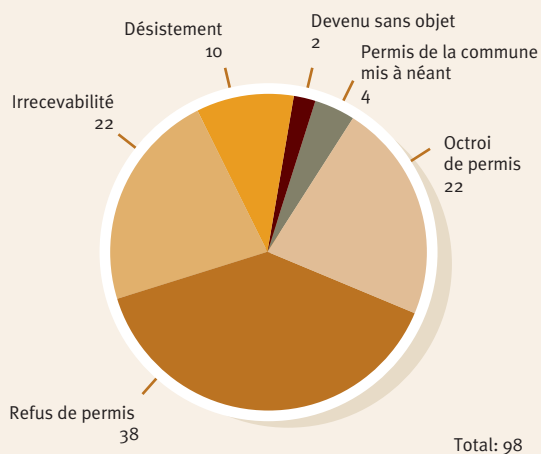
Total: 211 (pour 203 recours introduits) car un dossier recours peut se retrouver dans différentes catégories d'affectation.

RÉPARTITION DES RECOURS INTRODUITS PAR TYPE D'AFFECTATION EN 2007

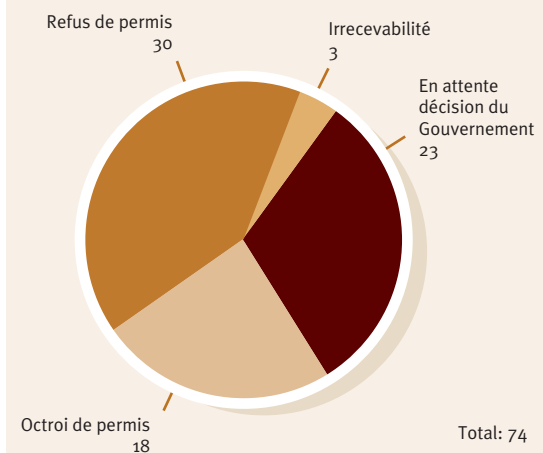


Total: 79

RÉSULTATS DES RECOURS TRAITÉS EN 2007



RÉSULTATS DES RECOURS TRAITÉS EN 2007



## BILAN DES RECOURS AU GOUVERNEMENT

La Direction Conseils et Recours assure au sein de l'AATL l'instruction des recours auprès du Gouvernement en matière d'urbanisme. Dans ce cadre, elle effectue les recherches nécessaires sur certains points de droit, rédige des notes et projets d'arrêtés du Gouvernement et participe aux auditions.

En 2007, 79 recours ont été introduits auprès du Gouvernement et 74 ont été traités. Plus précisément, 18 recours introduits en 2006 ont été traités et 56 des 79 recours introduits en 2007 ont été traités en 2007. Comme les années précédentes, il n'y a pas d'arriéré. Tous les dossiers sont traités d'une année à l'autre. Les dossiers introduits fin 2007 sont traités début 2008.

Parmi les demandes de permis d'urbanisme d'importance régionale, citons le permis délivré à Bruxelles Mobilité (anciennement Administration de l'Équipement et des Déplacements) pour le réaménagement des places Flagey

et Sainte-Croix à Ixelles ainsi que le permis délivré au Foyer Laekenois pour la rénovation et la construction de logements sociaux à Bruxelles-Ville.

Epinglons encore le recours introduit par la SC Le Logis à Watermael-Boitsfort pour l'installation de 225 chauffebains dans les logements sociaux (Le Logis est un site classé). Ce dossier illustre plus que jamais l'importance de concilier aujourd'hui les impératifs de la conservation du patrimoine immobilier de la Région et la rénovation indispensable au bien-être et à la sécurité des citoyens.

La Direction Conseils et Recours assure ainsi sa mission d'instruction des recours dans le souci d'un développement urbanistique et architectural harmonieux et durable. En 2008, elle se fait fort d'accroître sa productivité et de remettre à la Secrétaire d'Etat en charge de l'urbanisme les notes et projets d'arrêtés du Gouvernement dans un laps de temps réduit, afin de contribuer activement au respect des délais légaux prévus par le COBAT.



La place Flagey avant son réaménagement.

## PERSPECTIVES

Grâce à l'effectif renforcé de la Direction de l'Urbanisme fin 2005 et courant 2006 qui s'est impliqué pro-activement dans ses missions et a favorisé naturellement la mise au point de méthodes organisationnelles plus performantes, l'année 2007 a vu se rétablir un réel esprit de corps. Cet état d'esprit augure d'une qualité et d'une capacité de travail encore accrue, au bénéfice évident de tous les acteurs de la ville.

Si le nombre de dossiers traités augmente significativement, leur qualité de traitement se maintient à un haut niveau. Ce travail de la Direction de l'Urbanisme, qui s'inscrit dans une démarche volontaire et partagée de tous ses collaborateurs, est appelé à s'amplifier encore en 2008.

La Direction de l'Urbanisme s'est impliquée et s'impliquera encore à l'avenir dans le processus de modification du COBAT et de l'arrêté dit «de minime importance», dont les approbations en deuxième lecture sont attendues en 2008.

Ces deux nouveaux textes juridiques, qui s'inscrivent dans le cadre de la simplification administrative décidée par le Gouvernement dans sa déclaration de politique générale, entraîneront un nouveau rapport d'échanges avec les communes pour la délivrance des permis d'urbanisme aux particuliers. Ces derniers tireront par ailleurs le meilleur parti en terme de délais d'octroi de certaines autorisations administratives.

Dans le prolongement, la Direction de l'Urbanisme se concentrera sur deux missions essentielles: d'une part, réduire encore le délai de délivrance des permis d'urbanisme aux personnes de droit public (ou assimilées) en leur assurant la même analyse critique et la même sécurité juridique qu'aujourd'hui et, d'autre part, produire des informations urbanistiques qualitatives exploitables pour la planification régionale.

En 2008, la Direction de l'Urbanisme implémentera son plan stratégique.

La première mission stratégique 2008 portera sur l'amplification d'une gestion optimale et conforme des deux phases cruciales de la procédure d'instruction des permis relevant de la compétence du fonctionnaire délégué: l'accusé de réception et la délivrance du permis d'urbanisme. En complément à ce plan stratégique, la Direction se dotera de tableaux de bord qui lui permettront de mesurer son degré de compétitivité pour atteindre les objectifs fixés.



Pour sa deuxième mission stratégique 2008, la Direction de l'Urbanisme mettra au point, avec l'appui technique d'un consultant extérieur spécialisé, une méthodologie plus fiable d'encodage des statistiques en vue notamment d'une meilleure exploitation par la Direction Etudes et Planification dans certaines de ses missions. L'exploitation actuelle des statistiques est d'ordre quantitatif. Demain, elle sera également d'ordre qualitatif, en permettant par exemple de mesurer l'évolution de tendances en matière d'affectations ciblées. La Direction de l'Urbanisme réencodera toutes les statistiques des dossiers traités en 2007.

Au point de vue communicationnel, la Direction de l'Urbanisme poursuivra encore davantage, et dans la durée, la coopération et le partage d'expériences avec son partenaire privilégié en matière de gestion des permis d'urbanisme: les 19 communes. Sous l'impulsion de la Secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme, une plate-forme Région/19 communes a vu officiellement le jour en décembre 2007.

Trois volets thématiques ont été définis: le volet «juridique et administratif», le volet «aide à la décision» et le volet «communication». Des chantiers décidés en commun accord y seront développés.

A titre exemplatif, un travail sur la composition des demandes de permis, visant à accroître le bénéfice des moyens informatiques actuels en terme de cartographie digitalisée, sera entrepris dans le cadre du premier volet. Dans le deuxième volet, une attention particulière et un travail de recherche seront portés, avec l'aide de spécialistes extérieurs, sur l'intégration de la dimension de la performance énergétique dans le processus d'instruction des demandes de permis. La publication de fiches pédagogiques sur les processus urbanistiques sera, notamment, poursuivie dans le troisième volet.

Il s'agit in fine - à l'instar des rencontres transversales organisées au sein de l'AATL associant régulièrement les Directions des Monuments et Sites, de la Rénovation Urbaine et Etudes et Planification visant à déployer une vision globale et cohérente de la politique régionale - de rechercher la meilleure harmonie dans les relations entre les autorités intervenantes en matière d'urbanisme, pour une meilleure qualité du service au public «consommateur» d'urbanisme.

Enfin, en ce qui concerne la vocation internationale de Bruxelles, la Direction de l'Urbanisme continuera d'apporter son expertise et son soutien aux travaux entrepris par la déléguée du Gouvernement sur le développement du quartier européen. La fonction de capitale européenne de Bruxelles, qui se construit chaque jour, doit également tenir compte de la dimension socio-économique régionale. Cette facette vivifiante dans son programme d'actions quotidiennes, fondamentalement de contrôle, lui permet d'aborder l'urbanisme de composition. C'est pour elle maintenant de se retrouver en position de devoir justifier ses choix et préférences!



**DIRECTION DU LOGEMENT. Grande photo:** de gauche à droite: Pierre DELHEZ, Yasmina HAMDOUN, Olivier DE CREM, Brigitte MAQUET, Sigrid DE ROUCK, Christophe BASTIEN, Michel BIKX, Samira EL FELALI, Dominique GODDEN, Julie-Marie MAHDJoubi, Kristien VAN DEN HOUTE, Catherine LEMAIRE, Nathalie GRUYAERT, Muriel CALLEBAUT, Catherine LAMBEAU, Johan ROOSEN, Eglia NUNEZ PUJAZON, Igor VANDERSMISSEN, Piet WIELEMANS, Victoria VIDEGAIN, Josiane PAELINCK, Anne DE BRUYCKER, Marie-Claude THEWISSEN, Paul BOURGIGNON, Monique DUWEZ, Wilfried IDELER, Valérie DUMONT et Chantal DEGUELDRE. **Petite photo:** Anne-Marie DE MEETER, Janique VAN WESEMAEL, Nathalie PIERRET, Serap KOKSAL, Marleen HOUTMEYERS, Christiane EUGENE, Françoise OVENS, Françoise NELIS, Tae Yung LHOTE, Jean-Pierre PHILIPPE, Alexandra JANSSENS et Onur YASAR. **Absents:** Jorge PUTTEMANS, Marie-Françoise DUTILLEUX, Périclès DIMITRIOU, Florence ADANT, Myriam BOSSUROY, Leilla BOUTAYEB, Kathleen CHRISTIAENS, Viviane ENTE, Françoise ERROELEN, Olivier JOIRIS, Amira LAAZAR, Françoise MALADRY, Donatien MASUA, Eleonora SALEMI, Isabelle VAN BELLEGHEM, AnVAN HASSEL, Jean-Michel VERDIN, Jacques VERREYS, Xavier WERY et Denis WILLAUMEZ.





**DIRECTION DE L'INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT.** De gauche à droite, 1<sup>ère</sup> ligne: Marleen DE LUYCK, Eliza KARAMAN, Frédéric DEGIVES, Sabine COLPAERT. 2<sup>ème</sup> ligne: Jean BARRE, Fotios TOPALIDIS, Roch NIRVALET, David VAN GEERTRUYE, Sandrine JACOBS, Sophie GREGOIRE, Carine HELLEBUYCK, Anne DUMORTIER. 3<sup>ème</sup> ligne: Achraf HAMDOUN, Thierry BILLIET, Agnès CLEMENT, Kært DE VOS, Karine VAN LAERE, Audrey SIPLELIER, Pol WALA, Pascal JANS, Jean-François LOXHAY. Absents: Johan COENE, Valérie LEMASSON, Guy HENNICO, Jean-Jacques DEWITTE, Tanguy DEROUWAUX, Cédric ARCQ, Nadia OUAHALOU, Sofie LEBBE, Arnaud VERBEEREN, Anabelle VAN KEYMEULEN.

## OBJECTIFS

L'objectif général du logement est d'améliorer concrètement les conditions de vie des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale, en maîtrisant et réduisant les problèmes d'habitat. Il couvre une vaste problématique, allant du logement social aux primes à la rénovation du logement privé. Dans cette perspective, l'administration est chargée de missions visant à:

1. Stimuler la rénovation de l'habitat à usage privé par l'octroi et la gestion de primes.
2. Améliorer le cadre de vie par l'octroi de primes à l'embellissement des façades.
3. Aider les locataires à bas revenus à s'installer dans des logements salubres, adaptés et suffisamment spacieux, par le biais d'allocations.
4. Assurer l'octroi et le contrôle des subsides régionaux alloués aux Agences Immobilières Sociales (AIS), aux associations du Réseau Habitat et aux associations œuvrant à l'insertion par le logement.
5. Promouvoir et faire respecter les normes obligatoires de sécurité, de confort et d'habitabilité des logements loués ou destinés à la location.
6. Traiter les recours en matière de logement introduits auprès du Gouvernement.
7. Développer la communication et l'information du public par la gestion d'un espace d'accueil logement, au sein de l'administration, servant de point de relais entre les usagers et les services en charge des dossiers.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

L'essentiel des missions citées ci-dessus est mis en œuvre par la Direction du Logement (58 agents). La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (29 agents) est chargée de la réalisation du point 5 ainsi que du point 7 conjointement avec la Direction du Logement. La Direction Conseils et Recours (8 agents) assure la gestion du point 6.

La Direction du Logement assure également le suivi des subventions octroyées à la Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) et au Fonds du Logement.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens budgétaires consacrés en 2007 au logement s'élèvent à 15 185 668 EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés (EUR)
Primes à la rénovation de l'habitat	3 266 742
Primes à l'embellissement des façades	1 481 487
Allocations déménagement-loyer	4 966 986
Agences immobilières sociales	4 009 000
Réseau Habitat	1 054 000
Asbl Insertion par le logement	1 956 874
Centre d'Information sur le Logement	46 384
Inspection de la qualité et de la sécurité du parc locatif	207 128
<b>Total</b>	<b>15 185 668</b>

Outre ces budgets, la Direction du Logement assure le suivi de subventions et dotations qu'elle alloue à certains organismes, tels que la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou SLRB (108 052 220 EUR) et le Fonds du Logement (30 705 000 EUR).

La SLRB assure la promotion du logement social et assiste les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) dans leur gestion. Elle peut aussi construire, acquérir des immeubles, rénover, vendre ou louer.

Par ailleurs, le Fonds du Logement octroie des prêts hypothécaires avantageux, des prêts régionaux pour garantie locative et une formule de location-achat.

Voir à ce propos les rapports annuels de ces deux organismes.

### MOYENS LÉGISLATIFS

En matière de logement, plusieurs arrêtés déterminent le contenu et les conditions de financement des différents programmes mentionnés ci-dessus:

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/06/2002 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat et l'Arrêté ministériel du 13/06/2002 précisant les modalités d'application.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/06/2002 relatif à l'octroi des primes à l'embellissement des façades et l'Arrêté ministériel du 02/05/2002 précisant les modalités d'application.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/12/2004 instituant une Allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le loyer et l'Arrêté ministériel du 30/06/2005 déterminant les normes de qualité des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles.
- Arrêté du 19/11/1998, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/2002 organisant les Agences Immobilières Sociales.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/03/2002 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/11/1996 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/07/1992 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement.

La base légale relative à l'Inspection du logement est le Code du Logement. Adopté le 17/07/2003, ce nouvel instrument encadre et intègre l'ensemble des dispositifs anciens et récents destinés à développer l'offre, l'accessibilité et la qualité de l'habitat des bruxellois. Il est complété par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/09/2003, modifié le 09/03/2006, définissant les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.



## 1. L'OCTROI DE PRIMES À LA RÉNOVATION

L'octroi de primes à la rénovation du logement participe très concrètement au renouveau du parc privé de logements à Bruxelles. De la réparation d'une toiture au remplacement d'équipements sanitaires, du carrelage d'une cuisine à l'adaptation d'un logement au handicap d'une personne, les travaux subsidiés couvrent tant la viabilité et l'entretien du bâti que la qualité de vie et la sécurité de ses occupants.



Les primes à la rénovation contribuent concrètement au renouveau urbain du parc privé de logements bruxellois.

Ces primes s'adressent aux propriétaires occupant leur logement ou ceux ayant passé un contrat avec une Agence Immobilière Sociale (AIS) pour la location de leur bien, ainsi qu'aux AIS elles-mêmes. Dans ces cas particuliers, les dossiers bénéficient d'un meilleur pourcentage d'intervention. Ces demandes correspondent à près de 7% du total.

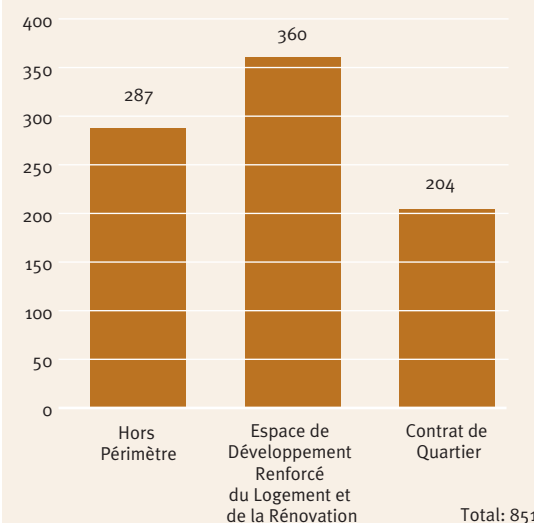
L'octroi des primes est soumis à conditions. Seuls les logements construits avant 1945 peuvent en bénéficier. Dans près de 60% des demandes entrant dans les conditions, il s'agit de logements datant d'avant 1930. Cette tendance pourrait s'inverser à partir de 2008 du fait de l'ouverture de l'accès aux primes à des bâtiments moins anciens.

La législation et les procédures administratives en vigueur depuis 2002 sont encore d'application en 2007. Toutefois, une révision sensible de la prime à la rénovation introduisant de nombreuses modifications est mis en œuvre depuis le 01/01/2008. L'année 2007 a donc connu une grande activité liée à la préparation de cette réforme.

Les budgets 2007 consacrés aux primes à la rénovation s'élèvent à 3 266 742 EUR.

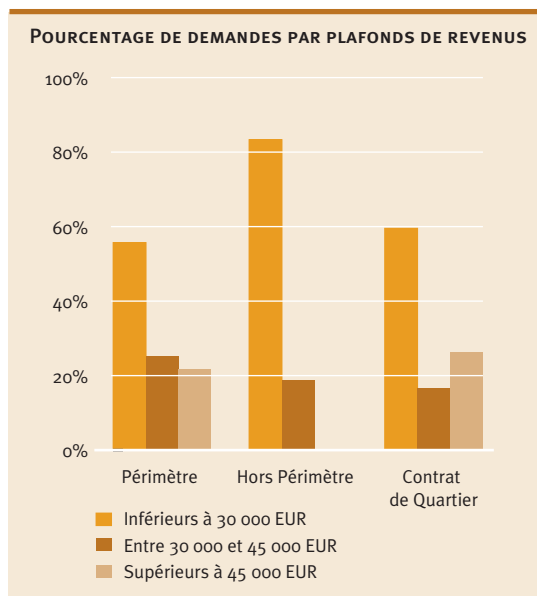
En terme de nombre de demandes de primes introduites, on constate une légère diminution par rapport à 2006: 959 dossiers en 2006 pour 856 en 2007. Cette diminution pourrait s'expliquer par l'attente de la nouvelle prime, plus avantageuse et prévue de longue date.

DEMANDES DE PRIMES À LA RÉNOVATION INTRODUITES EN 2007 PAR PÉRIMÈTRES

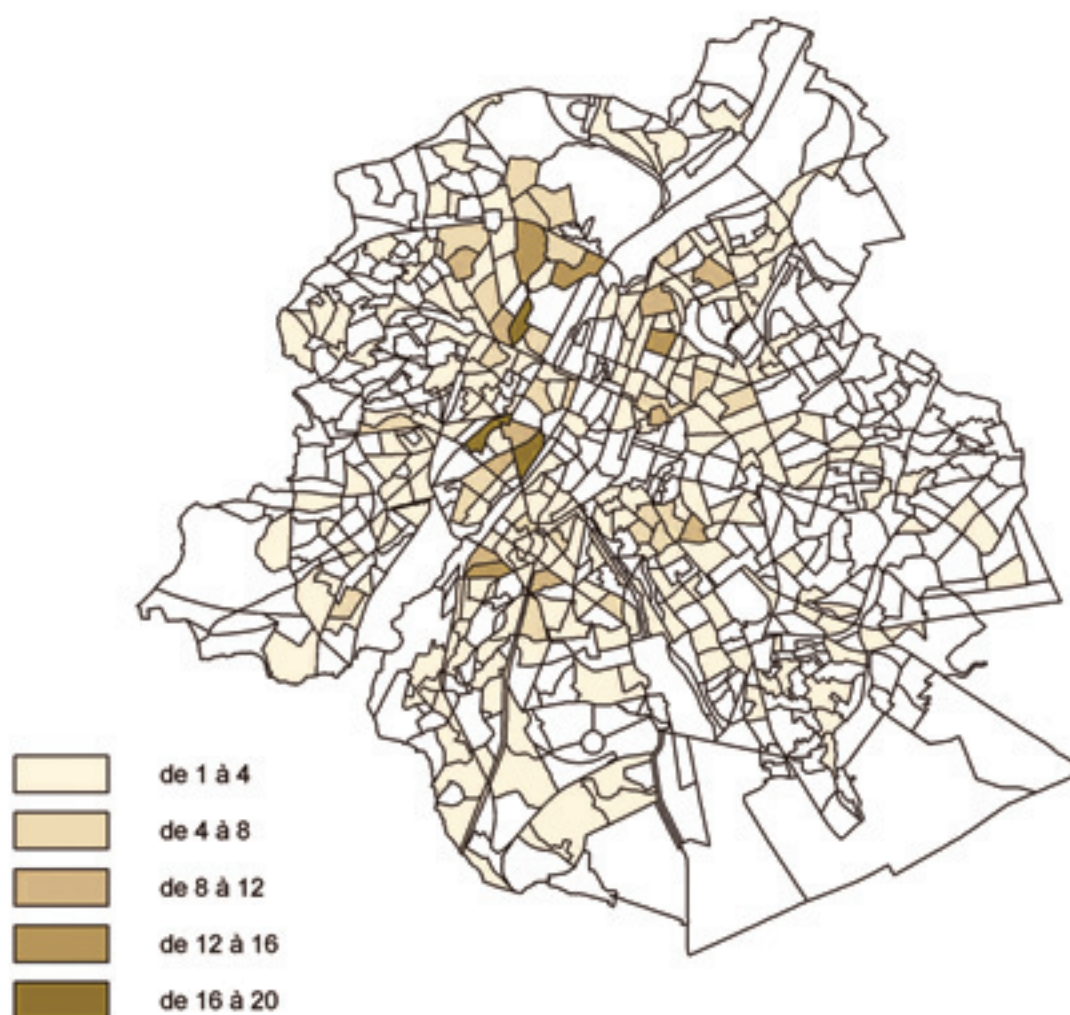


Dans plus d'un tiers des cas (35%), les demandes sont introduites par des ménages de moins de 35 ans, ce qui montre le caractère attractif et l'utilité de la prime à la rénovation auprès des jeunes propriétaires.

Dans le même ordre d'idées, la prime attire dans une grande majorité (65%), des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond de 30 000 EUR. Autre point à souligner, dans 62% des cas, les demandeurs sont des ménages - de une ou deux personnes - sans enfant ni personne à charge.

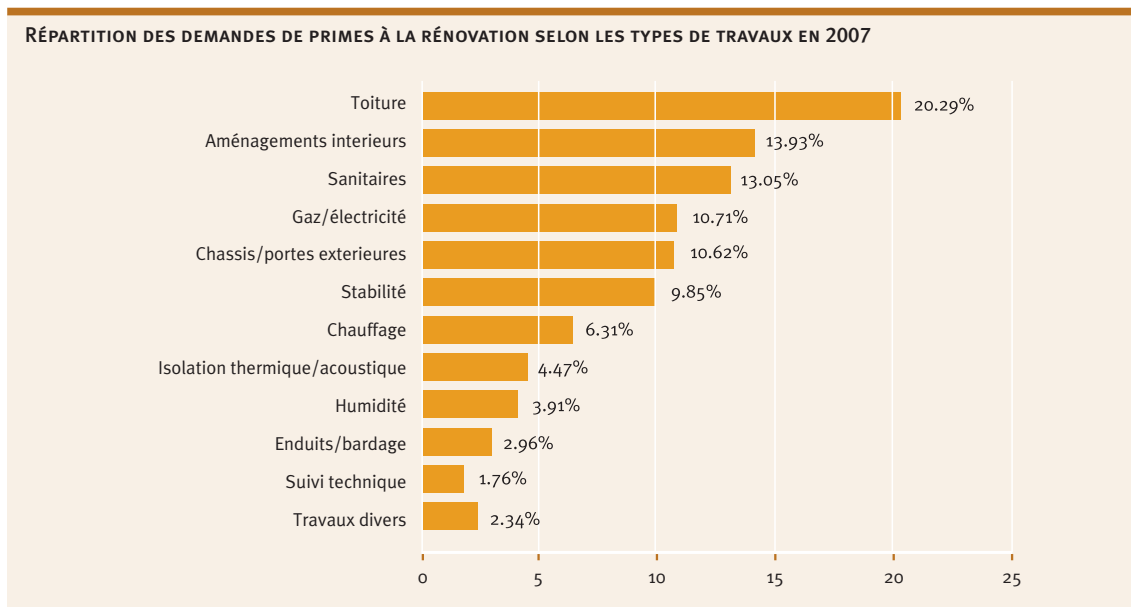


**RÉPARTITION DES DEMANDES DE PRIMES À LA RÉNOVATION INTRODUITES EN 2007 PAR QUARTIER**



Les demandes peuvent porter sur différents types de travaux. Le tableau ci-dessous reprend chacun des postes ainsi que leur pourcentage par rapport à l'ensemble

des demandes (sachant qu'un dossier peut inclure des demandes pour différents postes).



