



Service public régional de Bruxelles (SPRB)  
Bruxelles Développement urbain (BDU)  
**Direction de l'Urbanisme (DU)**

Colloque 17 décembre 2013

Les églises en Région de Bruxelles-Capitale. Lieux de culte et réaffectation

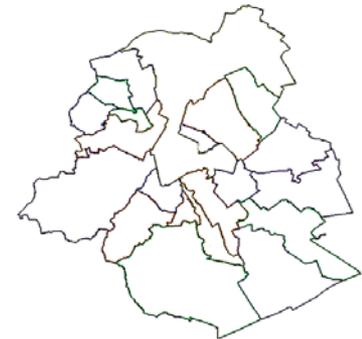
## Accompagnement et autorisation des projets de réaffectation des églises

### Aspects urbanistiques

**François TIMMERMANS**

Fonctionnaire délégué

Stéphanie HANSSENS et Guillaume LEKEU  
Conseillers juridiques





# Accompagnement et autorisation des projets de réaffectation des églises

## Plan de l'exposé

### I. Le contexte réglementaire bruxellois

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, dit le « CoBAT »

Les plans d'affectation du sol

Le permis d'urbanisme

### II. Quand faut-il un permis d'urbanisme ?

Les principaux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

### III. Quelle affectation urbanistique des lieux de culte ?

Les lieux destinés à une activité de culte reconnu : « équipement » selon le PRAS

### IV. Quels facteurs prendre en considération lors des changements d'affectation ?

Les zones du PRAS

Les particularités des zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Exemples d'extraits de la carte du PRAS

Exception au principe du respect des zones du PRAS : la valorisation du patrimoine protégé

Les autres règles urbanistiques en vigueur

### V. La décision de l'autorité sur les demandes de permis

Le « bon aménagement des lieux »

La procédure d'instruction

Le processus collectif

### VI. Exemples concrets ?



# I. Le contexte urbanistique bruxellois

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, dit le « CoBAT »

-La **base juridique de l'urbanisme** en Région de Bruxelles-Capitale :

## le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, dit le « CoBAT ».

\*Adopté le 9 avril 2004

\* **Il institue et régit les grands mécanismes de l'aménagement du territoire bruxellois :**

- ° **La planification** : plans de développement, plans d'affectation du sol, expropriations, ...
- ° **Les règlements d'urbanisme** : régionaux (RRU) et communaux (RCU)
- ° **Les permis/certificats d'urbanisme et de lotir** : actes soumis à permis, instruction des demandes, autorités compétentes, délais, mesures particulières de publicité, recours, ...
- ° **La protection du patrimoine immobilier** : classement, inscription sur la liste de sauvegarde, inventaire et registre du patrimoine immobilier, fouilles, ...
- ° **Les sites d'activité inexploités**
- ° **Le droit de préemption**
- ° **Les renseignements et informations urbanistiques**
- ° **Les infractions et les sanctions.**



# I. Le contexte urbanistique bruxellois

## Les plans d'affectation du sol

Parmi les principaux instruments urbanistiques, les plans d'affectation du sol

### *2 échelons :*

- ***Niveau régional : le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)***
  - ° Entré en vigueur le 29 juin 2001.
  - ° Couvre tout le territoire régional.
  - ° Divise le territoire en différentes zones, en fonction des affectations admissibles (zones d'habitat, zones de mixité, zones de parc, zones d'équipement ...).
  - ° Composé de prescriptions graphiques et littérales.
  - ° Nouveauté : le « PRAS démographique », en vigueur à partir du 21/12/2013.
  
- ***Niveau communal : les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)***
  - ° Couvre une partie de territoire communal.
  - ° Ils précisent, au niveau local, le zonage du PRAS.
  - ° Ils doivent être conformes au PRAS.