## 2. L'EMBELLISSEMENT DES FAÇADES SE POURSUIT

La prime à l'embellissement des façades vise à améliorer l'aspect des immeubles qui bordent les artères de Bruxelles. Elle s'applique au ravalement des façades avant de maisons ayant plus de 25 ans, affectées principalement au logement et situées à front de rue ou avec un recul limité.

Dans plus de la moitié des cas, il s'agit cependant de constructions antérieures à 1930 (voir tableau p.81).

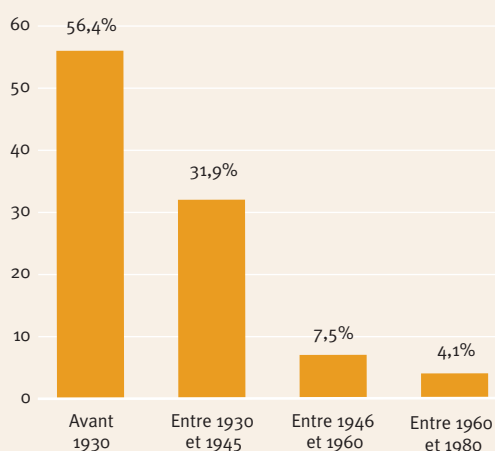
Les propriétaires bénéficiaires peuvent être des personnes physiques, des sociétés ou des commerçants. Le bien peut être loué. Ils doivent disposer des moyens financiers pour réaliser les travaux de ravalement car l'intervention s'accorde en cours voire au terme des travaux.



Les primes à l'embellissement des façades participent à l'amélioration de l'aspect des immeubles qui bordent les artères de Bruxelles.



AGE DES BÂTIMENTS FAISANT L'OBJET DE DEMANDES DE PRIMES D'EMBELLEMENT DES FAÇADES



La législation définit l'ensemble des conditions d'octroi, de constitution de dossier et les travaux subsidiés, tant du point de vue de la qualité attendue des travaux que des catégories de travaux prises en compte.

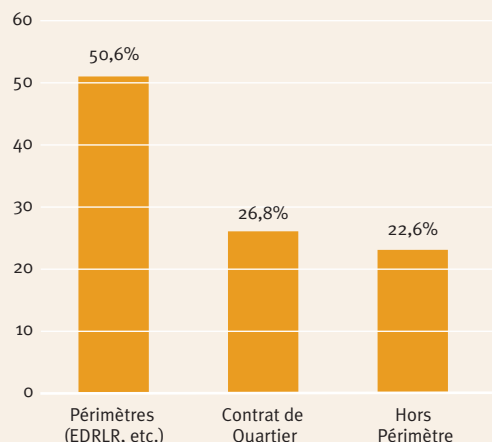
Pour bénéficier de cette prime, il faut utiliser des techniques appropriées et appliquer les règles du métier respectueuses de l'intégrité du bâtiment. Il est également impératif de respecter les règles en matière de permis d'urbanisme.

Le montant de la prime est lié aux quantités de travaux (surfaces en m<sup>2</sup> de nettoyage, de peinture, etc.).

Le pourcentage d'intervention varie aussi selon le niveau de revenus des demandeurs et selon la situation géographique du bien concerné: à l'intérieur de certains périmètres définis par le Plan Régional de Développement (PRD) le législateur incite les propriétaires à entreprendre cette remise en état de propreté, par un pourcentage plus élevé. Il encourage de la même manière les ménages à bas revenus: dans près de 44% des cas, les revenus des demandeurs ne dépassent pas le plafond de 40 000 EUR par an.

Comme pour les primes à la rénovation, on constate une diminution dans le nombre de primes introduites: 730 dossiers en 2006 contre 550 en 2007, tandis que leur répartition géographique selon les zones du PRD se modifie très légèrement. Les crédits liquidés en 2007 pour les primes à l'embellissement des façades ont augmenté de près de 10% par rapport à ceux de 2006, soit 1 481 487 EUR en 2007.

NOMBRE DE DEMANDES DE PRIMES EMBELLEMENT DES FAÇADES INTRODUITES EN 2007 PAR PÉRIMÈTRES



### 3. DES INTERVENTIONS POUR AIDER LES LOCATAIRES DÉMUNIS

L'Allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL) est une mesure d'intervention concrète poursuivant le double but de lutter contre les logements insalubres et d'aider une population financièrement défavorisée à se reloger, à des conditions abordables, dans un logement salubre et adapté.



Ces allocations s'adressent aux ménages locataires qui quittent un logement inadéquat (c'est-à-dire insalubre, surpeuplé ou inadapté au handicap d'un membre du ménage) et qui louent un nouveau logement répondant aux normes de grandeur, salubrité et sécurité en vigueur. Le logement inadéquat devra avoir été loué pendant une période de 12 mois au moins.

La gestion de ce dispositif implique notamment la visite systématique des logements concernés.

La législation entrée en vigueur mi-2005 institue des délais stricts dans le traitement des demandes ainsi que le suivi permanent des dossiers: déménagements, indexations, révisions, etc.

Le nombre de demandes d'allocations loyer-déménagement a augmenté de 10% par rapport à 2006, soit 1 496 en 2007 pour un budget de 4 966 986 EUR.

NOMBRE DE DEMANDES D'ALLOCATIONS LOYER-DÉMÉNAGEMENT INTRODUITES ENTRE 2005 ET 2007		
2005	2006	2007
1 323	1 355	1 496

On constate dans ce tableau que 4 070 ménages bénéficient des allocations loyer-déménagement, avec un montant moyen mensuel de 115 EUR. Sur l'ensemble des paiements effectués en 2007, 32% concernent des allocations uniques de déménagement, chiffre correspondant généralement à des déménagements vers des logements sociaux dont le loyer est moins élevé. Les autres demandes (68%) ont bénéficié des deux allocations couplées.



Les guichets sont accessibles tous les jours ouvrables, de 9 h à 12 h.

## 4. LES AIDES AUX ACTEURS SOCIAUX ŒUVRANT DANS LE LOGEMENT

L'Administration assure la gestion des aides financières accordées par la Région de Bruxelles-Capitale à trois types d'acteurs sociaux œuvrant dans le domaine du logement: les Agences Immobilières Sociales, les associations du Réseau Habitat et les associations œuvrant à l'insertion par le logement.

### AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) ont pour objectif de rendre accessible une partie du parc locatif privé aux personnes défavorisées. Elles réalisent une médiation entre le propriétaire et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion. Elles sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région.

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location en Région de Bruxelles-Capitale, les Agences Immobilières Sociales peuvent être un bon choix. En effet, elles offrent une gestion locative sans risque, dans le cadre d'un mandat de gestion, d'une location avec accord de sous-location ou d'un bail emphytéotique. En outre, elles ouvrent aux propriétaires le droit aux aides à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale avec un taux d'intervention plus élevé. Elles peuvent aussi conseiller et accompagner le propriétaire dans ses travaux de rénovation.

Alternative originale au logement social, les Agences Immobilières Sociales voient leur succès confirmé chaque année. En 2007, elles assurent la gestion de plus de 1 846 logements qu'elles mettent à la disposition de personnes qui répondent aux conditions d'accès au logement social.

En 2007, 19 Agences Immobilières Sociales ont été subsidiées à hauteur de 4 009 000 EUR. Ce montant couvre une partie de leurs frais de fonctionnement ainsi qu'une partie des loyers des logements mis en location, notamment pendant les courtes périodes de non-occupation.

## ASSOCIATIONS DU RÉSEAU HABITAT

Le Réseau Habitat est une coordination d'associations impliquées dans le développement intégré des quartiers. Les associations poursuivent un certain nombre d'objectifs communs au travers d'activités soutenues par des interventions financières régionales.

Ce réseau constitue un outil privilégié d'intervention dans le cadre de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation, défini dans le Plan Régional de Développement. Il assure un suivi qualitatif de l'évolution des quartiers et incite les habitants à rénover leur logement et à s'impliquer dans le mouvement de revitalisation globale en synergie avec les outils régionaux et communaux.

L'activité du Réseau Habitat se concentre prioritairement sur les aspects immobiliers de la revitalisation des quartiers (conseil en rénovation, observation de l'évolution du bâti,...), tout en assurant la transversalité des actions liées au développement urbain: aménagement de l'espace public, information des habitants, promotion de la santé, etc.

Le plan d'action 2007-2008 du Réseau Habitat instaure une collaboration accrue entre les associations membres et la Direction du Logement. Il prévoit notamment l'établissement d'une convention de collaboration et d'échange d'informations et de bonnes pratiques. Il consacre le rôle de conseiller en rénovation de proximité des membres du Réseau et charge la Direction du Logement d'organiser les rencontres et modalités de mise en œuvre de cette nouvelle synergie. La Direction du Logement supervise par ailleurs l'usage des subventions régionales accordées aux associations dans ce cadre.

En 2007, les 9 associations agréées du Réseau ont été subventionnées pour un montant total de 1 054 000 EUR.

## ASSOCIATIONS ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

Un certain nombre d'associations ont pour finalité, sous des formes parfois fort diverses, d'améliorer l'intégration de personnes en difficulté par le biais d'actions relatives

au logement telles que l'accompagnement social dans la recherche d'un logement adéquat, les conseils prodigués aux locataires, la gestion de logements de transit. Elles sont agréées et subventionnées par la Région de Bruxelles-Capitale.

En 2007, 28 associations agréées ont bénéficié de subventions pour un budget total de 1 956 874 EUR.

## 5. LA QUALITÉ ET LA SÉCURITÉ DU PARC LOCATIF

Depuis sa création le 01/07/2004 au sein de l'AATL, la Direction de l'Inspection Régionale du Logement a pour objectif de veiller au respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens mis en location.



Avec de tels problèmes d'humidité, la santé et la salubrité des occupants n'est plus garantie!

Ses techniciens en bâtiment visitent les logements soit d'initiative, soit après le dépôt d'une plainte ou encore à la demande d'un bailleur souhaitant obtenir un certificat de conformité. Une équipe sociale encadre les locataires dont le logement est frappé d'une interdiction de mise en

location et une équipe administrative apporte un soutien logistique global.

Cinq types d'activités permettent de faire respecter les critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location :

- La délivrance de l'attestation de conformité.
- La délivrance du certificat de conformité.
- Les visites d'initiative.
- Le suivi des plaintes.
- L'octroi de l'attestation de contrôle de conformité.

### ATTESTATION DE CONFORMITÉ DES LOGEMENTS LOUÉS DE MOINS DE 28m<sup>2</sup> ET DES MEUBLÉS

L'attestation de conformité est obligatoire pour les logements de moins de 28m<sup>2</sup> et les meublés, loués ou destinés à la location. Etablie pour une durée de 6 ans, elle est délivrée sur base d'une déclaration sincère et véritable du bailleur et du paiement de frais administratifs de 25 EUR. Des visites de contrôle -par coups de sonde- sont effectuées par l'Administration.

Après le nombre important d'attestations délivrées en 2006 (7 247) consécutives à l'obligation de la détenir à la date butoir du 30/06/2006, le flot des demandes s'est progressivement réduit en 2007 pour atteindre un total de 665. Ce sont majoritairement des propriétaires privés qui continuent à en faire la demande.

### CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DES LOGEMENTS LOUÉS OU DESTINÉS À LA LOCATION

Tout bailleur de logement d'une superficie supérieure à 28m<sup>2</sup> et non meublé peut demander un certificat de conformité. Ce certificat facultatif atteste que son bien répond aux exigences réglementaires minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement. Les frais administratifs s'élèvent également à 25 EUR.

Chaque bien fait l'objet d'une visite de l'Administration qui établit ensuite un rapport technique. Si le rapport est

positif, le certificat de conformité d'une validité de 6 ans est délivré au bailleur qui est chargé d'en communiquer copie au (futur) locataire. Si des manquements ont été constatés, des travaux doivent être réalisés dans un délai maximal de 8 mois. Si le bailleur se voit refuser la délivrance du certificat, il ne peut pas mettre en location le bien litigieux.



Dans le cadre des visites, vérification des compteurs de gaz.

105 demandes de certificat de conformité ont été introduites en 2007 (241 en 2006). Cette diminution va de pair avec celle des demandes d'attestation de conformité.

### VISITES D'INITIATIVE



Un enquêteur d'1,93m dans une pièce dont la hauteur sous plafond est de 1,75m.

Elles portent souvent sur la totalité des logements d'un même immeuble, généralement suite à la visite d'un de ses logements dans le cadre d'une plainte d'un locataire ou dans de nombreux cas, d'une commune. Elles mobilisent beaucoup d'énergie, nécessitent d'importants moyens humains ainsi qu'une préparation particulièrement rigoureuse, notamment en raison des difficultés rencontrées pour disposer des coordonnées exactes des bailleurs et des locataires.

Leur mise en œuvre reflète leur importance. Elles constituent un instrument privilégié pour lutter contre des situations particulièrement graves.

Le nombre de visites réalisées en 2007 s'élève à 41 (106 en 2006). Cependant, le nombre de bâtiments visités est assez similaire d'une année à l'autre (31 en 2006 et 24 en

2007), ce qui signifie par conséquent que les bâtiments visités en 2007 comportaient moins de logements que ceux de 2006.

## SUIVI DES PLAINTES

Les plaintes peuvent émaner de locataires, d'associations actives dans la politique d'insertion par le logement et agréées par le Gouvernement, des Communes ou CPAS, des sociétés de logement social, des agences immobilières sociales, d'asbl agréées à cette fin, etc.

Les techniciens de l'Administration réalisent une visite à l'issue de laquelle trois décisions peuvent être prises: une déclaration de conformité, une mise en demeure d'effectuer des travaux dans un délai maximal de 8 mois ou une interdiction à la mise en location.

CARTE DE LOCALISATION DES 405 PLAINTES DÉPOSÉES EN 2007



Avec 405 plaintes introduites en 2007, le nombre des plaintes est légèrement plus élevée qu'en 2006 (382) et reste assez stable depuis l'entrée en vigueur du Code du Logement. Elles entraînent dans la grande majorité des cas deux visites sur place, l'exécution des travaux étant systématiquement vérifiée.

En 2007, 25% des logements visités suite à une plainte ont été déclarés «conformes», essentiellement après la réalisation des travaux repris dans la mise en demeure. La tendance positive constatée en 2006 se confirme bel et bien au fil du temps et l'on peut raisonnablement espérer qu'une partie significative des 195 mises en demeure encore en cours au 31/12/2007 déboucheront sur un même résultat positif. Dans la même proportion qu'en 2006, 13% des logements ont fait l'objet d'une décision d'interdiction immédiate à la location (11% en 2006) et 17%, d'une interdiction à la location à l'expiration des délais fixés pour la réalisation des travaux (16% en 2006).

Il faut savoir que lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction de mise à la location, ses occupants bénéficient d'un accompagnement social dans la recherche d'un nouveau logement salubre. S'ajoutent une intervention financière unique pour le déménagement et une intervention mensuelle dans le nouveau loyer, pendant une période de 3 ans. Les interventions furent plus nombreuses en 2007 puisque 86 familles ont reçu l'allocation de déménagement (soit 20 de plus qu'en 2006) et 43 d'entre elles l'allocation de loyer contre 27 en 2006.

Toujours durant l'année 2007, 151 amendes administratives ont été notifiées à des bailleurs contrevenants, amendes pouvant s'élever de 3 000 à 25 000 EUR par logement. Conformément à la législation, les bailleurs concernés ont été invités à exposer leurs arguments lors d'une audition. Ces auditions ont conduit dans 46% des cas à une annulation de l'amende et dans les 54% restants au maintien d'une amende égale ou inférieure à l'amende notifiée avant audition, ces chiffres demeurent assez semblables d'une année à l'autre. 64 bailleurs ont introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de l'AATL (voir point 6 ci-dessous), recours qui a débouché sur une annulation de l'amende dans 22% des recours introduits.

## ATTESTATION DE CONTRÔLE DE CONFORMITÉ SUITE À UNE INTERDICTION DE LOCATION

Cette procédure doit être suivie pour obtenir la levée d'une décision d'interdiction à la location prise par l'AATL ou par arrêté du bourgmestre.



Avant



Après

Elle a connu en 2007 une très forte augmentation (128 demandes contre 84 demandes en 2006). Cette dernière évolution témoigne d'une prise de conscience de nombreux bailleurs dont les logements ont été frappés par une interdiction à la location et qui sollicitent la levée de celle-ci après réalisation des travaux.

En 2007, cette procédure a abouti, dans 63% des cas, à la délivrance de l'attestation. En 2006, le pourcentage était seulement de 50%, ce qui signifie que les bailleurs exécutent à présent mieux l'ensemble des travaux demandés avant d'introduire une demande d'attestation.

## 6. LES RECOURS AU GOUVERNEMENT

Le Code du Logement organise un droit de recours à l'encontre de certaines décisions prises par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement.

Ces recours sont adressés au Fonctionnaire délégué par le Gouvernement. Le Fonctionnaire délégué dispose d'un délai de trente jours pour rendre sa décision, à défaut de quoi la décision qui fait l'objet du recours est confirmée. La Direction Conseils et Recours assure le traitement des dossiers du Fonctionnaire délégué.

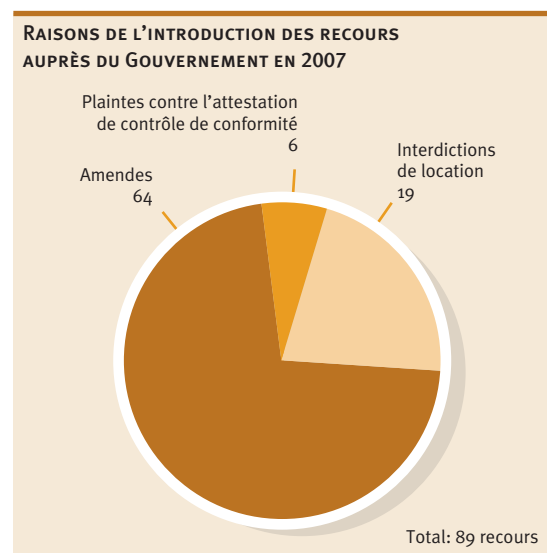
Les délais et la forme des recours sont définis dans le Code du Logement et les délais d'introduction des recours sont précisés dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/02/2004 portant exécution du Code du Logement.

Les recours sont ouverts au bailleur et au locataire dans plusieurs hypothèses:

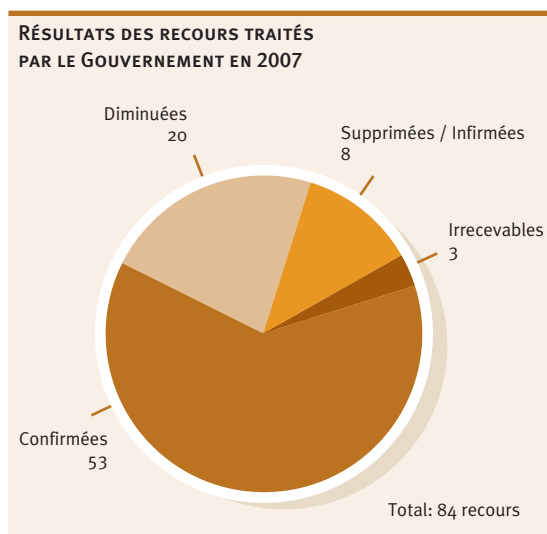
- Le demandeur se voit refuser la délivrance d'un certificat de conformité (art. 9 du Code du Logement) ou d'une attestation de conformité (art. 10).

- Le locataire conteste la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité (art. 9).
- Le bailleur se voit infliger une interdiction immédiate de mettre son bien en location (art. 13).
- Le bailleur se voit imposer une amende administrative (art.15).
- Le locataire a déposé plainte à l'encontre de la décision qui conclut l'enquête de la direction (art.13).

En terme de répartition géographique, les recours introduits et traités en 2007 se situent essentiellement sur les communes d'Ixelles (17%), Schaerbeek (16%), Molenbeek (13%), Saint-Gilles (12%), Anderlecht (10%) et Forest (10%).



En 2007, 89 recours ont été introduits auprès du Fonctionnaire délégué dont 84 ont été traités dans le courant de l'année. Ces dossiers se répartissent comme suit: 64 amendes administratives, 19 interdictions de mettre en location et 6 attestations de contrôle de conformité. A propos de ces dernières, il est à noter qu'un seul recours a été exercé par un bailleur à l'encontre d'une décision de refus de certificat ou d'attestation de conformité, et 5 recours ont été introduits par un locataire à l'encontre d'une décision faisant suite à l'enquête menée conséquemment à sa plainte.



Parmi les 84 recours traités en 2007, cinq des six attestations de contrôle de conformité faisant l'objet d'un recours ont été confirmées par le Gouvernement. Une a été infirmée. Il faut rappeler à ce propos que lorsque la Direction de l'Inspection Régionale du Logement estime que les travaux requis pour remédier aux infractions du Code du Logement ont été réalisés, elle délivre à la demande du bailleur une attestation de contrôle de conformité. Le locataire à l'origine de la plainte, une fois informé de la décision, peut introduire un recours à son encontre. Le Fonctionnaire délégué peut demander la tenue d'une nouvelle enquête. En 2007, celui-ci a usé de cette faculté à 5 reprises.

Les 19 interdictions de mise en location de logements qui ont fait l'objet d'un recours de la part des bailleurs ont été confirmées par le Gouvernement.

Sur les 130 amendes notifiées aux bailleurs en 2007, 64 ont fait l'objet d'un recours, parmi lesquelles seulement 7 amendes ont été supprimées contre 29 confirmées et 20 diminuées; 3 recours ont été déclarés irrecevables et 5 sont en suspens.

Les résultats ci-dessus confirment la qualité du travail de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement. On constate en effet que les interdictions de mise en location ont été confirmées et les montants des amendes administratives ont été majoritairement confirmés ou diminués par le Fonctionnaire délégué.

Plus fondamentalement, la totalité des recours ont été traités en 2007 dans le délai de 30 jours prévu par le Code du Logement.

En 2008, la Direction Conseils et Recours sera encore attentive à ce que le Fonctionnaire délégué statue dans les délais légaux sur 100% des recours introduits. Cet objectif est particulièrement important étant donné que l'absence de décision du Fonctionnaire délégué aboutit toujours à la confirmation de la décision prise en première instance. La volonté est clairement de garantir à chacun un droit de recours effectif quant au sort du bien loué et aux montants parfois très conséquents qui peuvent être réclamés au titre d'amendes administratives, en application du Code du Logement.

## 7. LA COMMUNICATION ET L'INFORMATION DU PUBLIC

Le Centre d'Information sur le Logement (CIL) a pour missions de:

- Réaliser les outils de diffusion nécessaires à la sensibilisation et à l'information relative au logement.
- Aménager un espace d'information accueillant, géré par un personnel formé aux situations, cultures et publics divers.
- Assurer tout au long de l'année des permanences quotidiennes où l'information est communiquée par contact direct, téléphonique, postal ou informatique.
- Faire connaître les aides et dispositions existantes, leurs conditions d'octroi et les démarches qu'il convient de réaliser.

Le nombre de ménages informés par le CIL en 2007 s'élève à 6 905 (contre 4 842 visiteurs en 2005 et 5 950 en 2006), soit en moyenne 28 ménages par permanence, auquel il convient d'ajouter 4 779 appels téléphoniques au numéro gratuit 0800 40 400.

Cet accroissement s'explique par l'amélioration de l'espace Logement du Ministère, l'importance accordée à une information complète du public ainsi que l'organisation



d'une campagne publicitaire «Métro Tram Bus» réalisée au début de l'automne 2007.

Les permanences mobilisent quotidiennement 3 à 4 personnes. En 2007, les budgets octroyés au CIL en matière de communication s'élevaient à 46 384 EUR, hors frais de personnel et de fonctionnement.

Par ailleurs, le CIL a réalisé les formulaires et notices d'information en vue de l'entrée en vigueur de la nouvelle prime à la rénovation régionale le 01/01/2008, et organisé leur diffusion.

Le CIL communique au public les publications réalisées par les divers organismes impliqués dans la politique du logement, tels que:

- Fonds du Logement, «Prêts hypothécaires»; «Prêts régionaux pour garantie locative»; «Aide locative».
- Sociétés Immobilières de Service Public, «Comment s'inscrire pour demander un logement social?».
- Fédération des Agences Immobilières Sociales, «Brochure à l'attention des propriétaires».
- Bruxelles Environnement - IBGE, «Primes énergie».

- Réseau Habitat, «Les problèmes d'humidité dans le logement».
- Service Public Fédéral Finances, «La Fiscalité de votre Habitation».
- Direction de l'Inspection Régionale du Logement, «Chacun a droit à un logement décent».
- Direction du Logement, «Primes à la Rénovation de l'Habitat»; «Prime à l'Embellissement des Façades»; «Allocation de Déménagement et d'Intervention dans le loyer»; «Toutes les informations utiles sur le logement» (voir [www.cil-wic.be](http://www.cil-wic.be)).



### L'ESPACE D'ACCUEIL LOGEMENT DU MINISTÈRE

L'espace d'accueil logement se compose de trois sections:

1. Les guichets du CIL consacrés à l'accueil et l'information générale en matière de logement.
2. Les guichets de la Direction du Logement destinés à la réception et au suivi des dossiers de primes et d'allocations (voir points 1 à 3).
3. Le guichet de l'Inspection Régionale du Logement pour les attestations ou certificats de conformité, les attestations de contrôle de conformité et les plaintes (voir point 5).

Ouverture: de 9H à 12H tous les jours ouvrables.

Adresse: rue du Progrès, 80 - 1035 BRUXELLES, Centre de Communication Nord, niveau 1,5.

CIL et Direction du Logement

[aatl.logement@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.logement@mrbc.irisnet.be)

0800.40.400 de 9 à 12H (gratuit)

[www.cil-wic.be](http://www.cil-wic.be)

Inspection Régionale du Logement

[aatl.inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be)

02 204 12 80.

[www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be) - [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be)



## PERSPECTIVES

### Les primes au logement

La nouvelle législation relative aux primes à la rénovation est entrée en vigueur le 01/01/2008.

Les modalités pratiques liées à cette nouvelle législation ainsi que la restructuration interne en secteurs géographiques (ayant chacun une boîte mail destinée au public) ont été réglées avec succès. La Direction du Logement dispose donc à présent de plusieurs interfaces de consultation en ligne qui simplifient l'introduction des dossiers.

Un médiateur et un attaché en communication ont été engagés. La nouvelle cellule *Etudes et Analyses* a participé à deux études sur le logement et contribué à l'enquête «Baromètre de satisfaction du public» dont les résultats seront communiqués en 2008.

Le Centre d'Information sur le Logement a organisé en automne une campagne de promotion «Métro Tram Bus» et mis en ligne une brochure, ce qui a provoqué une hausse sensible du nombre de visiteurs et d'appels téléphoniques au numéro gratuit.

Afin de promouvoir l'entrée en vigueur de la nouvelle législation relative aux primes à la rénovation, une campagne médiatique sera lancée au printemps 2008, accompagnée par la publication d'une nouvelle brochure. On peut s'attendre à ce que le nombre de demandes augmente et le défi sera alors de respecter les délais légaux qui ont été sensiblement écourtés.

La direction élargira et renforcera sa collaboration avec les partenaires externes tels que le Réseau Habitat, les communes et la SLRB. En collaboration avec les gestionnaires de dossiers, le CIL renforcera son action par la réalisation de sessions d'information et de fiches d'information sur les ADIL et les associations œuvrant pour l'intégration sociale par le logement.

Une nouvelle législation relative aux allocations-loyers entre en vigueur en 2008. Elle portera notamment sur l'intervention financière destinée aux locataires d'habitations appartenant au parc résidentiel communal.

Enfin, la révision de la législation relative aux Agences Immobilières Sociales augmentera le nombre d'habitations gérées par ces agences, pour atteindre le nombre d'habitations (2 000) prévu pour cette législature.

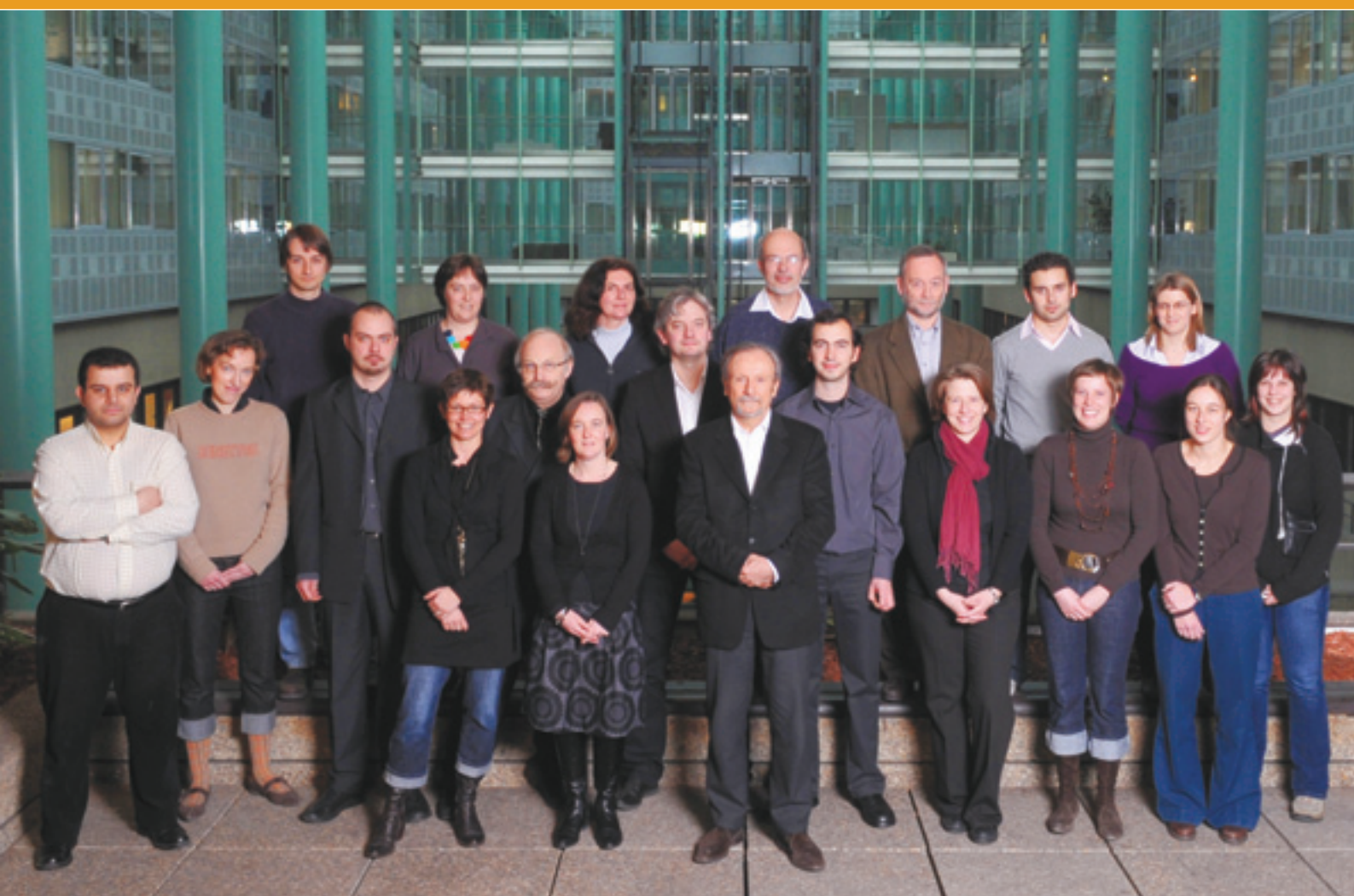
### L'inspection des logements

En 2007, le contrôle de la bonne exécution des travaux repris dans les mises en demeure a été renforcé.

On peut estimer que 60% des logements visités, toutes procédures confondues, seront rendus conformes aux normes et pourront être maintenus ou remis sur le marché locatif, tout en améliorant la qualité de vie de leurs locataires.

Les priorités pour 2008 sont de cinq ordres.

1. Les visites d'initiative -qui permettent d'intervenir sur les immeubles comportant plusieurs logements gravement insalubres- devraient augmenter en nombre. Leur mise en œuvre sera améliorée notamment grâce à la collaboration avec les services de police, les CPAS et les communes.
2. Des contrôles par sondage des demandes d'attestation de conformité seront également organisés.
3. Le suivi des interdictions à la location et de leur exécution par les bourgmestres fera l'objet d'une attention particulière, afin d'éviter toute remise en location sans que l'interdiction ait été levée ou de sanctionner les bailleurs qui violent ces interdictions.
4. Des actions de formation et d'information seront organisées à l'intention du personnel des CPAS et des communes. L'administration rédigera et diffusera un guide des bonnes pratiques, afin d'améliorer la collaboration entre les administrations communales et l'Inspection Régionale du Logement, dans le respect du rôle de chacun.
5. Des actions de sensibilisation seront parallèlement menées auprès des professionnels du secteur du logement, comme les agences immobilières, les avocats et les notaires, sans pour autant négliger l'information du grand public et du tissu associatif.



**DIRECTION DE LA RÉNOVATION URBAINE.** De gauche à droite, 1<sup>ère</sup> ligne: Saïd Oulad El HAJ, Séverine VAN HERZEELE, Philippe HAUTFENNE, Anne-Catherine DE BUCK, Raymond HARMEGNIES, Murielle RASQUIN, Stéphane MASSAGE, Patrick CRAHAY, Sergio DE VINCENZO, Geneviève HORTA, Pauline DE BO, Muriel DE WIT, Stéphanie ARIS. 2<sup>ème</sup> ligne: Wim KENIS, Myriam HILGERS, Fabienne LONTIE, René-Paul VANDERLINDEN, Philippe ETIENNE, Najib El KEJAIRI, Nathalie RENIER. Absents: NOEMIE BEYS, Anne BOUCHOMS, Evi CORNELIS, Simon LINSMEAU, Christine MIRKES, Pascale OLBRECHTS.



## OBJECTIFS

La rénovation urbaine s'inscrit dans une démarche qualifiée de «développement urbain actif». Elle vise la lutte contre les chancres urbains et la réparation du tissu urbain. L'action de l'Administration porte sur la gestion des programmes opérationnels suivants:

1. Les *Contrats de quartier* qui sont des programmes quadriennaux alliant les interventions sur le cadre bâti (espaces publics et logements) à des actions socio-économiques (opérations de relogement, formation, insertion socioprofessionnelle, etc.).
2. La *rénovation d'immeubles isolés* appartenant aux communes et aux CPAS, par l'octroi de subsides destinés à la production de logements.
3. La *lutte contre les immeubles abandonnés*, par l'aide financière aux communes qui acquièrent, rénovent et affectent ces immeubles principalement au logement.
4. Le *suivi de la gestion locative de logements* appartenant aux communes ou aux CPAS, rénovés à l'aide de subventions régionales.
5. Le suivi financier des opérations de rénovation urbaine menées par la *Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale* (SDRB).
6. Les *projets cofinancés par l'Union européenne* dans le cadre des programmes OBJECTIF 2 (reconversion économique et sociale des zones en difficulté structurelle) et URBAN II (revitalisation économique et sociale des villes).
7. La *Participation à d'autres projets*: Réseau Habitat, Secrétariat Régional au Développement Urbain (SRDU).
8. L'information et la sensibilisation du public.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

La Direction de la Rénovation Urbaine (24 agents) assure la gestion de ces différents programmes de rénovation urbaine, en partenariat avec les communes, des organismes d'intérêt public régionaux et le milieu associatif.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens financiers 2007 portant sur la réalisation des différents programmes de rénovation urbaine s'élèvent à 35 236 777 EUR.

Programmes	Crédits liquidés en 2007 (EUR)
Contrats de quartier	18 407 765
Rénovation d'immeubles isolés	6 637 283
Lutte contre les immeubles à l'abandon	0
Objectif 2	6 617 320
Urban II	1 624 746
Autres	1 949 664
<b>Total</b>	<b>35 236 777</b>

Outre ces budgets, la Direction de la Rénovation Urbaine assure le suivi des subventions qu'elle alloue à la Société de Développement Régional Bruxellois (SDRB) pour un montant de 8 910 656 EUR (voir point 5).

### MOYENS LÉGISLATIFS

La base légale relative à la rénovation urbaine consiste en ordonnances et arrêtés liés aux matières traitées.

- 1.** Contrats de quartier: Ordonnance du 07/10/1993 organique de la revitalisation des quartiers, modifiée par les ordonnances du 20/07/2000, du 23/02/2006 et du 27/06/2002. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/02/1994, modifié par les arrêtés du 30/05/1996, du 10/02/2000, du 20/09/2001 et du 02/05/2002, portant exécution de l'ordonnance du 7/10/1993 organique de la revitalisation des quartiers.
- 2.** Rénovation d'immeubles isolés: arrêté du Gouvernement du 12/02/1998 organique de la rénovation ou de la démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des CPAS.
- 3.** Lutte contre les immeubles abandonnés: arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/07/1990 relatif à l'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés. Circulaire Ministérielle N°002 du 28/03/1991 relative aux subsides aux communes pour l'acquisition d'immeubles abandonnés.
- 4.** Subsides à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale: arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/06/2006 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la SDRB.

## 1. LES CONTRATS DE QUARTIER

### OBJECTIFS ET CONTENU DES CONTRATS DE QUARTIER

Les «contrats de quartier» sont des programmes de revitalisation menés dans différents quartiers fragilisés. Ils ont pour objectif d'améliorer la qualité de vie dans ces quartiers par des actions de développement local intégré visant le cadre de vie (intervention sur le bâti et l'espace public) et la cohésion sociale. Le développement de l'économie locale est également pris en compte en coordination avec d'autres politiques.

Les contrats de quartier créent une impulsion au moyen de fonds publics - éventuellement associés à des interventions du secteur privé - en s'appuyant sur un réseau d'acteurs qui ont éprouvé le dispositif de participation mis en place depuis plus de 14 ans.

Ces programmes prévoient différentes opérations au sein d'un même quartier, à réaliser sur une période de 4 ans avec un complément de 2 ans pour terminer les derniers chantiers.

Ces différents types d'opérations ou «volets» consistent en :

- La réhabilitation de logements existants et la création de nouveaux logements (volets 1, 2 et 3).
- Le réaménagement des espaces publics (volet 4).
- La création ou le renforcement d'infrastructures de proximité et d'équipements de quartier socioculturels, sportifs ou autres (volet 5 infrastructure).
- La mise en place d'initiatives socio-économiques et participatives pendant la durée du contrat de quartier (volet 5).

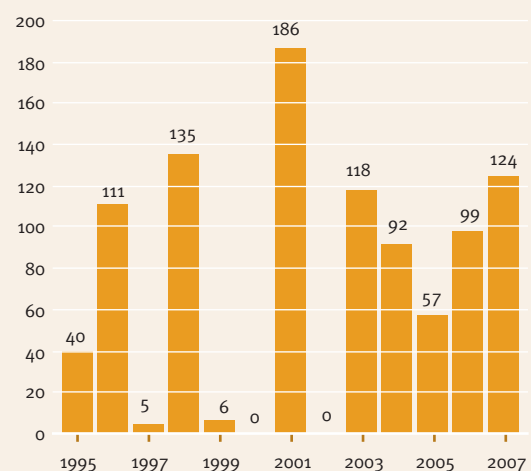
Une Commission Locale de Développement Intégré (CLDI) assure un suivi régulier de l'élaboration et de la mise en œuvre du programme. C'est un lieu d'information et de dialogue qui doit permettre une meilleure adaptation du programme aux besoins du quartier. Elle se compose pour moitié de représentants des pouvoirs publics

communaux, régionaux et communautaires, et pour moitié de représentants des habitants du quartier et du monde associatif, scolaire et économique, désignés directement par l'assemblée générale de quartier.



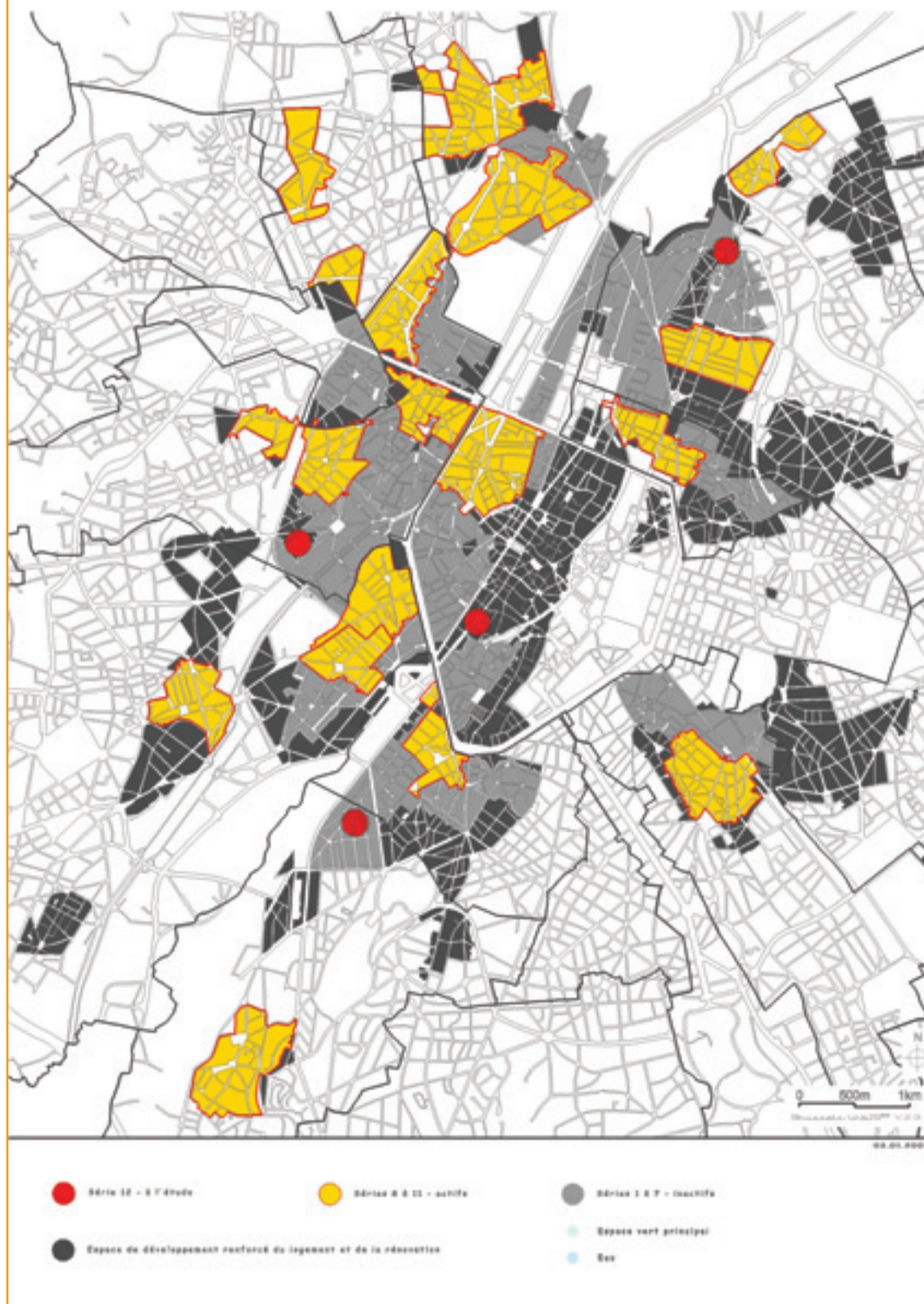
Rue des Mégissiers, 3-5, Anderlecht.  
Arch.: Pierre Accarain - Marc Bouillot architectes associés SA.

NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS DANS LES CONTRATS DE QUARTIER ENTRE 1995 ET 2007



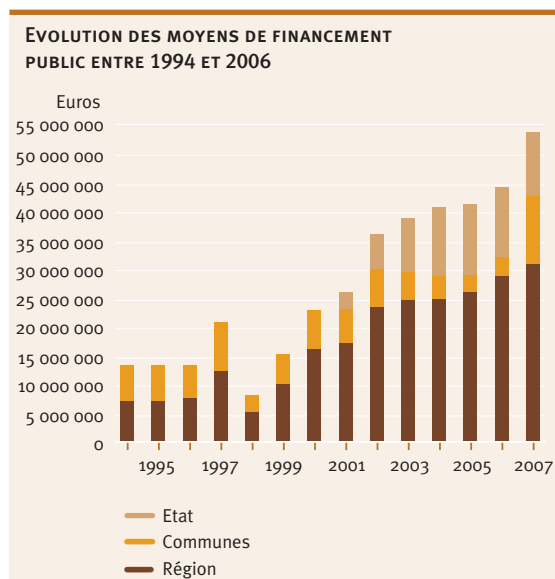


PÉRIMÈTRES DES 12 SÉRIES DE CONTRATS DE QUARTIER (1994-2012)



Plus d'informations sont disponibles sur le site Internet [www.quartiers.irisnet.be](http://www.quartiers.irisnet.be).

## LES MOYENS DE FINANCEMENT PUBLIC



NB: Les montants sont obtenus en répartissant le montant des engagements sur les quatre années de la durée légale du programme.

Le montant des subsides réservés aux contrats de quartier est un indicateur de l'importance de cette politique. Il faut souligner non seulement l'augmentation des subsides régionaux entre 1994 et 2007, mais aussi l'intervention de l'État fédéral via l'Accord de Coopération Beliris depuis 2001. Cette augmentation des moyens financiers est la concrétisation de la Déclaration Gouvernementale qui a fixé comme objectif d'accroître progressivement l'enveloppe budgétaire des contrats de quartier pour atteindre 50 millions EUR par an.

### Intervention de l'Etat fédéral via l'accord Beliris

Depuis 2001, des moyens complémentaires sont affectés aux programmes de revitalisation des quartiers par le biais de l'Accord Beliris de coopération entre l'État fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale du 15/09/1993.

Les contrats de quartier 2000-2004 ont bénéficié en cours de programmation d'un apport fédéral permettant l'intensification des travaux de voiries dans leur périmètre. Les contrats de quartier 2001-2005 et suivants bénéficient chacun d'une enveloppe de 3 125 000 EUR.



Parc Saint-François, rue Verte 48-50, Saint-Josse-ten-Noode. Arch.: M. De Visscher.

Si elle était initialement limitée aux interventions sur l'espace public, l'affectation de ces moyens complémentaires s'est progressivement élargie à la réalisation d'équipements collectifs de proximité et, depuis 2006, de logements assimilés au logement social.

Au cours de l'année 2007, la réalisation de travaux financés par Beliris s'est achevée dans 3 contrats de quartiers et a été entamée ou poursuivie dans 9 autres programmes. Des marchés de travaux ont été passés ou sont en passe de l'être pour 6 programmes supplémentaires dont l'exécution devrait débuter en 2008.

Les études ont été menées pour les contrats de quartier des 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> séries et sont en cours pour ceux de la 10<sup>ème</sup> série. Une enveloppe Beliris de 3 125 000 EUR a été inscrite au programme de chaque contrat de quartier de la 11<sup>ème</sup> série élaborée en 2007.

La Direction de la Rénovation urbaine gère également les initiatives Beliris consacrées au réaménagement de l'espace public des contrats de quartier commerçants situés chaussée de Louvain (Saint-Josse), chaussée de Gand (Molenbeek) et rue Wayez (Anderlecht) ainsi qu'au réaménagement de la rue Th. Verhaegen (Saint-Gilles) et du quartier de La Roue (Anderlecht).

En 2007, elle a également instruit le dossier d'accord préalable du Gouvernement sur la demande de permis pour les travaux de transformation d'un bâtiment situé rue Bara 173-177 à Anderlecht, afin d'y implanter un Centre des Industries culturelles.

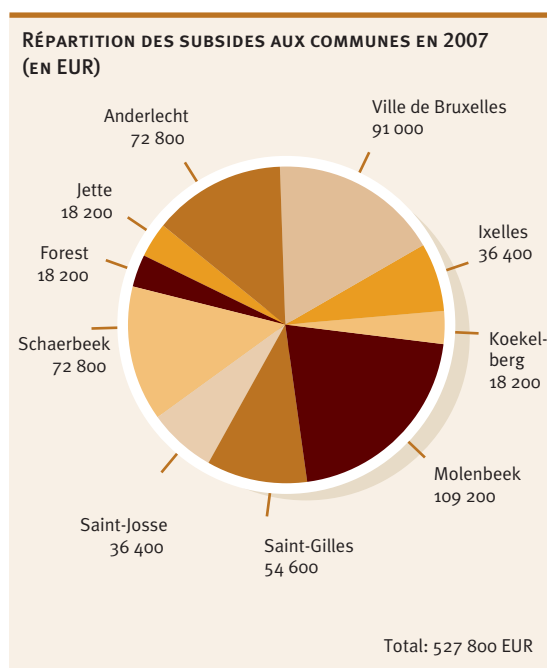
### Le soutien financier aux communes bénéficiant de contrats de quartier

La multiplication des programmes et projets ainsi que le nombre croissant d'intervenants (Région, État fédéral, Europe,...) imposent une vision transversale des dispositifs urbains et des tâches de coordination de plus en plus lourdes pour les communes inscrites dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).

Depuis 2003, un crédit est réservé pour financer le personnel local chargé spécifiquement de ces tâches et du suivi des procédures mises en place par la Région en terme d'évaluation des projets financés dans le cadre des contrats de quartier.

Les communes qui bénéficient d'au moins un contrat de quartier actif peuvent percevoir ce subside réparti en fonction du nombre de contrats de quartier actifs, à condition de ne financer que des contractuels ou des nouveaux engagements et d'intégrer les agents concernés dans une cellule «rénovation urbaine» spécifiquement créée pour renforcer le caractère transversal de cette politique locale.

En 2007, ce crédit s'est élevé à 527 800 EUR répartis entre les communes comme suit:



## LES PROJETS GÉRÉS EN 2007

Le tableau ci-dessous reprend la liste de l'ensemble des programmes de contrats de quartier actifs. La série 4 fait l'objet de dernières liquidations suite au décompte final des programmes. Les séries 5 et 6 sont encore considérées comme actives car les communes bénéficient de deux années supplémentaires pour terminer les chantiers.