# I. Le contexte urbanistique bruxellois

## Le permis d'urbanisme

Un permis d'urbanisme est une autorisation accordée par l'autorité administrative (la commune ou la Région) qui permet d'effectuer des actes ou travaux, tels que la construction, la démolition ou la rénovation d'un bâtiment, le changement de destination d'un immeuble, la modification du nombre de logement, l'abattage d'un arbre à haute tige, la modification sensible du relief du sol, l'aménagement d'une voirie, le placement d'une enseigne, etc.

- Les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme sont énumérés dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (art. 98 CoBAT).
- Le permis doit être sollicité et obtenu préalablement à l'accomplissement des actes ou travaux.
- La demande de permis doit être introduite en bonne et due forme et se conformer aux procédures et modalités déterminées par les textes légaux et réglementaires.



## II. Quand faut-il un permis d'urbanisme ?

Les principaux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

Pour ce qui concerne les lieux de culte, les principaux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme sont :

- Construire,
- Transformer une construction existante (sauf travaux de conservation et d'entretien)
- Réaliser des fouilles, restaurer ou modifier l'aspect d'un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde,
- Modifier la destination/affectation de tout ou partie d'un bien, (même sans travaux),

Par « destination », on entend la destination indiquée dans le permis d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation (cfr glossaire du PRAS).

-> **Il faut donc un PU lorsqu'on passe d'une catégorie de destination/affectation à une autre.**

**Exemple : changement d'une église catholique (qualifiée d'«équipement culturel») vers un commerce, un hôtel, des logements, ...**



## II. Quand faut-il un permis d'urbanisme ?

Les principaux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

- **Modifier l'utilisation (au sein du même affectation) de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure dans la liste arrêtée par le Gouvernement :**

Arrêté du 12/12/2002 sur les changement d'utilisation soumis à permis d'urbanisme,.

Par « utilisation », on entend l'utilisation existante de fait d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti.

=> **L'arrêté soumet à permis le changement d'utilisation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public en vue d'y établir un équipement d'intérêt collectif ou de service public d'une autre nature.**

=> **Exemples :**

- **Changement d'une église catholique vers un équipement culturel ou vers un équipement scolaire:**

-> **Il faut un PU** car ce sont des équipements de nature différente (équipement culturel vers un équipement culturel ou scolaire).

- **Changement d'une église catholique vers un autre culte reconnu :**

-> **Pas de PU** car ce sont des équipements de même nature (équipement culturel vers un autre équipement culturel).



### III. Quelle affectation urbanistique ?

Lieux destinés à une activité de culte reconnu: « équipement » selon le PRAS

- Les lieux destinés à une activité de culte reconnu sont qualifiés d'«équipements d'intérêt collectif ou de service public » par le PRAS.
- Le **glossaire du PRAS** définit la notion d'équipement d'intérêt collectif ou de service public comme suit :

*« Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sociaux, de santé, de cultes reconnus et de morale laïque.*

*Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces états.*

*Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics. »*



# IV. Quels facteurs prendre en considération lors des changements d'affectation ?

## Les zones du PRAS

- Les permis d'urbanisme ne peuvent être délivrés que pour autant qu'ils soient conformes aux plans d'affectation (PRAS + PPAS).

=> Chaque zone du PRAS (ex: zone d'équipements, zone d'habitat, en zone de mixité, en zone administrative, ...) autorise des affectations différentes.

- Beaucoup d'églises actuelles ont été reprises en **zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public** au PRAS.

=> Lors de l'élaboration du PRAS, les équipements existants ou projetés ont été retenus pour être représentés sur la carte des affectations du PRAS à partir d'une superficie plancher supérieure à 2000 m<sup>2</sup> et d'une superficie au sol de 2000 m<sup>2</sup>

=> Exceptionnellement, des équipements plus petits ont également été représentés parce qu'ils occupent l'entièreté de l'îlot. Il s'agit en particulier des édifices de culte entièrement isolés.