Contrats de quartier	Communes	Nombre de Projets	Liquidations en 2007 (EUR)
<b>4<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2000 - 2004</b>			
Brabant	Schaerbeek	21	0
Crystal - Etangs Noirs	Molenbeek	23	943 287
Péqueur - Aviation	Anderlecht	12	547 678
Rue Verte	Saint-Josse	13	544 192
Tanneurs	Bruxelles	34	0
<b>5<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2001 - 2005</b>			
Chimiste	Anderlecht	26	981 023
Th. Verhaegen	Saint-Gilles	19	0
Fonderie-Pierron	Molenbeek	24	340 912
Square Delhayé	Saint-Josse	19	250 708
Aerschot	Schaerbeek	21	82 462
<b>6<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2002 - 2007</b>			
Palais Outre-Ponts	Bruxelles	27	243 734
Blyckaerts	Ixelles	23	374 125
Heyvaert	Molenbeek	22	178 150
Jérusalem	Schaerbeek	21	375 326
<b>7<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2003 - 2007</b>			
Métal-Monnaies	Saint-Gilles	24	1 236 447
Quartier Maritime	Molenbeek	21	2 150 877
Van Artevelde	Bruxelles	21	3 362 169
Vanhuffel	Koekelberg	22	2 073 131
<b>8<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2004 - 2008</b>			
Conseil	Anderlecht	14	237 449
Princesse Elisabeth	Schaerbeek	17	729 684
Escout-Meuse	Molenbeek	24	920 909
Malibrán	Ixelles	19	213 915
<b>9<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2005 - 2009</b>			
Aumale-Wayez	Anderlecht	26	388 016
Léopold à Léopold	Bruxelles	23	377 186
Ateliers-Mommaerts	Molenbeek	20	287 111
Lehon-Kessels	Schaerbeek	26	402 644
<b>10<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2007 - 2010</b>			
Méridien de Bruxelles	Saint-Josse	31	471 139
Carton de Wiart - Cœur de Jette	Jette	18	184 473
Les Quais	Bruxelles	29	133 447
Saint-Denis	Forest	18	296 502
<b>11<sup>ÈME</sup> SÉRIE 2007 - 2011</b>			
Lemmens	Anderlecht	25	0
Maison Rouge	Bruxelles	34	81 070
Rives Ouest	Molenbeek	21	0
Fontainas	Saint-Gilles	22	0
<b>Total</b>		<b>760</b>	<b>18 407 765</b>

### LES INFRASTRUCTURES DE PROXIMITÉ DANS LES CONTRATS DE QUARTIER

Très rapidement, les contrats de quartier ont contribué à la création d'infrastructures de proximité. Au début, il s'agissait principalement de maisons de quartier ou de locaux socio-culturels. Au fil du temps, les réalisations se sont diversifiées: maison médicale, centre de formation, crèche, restaurant social, salle de sports, maison de l'emploi, ludothèque, épicerie sociale, ... soit un total d'un peu plus de 70 lieux.

En 2007, les travaux de 10 nouvelles infrastructures socio-économiques ont été adjudgés.

Or, leur bonne gestion est un élément crucial de leur pertinence. Elle doit être pensée dès la mise en œuvre d'un programme de revitalisation. Depuis 2005, toute infrastructure intégrée au projet de programme soumis à l'accord du Gouvernement doit présenter un plan de gestion, permettant d'apprécier les conditions de pérennisation de l'activité au-delà du contrat de quartier.

L'organisation de la seconde rencontre des chefs de projet, le 15/05/07, s'est donc voulu un échange de bonnes pratiques de gestion entre les communes. Les cas concrets abordés (par des intervenants de terrain et des visites sur sites) se regroupaient en trois thèmes: infrastructures collectives, maison de l'emploi et infrastructures sportives.

Cette journée a suscité l'enthousiasme et amplifié la dynamique lancée lors de la première rencontre des acteurs communaux.

En 2007, quatre équipements collectifs ont été terminés:

- deux maisons d'accueil d'enfants à Molenbeek-Saint-Jean: une dans le cadre du contrat de quartier «Crystal - Etang Noirs» et une autre dans le cadre du contrat de quartier «Fonderie-Pierron»;
- des locaux associatifs à Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre du contrat de quartier «Fonderie-Pierron»;
- un centre de contact à Bruxelles-Ville dans le cadre du contrat de quartier «Tanneurs».



Maison d'accueil d'enfants et logements, angle rue F. Brunfaut et rue E. Pierron, Molenbeek-Saint-Jean. Arch.: Eric Willemart et Hubert Burtonboy.

### Les adjudications approuvées en 2007

L'approbation des dossiers d'adjudication est une étape clé. Elle entraîne la libération d'une partie importante du subside régional (70%). C'est également à ce stade que l'administration comptabilise le nombre de logements produits par opération.

En 2007, 37 dossiers d'adjudications ont été approuvés. Ils concernent:

- Des aménagements d'espaces publics (10 dossiers pour un total de 2 535 661 EUR).
- 10 équipements collectifs (pour un total de 4 953 654 EUR) dont un espace communautaire, un espace pour formation, deux maisons de quartier, une école de devoirs, une salle de sport, une crèche, un équipement de proximité à

destination du CPAS, une ludothèque, une épicerie sociale et une maison communale d'accueil de l'enfance.

- 124 logements (pour un total de 18 784 890 EUR).

### Les réceptions provisoires en 2007

La réception provisoire constitue la seconde étape clé car à ce stade, les travaux sont terminés. Les logements peuvent être réellement occupés et les équipements et espaces publics sont accessibles au public.

En 2007, 30 chantiers ont été réceptionnés.

Dix-sept chantiers ont produit 83 logements:

- Contrat de quartier Chimiste à Anderlecht (32 logements).
- Contrat de quartier Tanneurs à Bruxelles

(27 logements).

- Contrat de quartier Fonderie-Pierron à Molenbeek-Saint-Jean (13 logements).
- Contrat de quartier Verhaegen à Saint-Gilles (4 logements).
- Contrat de quartier Aerschot à Schaerbeek (3 logements).
- Contrat de quartier Brabant-Verte à Schaerbeek (4 logements).

Huit chantiers en volet 4 ont été réalisés:

- le Square de Noville (Koekelberg).
- l'aménagement d'une cour des logements sociaux (rue de Liverpool, 16), une fresque murale (rue du Comte de Flandre), un œuvre d'art (rue Sainte-Marie) et l'aménagement d'une nouvelle placette (placette Brunfaut) (Molenbeek-Saint-Jean).
- un parc à conteneurs (rue de la Cible, 18-20, Saint-Josse)
- la rue de la Forge (Saint-Gilles).
- le parc Reine-Verte (Schaerbeek).

Cinq chantiers en volet 5 (Infrastructures) ont été réceptionnés:

- le centre de contact «Querelle»

(rue du Lavoir, 30, Bruxelles).

- un centre communautaire (rue Vandenboogaerde, 93).
- des locaux associatifs (rue de la Colonne, 1).
- une crèche (angle rue F. Brunfaut - rue E. Pierron Molenbeek-Saint-Jean).
- la rénovation de la Maison de l'Emploi (rue de Jérusalem, 46, Schaerbeek).

#### La 11<sup>ème</sup> série de contrats de quartier (2007-2011)

L'année 2007 correspond à la phase d'élaboration de la 11<sup>ème</sup> série des contrats de quartier (2007-2011).

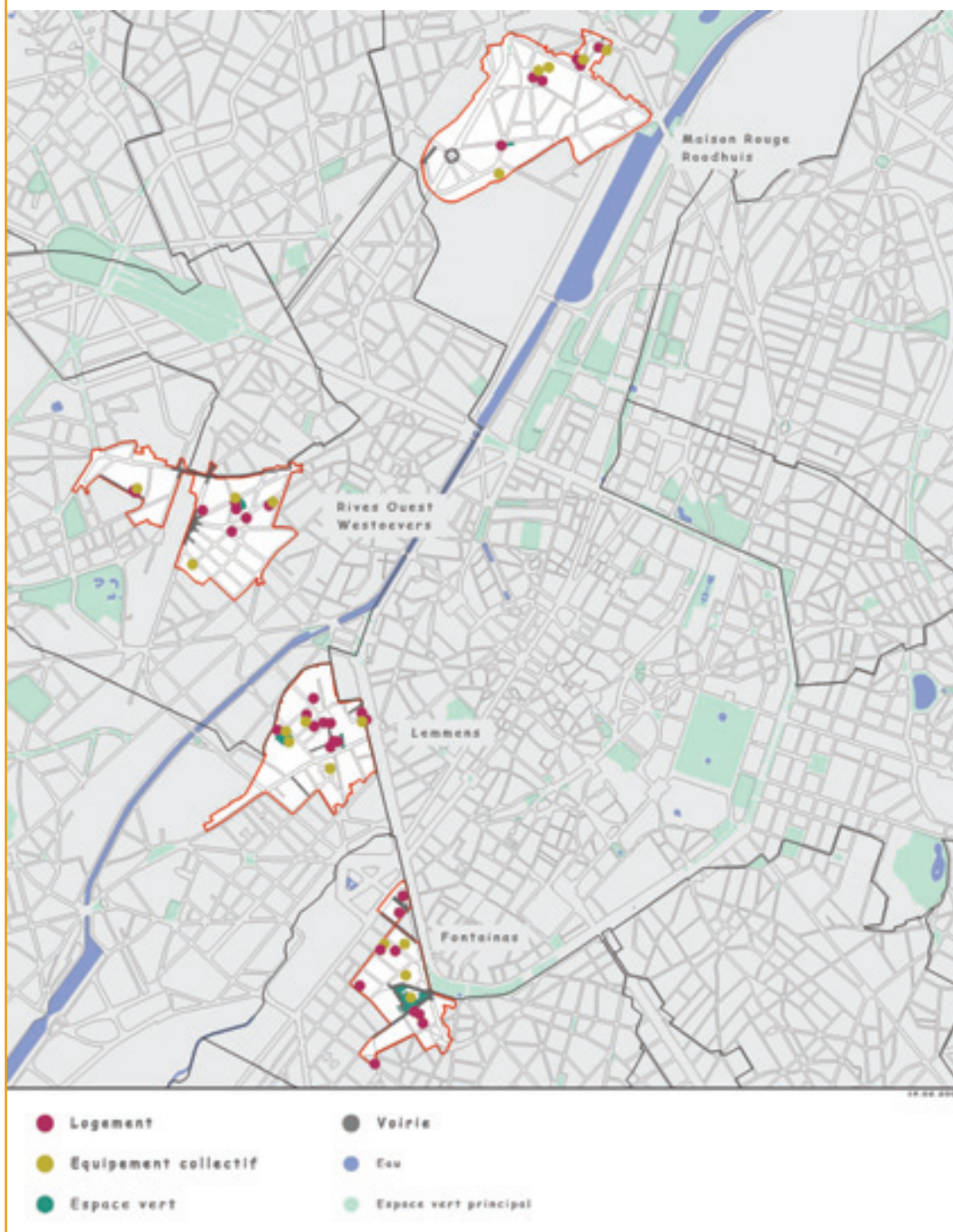
Dès le début de l'année, les communes ont fait appel à un bureau d'étude pour opérer un diagnostic du quartier, déterminer les priorités et proposer un programme d'actions. Ces différents stades d'avancement ont été présentés aux habitants. Un comité d'accompagnement, composé de représentants communaux et régionaux, s'est réuni à chaque étape clé, soit entre 5 et 7 fois sur l'année.

Conformément à la réglementation, les dossiers d'élaboration ont ensuite été déposés à l'AATL par les communes à la fin du mois d'octobre. La Direction de la Rénovation Urbaine a rédigé son rapport au Gouvernement dans le mois suivant.



Parc Reine-Verte, Schaerbeek. Arch.: AR-BR + Erik Dhont.

11<sup>ÈME</sup> SÉRIE DE CONTRATS DE QUARTIER (2007-2011)



### LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES CONTRATS DE QUARTIER

Le développement durable reste un sujet important au sein de la direction qui a renforcé ses exigences en matière de performance énergétique pour les immeubles réalisés dans les contrats de quartier. Les constructions neuves de la série 2008 devront répondre à un niveau d'isolation thermique global K<sub>30</sub> au maximum.

Cette année, les efforts ont également porté sur la formation du personnel. Deux personnes ont suivi la formation de «Conseiller en Rénovation Durable» tandis qu'une troisième personne a suivi la formation de «Conseiller en énergie» organisées par le Centre Urbain et Bruxelles-Environnement.

L'échange d'informations avec les acteurs locaux des contrats de quartier s'est concrétisé au cours de la troisième rencontre des chefs de projets, organisée par la direction le 3 octobre sur les «Enjeux climatiques et contrats de quartier». Une occasion pour échanger les bonnes pratiques et identifier les différentes façons d'intégrer les préoccupations énergétiques et environnementales dans les projets subsidiés.

L'intérêt pour ces matières a reçu sa récompense officielle au niveau régional puisque pas moins de 5 projets issus des contrats de quartier ont été retenus comme «exemplaires» lors de l'appel à projets 2007 lancé par Bruxelles-Environnement:

- Van Artevelde: rénovation du site de l'ancienne savonnerie Heymans en logements et ludothèque par le CPAS de Bruxelles-Ville.
- Malibrans: construction d'un immeuble de logements et d'une maison de quartier rue des Cygnes et rue de la Digue par la commune d'Ixelles.
- Escaut-Meuse: construction d'un immeuble de logements et d'un équipement de quartier à l'avenue Jean Dubrucq par la commune de Molenbeek-Saint-Jean.
- Princesse Elisabeth: construction d'un immeuble de logements à l'angle de l'avenue Rodenbach et de la rue Anatole France par la commune de Schaerbeek.
- Ateliers-Mommaerts: rénovation d'un immeuble en logements et commerces rue Comte de Flandre par la commune de Molenbeek-Saint-Jean.



Ilot Cygnes-Digue, Ixelles. Arch.: Anne Ledroit et Vincent Pierret.



Sur cette base, le Gouvernement a notifié aux communes bénéficiaires l'approbation des programmes le 17/12/2007. Les contrats de quartier sont alors entrés dans leur phase active.

Grâce à une intervention régionale de près de 36 millions EUR et à l'intervention d'autres pouvoirs publics et du sec-

teur privé, les quartiers visés bénéficieront de 75 millions EUR d'investissement.

Sur l'ensemble de cette série de contrats de quartier, la production de logement est estimée à 201 unités. Les programmes prévoient la réalisation de 18 infrastructures de proximité et la mise en place de 35 actions socio-économiques.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'INTERVENANT (EUR)					
Contrats de quartier	Région	Communes	Etat fédéral	Privé	Total
Rives Ouest à Molenbeek	8 918 930	1 069 300	3 125 000	0	13 113 230
Fontainas à Saint-Gilles	8 918 930	990 992	3 125 000	4 018 464	17 053 386
Maison Rouge à Bruxelles	8 918 930	11 331 217	3 125 000	0	23 375 147
Lemmens à Anderlecht	8 918 930	1 007 336	3 125 000	8 379 983	21 431 249
<b>Total</b>	<b>35 675 720</b>	<b>14 398 845</b>	<b>12 500 000</b>	<b>12 398 447</b>	<b>74 973 012</b>

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'AFFECTATION (EUR)					
Contrats de quartier	Logement	Espace public	Infrastructure	Actions socio-économiques	Solde et coordination
Rives Ouest à Molenbeek	6 635 335	2 466 145	2 606 653	1 325 000	80 097
Fontainas à Saint-Gilles	8 989 343	3 305 306	1 731 009	1 631 072	1 396 656
Maison Rouge à Bruxelles	7 733 927	2 446 636	7 813 548	5 178 947	281 070
Lemmens à Anderlecht	16 152 990	2 583 612	969 225	1 550 289	175 133
<b>Total</b>	<b>32 876 260</b>	<b>10 801 699</b>	<b>13 120 435</b>	<b>9 685 308</b>	<b>1 852 859</b>

### La 12<sup>ème</sup> série de contrats de quartier (2008-2012)

La sélection des quartiers pour la 12<sup>ème</sup> série des contrats de quartier a été effectuée le 24/12/2007 et les communes concernées ont démarré la phase d'étude qui durera neuf mois.

Par rapport à la 11<sup>ème</sup> série, la Région prévoit une augmentation de l'enveloppe globale portée à 44 millions EUR répartie à parts égales entre les quartiers suivants: «Roupe» à Bruxelles-Ville, «Saint-Antoine» à Forest, «Ecluse / Saint-Lazare» à Molenbeek et «Portaels Navez» à Schaerbeek.

## ENCADREMENT ET ÉVALUATION DES PROJETS

L'encadrement des projets est assuré par une série de documents types élaborés au sein de l'AATL.

- Le *cahier des charges de la mission d'étude* des contrats de quartier, modifié fin 2005, définit en détail la méthodologie et les informations nécessaires pour l'établissement du dossier d'élaboration d'un contrat de quartier.

- Le cahier des charges reprend une série de *fiches de présentation standardisée* par type de projet.
- Les projets du volet socio-économique, dont les porteurs sont le plus souvent des asbl, sont encadrés par une *convention tripartite* liant l'asbl avec la commune et la Région. La convention définit le projet ainsi que les droits et devoirs de chacun.
- Le *rapport annuel*, réalisé par les asbl bénéficiant de subsides, dispose d'un canevas déterminant les données essentielles à transmettre à l'administration.

Une étude sur l'évaluation qualitative et quantitative des programmes de revitalisation urbaine a été confiée à une équipe inter-universitaire (UCL/ULB). En 2007, plusieurs rapports intermédiaires ont été rédigés: un rapport de reconstitution de la logique d'intervention dans les contrats de quartier, un rapport d'analyse du processus d'élaboration des programmes, un bilan de la 3<sup>e</sup> série des contrats de quartier (1999-2003), un rapport d'analyse quantitative de l'exécution des programmes (ex.: gestion

des délais). En 2008, les bilans des 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> séries des contrats de quartier seront réalisés, ainsi qu'une série d'études thématiques qualitatives (ex.: participation, gestion des délais, efficacité du volet socio-économique, impact du marché immobilier sur la revitalisation).

## 2. LA RÉNOVATION D'IMMEUBLES ISOLÉS DES COMMUNES ET CPAS

La réglementation permet au Gouvernement d'accorder des subsides aux communes et CPAS en vue de la production de logements. Le subside s'élève à 65% du coût des travaux et honoraires.

Communes et CPAS	Opérations	Engagements (EUR)
ANDERLECHT		879 060
	Maurice Herbette, 16-20	879 060
AUDERGHM		202 744
	Triomphe, 60	202 744
BRUXELLES-Ville		581 546
	Stéphanie, 87	509 756
	Wimpelberg, 149	71 791
CPAS de BRUXELLES		2 871 097
	Haute, 323	174 746
	Anderlecht, 135-141-147	895 934
	Charles Quint, 32/Carrousel, 24-28	1 316 728
	Place Willems, 10-12	483 689
ETTERBEEK		265 585
	Orient, 11-13	265 585
IXELLES		561 106
	Elise, 56	177 450
	Elise, 58	172 645
	Gray, 172	211 011
SAINT-GILLES		1 860 003
	Hôtel des Monnaies 187-189	326 307
	Belgrade, 122-126/Fonsny, 114	1 533 696
WOLUWE-SAINT-LAMBERT		135 237
	Roodebeek, 127	135 237
<b>Total</b>		<b>7 356 378</b>

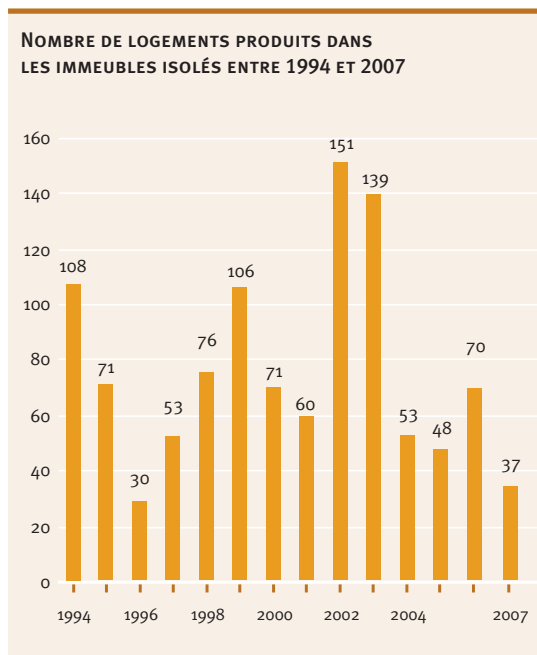
En 2007, 7 356 378 EUR de subsides ont été réservés pour 15 dossiers (88 logements). La carte présentée en page suivante situe ces opérations de rénovation.

### Réalisation: subsides liquidés en 2007

L'AATL a suivi les opérations approuvées en 2007 et les années précédentes: analyse des projets d'exécution et des adjudications, chantiers, établissement des décomptes finaux et liquidation des tranches de subsides associés à chaque stade. En 2007, 6 637 284 EUR ont été liquidés. Ces versements concernent 56 des 106 dossiers en cours.

### Adjudications approuvées en 2007

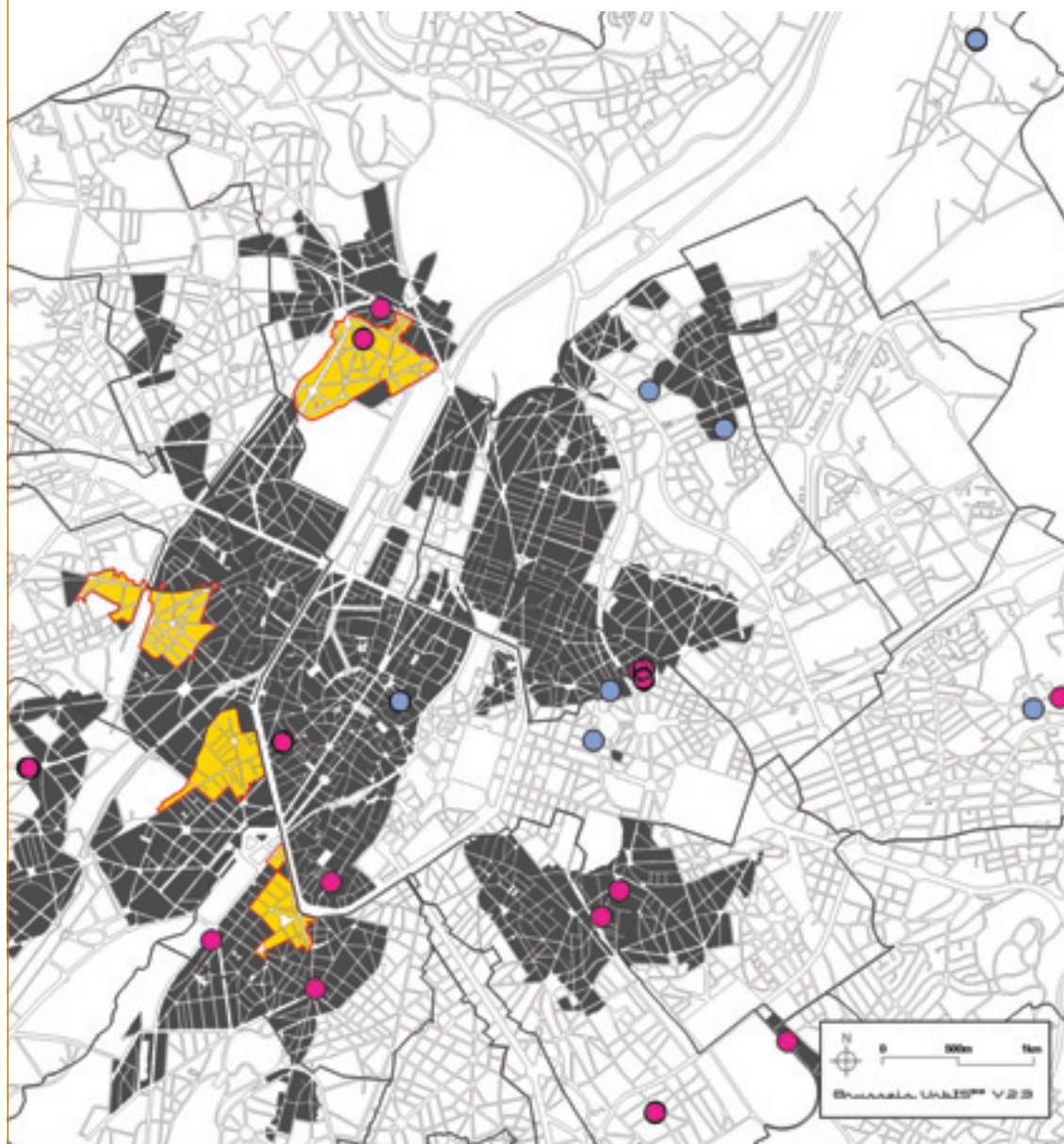
En 2007, les adjudications approuvées concernent 9 dossiers (37 logements) pour un montant total de 6 165 749 EUR. Comme pour les contrats de quartier, l'AATL comptabilise le nombre de logements produits par opération à l'approbation du dossier d'adjudication. Il s'agit par conséquent d'une étape importante du processus de réalisation.



### Réceptions provisoires en 2007

L'administration a participé à la réception provisoire de 46 logements en 2007. Ils se répartissent comme suit: 1 logement à Auderghem, 37 logements dans des propriétés du CPAS de Bruxelles-Ville, 3 logements à Evere, 4 logements à Saint-Gilles, 1 logement à Watermael-Boitsfort.

LOCALISATION DES CONTRATS DE QUARTIER, DE RÉNOVATION D'IMMEUBLES ISOLÉS ET DE LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES ABANDONNÉS EN COURS EN 2007



Contrats de quartier



### 3. LA LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES ABANDONNÉS

La réglementation permet aux communes de bénéficier d'un financement régional de 85% du coût de l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, aux conditions suivantes:

- L'immeuble est inoccupé.
- L'immeuble est insalubre ou menace de ruine.
- L'immeuble fait l'objet d'un arrêté du bourgmestre ordonnant soit les mesures d'assainissement, soit les réparations propres à rétablir la salubrité ou la sécurité publiques.
- Le propriétaire n'a pas entamé les travaux imposés par ledit arrêté dans un délai de 6 mois ou n'a pas achevé lesdits travaux dans un délai de 18 mois.

En outre, la commune doit s'engager à rénover l'immeuble et à l'affecter principalement au logement.

#### Programmation: subsides réservés en 2007

En 2007, le montant total des subsides demandés par les communes s'élevait à 3 716 200 EUR pour un crédit disponible de 1 500 000 EUR. Toutes les demandes de subsides n'ont donc pas pu être retenues. L'écart entre les demandes et le montant disponible a été particulièrement important en 2007.

Tenant compte du budget disponible, de l'ampleur des demandes et du nombre d'immeubles abandonnés taxés par les communes, le Gouvernement régional a approuvé les subsides suivants:

Communes	Nombre immeubles	Valeur estimée des immeubles (EUR)	Subside réservé (85%) (EUR)
Bruxelles	6	992 000	843 000
Schaerbeek	2	450 000	382 500
Woluwe-Saint-Lambert	1	320 000	272 000
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>1 762 000</b>	<b>1 497 700</b>

#### Réalisation: subsides liquidés en 2007

En 2007, il n'y a pas eu d'acquisition d'immeubles et par conséquent aucune liquidation de subsides. Les communes disposent cependant de 4 ans pour réaliser l'acquisition des immeubles, ce qui implique que des liquidations de subsides peuvent encore avoir lieu pour les dossiers approuvés entre 2004 et 2007. Le nombre d'acquisitions est très faible mais il ne signifie pas que l'objectif de rénovation n'est pas atteint. Au contraire, la pression exercée par ce dispositif permet souvent une reprise en main de la gestion du bien par son propriétaire.

### 4. LE SUIVI DE LA GESTION LOCATIVE DE LOGEMENTS RÉNOVÉS

Les communes et CPAS sont tenus de respecter certaines dispositions dans le cadre de la mise en location des logements rénovés à l'aide de subventions régionales notamment pour des programmes de:

- Rénovation d'îlots.
- Rénovation d'immeubles isolés.
- Contrats de quartier.

S'agissant de logements assimilés au logement social, différentes dispositions ont été fixées en ce qui concerne le calcul du loyer, les revenus des locataires et les priorités d'attribution.

La plupart des logements produits grâce aux contrats de quartier et ceux produits par les opérations en immeubles isolés sont assimilés aux logements sociaux. Ils sont attribués prioritairement aux anciens occupants; dans le cadre des contrats de quartier, d'autres critères sont également à prendre en compte lors de l'attribution d'un logement (situation familiale, force majeure, ...). De plus, les revenus des candidats locataires sont plafonnés, soit aux revenus en vigueur dans le logement social (immeubles isolés), soit à des revenus 20% plus élevés que ceux du logement social (contrats de quartier).



Rue Fin 34-38, Molenbeek-Saint-Jean. Arch.: B612 Associates.

Le loyer annuel est calculé sur base du prix de revient (entre 2 et 5%). Il correspond aux frais d'études et de travaux, auxquels s'ajoute le coût d'acquisition et de surveillance des travaux pour les immeubles produits dans le cadre des contrats de quartier.

Un registre des candidatures doit être tenu dans le cadre des contrats de quartier.

Les logements gérés dans l'ancienne politique de rénovation d'îlots sont pour deux tiers affectés au logement social et pour un tiers à la location normale. En ce qui concerne les logements affectés au logement social, les revenus sont plafonnés à ceux en vigueur dans le logement social. Le loyer de base moyen est plafonné à 4,5% du prix de revient.

Afin de pouvoir vérifier le respect des dispositions susmentionnées, les communes et CPAS doivent transmettre chaque année à l'AATL un rapport d'activités relatif à l'année antérieure.

## 5. LE SUIVI DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION DE LA SDRB

La Région subventionne la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) pour des opérations de rénovation urbaine en vertu de l'ordonnance du 20/05/1999 et de l'arrêté du 01/06/2006.

En 2007, le Gouvernement a approuvé l'octroi de 12 975 244 EUR de subsides pour 6 opérations de rénovation urbaine:

- projet Raes-De Merten (lot 16)
- projet Raes-Jette (maisons 27-33)
- projet Arnold Sohie
- projet De Bonne-Birmingham
- projet Bara 109
- projet Pfizer.

Le suivi des opérations approuvées en 2007 et les années précédentes a été assuré par la liquidation des subsides. Une dotation de fonctionnement de 2 080 000 EUR a également été accordée à la SDRB.

Pour plus de détails, le lecteur se référera utilement au rapport annuel de la SDRB.

## 6. LES PROJETS COFINANCÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

La Région de Bruxelles-Capitale a bénéficié, pour la période 2000-2006, d'aides du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER). Ces aides sont destinées à réduire les écarts de développement et de niveau de vie entre les diverses régions d'Europe ainsi qu'à la reconversion économique et sociale des régions en difficulté. Le FEDER finance dans ce cadre les programmes «Objectif 2» et «URBAN».

## OBJECTIF 2

Ce programme vise à soutenir la reconversion économique et sociale dans les zones rurales ou urbaines en difficulté structurelle. En Région de Bruxelles-Capitale, la zone de reconversion s'étend sur le territoire des communes de Saint-Gilles, Anderlecht, Bruxelles, Molenbeek, Forest, Schaerbeek et Saint-Josse. Elle correspond ainsi à la zone des interventions de réhabilitation dans le cadre de la politique des contrats de quartier.

Les projets subsidiés visent à réaliser deux objectifs principaux: la revitalisation économique (Axe 1) et le développement urbain durable (Axe 2). Un troisième axe (Axe 3) concerne le financement des mesures d'assistance technique.

Le programme permet notamment la réaffectation de certains sites en centres d'entreprises, haltes-gardiennes,

centres d'initiation NTIC, infrastructures sportives, guichets d'économie locale... Le réaménagement d'espaces verts et l'aide financière au démarrage ou à l'extension d'activités économiques font également partie des réalisations du programme.

Au total, 64 projets sélectionnés par le Gouvernement régional sont actuellement mis en œuvre.

Dans le cadre du programme Objectif 2, le financement de certains projets est clôturé au 31/12/2006 tandis que pour d'autres, il a été nécessaire de prolonger la période d'éligibilité des investissements afin de garantir la bonne réalisation des opérations.

Les projets doivent pouvoir démontrer leur pérennisation après avoir épuisé les subsides dans le cadre du programme Objectif 2.



Tunnel Brabant, Saint-Josse-ten-Noode. Arch.: Eclats S.A.R.L. Patrick Rimoux, sculpteur lumière.

Durant l'année 2007, le financement des projets suivants s'est terminé:

- L'Oréal - Maison de l'Initiative (Mesure 1.1)
- Centre d'entreprises solidaires «La Lustrerie» (Mesure 1.1)
- Centre d'entreprises de Saint-Gilles (+ GEL) (Mesure 1.1)
- Centre d'entreprises Dansaert (Mesure 1.1)
- Régie Ajja- LES asbl (Mesure 1.3)
- Régie Ajja - Le pavé molenbeekoïse (Mesure 1.3)
- Bâtiment Ajja (Mesure 1.3)
- Régie Ajja - hygiène et sécurité de l'habitat (Mesure 1.3)
- Restaurant social (Mesure 1.3)
- Cenforgil (Mesure 1.3)
- Tunnel Brabant - Verte (Mesure 2.1)
- Maisons communales d'accueil de l'enfance (NL) (Mesure 2.2)
- Pavillon Pierron (Mesure 2.2)
- De Kriekelaar (Mesure 2.2)
- Une Maison pour tous (Mesure 2.2).

En 2007, le montant de la subvention liquidée s'élevait à 6 617 320 EUR.

## URBAN II

La deuxième édition (2000-2006) de l'initiative communautaire URBAN vise des stratégies innovantes de réhabilitation de villes et de quartiers en crise.

En Région de Bruxelles-Capitale, URBAN II compte 11 projets, mis en œuvre sur un territoire couvrant partiellement Saint-Gilles et Forest, dans la zone de la Gare du Midi. Elle s'intègre ainsi dans la zone d'intervention de la politique des contrats de quartier.

Les projets subsidiés visent à réaliser deux objectifs principaux: la mise en œuvre d'opérations intégrées de revitalisation urbaine, afin de prévoir des équipements d'utilité publique, à vocation sociale et/ou économique (Axe 1), le développement de la cohésion sociale dans les quartiers grâce au recours aux nouvelles technologies de l'information et de la communication et au soutien d'initiatives de développement local (Axe 2). L'Axe 3

concerne le financement des mesures d'assistance technique au programme.

Dans le cadre du programme Urban II, le financement de certains projets est clôturé au 31/12/2006 tandis que pour d'autres, il a été nécessaire de prolonger la période d'éligibilité des investissements afin de garantir la bonne réalisation des opérations.

Les projets doivent pouvoir démontrer leur pérennisation après avoir épuisé les subsides dans le cadre du programme Urban II.

Durant l'année 2007, le financement des projets suivants s'est terminé:

- Maison de l'emploi - Saint-Gilles (Mesure 1.1)
- Maison des cultures - Saint-Gilles (Mesure 1.2)
- Village Finance (Mesure 2.2).

En 2007, le montant de la subvention liquidée s'élevait à 1 624 746 EUR.

## 7. LA PARTICIPATION À D'AUTRES PROJETS

### RÉSEAU HABITAT

Le Réseau Habitat regroupe 9 associations actives sur le périmètre de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR), dans le domaine de la rénovation de l'habitat, de la participation et de l'action citoyenne. Son subside est géré par la Direction du Logement.

A la suite de l'audit et de l'élaboration d'un plan pluriannuel 2007-2008, la Direction de la Rénovation Urbaine collabore avec la Direction du Logement afin de mieux structurer les activités du Réseau et de renforcer les synergies avec les programmes de revitalisation urbaine. Une structure faîtière est en cours de conception.

Pour plus d'informations, voir le point 4 du chapitre logement.

## LE SECRÉTARIAT RÉGIONAL AU DÉVELOPPEMENT URBAIN (SRDU)

L'asbl a été créée en 2000 pour assister le Gouvernement dans la coordination des politiques menées en matière de revitalisation urbaine. En 2005, ses missions ont été recentrées autour de 3 axes de travail qui font du SRDU un outil de réflexion et d'aide à la décision pour les autorités bruxelloises. A cet effet, le SRDU se penche sur les mutations socio-économiques de la Ville, accompagne des projets et mène des études dans le but d'approfondir la connaissance des phénomènes urbains propres à Bruxelles.

La Direction de la Rénovation Urbaine contrôle son subside de fonctionnement qui s'élève à 997 000 EUR pour 2007.

Pour plus d'informations, voir le site Internet [www.srdulirisnet.be](http://www.srdulirisnet.be)

## 8. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC

Des informations sur les projets de rénovation urbaine sont consultables sur le site Internet

[www.quartiers.irisnet.be](http://www.quartiers.irisnet.be).

La Direction de la Rénovation urbaine poursuit le développement de ses outils permanents de communication: placement de panneaux de chantiers uniformisés pour les opérations des contrats de quartiers, présentation de ses missions et de ses actions auprès de divers publics cibles à Bruxelles ou à l'étranger,

jours de rencontre des acteurs locaux en matière de développement urbain et plus particulièrement en matière de développement durable.

Dans le même contexte, un reportage consacré au contrat de quartier «Fonderie - Pierron» à Molenbeek a été finalisé en 2007. Intitulé «Chroniques d'un contrat de quartier», il reconstitue de manière pédagogique le cheminement d'un contrat de quartier sur une période de 5 ans avec pour ambition de permettre aux habitants d'être mieux informés et de les encourager à s'engager dans des projets qui concernent leur environnement.



En 2007, l'accent a tout particulièrement été mis sur l'édition de l'ouvrage «A Bruxelles, près de chez nous. L'architecture dans les contrats de quartier». A mi-chemin entre le livre d'art et le bilan des projets immobiliers, cet ouvrage met en valeur la qualité architecturale du bâti dans le cadre des contrats de quartier en tentant de faire émerger une réflexion sur l'architecture contemporaine à Bruxelles.



Dans le courant 2008, il sera émaillé d'une exposition photographique portant sur le même thème.

Dans sa foulée, la direction se penchera sur la participation citoyenne, toujours dans le cadre des contrats de quartier, et prévoit pour 2008 l'édition d'une seconde publication. Un nouveau défi qui participe à la sensibilisation des Bruxellois.



## PERSPECTIVES

L'objectif initial des programmes de rénovation urbaine visait la rénovation du patrimoine privé des communes et des CPAS, affecté au logement assimilé au logement social, en privilégiant la réhabilitation légère et accessoirement la reconstruction d'immeubles.

Progressivement, la politique portant ses fruits, le champ d'action des programmes régionaux s'est élargi vers un objectif de production de logements, réalisé à partir d'acquisitions de terrains en friches ou d'immeubles abandonnés. Ce type d'opération est dorénavant mené de manière quasi exclusive par les pouvoirs publics dans les contrats de quartier (volet 1).

Se porter acquéreur de biens situés dans des configurations plus difficiles, réputés la plupart du temps impropres à la réalisation de projets économiquement profitables et laissés pour compte sans souci de la marque négative qu'ils engendrent pour le quartier, est devenu le créneau d'intervention principal. Les autres opérations de logement sont menées sans faire obstacle à la réalisation des projets du secteur privé également stimulés dans un certain nombre de cas (volets 2 et 3).

Ce nouvel axe d'intervention détermine des opérations immobilières plus difficiles à réaliser en raison de leur nature même. De surcroît, elles sont alourdies quelquefois par des procédures d'expropriation. Ceci peut expliquer la réduction du volume général de la production de logements observée dans les dernières séries des contrats de quartier.

A l'objectif quantitatif de création de nouveaux logements assimilés au logement social issu des programmes de Rénovation d'îlots et d'Immeubles isolés, s'est substitué, dans les faits, un objectif de requalification du cadre de vie qui vise des effets d'entraînement auprès des particuliers et des investisseurs.

A côté de ces opérations structurellement lourdes, des projets ont pour ambition de rendre conforme un nombre significatif de biens privés aux normes du Code du logement, en garantissant le relogement des habitants-locataires («Projet X»). Les interventions sont plus légères et donc moins coûteuses, parce qu'elles visent à garantir des conditions de confort d'occupation des logements suivant un standard correct mais minimum. Il s'agit ici de tenter de mener un plus grand nombre d'opérations en impliquant les propriétaires privés. En ce sens, elles se différencient des autres projets de logement conservés sous gestion publique qui sont eux, réalisés suivant des normes qualitatives beaucoup plus élevées.

La conduite complexe de ce type de projet mené dans trois contrats de quartier à Bruxelles-Ville donne des résultats variables en nombre. Il doit bien entendu être tenu compte des décalages de début de programmation. Une étude approfondie des conditions de réussite du projet sera réalisée en 2008 avec l'ensemble des acteurs qui participent au processus sur la base des rapports d'activité des années précédentes.

L'intégration des objectifs de performance énergétique pour les bâtiments de logement et les infrastructures de proximité est réalisée par le biais d'une exigence d'isolation globale minimum fixée à  $K = 30$  pour toutes les nouvelles constructions des programmes de contrat de quartier. Dans le cadre d'une gestion globale et cohérente, l'accent sera également mis sur le suivi par la DRU des pré-études de projets de rénovation qui ne feraient pas l'objet d'un contrôle par Bruxelles-Environnement après l'entrée en vigueur des arrêtés d'application de l'Ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments.

La réflexion sur la question environnementale pourrait déboucher sur des projets d'action pilote à programmer dans la nouvelle série de contrats de quartier sur les thèmes de l'éco-quartier et le choix de matériaux durables. Le recentrage des projets de formation et d'insertion socioprofessionnelle sur ces thématiques pourrait être également privilégié.

Les moyens financiers réservés par la Région pour la politique de revitalisation des quartiers sont une nouvelle fois augmentés pour atteindre 44 millions EUR pour la nouvelle série à engager en 2008. Ces moyens sont coordonnés à ceux engagés par les autres acteurs régionaux (SDRB, Fonds du Logement) et aux Fonds Structurels européens de la période 2007/2013 pour des opérations complémentaires menées dans les mêmes zones, et amplifient l'action en jouant sur les synergies. L'apport financier du Fédéral via BELIRIS pour les quartiers en difficulté est incertain comme ce fut le cas en 2007. Un montant de 12,5 millions EUR réparti entre 4 communes avait en effet fait l'objet d'une programmation restée sans suite à la fin de l'année 2007.

Une réflexion sur la portée de l'Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers a par ailleurs été entamée à l'initiative du Ministre-Président durant le second semestre 2007, dans la prolongation de la démarche entreprise pour consacrer le principe de l'observation urbaine à incorporer dans le COBAT. Sous la conduite du Cabinet, le SRDU est chargé de l'établissement des rapports préalables et des propositions de textes législatifs. La direction a formulé des propositions d'amendements qui seront reprises dans un rapport de synthèse. Ces travaux se poursuivront dans le courant du premier trimestre 2008.

La collecte des données relatives aux opérations de rénovation urbaine pour alimenter le nouvel outil de l'Observation urbaine (dont la gestion sera confiée à l'IBSA) sera améliorée par la mise au point d'une nouvelle base de données qui fait l'objet d'un projet informatique prioritaire (PIP) pour 2008. La collaboration des agents engagés par les Communes dans le cadre de la Politique de soutien sera également sollicitée pour recueillir les données spécifiquement détenues par les Communes et CPAS.

L'évaluation des programmes de contrat de quartier se poursuit avec le concours du CRU (ULB) et du CREAT (UCL) au rythme de l'achèvement des périodes opérationnelles (4 ans + 2 ans). Les programmes des séries 2000/2004 et 2001/2005 feront l'objet d'une évaluation sur la base des décomptes finaux des projets. Les thèmes transversaux concernant le marché immobilier, la participation et la performance des actions socio-économiques feront l'objet d'analyses spécifiques.

Les travaux de clôture des programmes des Fonds Structurels européens 2000/2006 se poursuivront en 2008 ainsi que le suivi des quelques projets qui ont bénéficié d'une prolongation. Le 31/12/2008 correspond à la date finale d'éligibilité des dépenses.

Les politiques de rénovation des Immeubles isolés et d'acquisition d'immeubles à l'abandon feront l'objet d'une attention particulière en 2008. Une évaluation approfondie du dispositif permettant aux communes d'acquérir des biens à l'abandon sera réalisée en vue de le réorienter. Il sera tenu compte de l'efficacité d'un dispositif dont on sait qu'il agit avant tout de façon préventive dès que les premières mesures d'information des propriétaires défaillants seront prises. Les synergies avec les autres mesures fiscales visant le même objet seront examinées et si nécessaire, des propositions renforçant la possibilité d'exproprier seront formulées.

Le constat effectué dans le rapport 2006 du rythme régulier et suffisamment soutenu des communes et des CPAS pour la rénovation de leur propre patrimoine de logement privé permet d'envisager a priori un élargissement du champ d'application du dispositif actuel à des opérations de reconstruction faisant suite à des acquisitions. Une brève étude de l'évaluation des besoins à mobiliser pour la rénovation de leurs biens à rénover devrait permettre de réaliser un échelonnement des moyens, afin de conduire simultanément des opérations ciblées en fonction de leur impact positif sur le quartier. Ces projets isolés seraient menés sur l'ensemble du territoire de la Région.



**DIRECTION DES MONUMENTS ET SITES.** De gauche à droite 1<sup>ère</sup> ligne: Linda LEIRENS, Nancy DE SAEGER, Cindy DE BRANDT, Isabelle LEROY, Conception ORTIGOSA, André LOITS, Patrick CRAHAY, Cecilia PAREDES, Françoise BOELENS, Christina GENS, Chantal MICHAUX et Philippe PIEREUSE, 2<sup>ème</sup> ligne: Catherine LECLERCQ, Christophe DESCHAUMES, Tom VERHOFSTADT, Stéphane DEMETER, Petra DENIER, Christian HONORE, Bernard DUBOIS, Manja VANHAELEN, Pierre BERNARD, Véronique VAN BUNNEN et Isabelle SEGURA, 3<sup>ème</sup> ligne: Oda GOOSSENS, Bernard GALAND, Ann DE GRAEVE, André DELIER, Nicolas BLOCTEUR, Nadia NACHID, Muriel MURET, Wiebe VERHOEVEN, Jean-Claude DEBROUX, Patrick ALLAER, Thierry WAUTERS et Nortbert VAN BINST. Absents: Jean-Marc BASYN, Patricia BAUER, Charlotte BRUNKO, Sandrine CASTELAIN, Philippe CHARLIER, Guy CONDE REIS, Julie COPPENS, Françoise CORDIER, Christine DE KOCK, Kathleen DE KOKER, Alfred DE VILLE DE GOYET, Eric DEMELENNE, Jean-François DEVILLE, Paula DUMONT, Stéphane DUQUESNE, Martine FLEMAL, Emmanuel FRUYT, Ludo GOBIN, Alice GERARD, Michelle HERLA, Michèle KREUTZ, Harry LELIEVRE, Martine MAILLARD, Inge MESSIAEN, Sylvianne MODRIE, Catherine OLBRECHTS, Dominique PAUCHET, Sam PLOMPEN, Carmen SLOMPO, Sybille VALCKE, Brigitte VANDER BRUGGHEN, Hubert VANDERLINDEN, Jenny VAN HEEMST et Anne-Sophie WALAZYC.



## OBJECTIFS

L'enjeu général poursuivi en matière de monuments, sites et fouilles est à la fois de conserver, d'intégrer le patrimoine immobilier dans le cadre de vie contemporaine et de le maintenir dans un environnement approprié. La notion de patrimoine immobilier couvre l'ensemble des biens immeubles qui présentent un intérêt historique, archéologique, artistique, esthétique, scientifique, social, technique ou folklorique, à savoir: les monuments, les ensembles, les sites et les sites archéologiques. Dans cette perspective, l'Administration est chargée de réaliser différents objectifs allant de l'identification à la mise en valeur du patrimoine:

1. *Identifier et étudier* le patrimoine immobilier par la réalisation et la mise à jour régulière des inventaires et atlas.
2. *Protéger légalement* le patrimoine immobilier par des arrêtés d'inscription sur la liste de sauvegarde et de classement de biens dont la liste figure dans un *registre*.
3. *Restaurer et gérer* le patrimoine par le suivi des travaux, depuis la demande du permis d'urbanisme jusqu'à la fin des travaux et l'octroi de subsides éventuels.
4. Réaliser des *fouilles archéologiques* et assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine archéologique mis au jour dans la Région.
5. Participer activement aux *projets européens et internationaux*, afin d'encourager la coopération et l'échange d'informations ou de bonnes pratiques entre les Etats.
6. *Informé et sensibiliser le grand public* sur la valeur et le rôle du patrimoine dans la société, au travers de publications, expositions, conférences, animations et du centre de documentation.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

La Direction des Monuments et Sites (66 agents) assure les diverses missions liées à la réalisation des objectifs précités. Elle travaille en lien étroit avec le secrétariat (6 agents) de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) qui est l'organe consultatif en matière de patrimoine immobilier dans la Région de Bruxelles-Capitale. Elle siège également au sein des *commissions de concertation* des 19 communes, organisées dans le cadre de l'octroi des permis d'urbanisme, aux côtés de la Direction de l'Urbanisme de l'AATL.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens consacrés en 2007 à la gestion du patrimoine immobilier s'élèvent à 21 706 660 EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés (EUR)
Restauration du patrimoine immobilier	18 644 000
Etudes préalables	564 660
Information et sensibilisation du public	2 498 000
<b>Total</b>	<b>21 706 660</b>

Le crédit relatif à l'information et la sensibilisation du public comprend également la publication des inventaires et des atlas, les fouilles archéologiques et l'engagement du personnel contractuel pour les réaliser.

### MOYENS LÉGISLATIFS

La base légale relative au patrimoine immobilier est définie dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT). En effet, le COBAT intègre, depuis le 5/06/2004, l'Ordonnance du 4/03/1993 relative à la protection du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale dans le «Titre V: De la protection du patrimoine immobilier».

Les dispositions du COBAT sont complétées par des arrêtés d'application qui mettent en œuvre certaines modalités d'exécution, notamment en matière de travaux. Ainsi, l'arrêté du Gouvernement du 30/04/2003 fixe les conditions d'octroi d'une subvention pour des travaux de conservation relatifs à un bien classé.

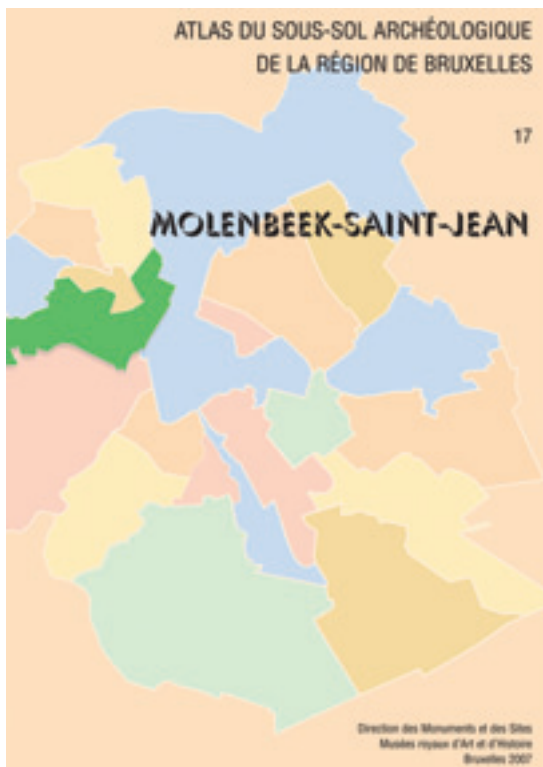
La révision du COBAT actuellement en cours modifiera certains aspects du Titre V.