## IV. Quels facteurs prendre en considération lors des changements d'affectation ?

Les particularités des zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

### Particularités des zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public :

Cfr prescription particulière 8 du PRAS :

*8.1 Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.*

*8.2 Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements*

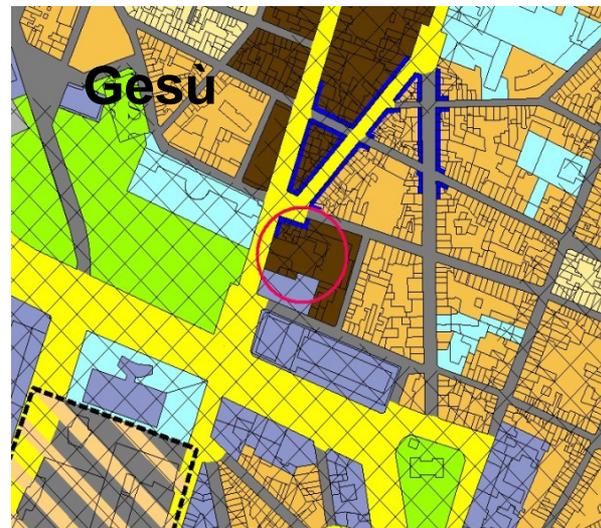
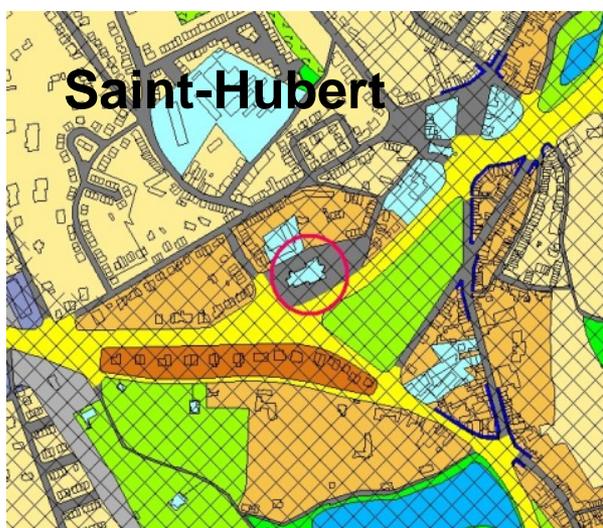
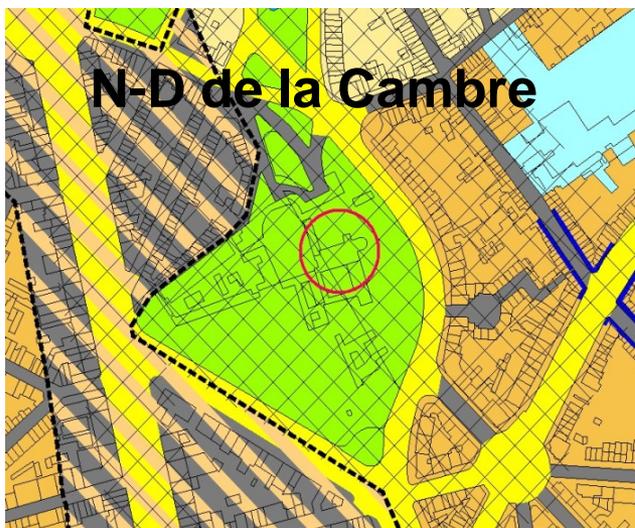
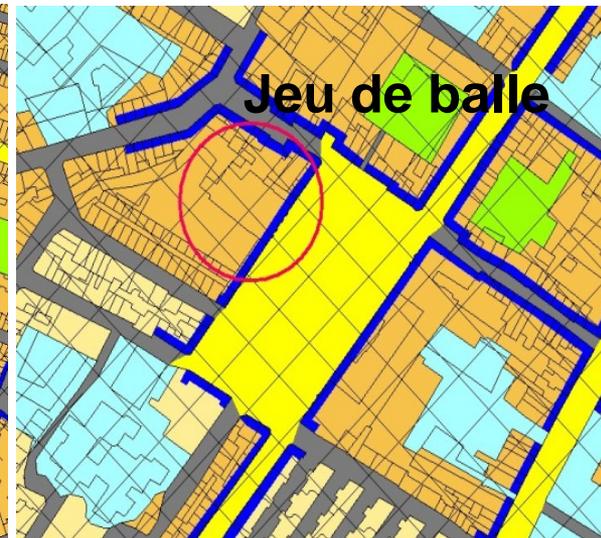
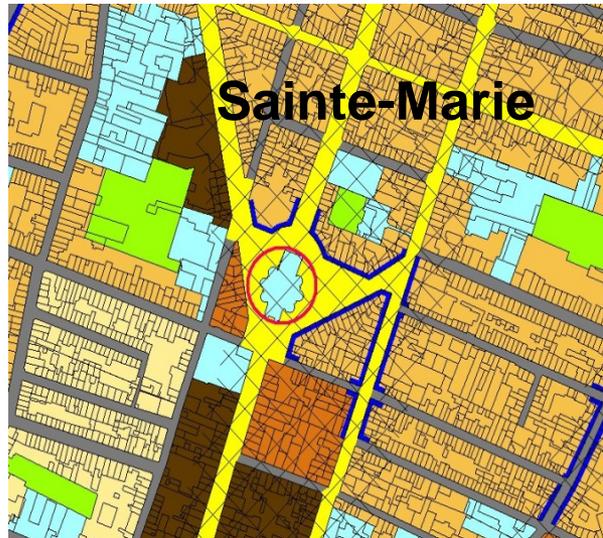
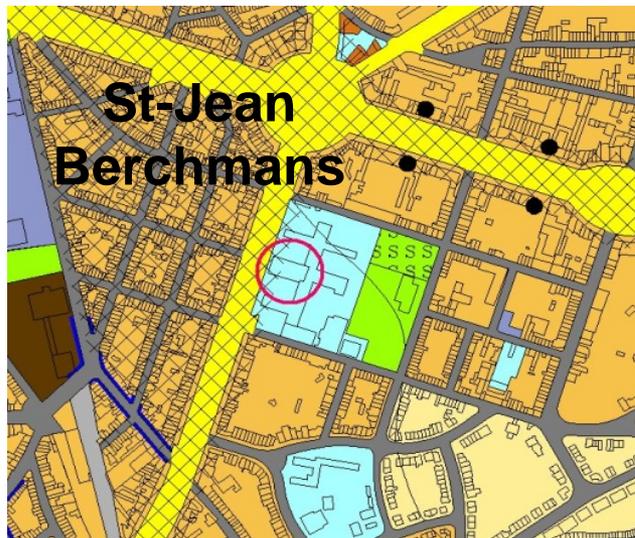
*8.3 Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2..*