## 1. L'IDENTIFICATION ET L'ÉTUDE DU PATRIMOINE

Pour assurer sa mission de conservation du patrimoine immobilier, la Direction des Monuments et Sites identifie et étudie le patrimoine architectural, naturel et archéologique en l'inventoriant. Les inventaires sont essentiels dans la mesure où ils constituent:

- Un outil de gestion pour tous les acteurs de l'aménagement du territoire bruxellois.
- Une source documentaire scientifique précieuse pour l'étude de la Région, son environnement et son histoire.
- Un guide aidant le grand public à découvrir et à mieux apprécier la qualité de son cadre de vie quotidien.

L'Administration réalise à l'heure actuelle plusieurs inventaires: l'inventaire du patrimoine architectural, l'inventaire des arbres remarquables, l'inventaire des orgues et l'inventaire du patrimoine archéologique.



L'inventaire du patrimoine archéologique se présente sous forme d'atlas. L'Atlas du sous-sol archéologique de la commune de Molenbeek a été publié en 2007.

Ces inventaires scientifiques, à valeur documentaire, sont à distinguer de l'inventaire du patrimoine immobilier à valeur légale.

En effet, le COBAT prévoit que le Gouvernement dresse, tienne à jour et publie un inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région. Celui-ci, approuvé par le Gouvernement sous forme d'un arrêté, acquiert valeur réglementaire dès sa publication au *Moniteur belge*. Actuellement, cette mesure ne concerne que des inventaires d'urgence partiels, celui des orgues et des sites (MB 22/09/1995) et du quartier Léopold (MB 24/06/1994). Cette mesure ne constitue pas à proprement parler une mesure de conservation, mais vise essentiellement à attirer l'attention des propriétaires et des autorités communales et régionales sur l'intérêt d'un bien.

En attendant qu'un inventaire général du patrimoine immobilier soit adopté et publié au *Moniteur belge*, une mesure transitoire considère comme inscrits d'office à l'inventaire légal tous les monuments et ensembles construits avant 1932.

### L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'inventaire du patrimoine architectural recense et étudie de manière systématique le patrimoine bâti de la Région. Ce patrimoine est étudié quartier par quartier sur base d'une prospection sur le terrain, du dépouillement de divers fonds d'archives ainsi que de recherches bibliographiques et iconographiques. Les informations sont synthétisées dans une publication qui présente l'histoire urbanistique des zones étudiées et en décrit le patrimoine architectural.

Depuis 2004, les inventaires ne font plus l'objet d'une édition imprimée mais sont directement mis en ligne sur le site [www.irisonmonument.be](http://www.irisonmonument.be). Ce site fut l'une des premières publications en ligne de la Direction des Monuments et Sites. Les premières études pour en améliorer la convivialité et les possibilités de recherche ont été menées en 2007.

En 2007, l'inventaire de nouveaux quartiers a été finalisé: Bruxelles-Extension Sud (le quartier Louise - Bois de La Cambre - Roosevelt), la partie d'Ixelles comprise entre Saint-Gilles et l'avenue Louise, les quartiers du Centre, Saint-Michel et Stockel à Woluwe-Saint-Pierre. Tous ces quartiers seront bientôt publiés.



À Ixelles, les quartiers de la Porte de Namur, des places de Londres et Fernand Cocq sont largement entamés. L'inventaire de Bruxelles-Extension Est (quartiers des Squares) se poursuit à un rythme soutenu.

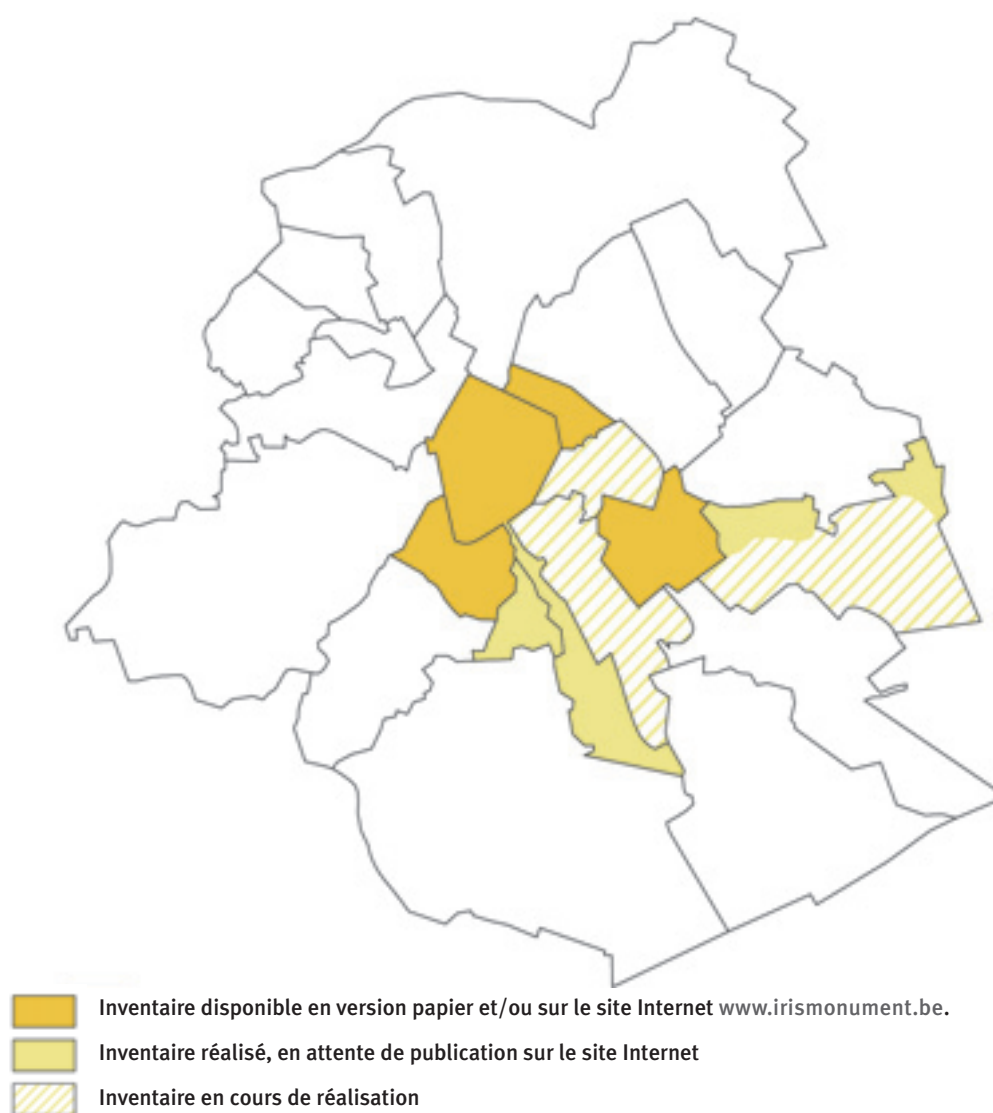
En 2007, l'édition imprimée de l'inventaire d'Etterbeek (1997) a été mise en ligne, comme celle de l'inventaire de Saint-Josse-ten-Noode l'année précédente. La mise en ligne des inventaires imprimés permet entre autre d'enrichir considérablement leur iconographie.

Voir [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be)



Les archives des services de l'urbanisme des communes, véritables mines d'or pour l'historien de l'architecture, constituent la principale source documentaire exploitée par l'inventaire.

#### INVENTAIRES DU PATRIMOINE MONUMENTAL RÉALISÉS OU EN COURS DE RÉALISATION EN 2007

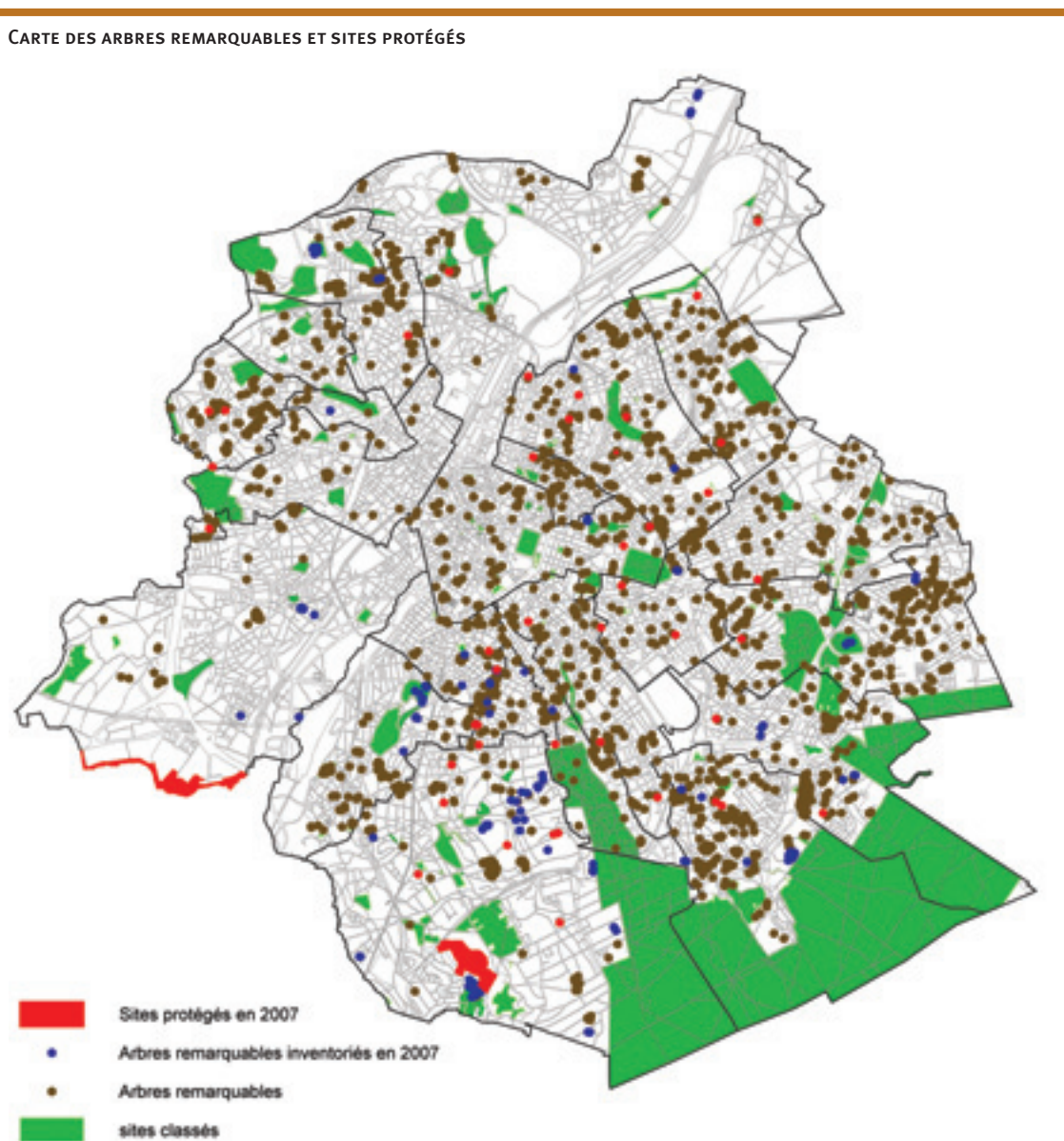


## L'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES

Cet inventaire vise prioritairement la découverte et la sauvegarde des arbres remarquables de la Région. Pour réaliser à terme un inventaire du territoire régional aussi exhaustif que possible, les prospections s'opèrent aussi bien en espace privé (jardins et intérieurs d'îlot) qu'en espace public ainsi que dans les sites déjà protégés. Les résultats des prospections sont encodés dans une base de données qui permet de classer les arbres par critères (espèce, âge, taille, etc.) et de sélectionner les individus dignes d'une protection. Ces données sont également transmises à la société belge de dendrologie qui centralise l'information pour toute la Belgique.

En 2007, 175 arbres ont été étudiés dans 13 communes. Uccle et Anderlecht ont été prospectées dans le cadre de la campagne d'inventaire systématique. Dans les autres communes, des visites ponctuelles, notamment à l'occasion de demande de permis, de classement ou de demande des propriétaires, ont permis d'enrichir la base de données.

Depuis le début de la campagne d'inventaire en 2002, 2 905 arbres ont été étudiés sur l'ensemble de la Région. En y incluant les données d'inventaires précédents, la base de données compte aujourd'hui 5 403 arbres.



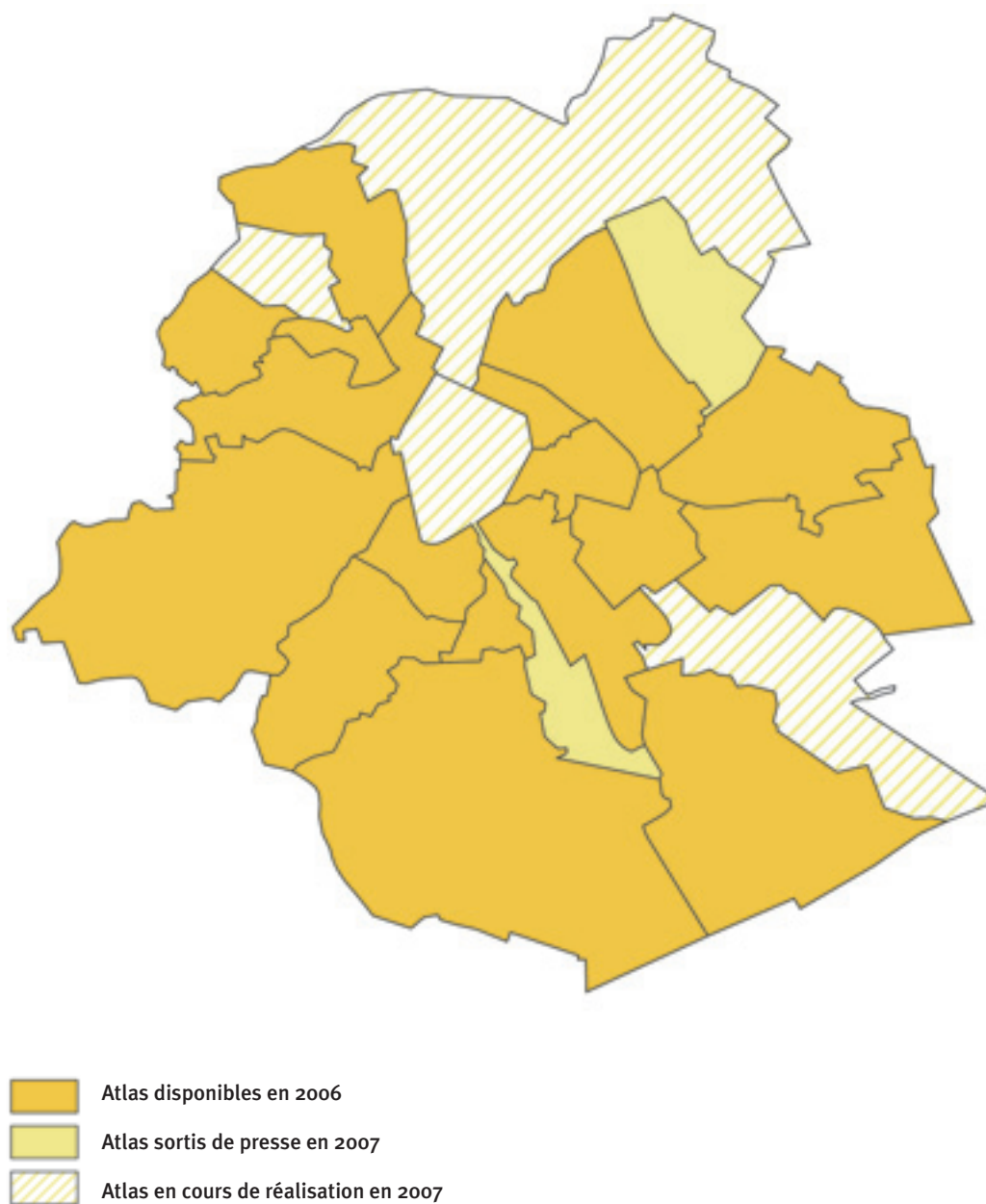
## LES ATLAS DU SOUS-SOL ARCHÉOLOGIQUE

L'inventaire du patrimoine archéologique se présente sous la forme d'*Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles*, réalisés en collaboration avec les Musées royaux d'Art et d'Histoire. Ces Atlas répertorient, commune par commune, les sites archéologiques potentiels accompagnés de cartes de localisation ainsi qu'un inventaire du matériel archéologique découvert. Chaque

Atlas comprend également une série de recommandations quant à la gestion future du patrimoine archéologique de la commune dans le cadre de projets urbanistiques.

En 2007, l'Atlas de la commune de Molenbeek-Saint-Jean a été publié. L'étude des communes d'Auderghem et Ganshoren a été finalisée. L'étude des anciennes communes de Haeren et Neder-Over-Heembeek (Bruxelles) a été entamée.

ATLAS DU SOUS-SOL ARCHÉOLOGIQUE RÉALISÉS OU EN COURS DE RÉALISATION EN 2007



## L'INVENTAIRE DES ORGUES

Complémentaire aux inventaires généraux du patrimoine, la Direction des Monuments et Sites réalise des inventaires liés à des thématiques particulières, en faisant appel à des associations spécialisées.

Ainsi, un premier recensement des orgues effectué en 1992 a été mis à jour en 2002 par l'association «Organum Novum» (actuellement 186 orgues recensés). Depuis 2006, l'Administration encadre la création d'un site Internet «Orgues en Région de Bruxelles-Capitale» qui mettra directement à la disposition du public cet inventaire spécialisé (données techniques, descriptions, photos, glossaire).

## 2. LA PROTECTION LÉGALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Le classement et l'inscription sur la liste de sauvegarde constituent les deux niveaux de protection permanente du patrimoine, au titre de monument, ensemble architectural ou site.

La proposition de classement ou de sauvegarde d'un bien émane soit du Gouvernement, soit de la Commission Royale des Monuments et Sites. Mais une demande de protection peut aussi être introduite par les autorités communales, par le propriétaire ou par une asbl dont la raison sociale concerne la sauvegarde du patrimoine. Dans ces cas-là, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites est requis.

La décision d'ouverture de la procédure de protection est prise par un arrêté du Gouvernement publié au *Moniteur belge*. Suit alors une enquête approfondie, associant officiellement le ou les propriétaires du bien, la commune et la Commission Royale des Monuments et des Sites. Au terme de cette enquête, le Gouvernement prend éventuellement l'arrêté de protection définitive, au plus tard dans les deux ans.

Par ailleurs, depuis 2004, lorsque la demande de classement ou d'inscription sur liste de sauvegarde est

introduite par le propriétaire d'un bien, le Gouvernement peut, à certaines conditions, adopter directement l'arrêté définitif (art. 227 et 210 §7 du COBAT). Cette procédure accélérée permet une réelle simplification administrative.

Le registre des biens protégés est consultable sur le site [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)

## LA PROTECTION DES MONUMENTS ET ENSEMBLES ARCHITECTURAUX



Le bâtiment du Rectorat et de l'Administration de la Vrije Universiteit Brussel (boulevard de la Plaine à Ixelles) - classé le 27/09/2007. © VUB - Jan Pollers.

Au cours de l'année 2007, l'Administration a réalisé et proposé au Secrétaire d'Etat compétent 45 projets d'arrêtés de classement de monuments ou d'ensembles architecturaux. Parmi ceux-ci, 17 projets concernent le classement définitif de biens pour lesquels une ouverture d'enquête a été réalisée. Les 28 autres projets concernent de nouveaux projets de classement. Ces nouveaux projets font suite à des demandes introduites par des asbl (2), une commune (1), la Commission Royale des Monuments et Sites (4) ou des propriétaires, publics ou privés (9), dont les demandes ont toutes été traitées selon la procédure rapide (COBAT art 227). Les 12 autres sont des propositions réalisées d'initiative par l'Administration, sur base d'une liste de priorité, ou à la demande du Secrétaire d'Etat.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, en 2007, 14 ouvertures de procédures de classement et 20 classements définitifs dont 8 portent sur des demandes de classement introduites par les propriétaires (art. 227 du COBAT).

Les décisions de classement du Gouvernement portent essentiellement sur des thématiques particulières dans la poursuite des campagnes de 2006, telles que:

- Les réalisations Art Nouveau (13 décisions). Les architectes Henri Jacobs et Jean-Baptiste Dewin furent particulièrement mis à l'honneur avec leurs constructions d'écoles, de maisons privées ou de clinique. Suite à la mise au jour de nouveaux éléments remarquables, le classement de l'hôtel Winsinger, œuvre de Victor Horta fut étendu à la totalité de l'édifice
- Les immeubles datant de l'Ancien Régime dans le centre ville (5 décisions dont un ensemble de 5 maisons rue de la Madeleine et un ancien entrepôt quai aux Pierres de Taille).
- Les immeubles à appartements modernistes de l'entre-deux-guerres (4 décisions)
- Les immeubles modernistes d'après-guerre (2 décisions), comme le Rectorat de la Vrije Universiteit Brussel, construit d'après les plans de l'architecte Renaat Braem, entre 1971 et 1978, le monument le plus récent actuellement classé dans la Région.
- Des ouvrages d'art (3 décisions portant classement définitif du Passage Chambon avenue de la Reine à Laeken, du Pont Bockstael-Jubilé à Molenbeek, des Galeries funéraires du Cimetière de Molenbeek).



Le Luizenmolen, rue des Papillons à Anderlecht, moulin à vent reconstruit en 1999 à l'identique de celui de 1864, ruiné et déclassé en 1954 - classé le 08/02/2007.



Rue de la Madeleine 23-27 à Bruxelles, ensemble de maisons traditionnelles reconstruites après le Bombardement de Bruxelles en 1695 - ouverture de la procédure de classement le 01/02/2007.

## LA PROTECTION DES SITES

En ce qui concerne le «patrimoine vert», 23 projets d'arrêtés de protection ont été réalisés et proposés au Secrétaire d'Etat en charge du Patrimoine en 2007. Ils concernent aussi bien les spécimens les plus remarquables d'arbres repérés par l'inventaire que des sites comme le jardin de la grotte de Notre-Dame de Lourdes, l'intérieur de l'îlot du Musée Horta ou le parc Bosman.



Le parc et la grotte de la paroisse Notre-Dame de Lourdes sis rue Léopold 1<sup>er</sup> à Jette.

En 2007, le Gouvernement a entamé la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde de 23 arbres et celle de classement pour trois sites: le Vogelzang à Anderlecht, le plateau Engeland à Uccle et la place des Bienfaiteurs à

Schaerbeek. Par ailleurs, 7 arbres ont été définitivement inscrits sur la liste de sauvegarde, et le site du Couvent Wiener à Watermael-Boitsfort a été définitivement classé. La même année, l'Administration a poursuivi l'état des lieux des «sites protégés» (avec photos), afin de fixer une *situation réelle* à une date donnée: 110 des 240 sites protégés ont fait l'objet d'un tel traitement. Cet état des lieux est un outil essentiel pour faciliter le traitement des demandes de permis uniques et le traitement du constat d'éventuelles infractions.

### 3. LA RESTAURATION ET LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

#### LES ÉTUDES RÉALISÉES DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE PROTÉGÉ

Depuis l'an 2000, la Direction des Monuments et Sites dispose d'un budget spécifique (536 355 EUR en 2007) lui permettant de commander des études et des travaux relatifs à des biens protégés, qu'ils appartiennent à des propriétaires publics ou privés. Au sein de la Direction, les cellules Travaux, Sites et Archéologie ainsi que le centre de Documentation y font appel.

Les types d'études sont divers: analyses de composition d'enduits ou de finitions (peintures, vernis, feuilles métalliques d'or, d'argent, de laiton, etc. posées pour rehausser des éléments décoratifs), études stratigraphiques, de composition de béton, archéozoologiques, paléo-environnementales, dendrochronologiques, phytosanitaires, etc. ...

Ces commandes reflètent soit des préoccupations immédiates de la Direction des Monuments et Sites (comme les tests de dégagement des motifs surpeints à l'église Saint-Gilles afin d'objectiver les demandes de l'entrepreneur désigné), soit la volonté de se concentrer à plus long terme sur des thématiques particulières

(par exemple l'audit énergétique sur les constructions modernistes en béton finies par un enduit de la Cité Moderne) ou sur des ensembles exceptionnels. La réalisation du plan de gestion des cités - jardins «Le Logis - Floréal» à Watermael - Boitsfort est emblématique de cette réflexion. Afin de garantir leur bonne conservation, la Direction des Monuments et Sites a entrepris de réaliser un plan de gestion établissant les règles essentielles à respecter pour toute intervention tant sur le bâti que sur les espaces publics et les jardins. L'avant-projet a été finalisé en 2007. Il sera discuté dans le cadre d'un large débat participatif. Après amendements définitifs, les gestionnaires des cités seront invités à mettre en œuvre ces prescriptions.

Ces études permettent par ailleurs de relancer des dossiers complexes sur de nouvelles bases, (étude de la protection du vitrail du Jugement dernier mis en place au XVI<sup>e</sup> siècle, fort restauré au XIX<sup>e</sup>, en façade ouest de la cathédrale Saint-Michel et Gudule), de se confronter aux techniques les plus sophistiquées (cas du relevé photogramétrique de la façade principale de l'église Sainte-Catherine reprenant l'état de dégradation de chaque pierre afin de justifier les options de restauration) et de déléguer certaines missions (contrôle des quantités réellement mises en œuvre dans le cadre de projets subventionnés très coûteux) afin que la Direction des Monuments et Sites ait l'occasion de se consacrer à ses tâches principales.

Le recours à cette allocation vise également à entreprendre des recherches archéologiques (à la ferme Fond'Roy par exemple) et à réaliser des opérations urgentes (étude des finitions et endoscopie des quatre statues de la tour du palais Stoclet menant à des opérations de stabilisation provisoire).

Ces études sont confiées à des spécialistes indépendants (architectes, historiens de l'art, géologues, restaurateurs - conservateurs, agronomes, paysagistes, etc.) ou à des institutions (Institut royal du Patrimoine artistique, Musées royaux d'Art et d'Histoire, différentes universités, Centre d'Etude, de Recherche et d'Action en Architecture, etc.).

## LE TRAITEMENT DES DOSSIERS DE RESTAURATION DU PATRIMOINE PROTÉGÉ

La Direction des Monuments et Sites intervient aux différents stades de la procédure de travaux de restauration, comme on peut le constater dans le tableau ci-dessous.

Ce tableau indique le nombre de dossiers traités en 2007 à chaque étape de la procédure de restauration, pour les sites et monuments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

Il faut préciser qu'un certain nombre de dossiers ouverts en 2007 ont achevé leur parcours la même année, tandis que d'autres plus complexes en sont seulement à la première étape. De même, un grand nombre de dossiers traités en 2007 avait été ouvert en 2006 voire même avant.

En 2007, 516 nouveaux dossiers ont été ouverts, contre 413 en 2006, alors que l'effectif de l'équipe en charge de la gestion de ces dossiers n'a pas été augmenté.

Lors du traitement des demandes de permis uniques (urbanisme et patrimoine), la Direction des Monuments et Sites offre un accompagnement aux propriétaires, instruit et soumet des demandes d'avis de principe à la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) afin d'orienter les projets.

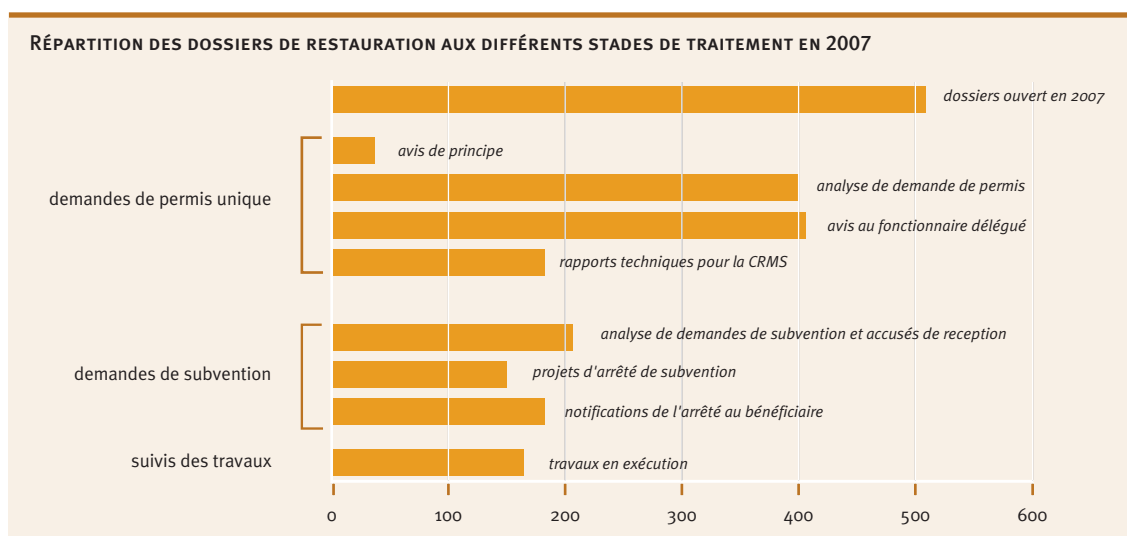
Elle analyse ensuite les demandes, donne des avis au fonctionnaire délégué (qui délivre le permis) et réalise des rapports techniques circonstanciés à l'intention de la CRMS.

Dans le cadre des demandes de subside, elle analyse les dossiers, prépare les projets d'arrêté d'autorisation qu'elle transmet au Ministre compétent. Elle inscrit au budget les décisions de subsides et notifie celles-ci aux demandeurs.

Enfin, durant la restauration des biens protégés, elle assure le suivi et le contrôle des travaux jusqu'à la fin du chantier. Elle vérifie la bonne exécution des travaux autorisés et leur bonne fin avant liquidation du subside éventuellement promis.



La Direction des Monuments et Sites est présente sur les chantiers de restauration.



## APERÇU DES TRAVAUX DE RESTAURATION RÉALISÉS EN 2007

Parmi les différents types de travaux réalisés sur les biens classés ou sauvegardés, citons les restaurations globales portant sur la totalité d'un immeuble ou les interventions plus ponctuelles, comme des travaux effectués aux façades, aux toitures, aux châssis, aux décors intérieurs, aux mobiliers fixes, aux sanitaires, etc. Il peut s'agir également de résoudre des problèmes de stabilité, d'assainissement, de réaffectation ou de restauration de techniques particulières (céramiques, toiture en chaume, toiles marouflées, etc.). La Direction des Monuments et Sites accompagne également les demandes de travaux relatives aux espaces verts.

Ces interventions ont été rencontrées dans les catégories suivantes:

### Les bâtiments du centre historique protégé (zone Unesco).

Il s'agit de la Grand-Place protégée en tant que patrimoine mondial et de ses abords. Citons la restauration complète de cinq maisons n° 8 à 12 Grand-Place, datant de l'ancien régime et reconstruites après 1695, ainsi que plusieurs demandes concernant l'aménagement des vitrines, aux n°7, n° 44 et n° 93 rue Marché aux Herbes ou au n° 17 Petite rue au Beurre.

**Les habitations.** Ce sont aussi bien des résidences de prestige que des maisons plus modestes, des cités-jardins, des immeubles à appartements ou encore des logements collectifs. Evoquons le palais Stoclet (1906 à 1911 - architecte J. Hoffmann) à Woluwé-Saint-Pierre pour lequel des opérations de conservation ont été effectuées: la stabilisation des statues de la tour et la remise en peinture des châssis. Plusieurs campagnes de restauration ont été entreprises sur des immeubles Art nouveau, par exemple l'hôtel Winssinger (1894 à 1897 et 1928 - architecte V. Horta) à Saint-Gilles, le n° 39 avenue du Général de Gaulle (1904 - architecte E. Blérot) à Ixelles, le n° 7 rue Maréchal Foch (1906 - architecte H. Jacobs) à Schaerbeek. Les cités-jardins (entre-deux-guerres), le Logis-Floréal (architecte J.-J. Eggerickx, paysagiste L. Van der Swaelmen) à Watermael-Boitsfort et la Cité moderne (architecte V. Bourgeois) à Berchem-Sainte-Agathe ont fait l'objet d'attentions globales et plus ciblées. Les façades de l'immeuble à appartements GKF (1927 - architecte E.

Dhuicque) ont été restaurées. Les Frères du Couvent des Franciscains conventuels (1872 à 1873 - architecte P.J.H. Cuypers) à Bruxelles ont effectué une remise en état de leur logement.

**Les bâtiments commerciaux.** Dans cette catégorie, mentionnons entre autres la restauration des intérieurs de l'ancien cabaret artistique «la fleur en papier doré» à Bruxelles et celle de la façade ornée de céramiques de la Grande maison de Blanc (1897 - architecte O. François).

**Les bureaux.** Le vaste ensemble des anciens grands magasins Merchie-Pède (1898 - architecte F. Timmermans) à Bruxelles a été réhabilité en complexe multifonctionnel. La Cour des Comptes (1776 à 1781) a fait repeindre les façades principales de ses bâtiments n° 2 rue de la Régence à Bruxelles.

**Les bâtiments industriels.** A Forest, la réaffectation en centre d'art contemporain des anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens (1930 - architecte A. Blomme) s'est poursuivie avec le traitement des intérieurs.

**Les bâtiments publics.** Une grande série de lieux culturels ont connu des chantiers de différentes ampleurs: la transformation du Musée du cinéma au Palais des Beaux-Arts (1928 - architecte V. Horta), la restauration des troisième et quatrième balcons et des loges du théâtre royal de la Monnaie, l'installation du musée du moulin et de l'alimentation dans le moulin d'Evere, la poursuite des phases de travaux au Palais de Justice (1866 à 1883 - architecte J. Poelaert).



Restauration de la salle du théâtre royal de la Monnaie.  
© Joris Snaet - Régie des Bâtiments.



**Les écoles.** L'enveloppe extérieure de plusieurs écoles de H. Jacobs a été remise en état, telles que l'école de la Ruche (1904 à 1917) à Schaerbeek, l'athénée Funck (1905 à 1911) à Bruxelles, l'école communale n° 4 (1905 à 1911) à Forest ainsi que le collège Sint-Jan-Berchmans (1908 à 1909 - architecte G. Cochaux) à Bruxelles. Ce chapitre n'est complet que si l'on considère également la réaffectation en logements et en bureaux de l'école vétérinaire (1903 à 1909 - architecte F. Serøen) à Anderlecht.

**Les bâtiments à vocation confessionnelle.** A l'Eglise Notre-Dame du Sablon, l'entreprise s'est concentrée sur les façades nord, à l'église Saint-Gilles (1866 à 1878 - architecte V. Besme), les peintures murales figuratives sont en cours de dégagement, à l'église Saint-Jean-Baptiste au Béguinage et à la synagogue (1875 à 1878 - architecte D. De Keyser), la couverture des toitures a été renouvelée. Les orgues de la chapelle protestante à Bruxelles et de l'église Saint-Denis à Forest ont également fait l'objet d'un relevage. L'église des Brigittines à Bruxelles a subi

plusieurs interventions consécutives au développement des infrastructures du centre artistique qui y est installé.

**Les monuments isolés.** Au cimetière de Laeken, la restauration de monuments funéraires a permis de libérer cinq concessions. Le monument aux combattants de 1830 au cimetière de Bruxelles à Evere a aussi fait l'objet d'un nettoyage.

**Les parcs et sites naturels.** Parmi les 176 demandes de permis uniques concernant les sites protégés, plusieurs interventions méritent d'être soulignées. Il s'agit essentiellement des travaux liés aux accords Beliris (restauration du Bois de la Cambre et du parc Josaphat). Citons également les travaux de réaménagement du parc Forestier à Anderlecht, le réaménagement de la drève de Lorraine, l'aménagement du jardin de l'hôtel Max Hallet, la réfection des berges de l'étang Hof ter Coigne, la restauration de la roue du moulin de Lindekemale, la restauration de la passerelle du parc Tournay-Solvay et le réaménagement des jardins du Rouge-cloître.



Balustrade du pont du Bois de la Cambre refaite à l'identique.

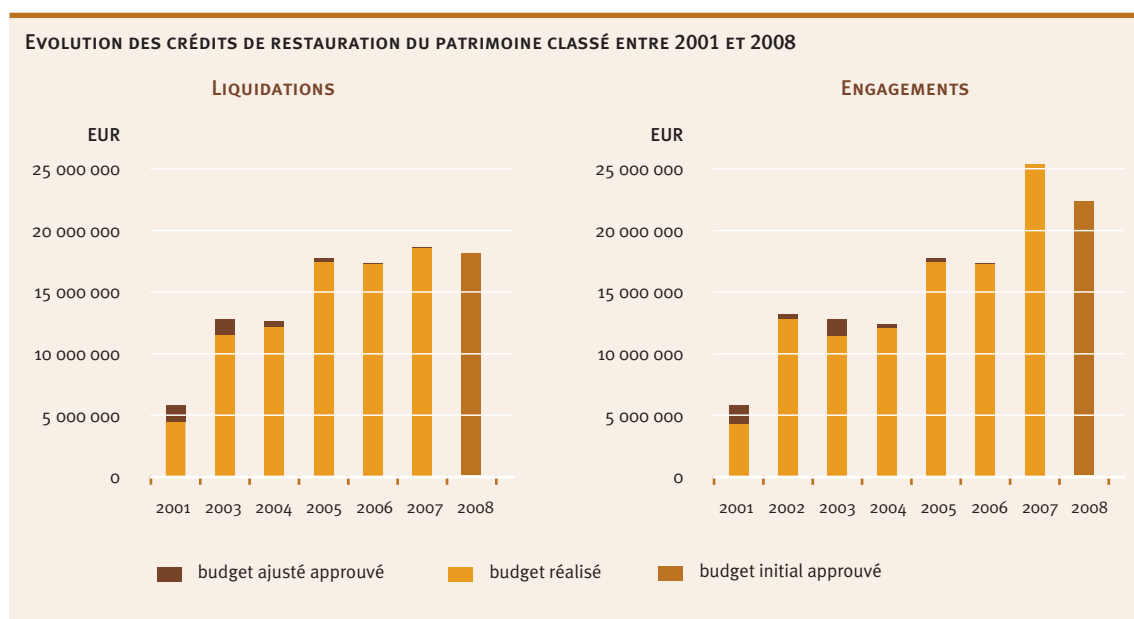
## LES SUBSIDES À LA RESTAURATION DES BIENS CLASSÉS

Pour subsidier la restauration des monuments et sites classés publics et privés, l'Administration disposait en 2007 d'un budget d'engagement ajusté de 25 383 000 EUR, soit une augmentation conséquente par rapport à 2006. Cette somme indique le montant que la Région réserve pour les futurs travaux qu'elle a autorisés. Ce budget ajusté fut réalisé à 100%, c'est-à-dire que la totalité de cette somme fut effectivement réservée.

La somme liquidée en 2007 pour les subsides aux travaux exécutés (budget d'ordonnancement) se monte quant à elle à 18 644 000 EUR.

Au vu des estimations budgétaires, on peut déjà s'attendre pour 2008 à ce que les budgets initialement prévus soient insuffisants pour couvrir la demande croissante.

On signalera également qu'en 2007 a été entamée l'étude de la refonte du dispositif réglementaire d'octroi des subsides (arrêté du 30/04/2003), en coordination avec les autres réglementations en la matière.



## TRAITEMENT DES INFRACTIONS COMMISES SUR LE PATRIMOINE BRUXELLOIS

Les mesures de protection du patrimoine bruxellois sont renforcées par des dispositions légales visant à inciter les propriétaires à conserver et entretenir leur bien remarquable.

Afin de prévenir toute dégradation, modification ou altération, qu'elles soient volontaires ou non, sur le patrimoine protégé et veiller ainsi à son intégrité, le législateur bruxellois a prévu la désignation d'agents habilités à visiter les monuments et sites protégés, et à accompagner leurs propriétaires dans toute démarche visant à garantir leur maintien en bon état et la conservation de leur intérêt historique, esthétique ou architectural.

En cas de mise en péril d'un bien, il est à noter que le Code bruxellois permet à l'autorité publique d'exécuter des travaux d'office et se substituer au propriétaire défaillant. En outre, les fonctionnaires désignés par le Gouvernement sont également habilités à constater des actes commis irrégulièrement et à en informer le Parquet. Il s'agit notamment d'actes et travaux effectués sans permis d'urbanisme unique ou en contravention avec un permis délivré. Une même procédure existe pour les infractions commises sur des biens non classés (voir à ce propos le point «renforcement du suivi des infractions urbanistiques» du chapitre 2).

En 2007, outre la gestion de près de 230 dossiers des années antérieures, la Direction des Monuments et Sites a ouvert 72 nouveaux dossiers d'information:

- 18 d'entre eux ont donné lieu à des mises en conformité ou des mesures de conservation d'urgence, sur simple requête au propriétaire.
- 35 ont donné lieu à l'établissement de procès-verbaux d'information dont 8 ont déjà été classés sans suite, après obtention de la réparation demandée.
- 21 dossiers ont été réglés par simple échange ou entrevue avec les propriétaires ou ont été classés pour cessation d'infraction.

Dans la majorité des cas, les défauts d'entretien et de conservation trouveront leur solution dans le simple contact avec le propriétaire. Les infractions concernent pour la plupart, des défauts de procédure qui n'altèrent donc pas la qualité des biens protégés. Par contre, les actes posés illicitement et qui modifient la qualité ou l'intérêt d'un bien restent soumis au procès-verbal transmis au Parquet.

## 4. LES FOUILLES ET LE LABORATOIRE D'ARCHÉOLOGIE

### FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

En 2007, l'Administration a entrepris plusieurs fouilles archéologiques préventives et de sauvetage, comprenant également des études du bâti ancien et de charpentes. Les interventions sur le terrain sont systématiquement suivies du traitement et de l'étude des résultats en vue de leur diffusion.

#### Bruxelles

- Palais des Beaux-Arts: la rénovation du Musée du Cinéma a permis de mettre au jour un tronçon du mur de la première enceinte urbaine sous les vestiges des maisons de l'ancienne rue Isabelle. Le pari était d'allier protection des vestiges classés et aménagement techniques efficaces et confortables.
- Porte de Hal: la dernière phase des travaux de restauration, entamée dans la foulée du projet européen «Septentrion» (finitions intérieures, ravalement des façades, réhabilitation de l'entrée d'origine, côté Saint-Gilles), a permis de procéder au relevé archéologique des parois

de l'ancien passage et au dégagement complet de la fosse interne du pont-levis à bascule. De plus l'examen rapproché des parements, rendu possible par le nettoyage et la présence des échafaudages, a conduit au repérage précis de phases de transformations du bâtiment depuis le XIV<sup>e</sup> siècle. Enfin, une étude approfondie des finitions murales de la cheminée rapportée, située au premier étage, a servi de base à la décision de la CRMS quant à l'option de restauration à retenir.

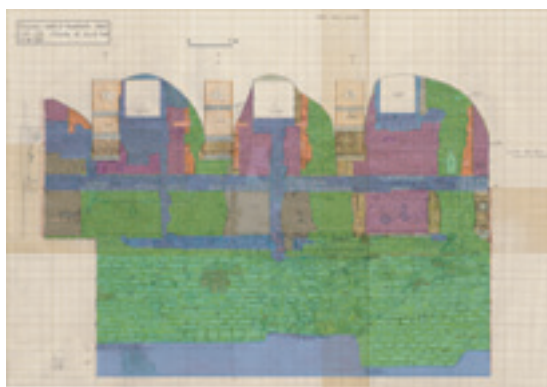


Palais des Beaux-Arts.



Porte de Hal.

- Hôtel d'Hoogstraeten (place Royale): dans le cadre de l'achèvement de la rénovation des bâtiments régionaux à la place Royale, une analyse détaillée d'un pan de mur, témoin de l'évolution de l'histoire du site depuis le Moyen Age, a été réalisée afin d'être intégrée à la future scénographie du parcours du visiteur du site archéologique du Coudenberg.



Phasage des transformations sur le relevé «pierre à pierre» d'une limite cadastrale de l'hôtel d'Hoogstraeten à Bruxelles.

- Hôtel de Mérode (place Poelaert/rue aux Laines): la rénovation du bâtiment non classé a été accompagnée d'une étude archéologique globale qui a permis d'identifier la présence de vestiges des constructions du XVI<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle. Le travail de numérisation de l'ensemble des relevés a été entamé parallèlement à l'interprétation de la chronologie des phases de constructions en vue d'une restitution de l'histoire complexe de ce bâtiment. Une étude du fonds d'archives Merode-Westerloo aux Archives générales du Royaume a permis de retrouver des documents relatifs au bâtiment permettant de compléter l'étude (inventaires, états des lieux, comptes de travaux...).



Hôtel Dewez.

- Hôtel Dewez: les travaux de restauration de la maison de l'architecte Laurent-Benoît Dewez ont été accompa-

gnés d'une étude archéologique globale (évolution du bâti). Une fouille préventive a été effectuée portant sur l'emprise des nouveaux bâtiments du futur Musée de la Franc-Maçonnerie. Des vestiges remontant jusqu'au XVI<sup>e</sup> siècle ont été découverts et sont en cours d'étude.



Hôtel Dewez: fragments d'assiette découverts lors de fouilles.

- Eglise du Sablon: Dans le cadre de sondages de stabilité dans la partie ouest de la nef, un relevé archéologique des fondations des colonnes concernées a été effectué ainsi qu'un enregistrement archéopédologique des carottages géotechniques.
- Rue Haute, 4: l'étude dendrochronologique confiée à l'Université de Liège a mis en évidence que la charpente de cette maison est constituée de pièces de bois provenant d'arbres abattus après 1540 et vraisemblablement avant 1600.

### Auderghem

- Rouge-Cloître: les phases successives de réaménagement du site et de restauration de la «maison du portier» ont été accompagnées d'une surveillance archéologique qui a permis de compléter les données récoltées antérieurement dans le cadre des sondages archéologiques préalables.

### Ixelles

- Abbaye de la Cambre: dans le cadre de la rénovation de l'aile capitulaire de l'abbaye, un sondage archéologique

visant à déterminer le niveau de la nappe phréatique a permis de découvrir que la partie la plus ancienne du cloître, datée du début du XIII<sup>e</sup> siècle, avait été bâtie sur pilotis.

### Uccle

- Ferme Rose: l'étude dendrochronologique confiée à l'Université de Liège a montré que l'abattage des bois utilisés dans l'ensemble des charpentes de la ferme s'est déroulé durant l'automne hiver 1647-1648, pour une mise en œuvre en 1648.

## LE NOUVEAU LABORATOIRE D'ARCHÉOLOGIE



En 2007, la Direction des Monuments et Sites a procédé à la seconde phase de développement du laboratoire d'archéologie qui comprend:

- un local de stockage et d'entretien de l'outillage et des équipements de fouille.
- un atelier de nettoyage du matériel archéologique prélevé sur site.
- un atelier de traitement et de restauration des objets,

- une salle d'étude des résultats et de traitement informatique des enregistrements réalisés sur site.
- un dépôt de conservation froide des échantillons prélevés sur site.
- quatre dépôts de conservation du matériel archéologique.

Elle a également organisé en février le 30<sup>ème</sup> colloque interrégional d'Archéologie du Moyen Age et des Temps Modernes en Belgique et dans les régions limitrophes «Archaeologia mediaevalis 30» (250 participants). Ce colloque a débouché sur une publication bilingue portant sur des chroniques. Les actes du colloque «Archaeologia mediaevalis 25» portant sur le thème des «Hôpitaux du Moyen Age et des Temps Modernes» ont également été publiés en 2007.

## 5. LES PROJETS EUROPÉENS ET INTERNATIONAUX

### LE RÉSEAU ART NOUVEAU NETWORK

Le «Réseau Art Nouveau Network» (RANN) est une association internationale fondée et dirigée par la Direction des Monuments et Sites. Il a pour objectif la mise en valeur du patrimoine Art Nouveau en Europe. Il bénéficie du soutien financier de la Commission européenne (DG Culture).

En 2007, les actions ont porté notamment sur la sensibilisation du grand public, surtout les jeunes. Une attention particulière a été donnée au développement d'outils didactique. Les élèves, leurs instituteurs et parents les trouveront dorénavant sur le site Internet du RANN: [www.artnouveau-net.eu](http://www.artnouveau-net.eu)

Autre action majeure: la préparation d'une présentation multimédia «Art Nouveau & Société» qui se penche sur le contexte historique du mouvement dans une vision résolument européenne. Elle sera disponible dans les langues parlées des membres du RANN à partir de mai 2008.

### LE PROJET SEPTENTRION: DE LA VILLE FORTE À LA VILLE DURABLE

Le projet de coopération transnationale «Septentrion. De la ville forte à la ville durable» organisé dans le

cadre de l'initiative communautaire Interreg IIIB de la Commission européenne, rassemble 23 partenaires dont la Région de Bruxelles-Capitale.

Dix-neuf villes bastionnées du sud des Pays-Bas, de Belgique et du nord de la France s'unissent pour concevoir un modèle vivant, évolutif et transférable de la Ville Durable, fondé sur une lecture partagée de l'histoire et du patrimoine à travers les fortifications.

Dans ce cadre, les activités de l'Administration se sont concentrées sur:

- La conception d'une scénographie originale de la Porte de Hal, dont l'accès sera rendu permanent pour le grand public dès 2008, afin d'y découvrir l'histoire du bâtiment et la signification de son inscription dans la ville d'aujourd'hui.
- L'édition 2007 du programme pédagogique «Le Patrimoine s'emballa» qui a mené à la pose des deux bâches artistiques sur les échafaudages de la Porte de Hal.



Porte de Hal.

- La co-direction scientifique d'un ouvrage de référence capitalisant les résultats des études et les acquis des expériences menées depuis 2003 dans le cadre du projet sous le titre «Septentrion. Villes fortes entre mer du Nord et Meuse. Patrimoine urbain et projets durables» (Somogy Editions d'Art).

## LES CONVENTIONS CULTURELLES DE L'UNESCO

La Direction des Monuments et Sites a poursuivi en 2007 les travaux de suivi de la **Convention du Patrimoine Mondial de l'UNESCO**.

Elle s'est investie dans les activités du Centre du Patrimoine mondial de l'UNESCO, en assistant aux réunions régulières et en participant aux travaux relatifs à l'actualisation des listes Indicatives, aux travaux préparatoires des nouveaux questionnaires des Rapports Périodiques et ceux visant à la création d'un nouveau mode de scrutin aux élections du Comité.