Les seules activités admises en zone d'équipements sont principalement, les équipements et secondairement le logement et le commerce.

**Conséquence** : un édifice qui constitue, en lui-même, la totalité d'une zone d'équipement devra conserver pour majeure partie, une destination d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

# IV. Quels facteurs prendre en considération lors des changements d'affectation ?

Exemples d'extraits de la carte du PRAS





## IV. Quels facteurs prendre en considération lors des changements d'affectation ?

Exception au principe du respect des zones du PRAS :  
la valorisation du patrimoine protégé

- **Une exception au principe du respect des affectations du PRAS :**

cfr prescription générale 0.8 du PRAS - « **prescription patrimoine** » :

*En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et Sites.*

=> **Possibilité** : les bâtiments protégés (classés ou sauvegardés) peuvent avoir une affectation autre que celles prévues par les zones particulières du PRAS.

=> **Conditions de fond** : démontrer qu'il est impossible de conserver l'affectation originelle du bien sans modifier sa conception architecturale.

=> **Objectifs** : protection et valorisation du patrimoine protégé.



## IV. Quels facteurs prendre en considération lors des changements d'affectation ?

Les autres règles urbanistiques en vigueur

En dehors des plans d'affectation (PRAS et PPAS), il convient également d'avoir égard aux autres règles urbanistiques en vigueur : règles du CoBAT, des arrêtés d'exécution, des règlements d'urbanisme (RRU), des permis de lotir, des arrêtés de classement, des législations connexes intégrées, ...

En particulier, si changement d'affectation d'un lieu de culte, faire attention

- **Aux critères de PEB (performance énergétique des bâtiments)** :  
Il ne s'appliquent pas aux équipements de culte mais bien aux autres types d'équipements, aux commerces, logements, hôtels,...).  
(Possibilité de dérogations PEB pour les biens protégés.)

- **A l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**. (titre 4 du RRU)

- **Aux normes d'habitabilité des logements** en cas de réaffectation en logement (titre 2 du RRU)

# V. La décision de l'autorité sur les demandes de permis



## Le « bon aménagement des lieux »

En complément aux règles législatives et réglementaires, l'autorité a également égard, pour prendre sa décision, au « **bon aménagement des lieux** ».

- Le « bon aménagement des lieux » visé notamment l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol,...
- Il y a également la « compatibilité avec la destination principale de la zone » et les « caractéristiques urbanistiques des constructions », concepts régulièrement utilisés par les plans d'affectation.
- Objectifs de l'aménagement du territoire inscrits dans le CoBAT:

*art. 2 : Le développement de la Région est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager, et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité.*

*Art. 3 : Dans la mise en œuvre du présent Code, les autorités administratives s'efforcent de concilier le progrès social et économique et la qualité de la vie en garantissant aux habitants de la Région le respect d'un aménagement harmonieux.*

# V. La décision de l'autorité sur les demandes de permis

## La procédure d'instruction



La décision de l'autorité fait suite à une instruction approfondie de la demande.

En tenant compte:

- Du résultat de l'enquête publique (observations et réclamations, ...),
- Des avis des instances consultées : La Commission de concertation qui réunit les représentants des différentes instances liées à l'aménagement du territoire (9 membres), la Commission royale des monuments et des sites (CRMS), ...
- De l'évaluation des incidences environnementales lorsqu'elle est requise (rapport ou études d'incidences, EI) :
  - Il s'agit des effets directs ou indirects d'un projet, à court et à long terme, temporaires, accidentels et permanent sur l'être humain, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat, l'environnement sonore, le paysage, la consommation d'énergie, l'urbanisme et le patrimoine immobilier, le domaine social et économique, la mobilité, ...
  - L'objectif de cette évaluation est de mettre en évidence, comme outil d'aide la décision, les impacts négatifs et positifs des projets : minimisation des impacts négatifs et valorisation des impacts positifs.

# V. La décision de l'autorité sur les demandes de permis

Le processus collectif



L'octroi d'un permis d'urbanisme résulte donc d'un processus collectif.

- De nombreux acteurs interviennent pendant la procédure : le demandeur, l'auteur de projet,..., les riverains lors de l'enquête publique, la Commission de concertation, le collège des bourgmestre et échevins (niveau communal) et le fonctionnaire délégué (niveau régional) , la CRMS (comité d'experts), etc
- Tout cela forge la décision prise, au final, par l'autorité délivrante du permis.
- D'où, l'importance du dialogue et de l'accompagnement.

Les projets sont complexes et la législation également!

Pour faire aboutir des projets novateurs, il faut par conséquent encourager le dialogue entre les autorités et les demandeurs par un accompagnement des projets, depuis le choix des options préalables jusqu'à l'octroi du permis et au suivi des travaux dans les cas de biens protégés.



## VI. Exemples concrets ?

- Très peu d'exemples concrétisés de réaffectation d'église à BXL.
- Un projet en cours : l'église du Gesù, rue Royale. La demande de permis d'urbanisme vient d'être introduite pour rénover et réaffecter l'église ainsi qu'une grande partie de l'îlot en vue d'y établir un hôtel et des logements.
- La quasi-totalité des demandes de permis portent sur des restaurations ou des transformations sans changement d'affectation.



Merci de votre attention

**Accompagnement et autorisation des projets de réaffectation des églises**  
**Aspects urbanistiques**



Service public régional de Bruxelles (SPRB)  
Bruxelles Développement urbain (BDU)  
**Direction des Monuments et des Sites (DMS)**

# Accompagnement et autorisation des projets de réaffectation des églises

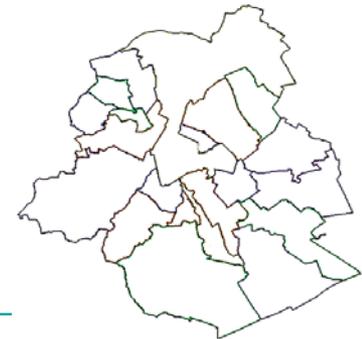
## Aspects patrimoine

**Manja Vanhaelen**  
1<sup>ier</sup> Ingénieur

Véronique Van Bunnan  
Conseiller juridique

---

[www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)





# I. Le patrimoine protégé

- Actes et travaux relatifs aux patrimoine immobilier: l'ensemble des biens immeubles qui présentent un intérêt historique, archéologique, artistique, esthétique, scientifique, social, technique ou folklorique.
- Des biens classés ou inscrits à la liste de sauvegarde
- COBAT:

## Art 214 et 231: les effets d'une mesure de protection

Le propriétaire a l'obligation de maintenir le bien en bon état et respecter les conditions particulières de conservation

Il est interdit de démolir en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé.

Il est interdit d'utiliser un bien ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt selon les critères ou les valeurs patrimoniales qui ont motivés le classement

Il est interdit de déplacer tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé



## II. Le permis unique

- **Le permis unique** vise les permis relatifs au patrimoine protégé.  
Procédure regroupe les volets **urbanisme et patrimoine**.  
Le permis est délivré par la Région.  
**Les exigences de composition des dossiers sont renforcées et l'avis de la CRMS est requis.**

### COBAT:

Art. 98, § 1er, 1° au 11° , définit actes et travaux soumis à permis d'Urbanisme

Art. 175, 4° : Le FD délivre le permis si le bien est protégé en partie ou en totalité même si les actes et travaux portent sur les parties ne faisant pas l'objet de la mesure de protection.

Art. 177 § 2 : les demandes relatives à un bien faisant l'objet d'une mesure de protection sont soumises à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites



## II. Le permis unique

**Soumis à l'obtention d'une autorisation**

**À l'exception de l'entretien et des mesures conservatoires**

- **Restauration, restitution**
- **Modification d'aspect, de volume**
- **Ajouts d'éléments contemporains**
- **Changement d'utilisation, d'affectation**



## II. Le permis unique

- **Les actes et travaux dits « de minime importance ».**

Il existe des dispenses de permis et des procédures simplifiées pour certains actes et travaux dits « de minime importance »:

dispense :

- de permis d'urbanisme ;
  - de l'avis du fonctionnaire délégué, de l'avis de la commune,
  - de l'avis de la CRMS
  - de l'intervention d'un architecte.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 17 janvier 2002 déterminant **la composition du dossier** de demande de permis d'urbanisme, modifié par l'arrêté du 11 avril 2003, visant à la mise en œuvre d'un permis unique en matière d'urbanisme. Art 38 et 38 bis



## II. Le permis unique

- **La composition du dossier**

Outre les éléments exigés dans les chapitre II à IX

1. Etudes préliminaires :
  - a) description de l'état physique du bien et des désordres constatés;
  - b) analyse historique;
  - c) principes et options de restauration;
  - d) étude de stabilité;
2. Plans et détails d'exécution;
3. Relevé précis des éléments architecturaux;
4. Description précise des travaux et des techniques prévues



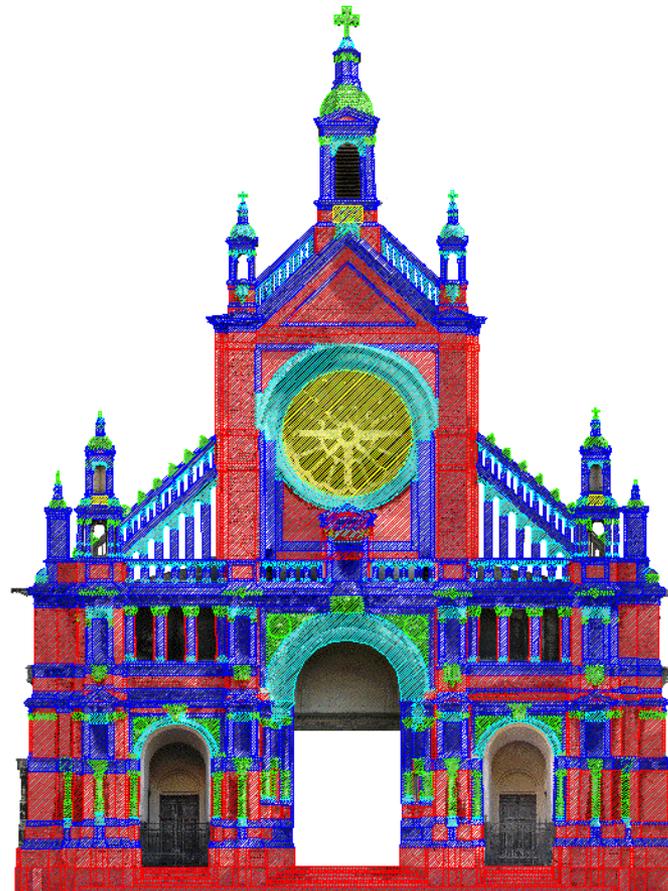
## II. Le permis unique



Eglise Saint-Boniface: étude de stabilité - intervention aux charpentes



## II. Le permis unique



Eglise Saint-Catherine: relevé de la dégradation du parement



## II. Le permis unique



Eglise Saint-Catherine: relevé des éléments sculptés



## III. Les subventions

- **Le COBAT**
  - l'article 240
- **L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2003 fixant les conditions d'octroi d'une subvention**
- **Travaux et actes**
  - **aux parties classées du bien immobilier (pas les biens mobiliers).**
  - **de restauration, conservation et entretien**
  - **Propriétaire public 80%** (commune, fabrique d'église,...)  
**Propriétaire privé 40%**  
**Les études préalables 80%**
  - **Un montant de 6.145.915,36 euro, soit 18% du budget M&S**



## IV. Conclusions

- Le bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé doit être conservé, tenu en bon état et utilisé de façon adéquate
- Viser la conservation de la valeur patrimoniale du bien immobilier (à savoir son intérêt historique, archéologique, artistique, esthétique, scientifique, social, technique ou folklorique).
  - ➔ Etudier l'objet afin de connaître les éléments et les aspects à conserver (relevé , études historiques , iconographique , techniques, des matériaux, de stabilité)
  - ➔ Délimitation du bien immobilier : les éléments fixes par destination ou faisant partie intégrante du bien immobilier



## IV. Conclusions

Lors de la délivrance de l'autorisation pour une réaffectation, on évaluera en quelle mesure la **nouvelle fonction**, les **modifications** nécessaires, les **ajouts** indispensables **respectent et permettent la conservation de la valeur patrimoniale** du bien immobilier

Malgré une intervention financière importante de la Région pour la restauration et l'entretien des églises classées, on constate de manière générale un **manque d'entretien** et un état de dégradation avancé.

Orienter vers une solution structurelle dans laquelle **le propriétaire** retrouve sa **responsabilité** et entre dans une dynamique qui permet l'entretien de son bien.

Nécessaire de de chercher des **nouvelles fonctions et utilisations** pour **garantir la conservation** du patrimoine classé.

Pas d'exemple de réaffectation d'églises classées à Bruxelles, d'autre catégories du patrimoine ont bien fait l'objet de reconversion: brasserie Wiels, l'Ecole Vétérinaire, des maisons de maître,....



Merci de votre attention

**Accompagnement et autorisation des projets de réaffectation des églises**  
**Aspects patrimoine**