La Liste indicative est un inventaire des biens situés sur le territoire d'un Etat, susceptibles d'être inscrits dans les années à venir sur la Liste du Patrimoine Mondial, et pour lesquels l'Etat s'engage à assurer à long terme la conservation et la mise en valeur. Actuellement, la Liste indicative de la Belgique comporte sept biens pour la plupart situés en Flandre. Suite aux recommandations du Comité incitant les Etats d'Europe à actualiser et harmoniser leur Liste pour les dix prochaines années, un travail de révision a été entamé dans chaque Région. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé de s'inscrire dans cette démarche: sur base des propositions de la Direction des Monuments et Sites, il a décidé le 26/04/2007 de retenir trois biens: «Le Palais de Justice de Bruxelles», les «Galeries royales Saint-Hubert», la maison-atelier d'Henri van de Velde le «Blømenwerf». Ces travaux trouveront leur aboutissement en 2008.

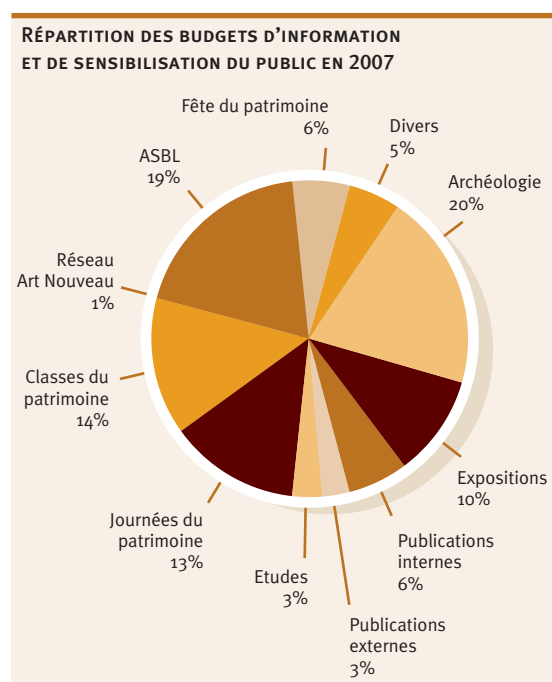
D'autre part, la direction a poursuivi les actions visant à améliorer la gestion de la Grand-Place de Bruxelles et des quatre habitations majeures de Victor Horta, inscrites sur la Liste du Patrimoine mondial en 1998 et 2000: inventaire des devantures de la Grand-Place, suivi des permis d'urbanisme dans les zones protégées par la Convention, projet d'observatoire photographique des biens, proposition d'établir des zones légales de protection, et réflexion sur l'établissement de plans de gestion de ces biens.

Mais ce qui a surtout mobilisé la direction en 2007 a été la préparation du dossier de candidature à l'inscription

sur la Liste du Patrimoine mondial du Palais Stoclet, chef d'œuvre de l'architecte Josef Hoffmann et des ateliers du Wiener Werkstätte, suite à la décision du Gouvernement régional de la Région de le présenter officiellement à l'UNESCO avant le 01/02/2008 pour être pris en compte dans le prochain cycle d'examen de ce dernier.

La Direction a participé en qualité d'observateur aux réunions de suivi de la **Convention pour la protection des biens culturels en cas de conflit armé** (La Haye, 1954) et celles relatives à ses deux protocoles. Cela a permis de participer de manière active aux réflexions et à la préparation des Orientations visant à la mise en œuvre effective de la Convention de la Haye et de se rendre compte des actions à envisager pour le patrimoine immobilier au niveau de la Région.

## 6. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC



La Direction des Monuments et Sites assure la promotion et la diffusion du patrimoine bruxellois et soutient des initiatives privées dont l'objectif est la mise en valeur de ce patrimoine. Ces diverses actions sont menées grâce à un budget de 2 655 000 EUR qui a connu une augmentation de 5% par rapport à 2006.

### JOURNÉES DU PATRIMOINE

Parmi les actions de sensibilisation menées en matière de patrimoine, les Journées du Patrimoine sont sans aucun doute les plus médiatiques. Ces Journées rapprochent et sensibilisent les habitants au patrimoine de leur ville, de leur région ou de leur pays, et permettent au public de découvrir des lieux inédits ou difficilement accessibles habituellement. Tous les accès et toutes les activités sont gratuits.

Depuis 1994, les Journées du Patrimoine en Région de Bruxelles-Capitale sont entièrement organisées par la Direction des Monuments et Sites et se déroulent sur deux jours, le troisième week-end de septembre.

Ces 15 et 16/09/2007, bon nombre de bâtiments de tous types, de toutes époques et de tous styles, mais tous liés au thème «La lumière et l'éclairage», ouvraient leurs portes lors de cette 19<sup>e</sup> édition des Journées du Patrimoine en Région de Bruxelles-Capitale.

À cette occasion, plus de 80 lieux étaient accessibles, des visites guidées dans près de la moitié de ces lieux étaient proposées au public et plus de 50 activités à pied, à vélo ou en bus étaient organisées par diverses associations ainsi que par les administrations communales. Plus de 100 000 visites ont été dénombrées.

Le lundi 17/09/2007 se déroulait également la 3<sup>e</sup> édition du Lundi du Patrimoine. Cette journée a permis à plus de 2 500 élèves issus d'une quarantaine d'écoles bruxelloises de participer à des activités spécifiquement organisées à leur attention (promenades à pied, en vélo ou en bus, commentées ou contées, rallyes, etc.).



Depuis 1998, dans le cadre des Journées européennes du patrimoine, la Région bruxelloise participe à l'«Expérience photographique internationale des Monuments». Ce projet vise à développer chez les jeunes, via la photographie, une approche personnelle et créative du patrimoine architectural. Pour cette dixième édition de l'Expérience photographique internationale des Monuments en Région de Bruxelles-Capitale, quelque 500 élèves issus de 30 écoles bruxelloises ont pris part au projet pendant les mois de septembre et d'octobre.

### PÉDAGOGIE DU PATRIMOINE

Depuis fin 2005, la Direction des Monuments et Sites développe, en collaboration avec la Fondation Roi Baudouin, le projet pédagogique des «Classes du Patrimoine et de la Citoyenneté», chargé de sensibiliser les élèves d'écoles bruxelloises au patrimoine. Depuis septembre 2006, des animations sont organisées dans l'enseignement primaire. A l'avenir, les élèves de l'enseignement secondaire participeront également. En 2007, près de 950 élèves ont participé à ce projet.

### SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS

La Direction des Monuments et Sites subsidie des associations dont l'objectif est la préservation et la promotion du patrimoine.

Ces subsides consistent d'une part en un soutien structurel aux associations qui mettent à disposition du public des infrastructures, gèrent des archives et/ou conseillent les citoyens dans leurs recherches. C'est notamment le cas du «Centre Urbain» avec un subside de 120 000 EUR, de l'asbl «Association pour l'Etude du Patrimoine Bâti» avec un subside de 102 000 EUR et de l'asbl «Fondation Prométhéa» avec un subside de 50 000 EUR.

D'autre part, des subsides ponctuels sont accordés pour des publications réalisées par ces associations.

En 2007, 180 000 EUR ont été consacrés aux Halles Saint-Géry, gérées par l'asbl «Patrimoine et Culture» et 50 000 EUR à l'asbl «Palais de Charles-Quint».

### LES HALLES SAINT-GÉRY

En 2007, les Halles Saint-Géry (100 000 visiteurs par an), vitrine régionale de la promotion du Patrimoine, ont notamment accueilli les expositions «Saint-Géry, de l'île au quartier», «L'architecture Viennoise autour de 1900», «Bruxelles, paysages urbains», «Bruxelles, la nuit vue des toits», ainsi que «La Cité Administrative de l'Etat», «Vous êtes ici», «Brussels by light», «Expérience photographique internationale des Monuments en Région de Bruxelles-Capitale», quatre manifestations dont la Direction des Monuments et Sites a directement assuré le suivi et la coordination.

Depuis septembre 2007, des structures d'informations permanentes ont été installées aux Halles afin d'y diffuser l'actualité de la direction (16 panneaux renouvelés tous les 2 mois). Enfin, l'ensemble des publications de la direction, gratuites ou payantes, y sont distribuées. Pour de plus amples informations sur les activités des Halles Saint-Géry, consultez le site: [www.hallessaintgery.be](http://www.hallessaintgery.be).





Panneaux d'informations aux Halles Saint-Géry.

## SITE ET MUSÉE DU COUDENBERG

La Direction des Monuments et Sites participe, avec les Archives et Musées de la Ville de Bruxelles, à la conception du futur musée et du nouveau circuit du visiteur du *Site archéologique du Coudeberg* (au sein de l'asbl «Palais de Charles Quint»). A l'avenir, les résultats de dix années de recherches sur l'ancien hôtel d'Hoogstraeten seront ainsi diffusés auprès du grand public dans le cadre de Beliris.

## PUBLICATIONS

Une nouvelle collection intitulée «A la carte» a vu le jour en 2006. Il s'agit de cartes-promenades (gratuites) mettant à l'honneur une commune bruxelloise et offrant l'occasion au promeneur de (re)découvrir le patrimoine qu'il côtoie quotidiennement. Après les premiers numéros, consacrés aux communes de Molenbeek-Saint-Jean et de Saint-

Josse-ten-Noode, la Direction des Monuments et Sites a publié en 2007 une carte-promenade sur Saint-Gilles et une autre sur Etterbeek.

Dans le cadre de la collection «Bruxelles, ville d'art et d'histoire», trois nouvelles publications ont été éditées: «Immeubles à appartements de l'entre-deux guerres» (n° 43), «La Cité administrative de l'Etat» (n° 44) et «Hôtel communal de Schaerbeek et place Colignon» (n°45).

Dans le cadre de la collection «L'Art dans la rue», un nouveau carnet d'entretien a été publié: «L'arbre dans la ville».

La liste des publications éditées par la Direction des Monuments et Sites est disponible sur le site: [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be).

## PERSPECTIVES

La Direction des Monuments et Sites mènera en 2008 une réflexion sur l'amélioration des méthodes et des outils légaux et développera ses infrastructures de recherche.

La présentation du Registre des biens protégés, actuellement consultable sur le site de la direction, sera entièrement revue afin d'offrir une information plus complète au public, grâce à l'ajout de photos des biens, des textes des arrêtés de protection et de notices descriptives des biens protégés.

### Le patrimoine architectural

Un projet est mené pour obtenir sur le plan méthodologique un inventaire du patrimoine monumental couvrant l'ensemble de la Région dans un délai mesurable et, à plus long terme, pour déterminer les conditions de légalisation de cet inventaire.

De nouvelles propositions de protection du patrimoine monumental seront adressées au Secrétaire d'Etat sur base de la liste de biens prioritaires à protéger, établie en début de législature par la Direction des Monuments et Sites. Cette liste comprend notamment de grands monuments emblématiques de la fonction de capitale de Bruxelles. En 2008, année des célébrations de l'Expo 58, le patrimoine d'après-guerre se verra encore accorder une attention particulière. Seront également poursuivies les campagnes de protection thématique (quartiers historiques du Pentagone, Art nouveau, les piscines et infrastructures sportives) ainsi que l'instruction des demandes de classement, de plus en plus nombreuses, introduites par des propriétaires.

Afin de fixer la situation des biens protégés, une fiche d'«état de référence» sera mise au point. A l'instar du travail déjà mené pour les sites naturels, des états des lieux des bâtiments protégés ou en cours de protection seront réalisés pour permettre une gestion performante des demandes d'autorisation, l'octroi des subventions pour les travaux de conservation et un meilleur suivi des constats d'infractions.

Le nombre de dossiers complexes relatifs à la restauration et la gestion du patrimoine immobilier ne cesse de croître. Il serait notamment souhaitable d'envisager la refonte du dispositif réglementaire d'octroi des subsides (arrêté du 30/04/2003), en coordination avec les autres réglementations en la matière. Une proposition sera formulée dans ce sens en 2008.

### Le patrimoine naturel

Outre les nouvelles propositions de protection relative aux sites (20 sites) et arbres remarquables (30) issues de la campagne d'inventaire, la Direction des Monuments et Sites développera de nouveaux outils permettant de faciliter la

gestion quotidienne des sites protégés. A cette fin, après avoir collaboré au projet de plan de gestion pour les Cités Logis-Floréal, elle initiera celui du cimetière du Dieweg. De même, elle terminera l'opération d'établissement des états des lieux complets de l'ensemble des sites protégés (photos et descriptifs). Elle produira en 2008 des carnets-promenades traitant des arbres remarquables ainsi qu'une monographie relative aux 100 plus beaux arbres découverts dans le cadre de l'inventaire des arbres remarquables.

### Le patrimoine archéologique

Des arrêtés d'application du COBAT relatifs aux fouilles archéologiques devraient être adoptés en 2008. Ils auront pour effet de mieux intégrer la politique d'archéologie préventive au développement urbain dans les prochaines années.

Le laboratoire d'archéologie est aujourd'hui pleinement opérationnel et permet de réaliser les études nécessaires à la diffusion plus complète des résultats des fouilles.

Deux pôles d'information permanents, intégrant notamment des résultats de recherches archéologiques, seront bientôt ouverts au grand public: la Porte de Hal (juin 2008) ainsi que les Site et Musée du Coudenberg (fin 2008).

### Documentation et édition

En 2008, la gestion des fonds iconographiques du Centre de documentation fera l'objet d'une seconde phase de développement. L'accroissement des fonds iconographiques sera principalement réalisé par le rassemblement au Centre de documentation des reportages réalisés par la Direction des Monuments et Sites et par la centralisation des commandes de photographies, relevés ou études se rapportant plus spécifiquement à la représentation du patrimoine. Dans la continuité du travail d'archivage des dossiers de la direction, l'étude du plan général de classement et de tri sera poursuivie.

Enfin, suite à l'étude d'une nouvelle ligne d'édition en 2007, la direction proposera sur son site Internet des publications issues de ses différents domaines d'activités, notamment des articles illustrant les résultats de fouilles archéologiques, de l'inventaire des arbres ou d'études préalables exemplaires dans le cadre de restaurations.

### Le développement durable

Parallèlement à l'établissement d'un *vade-mecum* concernant la conservation du patrimoine et le développement durable, la direction effectuera différents audits énergétiques qui permettront d'affiner les solutions qu'elle pourrait proposer pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments protégés. Comme la Direction de la Rénovation Urbaine, elle collaborera avec Bruxelles Environnement - IBGE pour assurer un accompagnement efficace des nouvelles réglementations sur la performance énergétique des bâtiments.





Les enjeux de l'année 2008 sont particulièrement importants pour l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement. Il s'agit en effet de la dernière année complète de travail, avant les élections régionales de 2009, durant laquelle les engagements de législature pris par le Gouvernement devront être concrétisés et finalisés.

### **Conclure la réforme du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire**

La réforme du COBAT constitue un de ces grands chantiers d'aménagement du territoire à conclure prochainement. L'avant-projet modificatif du COBAT a été approuvé par le Gouvernement en première lecture en décembre 2007. Son principal objectif est la simplification administrative, telle que souhaitée par le Gouvernement dans sa Déclaration de politique générale.

En matière de planification, la réforme permettra d'entamer plus rapidement toute procédure de modification du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), sans devoir attendre que cette modification soit préalablement inscrite au Plan Régional de Développement (PRD). Cette réforme aura un impact sur certaines zones stratégiques qui sont actuellement «gelées» par le PRAS. La réforme apportera aussi diverses simplifications des procédures d'élaboration des Plans Communaux de Développement (PCD) et des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS), tout en garantissant un processus démocratique.

En matière d'urbanisme, la réforme du COBAT, associée au futur arrêté sur les travaux dits «de minime importance», entraînera un nouveau rapport d'échanges avec les communes pour la délivrance des permis d'urbanisme aux particuliers. Ces derniers bénéficieront d'une réduction du délai d'octroi de certaines autorisations. Dans le prolongement, le délai de délivrance des permis d'urbanisme aux personnes de droit public par le Fonctionnaire délégué sera réduit, tout en assurant une même analyse critique et une même sécurité juridique qu'aujourd'hui.

En matière de patrimoine, la réforme approuvée par le Gouvernement en première lecture en janvier 2008 modifiera certains aspects du Titre V du COBAT dont l'introduction des notions de « plan d'ensemble » et de « petit patrimoine » ainsi que la clarification de la procédure de protection suite à une pétition.

La réforme en cours concerne aussi la rénovation urbaine, suite à la décision de consacrer le principe d'«observation urbaine» en l'intégrant dans le COBAT. Le nouvel outil d'observation urbaine sera soutenu par la mise au point d'une nouvelle base de données portant notamment sur les opérations de rénovation urbaine. Dans le cadre de cette réforme, une réflexion a été entamée durant le second semestre 2007 sur la réforme de l'«Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers». Cette réforme se poursuivra en 2008, parallèlement à celle du COBAT.

### **Appliquer sur le terrain les principes du développement durable**

L'application sur le terrain des grands principes du développement durable constitue le deuxième enjeu pour l'AATL en 2008. L'adoption le 07/06/2007 de l'«Ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments» a des conséquences directes pour l'AATL qui s'était engagée dans cette voie ces dernières années. A partir du 01/07/2008, le fonctionnaire délégué jouera un rôle majeur pour garantir la qualité environnementale des futures constructions.

Au niveau législatif, plusieurs textes devront être adaptés, tels que le Titre V du Règlement Régional d'Urbanisme relatif à l'isolation thermique des bâtiments et l'Ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement.

Au niveau pratique, les actions engagées prendront de l'ampleur. Ainsi, la nouvelle plate-forme Région/communes créée en décembre 2007 en matière d'urbanisme mènera un travail de recherche, avec l'aide de spécialistes extérieurs, sur l'intégration de la performance énergétique dans le processus d'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

La planification propose pour sa part une «grille d'analyse» des zones régionales stratégiques à développer, afin de ne pas limiter le développement durable aux bâtiments, mais de l'étendre à l'échelle des quartiers. Ces nouveaux quartiers écologiques ou «éco-quartiers» devront respecter une série de principes urbanistiques d'usage des lieux et de composition urbaine.

L'éco-mobilité deviendra une préoccupation centrale et sera liée étroitement aux enjeux environnementaux (protection de l'air, de l'eau et du sol, maîtrise du bruit, gestion des déchets et recyclage). Dans cette optique, une compétition d'urbanisme visant à déterminer la nouvelle forme urbaine de la rue de la Loi (en tant qu'éco-quartier) sera lancée début 2008.

Afin de promouvoir les nouvelles primes à la rénovation des logements – enrichies par des mesures environnementales –, une campagne médiatique sera lancée au printemps 2008, accompagnée par la publication d'une nouvelle brochure d'information. On peut s'attendre à ce que le nombre de demandes de primes augmente et le défi sera alors de respecter les délais légaux de traitement des demandes qui ont été sensiblement écourtés.

En matière de rénovation urbaine, les constructions neuves (logements et équipements) des contrats de quartiers lancés à partir de 2008 devront répondre à un coefficient d'isolation thermique globale de K30 minimum. L'accent sera mis sur le suivi des pré-études de projets de rénovation qui ne feraient pas l'objet d'un contrôle par Bruxelles Environnement. La réflexion sur le développement durable pourrait déboucher sur la programmation d'actions pilotes dans les contrats de quartier sur les thèmes de l'éco-quartier et du choix de matériaux durables. Le recentrage des formations et insertions socio-professionnelles sur ces thèmes pourrait être privilégié.

La conservation du patrimoine s'inscrira également dans cette nouvelle philosophie. Parallèlement à l'établissement d'un vade-mecum sur le patrimoine et le développement durable, l'administration effectuera plusieurs audits énergétiques qui permettront d'affiner les solutions à proposer pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments protégés. Elle collaborera avec Bruxelles Environnement pour assurer une mise en œuvre efficace de la nouvelle réglementation sur la performance énergétique des bâtiments.

### Mettre en place les dispositifs nécessaires aux grands projets urbains

La mise en place des dispositifs préalables au développement de grands projets urbains représente le troisième enjeu d'avenir dans lequel l'AATL concentre ses efforts.

Bruxelles bénéficie en effet d'atouts incontestables pour occuper une bonne position dans la concurrence entre les villes, mais elle souffre de certains déficits, notamment en matière de grands équipements: infrastructure d'accueil de congrès internationaux, stade de football national, grande salle de sports indoor, salle de spectacle ou de concert de grande capacité.

La nécessité de constituer des pôles urbains de développement s'appuyant sur des équipements d'envergure internationale figure donc parmi les 5 défis du nouveau Plan de Développement International (PDI) de Bruxelles dont la feuille de route a été adoptée par le Gouvernement le 20/12/2007. Les 10 pôles ou zones stratégiques définies dans ce cadre correspondent aux principales zones-leviers du PRD et zones d'intérêt régional du PRAS, dans lesquelles des schémas directeurs sont en cours d'élaboration depuis 2004.

Le schéma directeur constitue une étape préalable nécessaire au développement de grands projets, dans la mesure où il fournit une vision de développement d'ensemble et définit un cadre opérationnel d'actions ainsi que les moyens requis pour leur mise en œuvre.

Maintenant, il s'agit de développer le volet opérationnel des schémas directeurs. Il faut mettre en place différentes formes de partenariat public/privé, une plateforme d'accueil et un guichet unique pour les investisseurs potentiels.

L'administration continuera par ailleurs d'apporter son expertise et son soutien en matière de composition urbanistique et de construction durable.

L'opportunité de la mise en place d'une «Agence de développement territorial» et son articulation avec les autres acteurs publics urbains doivent être envisagées sur cette toile de fond. L'AATL est prête à engager ce défi !





## ADRESSES DE CONTACT

### ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

CCN – Rue du Progrès, 80/1  
1035 BRUXELLES  
Accueil et information générale  
Tél.: 02.204.24.91 - Fax: 02.204.17.70  
Info: [aatl.communication@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.communication@mrbc.irisnet.be)

### DIRECTION GÉNÉRALE

Directeur général: Jacques VAN GRIMBERGEN  
Tél.: 02.204.25.83 - Fax: 02.204.15.26

### Direction Etudes et Planification

Directeur: Benoît PERILLEUX  
Tél.: 02.204.23.33 – Fax.: 02.204.15.24  
Info: [aatl.planification@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.planification@mrbc.irisnet.be)  
[www.prd.irisnet.be](http://www.prd.irisnet.be) - [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)  
[www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)

### Direction de l'Urbanisme

Directeur: Albert GOFFART  
Tél.: 02.204.23.77 – Fax.: 02.204.15.23  
Info: [aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be)  
[www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)

### Direction du Logement

Directeur: Kristien VAN DEN HOUTE  
Tél.: 0800.40.400 – 02.204.19.92 – Fax.: 02.204.15.18  
Info: [aatl.logement@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.logement@mrbc.irisnet.be)  
[www.bruxelles.irisnet.be/fr/citoyens/home/logement](http://www.bruxelles.irisnet.be/fr/citoyens/home/logement)

### Direction de l'Inspection Régionale du Logement

Directeur: Frédéric DEGIVES  
Tél.: 02.204.12.41 – Fax.: 02.204.12.73  
Info: [aatl.inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be)  
[www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be)

### Espace d'accueil logement

Ouverture: 9H à 12H tous les jours ouvrables –  
Accueil du CCN (étage 1,5)  
Tél.: 0800.40.400 (primes logement) -  
02.204.12.80 (inspection logement)

### Direction de la Rénovation Urbaine

Directeur: Patrick CRAHAY  
Tél.: 02.204.24.26 – Fax.: 02.204.15.50  
Info: [aatl.renovation-urbaine@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.renovation-urbaine@mrbc.irisnet.be)  
[www.quartiers.irisnet.be](http://www.quartiers.irisnet.be)

### Direction des Monuments et Sites

Directeur: Patrick CRAHAY  
Tél.: 02.204.25.75 – Fax.: 02.204.15.22  
Info: [aatl.monuments@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.monuments@mrbc.irisnet.be)  
[www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)  
[www.lundidupatrimoine.irisnet.be](http://www.lundidupatrimoine.irisnet.be)  
[www.ecli.net](http://www.ecli.net)

### Direction Administrative et Financière

Directeur: Philippe THIERY  
Tél.: 02.204.24.72 – Fax.: 02.204.15.58  
Info: [aatl.communication@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.communication@mrbc.irisnet.be)

### Direction Conseils et Recours

Directeur: Jacques VAN GRIMBERGEN  
Coordinatrice: Violaine BOELAERTS  
Tél.: 02.204.24.68 – Fax.: 02.204.15.68  
Info: [aatl.recours@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.recours@mrbc.irisnet.be)

#### **La Commission Régionale de Développement (CRD)**

Secrétaire: Benoît PERILLEUX

CCN - Rue du Progrès, 80/1

1035 BRUXELLES

Tél.: 02.204.23.76 – Fax.: 02.204.15.24

Info.: [crd-goc@mrbc.irisnet.be](mailto:crd-goc@mrbc.irisnet.be)

[www.crd-goc.be](http://www.crd-goc.be)

#### **Le Conseil consultatif du Logement**

Secrétaire: Marc WALRAVENS

Rue Jourdan, 45-55

1060 BRUXELLES

Tél.: 02.533.19.11 – Fax.: 02.533.19.00

Info.: [mwalravens@slrb.irisnet.be](mailto:mwalravens@slrb.irisnet.be)

[www.ccl-arh.be](http://www.ccl-arh.be)

#### **La Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)**

Secrétaire: Anne VAN LOO

Tour & Taxis – Avenue du Port, 86 c 4<sup>ème</sup> étage

1000 BRUXELLES

Tél.: 02.346.40.62 – Fax.: 02.346.53.45

Info.: [crms@mrbc.irisnet.be](mailto:crms@mrbc.irisnet.be)

[www.crms.be](http://www.crms.be)

#### **Les Collèges d'Urbanisme et d'Environnement**

Secrétaire: Alex GHUYS

CCN - Rue du Progrès, 80/1

1035 BRUXELLES

Tél.: 02.204.23.23 – Fax.: 02.204.15.68





MINISTÈRE DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE