

# RAPPORT ANNUEL

2009

ADMINISTRATION DE  
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE  
ET DU LOGEMENT



MINISTÈRE DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE







# AATL

ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

RAPPORT

ANNUEL

2009

**Editeur responsable**

Philippe THIÉRY  
Coordinateur de l'AATL  
CCN - Rue du Progrès, 80/1  
1035 BRUXELLES

**Coordination**

Myriam GOBLET et Michel STEENS

**Correspondants**

Myriam GOBLET  
*Direction Etudes et Planification*

Stéphanie HANSSENS  
*Direction de l'Urbanisme*

Violaine BOELAERTS  
*Direction Conseils et Recours*

Jean-Michel VERDIN  
*Direction du Logement*

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.acg-bxl.be](http://www.acg-bxl.be)

Juillet 2010

© 2010 Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.  
Tous droits réservés.

## PRÉAMBULE

Pour la quatrième année consécutive, l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) a le plaisir de vous présenter son rapport annuel.

Ce rapport vous donne une vision concrète et transparente des activités de l'AATL dont l'objectif est de piloter le développement du territoire de manière durable, équilibrée et cohérente, tout en rencontrant les besoins sociaux, économiques et environnementaux de la population.

L'année 2009 a été particulièrement riche en événements majeurs pour l'avenir de la Région.

En premier lieu, il faut rappeler que le Gouvernement a adopté le 14 mai l'Ordonnance modifiant le *Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire* (CoBAT). Cette importante modification législative est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

En vue des élections régionales de juin, chaque unité administrative de l'AATL a réalisé un *bilan quinquennal* de ses activités durant la législature (2004-2008) ainsi qu'un *mémorandum* au Gouvernement pour la prochaine législature (2009-2014). L'AATL a ensuite publié un mémorandum de 85 pages, représentant notamment les memoranda de ses unités administratives et son plan d'actions transversales.

Le début de l'année a également été marqué par la mise sur Internet du nouveau Système d'Information Géographique *BruGIS*, intégrant de nombreuses informations cartographiques et alphanumériques relatives à l'aménagement du territoire. Le public peut y accéder gratuitement via le site [www.brugis.be](http://www.brugis.be).

En matière d'urbanisme, deux temps forts peuvent être cités à titre d'exemples pour l'année 2009: l'opération régionale *Villo* visant à installer 200 stations de location de vélos publics dans toute la Région et la délivrance de l'avis du fonctionnaire délégué dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme sur une partie du site de *Tour & Taxis* visant l'aménagement et l'amélioration de ce site emblématique de la Région.

En matière de rénovation urbaine, le Gouvernement a approuvé en décembre la 13<sup>ème</sup> série de contrats de quartier assurant la revitalisation de quartiers fragilisés. La Direction de la Rénovation Urbaine a organisé les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> Rencontres des Chefs de projet, en mars et novembre, sur les thèmes de "l'évaluation quantitative et qualitative des contrats de quartier" et "Bruxelles: une ville enfants admis ? Le rôle des contrats de quartier".

La Direction de l'Inspection Régionale du Logement a connu deux temps forts durant cette année. Depuis septembre, elle est associée aux réunions mensuelles de la *plate-forme Lois spécifiques* organisée par le parquet du Procureur du Roi de Bruxelles. Début décembre, elle s'est dotée d'une nouvelle cellule *pôle social*, destinée à faciliter le relogement de personnes frappées par une interdiction à la location (leurs logements étant non conformes aux normes régionales de sécurité, de salubrité et d'équipement).

En matière de patrimoine, outre les désormais traditionnelles *Journées et lundi du patrimoine* de septembre qui font battre le cœur de la Région au rythme du patrimoine le temps d'un long week-end, l'année 2009 a été marquée par l'inscription au patrimoine mondial du Palais Stoclet, chef-d'œuvre de la sécession viennoise. La Direction des Monuments et Sites a présenté un bilan de 20 ans de politique régionale en matière d'archéologie et a fait état de ses nombreux progrès. Enfin, l'amélioration de la mise à disposition du public des informations relatives au patrimoine bruxellois a connu une accélération remarquable avec la mise en ligne du registre des biens protégés, de l'inventaire des orgues et des arbres remarquables.

Enfin, la planification régionale a été marquée par le concours portant sur la nouvelle forme urbaine de la Rue de la Loi (quartier européen) et par l'avancement des schémas directeurs Reyers, Delta et Schaerbeek-Formation. Mais le dossier le plus important fait suite à la décision du Gouvernement, le 26 novembre, de procéder à la modification totale du PRD de 2002. L'élaboration du nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD) constitue ainsi une des grandes priorités de cette législature. Il occupe(ra) une place importante dans les études et activités menées par l'AATL.

## TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	5
TABLE DES MATIERES	6
<b>INTRODUCTION</b>	<b>9</b>
1. COMPÉTENCES	10
2. MOYENS HUMAINS	10
3. MOYENS LÉGISLATIFS	12
4. MOYENS FINANCIERS	12
5. MOYENS D'INFORMATION	12
<b>1. PLANIFICATION</b>	<b>17</b>
OBJECTIFS ET MOYENS	18
1. LES PLANS DE DÉVELOPPEMENT	20
2. LES SCHÉMAS DIRECTEURS	23
3. LES PLANS D'AFFECTATION DU SOL	24
4. LES ÉTUDES ET OBSERVATOIRES	26
5. LA COOPÉRATION INTERRÉGIONALE ET INTERNATIONALE	28
6. L'INFORMATION	29
PERSPECTIVES	30
<b>2. URBANISME</b>	<b>33</b>
OBJECTIFS ET MOYENS	34
1. LES RÈGLEMENTS D'URBANISME	36
2. LA GESTION POINTUE DES PERMIS/CERTIFICATS D'URBANISME ET DE LOTIR	38
3. LE RYTHME DE CROISIÈRE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	48
4. LE RÉGIME DES INFRACTIONS URBANISTIQUES	51
5. LES RECOURS AU COLLÈGE D'URBANISME ET AU GOUVERNEMENT	53
6. L'INFORMATION	55
PERSPECTIVES	56

<b>3. LOGEMENT</b>	<b>59</b>
OBJECTIFS ET MOYENS	60
1. LES PRIMES À LA RÉNOVATION	62
2. L'EMBELLEMENT DES FAÇADES SE POURSUIT	64
3. LES INTERVENTIONS POUR AIDER LES LOCATAIRES DÉMUNIS	65
4. LES AIDES AUX ACTEURS SOCIAUX ŒUVRANT DANS LE LOGEMENT	66
5. LA QUALITÉ ET LA SÉCURITÉ DU PARC LOCATIF	69
6. LES RECOURS AU GOUVERNEMENT	71
7. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC	72
PERSPECTIVES	74
<b>4. RÉNOVATION URBAINE</b>	<b>77</b>
OBJECTIFS ET MOYENS	78
1. LES CONTRATS DE QUARTIER	80
2. LA RÉNOVATION D'IMMEUBLES ISOLÉS DES COMMUNES ET CPAS	92
3. LA LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES ABANDONNÉS	94
4. LE SUIVI DE LA GESTION LOCATIVE DE LOGEMENTS RÉNOVÉS	94
5. LE SUIVI DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION DE LA SDRB	95
6. LES PROJETS COFINANCÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE	95
7. LA PARTICIPATION À D'AUTRES PROJETS	96
8. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC	97
PERSPECTIVES	98
<b>5. MONUMENTS SITES ET FOUILLES</b>	<b>101</b>
OBJECTIFS ET MOYENS	102
1. L'IDENTIFICATION ET L'ÉTUDE DU PATRIMOINE	104
2. LA PROTECTION LÉGALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	107
3. LA RESTAURATION ET LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	109
4. LES FOUILLES ET LE LABORATOIRE D'ARCHÉOLOGIE	116
5. LES PROJETS EUROPÉENS ET INTERNATIONAUX	118
6. LA DOCUMENTATION	119
7. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC	119
PERSPECTIVES	122
<b>ADRESSES DE CONTACT</b>	<b>125</b>



# INTRODUCTION

## L'AATL en 2009, c'est...

- 5 compétences:
  - Planification
  - Urbanisme
  - Logement
  - Rénovation urbaine
  - Patrimoine immobilier
- 289 agents
- 84 millions EUR de moyens budgétaires

# I COMPÉTENCES

Afin de rencontrer les besoins sociaux, économiques et environnementaux de la collectivité bruxelloise, l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) a pour enjeu de piloter le développement du territoire de manière durable, équilibrée et cohérente, au moyen de l'urbanisme, du logement de qualité, de la rénovation urbaine et de la valorisation du patrimoine immobilier.

Au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, l'AATL assure ainsi diverses missions:

**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 d'urbanisme et de lotir, instruire les études et rapports d'incidences, gérer les infractions urbanistiques et organiser les recours.

**3 Logement:** améliorer les conditions de vie des Bruxellois par l'octroi de primes à la rénovation et de subsides et par le suivi du respect des normes de sécurité, de salubrité et d'équipement.

**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 immobilier:** conserver et intégrer le patrimoine immobilier dans le cadre de vie contemporain, par l'inventaire, la protection, la restauration et la mise en valeur de ce patrimoine.

# 2 MOYENS HUMAINS

## Composition de l'AATL

L'AATL se compose de **8 directions ou unités administratives**:

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

Au 31 décembre 2009, 289 agents (correspondant à 274,40 équivalents temps plein) travaillaient à l'AATL. S'ajoutent à ce chiffre, 18 agents soit détachés, soit en interruption de carrière complète, soit en congé de maternité.

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)** et le **Conseil consultatif du Logement**.

Le Collège d'urbanisme et le Collège d'environnement constituent deux instances de recours dont les secrétariats sont composés d'agents de l'AATL.

## Rôles spécifiques des directions transversales

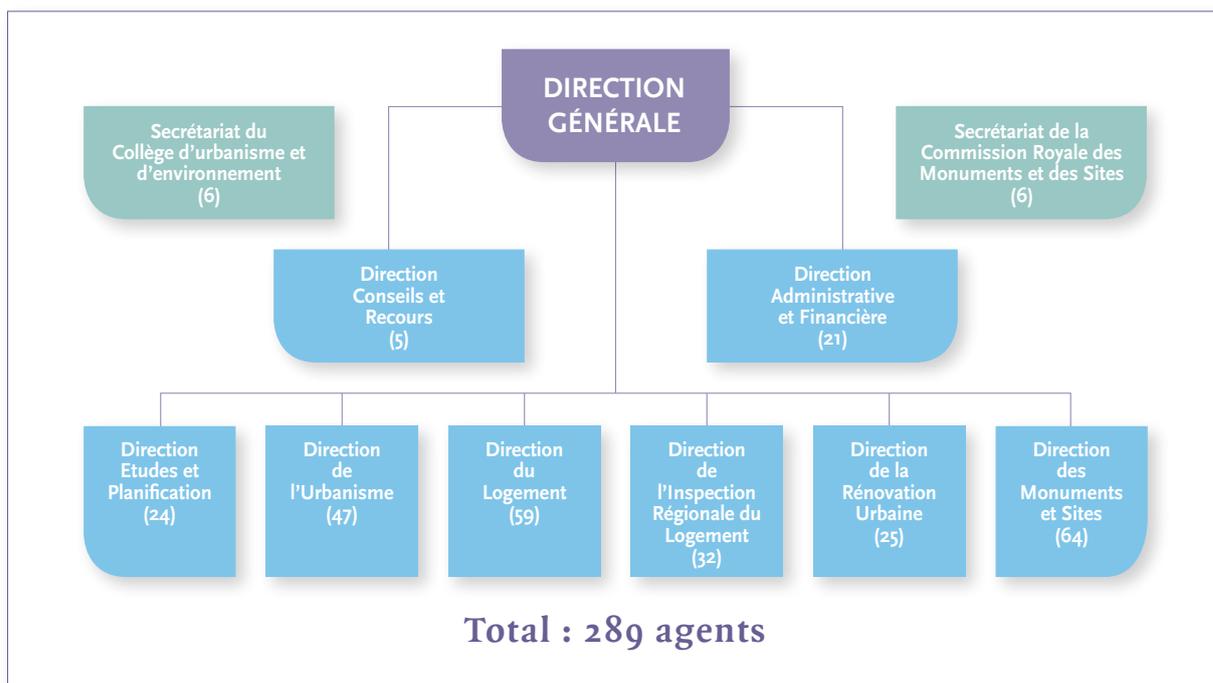
La **Direction Administrative et Financière**:

- Soutient activement les unités administratives par la prise en charge de services transversaux pour augmenter l'efficacité de l'AATL.
- Améliore la visibilité interne et externe de l'AATL, en jouant un rôle d'interface avec les autres unités administratives et les partenaires externes afin de favoriser une image positive de l'AATL.
- Initie ou contribue à la mise en œuvre de projets spécifiques ou transversaux destinés à augmenter l'efficacité de l'AATL et à l'adapter aux évolutions législatives et technologiques.

Elle fournit des avis, analyses ou rapports aux directions de l'AATL dans ses domaines de compétence que sont les finances, la communication, les ressources humaines, l'informatique, les traductions et la logistique.

La **Direction Conseils et Recours** traite, pour le Gouvernement ou son délégué, les recours en matière 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.



**Staff de l'AATL.** De gauche à droite: Patrick CRAHAY (Directeur de la rénovation urbaine et des monuments et sites), Frédéric DEGIVES (Directeur de l'inspection régionale du logement), Albert GOFFART (Directeur de l'urbanisme), Ann GEETS (Directrice des études et de la planification), Dirk LEONARD (Directeur du logement), Philippe THIÉRY (Coordinateur de l'AATL et Directeur administratif et financier), et Sophie BERTHELON (secrétaire du staff).

## 3 MOYENS LÉGISLATIFS

Le **Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)** constitue la base juridique en matière de planification, d'urbanisme et de patrimoine immobilier.

Le **Code du Logement** régleme nte l'accessibilité et la qualité de l'habitat. Plusieurs arrêtés régissent l'octroi des primes au logement.

Enfin, l'**Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers** et différents arrêtés réglementent la rénovation urbaine.

## 4 MOYENS FINANCIERS

Les moyens budgétaires de l'AATL pour 2009 s'élèvent à près de **84 millions EUR**. Ils comptabilisent les crédits consommés en liquidation, c'est-à-dire les dépenses effectivement exécutées; ils ne prennent donc pas en compte les crédits engagés.

Ils se répartissent de la façon suivante:

Matières	Crédits liquidés (EUR)
Planification	2.179.998
Urbanisme	540.964
Logement	26.227.771
Rénovation urbaine	41.692.198
Monuments et Sites	13.159.334
<b>Total général</b>	<b>83.800.265</b>

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

L'Administration octroie en outre des subventions à différents organes actifs en matière de logement dont les principaux sont: la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) 119.349.000 EUR, le Fonds du Logement 34.373.000 EUR et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) 11.092.920 EUR.

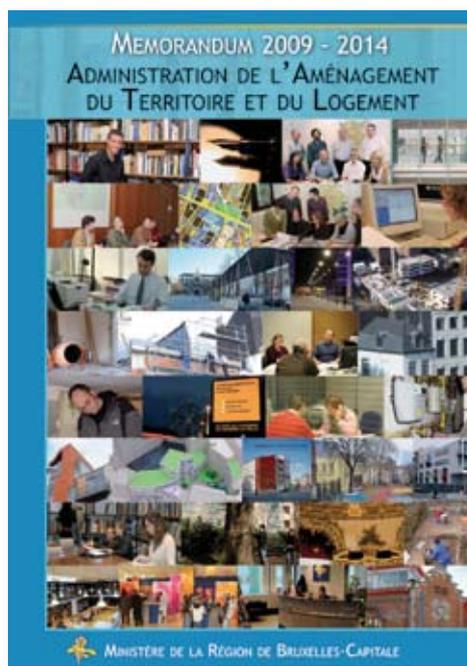
## 5 MOYENS D'INFORMATION

### Le Mémorandum 2009-2014

En vue des élections régionales de juin 2009, chaque administration du Ministère a réalisé un bilan quinquennal et un mémorandum au Gouvernement. Chaque unité administrative a ainsi produit un document d'une quarantaine de pages respectant une table des matières commune (objectifs, moyens, résultats et perspectives).

Le Directeur général de l'AATL a fait publier et diffuser largement le Mémorandum 2009-2014 de l'AATL dont les 85 pages présentent la vision, les missions et les moyens de l'AATL, les mémorandums (perspectives) des différentes unités administratives ainsi que le plan d'actions transversales de l'AATL.

Ces documents sont consultables sur le site [www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be)



## Les Midis de l'Aménagement du Territoire

Depuis 2009, les *Midis de la Planification* sont devenus les *Midis de l'Aménagement du Territoire*. Ils ont pour objectif de présenter les études et publications récentes ayant trait à l'aménagement du territoire et au développement urbain (dont la mobilité et l'environnement). Les exposés et les débats organisés lors de ces rencontres permettent un échange de haut niveau entre les auteurs des études et les participants.

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. Ces rencontres sont gratuites. Elles ont lieu de 12h à 14h, au Centre de Communication Nord (CCN).

En 2009, 17 Midis ont été organisés portant sur différents thèmes.

Tél.: 02.204.17.68-69

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



## Le Centre de Documentation de l'AATL

Le Centre de Documentation de l'AATL rassemble, gère et met à disposition des agents et d'un public spécialisé des ressources documentaires portant sur l'histoire de la Région, le patrimoine immobilier, l'archéologie, l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Créé pour répondre aux besoins de l'administration, le centre se compose principalement d'une bibliothèque de plus de 13.000 ouvrages et d'environ 400 titres de périodiques dont certaines revues anciennes. Il donne également accès à certaines études, dossiers ou archives produits/rassemblés par l'Administration. Il comporte aussi un important fonds iconographique relatif au patrimoine régional.

En 2009, le Centre de documentation a accueilli environ 1.400 visiteurs (dont 200 externes) et géré environ 1.200 prêts de livres ou de périodiques.

Accessible uniquement sur rendez-vous.

CCN 80, Rue du Progrès, 1035 Bruxelles (7<sup>e</sup> étage).

Tél.: 02.204.24.96

Courriel: [bibmonument@mrbc.irisnet.be](mailto:bibmonument@mrbc.irisnet.be)



## L'accueil à l'AATL

Les visiteurs sont désormais accueillis au 7<sup>ème</sup> étage du CCN dans un espace convivial et moderne. Outre un salon d'attente, les différentes publications de l'AATL y sont présentées.

**Centre de Communication Nord (7<sup>ème</sup> étage),**

**Rue du Progrès, 80 - 1035 BRUXELLES**

**Tél.: 02.204.17.68/69**

**Courriel: aatl.communication@mrbc.irisnet.be**

**Site: www.aatl.irisnet.be**



## Espace d'Accueil Logement

L'espace d'accueil logement situé au niveau 1,5 du CCN comporte les guichets du CIL (Centre d'Information du Logement), de la Direction du Logement et de l'Inspection Régionale du Logement.

**Centre de Communication Nord, niveau 1,5**

**Rue du Progrès, 80 - 1035 BRUXELLES**

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

- **CIL et Direction du Logement**

**Tél.: 0800.40.400 de 9 à 12H (gratuit)**

**Courriel: aatl.logement@mrbc.irisnet.be**

**Site: www.cil-wic.be**

- **Inspection Régionale du Logement**

**Tél.: 02.204.12.80 de 9 à 12H**

**Courriel: aatl.inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be**

**Sites: www.bruxelles.irisnet.be**

**www.codedulogement.be**



## La Bibliothèque René Pechère

La Bibliothèque René Pechère est un fonds régional portant sur le thème de l'art des jardins et l'architecture du paysage.

Elle héberge une collection riche de plus de 6.000 ouvrages et de 70 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.

**CIVA, Rue de l'Ermitage, 55 - 1050 BRUXELLES**

**Tél.: 02.642.24.84**

**Courriel: bvrp@glo.be**

**Site: www.bvrp.net**



## Les Halles Saint-Géry

Les Halles développent des activités dans le domaine de l'architecture, du patrimoine et de l'aménagement du territoire.

Elles abritent 3 espaces d'exposition, 2 salles de conférence, 1 cafétéria et 2 guichets d'information. La plupart des publications régionales y sont disponibles.

**Place Saint-Géry - 1000 BRUXELLES**

**Tél.: 02.502.44.24**

**Courriel: accueil@hallessaintgery.be**

**Site: www.hallessaintgery.be**



## Le site archéologique et musée du Coudeberg

Les vestiges classés de l'ancien palais de Bruxelles et de l'hôtel d'Hoogstraeten situés sous la place Royale sont accessibles au public dans une toute nouvelle scénographie et accueillent un musée archéologique inauguré le 04/03/2009. L'asbl régionale Palais de Charles Quint en assure la gestion en étroite collaboration avec la Direction des Monuments et Sites.

Via le musée BELvue,  
Place des Palais, 7 - 1000 BRUXELLES  
Tél.: 070.22.04.92  
Courriel: [info@coudenberg.com](mailto:info@coudenberg.com)  
Site: [www.coudenberg.com](http://www.coudenberg.com)



## Le Salon Batibouw

La Région est présente chaque année au salon de la construction Batibouw qui se déroule au Heysel à Bruxelles. L'AATL y est représentée par différentes unités administratives: la Direction du Logement et le CIL ainsi que la Direction de l'Urbanisme. Les divers partenaires régionaux présents sur un stand commun y informent le public sur les primes à la rénovation, les procédures d'urbanisme, l'éco-construction, les achats, les prêts...



## La maquette régionale

Une maquette de Bruxelles, représentant le tiers central de la Région, est présentée au public au Visitor Center (BIP) de la Place Royale à Bruxelles. Actualisée pour refléter l'évolution de la ville, elle est régulièrement enrichie de nouveaux équipements.

BIP, Rue Royale, 2-4 - 1000 BRUXELLES  
Tél.: 02.563.63.99  
Courriel: [info@bip.irisnet.be](mailto:info@bip.irisnet.be)  
Site: [www.biponline.be](http://www.biponline.be)





# PLANIFICATION

## I

### La planification en 2009, c'est...

- 1 Plan Régional de Développement mis en révision totale depuis novembre
- 7 Plans Communaux de Développement approuvés et 5 en phase de lancement
- 1 Plan Régional d'Affectation du Sol modifié partiellement
- 4 Plans Particuliers d'Affectation du Sol approuvés et 14 abrogés
- 1 Schéma Directeur approuvé et 3 en cours d'élaboration
- 3 Observatoires thématiques, 5 études et 6 publications

## OBJECTIFS

La Direction Etudes et Planification (DEP) poursuit **3 objectifs stratégiques**:

- Concevoir et assurer le suivi de la planification stratégique (PRD, schémas directeurs, PCD) et de la planification réglementaire (PRAS, PPAS).
- Gérer les études et les observatoires qui évaluent la mise en œuvre de ces plans, afin de conseiller le Gouvernement et de développer une vision stratégique cohérente.
- Améliorer la communication avec le public et la représentation de l'AATL auprès des instances supra-régionales et européennes.

Ces objectifs s'appuient sur le constat que les scénarios tendanciels d'évolution socio-économique conduisent à des résultats préoccupants qui justifient l'intervention des pouvoirs publics pour contrer ces tendances néfastes et développer les atouts de la Région. Ils s'appuient aussi sur la nécessité de trouver un équilibre entre les objectifs sociaux, environnementaux et économiques de la Région grâce à une planification adéquate.

Ces objectifs se déclinent en **6 missions**:

- 1** Assurer le suivi du *Plan Régional de Développement (PRD)* et des *Plans Communaux de Développement (PCD)* qui définissent la stratégie de développement à l'échelon régional et local.
- 2** Réaliser les *schémas directeurs* qui constituent de nouveaux outils de développement opérationnel à l'échelon des zones prioritaires de la Région.
- 3** Assurer le suivi du *Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)* et des *Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)* qui réglementent l'utilisation du territoire régional et local.
- 4** 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.
- 5** Assurer la *coopération interrégionale et internationale* par le suivi de dossiers en relation avec la périphérie bruxelloise et la participation aux programmes de l'Union européenne et du Benelux.
- 6** Informer et sensibiliser le public.

# MOYENS

## Moyens humains

La Direction Etudes et Planification (DEP) compte 24 agents. Elle se divise en 6 cellules s'inscrivant dans ses 3 objectifs stratégiques:

- *Planification*: la cellule PRD-ZIR, la cellule PRAS et la cellule PCD-PPAS
- *Etudes*: la cellule études et observatoires
- *Communication*: la cellule planification métropolitaine et relations internationales et la cellule supports internes (communication, informatique, etc.)

La 7<sup>ème</sup> cellule de la DEP assure le secrétariat de la Commission Régionale de Développement (CRD).

## Moyens financiers

Les moyens budgétaires consacrés en 2009 à la planification s'élève à 2.179.998 EUR répartis comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés en 2009 (EUR)
Plan Régional de Développement (PRD)	0
Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	1.256
Plans Communaux de Développement (PCD)	35.776
Schémas directeurs	1.214.270
Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)	72.306
Etudes et Observatoires thématiques	640.579
Participation aux programmes européens	18.336
Communication externe, information	125.161
Commission Régionale de Développement (CRD)	20.718
Frais de fonctionnement transversaux / Divers	51.596
<b>Total</b>	<b>2.179.998</b>

## Moyens législatifs

L'actuelle 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)

# I LES PLANS DE DÉVELOPPEMENT

## Le futur Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le Plan Régional de Développement définit la stratégie de planification globale du développement durable du territoire régional. 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.

Adopté par le Gouvernement régional le 12/09/2002, l'actuel PRD est en cours de révision, suite à la **Déclaration d'intention de modification totale du PRD** adoptée par le Gouvernement bruxellois le 26/11/2009.

Les 5 nouveaux défis à relever par le futur PRDD y sont esquissés:

**I Le défi de l'essor démographique**, principalement dû à une natalité interne forte et à un flux migratoire important: le PRDD devra tenir compte de l'accroissement de 170.000 personnes d'ici 2020 (dont 25% de jeunes de 0 à 14 ans), en augmentant et adaptant le parc de logements et en offrant de nouveaux équipements collectifs.

**2 Le défi de l'emploi, de la formation et de l'enseignement**, plus important que jamais suite à la crise financière et à la croissance des jeunes sur le marché de l'emploi (1 jeune sur 3, entre 18 et 25 ans, est chômeur complet indemnisé): la première priorité du PRDD sera donc de créer des emplois et d'améliorer la formation professionnelle des jeunes.

**3 Le défi environnemental** qui implique de faire de Bruxelles un modèle en matière de développement et de mobilité durables: le PRDD veillera dès lors à réduire les émissions de gaz à effet de serre (l'accord de Gouvernement fixe 30% de moins en 2025 qu'en 1990), et à créer des emplois verts dans le cadre de l'*Alliance Emploi-Environnement* (1<sup>er</sup> objectif de l'accord de Gouvernement).

**4 Le défi de la lutte contre la pauvreté et la dualisation de la ville**: le PRDD devra cibler de nouveaux programmes de rénovation urbaine dans les quartiers les plus fragilisés et y garantir un accès aisé aux transports publics. Il engagera aussi la Région dans une politique sociale coordonnée dont l'outil central sera le *Plan intégré de lutte contre la pauvreté* ainsi que la future *Conférence Interministérielle social-santé*.

**5 Le défi de l'internationalisation**: comme le Plan de Développement International (PDI) de Bruxelles le prévoit déjà, le PRDD développera la dimension internationale de la Région, tout en veillant à en faire profiter davantage ses habitants par le biais d'une politique de grands projets dans des zones stratégiques. Il renforcera également son image internationale et travaillera à l'échelle métropolitaine par la coopération entre les 3 Régions.

Suite à cette déclaration d'intention, un questionnaire a été envoyé à toutes les administrations régionales et para-régionales, afin de dresser un bilan prospectif des politiques menées depuis 2000.

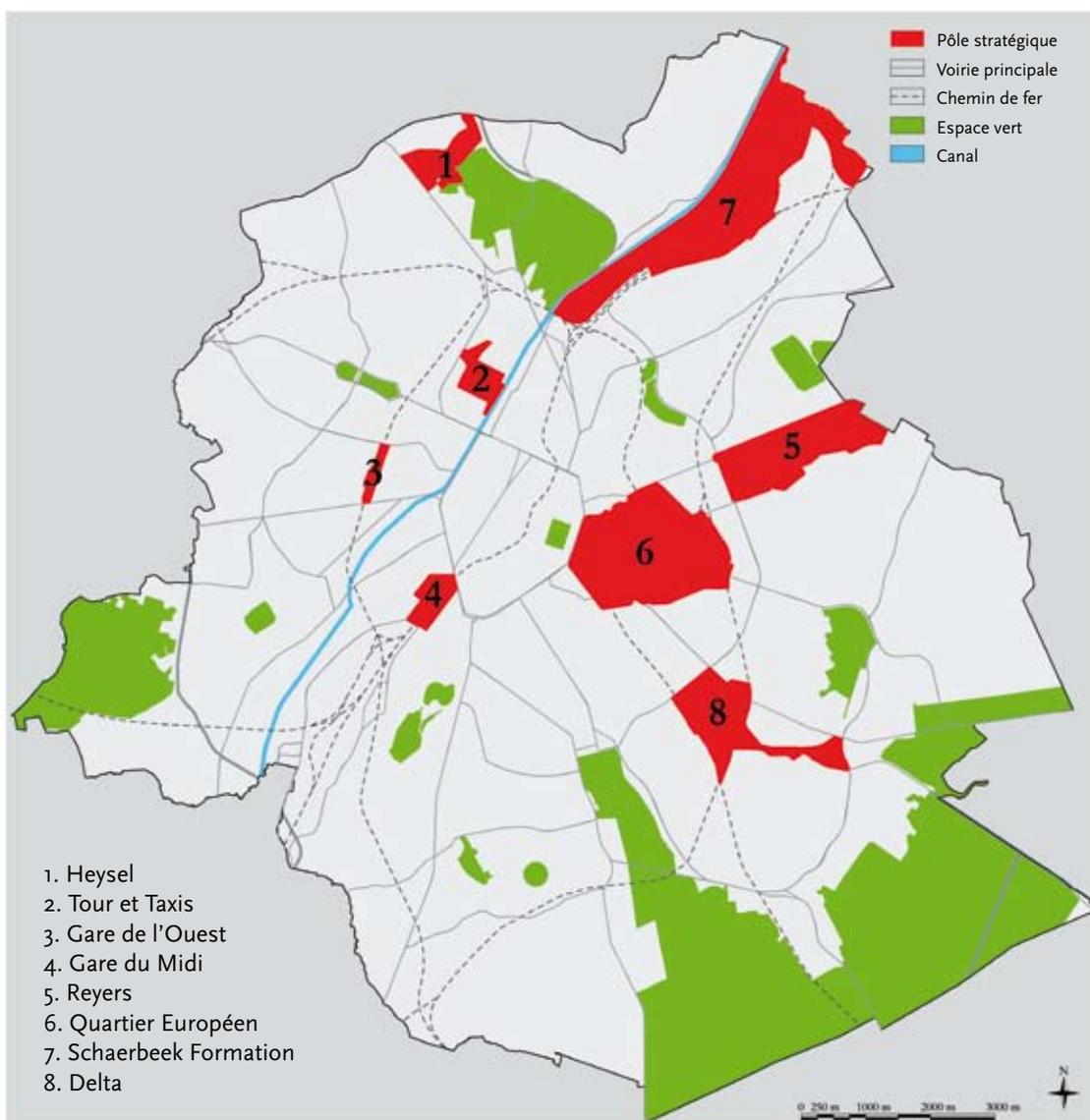
La DEP a également lancé une étude analysant la situation existante de fait et de droit du territoire métropolitain (Région et périphérie), mais aussi les différentes études thématiques, sectorielles ou géographiques existantes ainsi que les projets et études en cours dans l'espace métropolitain.

L'élaboration du PRDD sera suivie par un comité de pilotage politique et un comité de pilotage scientifique et technique (regroupant les administrations régionales, les instances para-régionales et des experts académiques). Un comité national de suivi et d'accompagnement sera également mis sur pied afin de trouver des pistes de collaboration entre les différents pouvoirs.

L'adoption du projet de PRDD est prévue pour juin-juillet 2011 et son adoption définitive pour septembre 2012.



Pôles stratégiques de développement





## Les Plans Communaux de Développement (PCD)

Le Plan Communal de Développement constitue un instrument de planification globale du développement durable communal. 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 accompagnement à différents stades auprès des communes et des bureaux d'études auteurs de projet.

Actuellement, 7 communes sur 19 disposent d'un PCD: Berchem-Sainte-Agathe (depuis le 14/05/2001), Molenbeek-Saint-Jean (06/05/2004), Bruxelles-Ville (13/12/2004), Saint-Josse-ten-Noode (03/02/2005), Evere (07/07/2005), Etterbeek (01/06/2006) et Watermael-Boitsfort (25/01/2007). La Ville de Bruxelles est en train d'évaluer son PCD afin de procéder à sa modification.

Cinq autres communes ont exprimé leur intention de s'engager dans la nouvelle procédure d'élaboration de PCD qui prévoit l'adoption préalable d'un Rapport sur les Incidences Environnementales (imposée par la Directive européenne 2001/42/CE).

Les Communes de Woluwe-Saint-Lambert et Koekelberg ont déjà déposé leur projet de cahier des charges qui devra être modifié avant son approbation définitive, sur base des avis émis par les trois instances consultées (AATL, CRD et Bruxelles Environnement).

Les Communes d'Ixelles, Anderlecht et Schaerbeek commencent également à s'engager sur cette voie. La DEP assiste et encadre ces communes dans l'élaboration de leur PCD.

## 2 LES SCHÉMAS DIRECTEURS



Le Schéma directeur préfigure les grandes tendances d'aménagement ou de réaménagement de zones spécifiques du territoire (zones-leviers du PRD ou Zones d'Intérêt Régional du PRAS).

Il n'a pas force réglementaire et ne se substitue donc pas aux outils existants tels que les PPAS. Il fournit une vision d'ensemble préalable aux autres plans d'aménagement et définit un cadre opérationnel d'actions (principales options d'intervention et moyens requis).

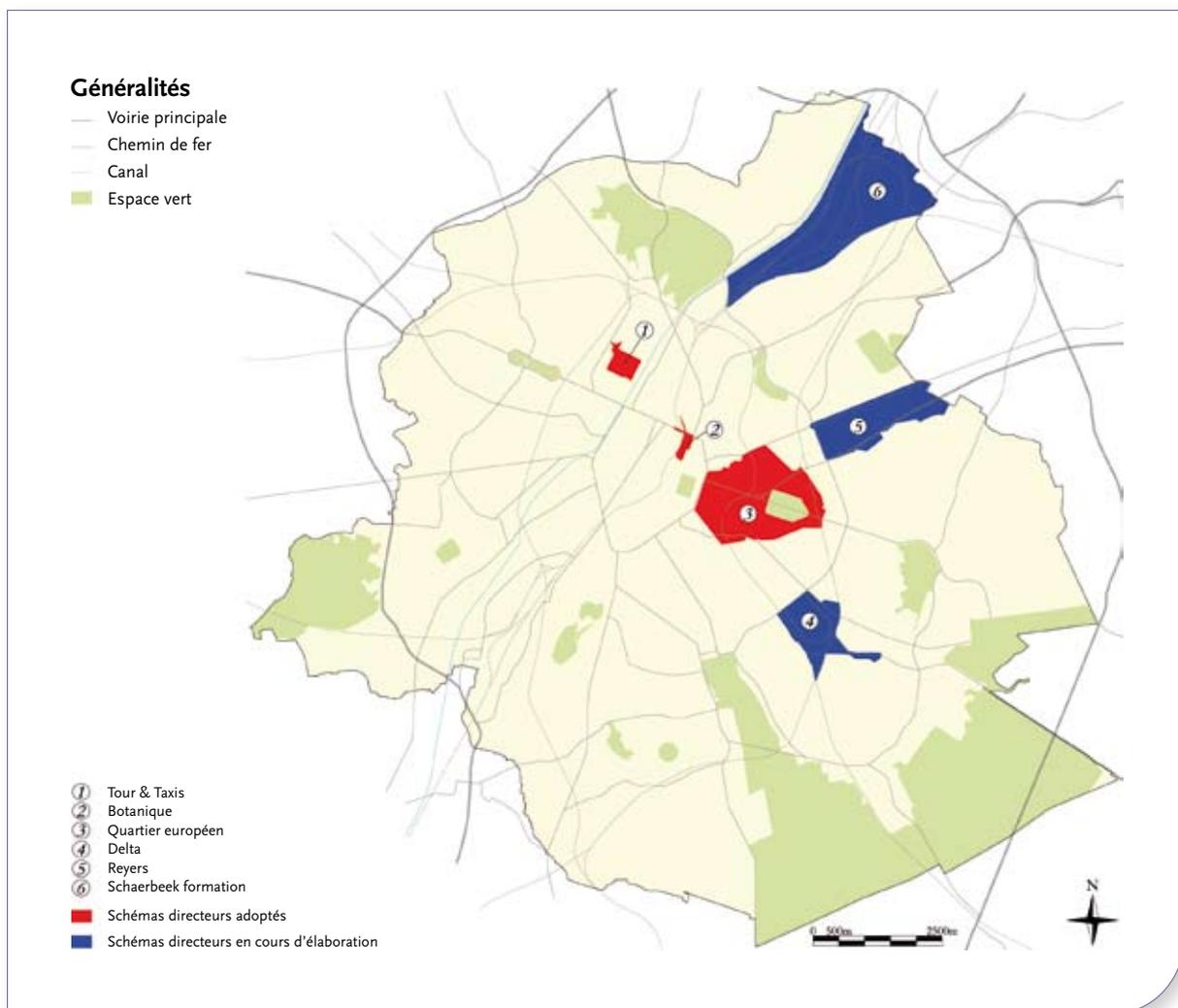
Lorsqu'il est approuvé par le Gouvernement régional, le schéma directeur fait l'objet d'un arrêté de mise en œuvre qui traduit ses options et invite les autorités communales à élaborer un PPAS.

L'élaboration des schémas directeurs a commencé en 2004.

Actuellement, trois schémas directeurs ont été approuvés définitivement par le Gouvernement: Botanique/cité administrative (30/11/2006), Quartier européen (24/04/2008) et Tour & Taxis (04/12/2008). Ils sont téléchargeables en format PDF sur le site portail de l'AATL: [www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be), Direction Etudes et Planification, rubrique "schémas directeurs".

Trois autres schémas directeurs sont en cours d'élaboration: Delta et Reyers seront approuvés provisoirement (avant l'avis de la CRD) début 2010, et Schaerbeek-formation le sera dans le courant de l'année 2010.

*Schémas directeurs approuvés et en cours au 31/12/2009*



### 3 LES PLANS D'AFFECTATION DU SOL

#### Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol a été adopté par le Gouvernement le 03/05/2001. Il demeure en vigueur jusqu'au moment où il est modifié en tout ou en partie.

Il a valeur réglementaire et force obligatoire en toutes ses dispositions et peut impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, y compris l'interdiction de bâtir.

Cet important outil de planification spatiale s'inscrit dans les orientations du PRD et peut indiquer les modifications à apporter aux Plans Communaux de Développement (PCD) et aux Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS).

Il détermine l'affectation générale des différentes zones du territoire et les prescriptions qui s'y rapportent ainsi que les mesures d'aménagement des principales voies de communication.

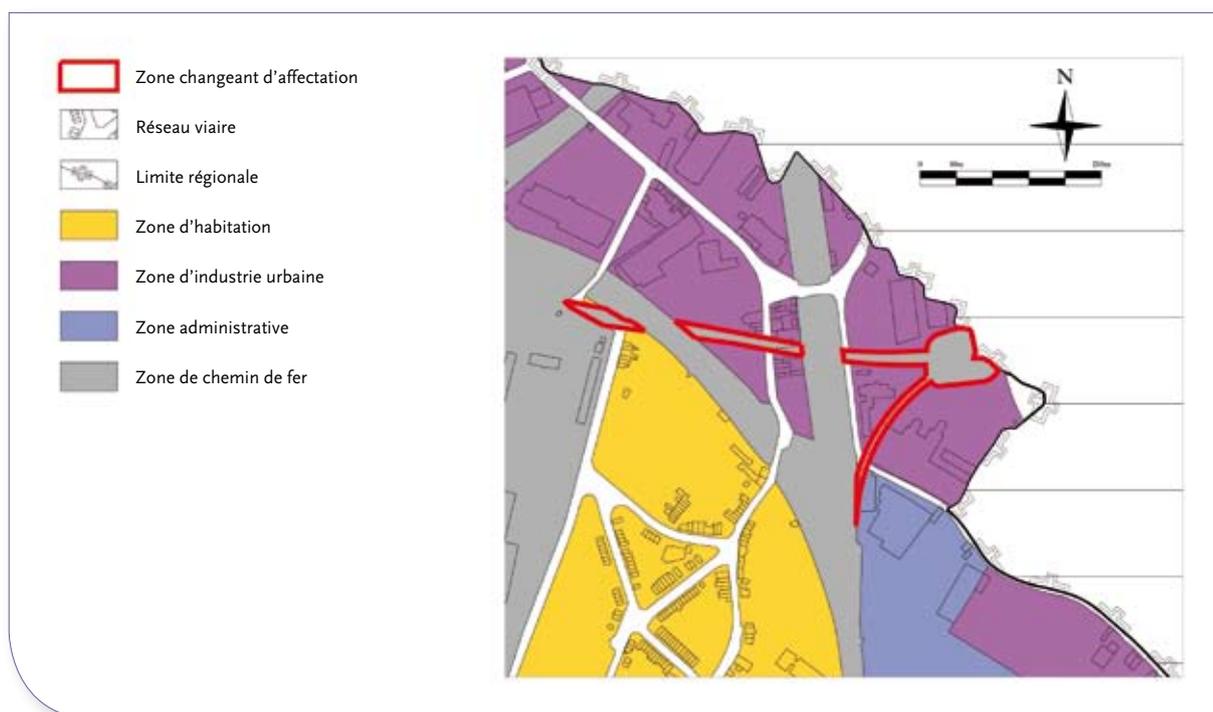
Le PRAS a été modifié partiellement en 2009, en vue de permettre la réalisation du projet "Diabolo" de la Société nationale des Chemins de Fer Belges (SNCB). L'objectif de cette modification est de transformer la gare de l'aéroport (actuellement en cul-de-sac) en gare de passage et d'offrir des liaisons directes avec Bruxelles, Anvers et Louvain.

Le 19/10/2006, le Gouvernement régional a marqué son accord sur le principe d'une modification partielle du PRAS, comme cela était prévu dans le PRD de 2002. Après l'enquête publique clôturée le 17/11/2008, les instances consultatives et certaines communes ont émis leurs avis. La CRD a ensuite remis un avis favorable sur le projet de modification. L'arrêté adoptant définitivement la modification partielle du PRAS a été rédigée par la DEP et devrait être approuvé par le Gouvernement durant le premier semestre 2010.

Par ailleurs, une première évaluation de la mise en œuvre du PRAS a été réalisée par la Direction de l'Urbanisme de l'AATL, dans le cadre de l'évaluation des politiques menées depuis 2000, préalablement à l'élaboration du PRDD.

**Pour plus d'information:**  
[www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)

#### Modification partielle du Plan Régional d'Affectation du sol



## Les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)

Le Plan Particulier d'Affectation du Sol détermine avec précision la manière dont doit s'organiser le territoire à l'échelle d'un quartier. Il précise ainsi le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et le Plan Communal de Développement (PCD).

Il est en principe élaboré à l'initiative des communes et approuvé par le Gouvernement.

Comme le PRAS, le PPAS a force obligatoire et valeur réglementaire et conditionne la délivrance des permis d'urbanisme.

Le PPAS peut s'accompagner de plans d'expropriation et de "charges d'urbanisme" nécessaires à sa réalisation. Il peut impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, y compris l'interdiction de bâtir.

Depuis l'adoption du PRAS en 2001 jusqu'en décembre 2009, 124 PPAS ont été abrogés en raison de leur incompatibilité avec les prescriptions du PRAS ou de leur caractère obsolète au regard des modèles urbanistiques et architecturaux actuels.

Le nombre de PPAS actuellement en application s'élève à environ 460 unités.

On constate dans le tableau ci-dessous que sur les 18 PPAS traités en 2009:

- 4 PPAS ont été approuvés (2 en première phase et 2 en seconde phase)
- 14 PPAS ont été abrogés de façon explicite (et non via un PCD): 10 totalement et 4 partiellement
- Aucun PPAS n'a été modifié pour cause d'utilité publique

### PPAS abrogés et approuvés par un arrêté du Gouvernement en 2009

Code plan	Dénomination	Type de procédure	Date A.G.
<b>Abrogations</b>			
BER 011 018	n° 95 Schweitzer	Abrogation totale explicite	05/03/09
BER 020 002	n° 20 Elbers	Abrogation totale explicite	05/03/09
EVE 023 009	n° 6 Pierard	Abrogation totale explicite	26/03/09
SCH 042 004	Ilot 385 Colonel Bourg	Abrogation totale explicite	02/04/09
JET 032 005	n° 7.04 Quartier du Centre	Abrogation totale explicite	04/06/09
WSP 019 011	n° 1a et 1b	Abrogation totale explicite	27/08/09
WSP 010 004	n° V/1 Quartier Pont de Woluwé	Abrogation totale explicite	27/08/09
JET 014 010	n° 3.02 Quartier limitrophe de Jette-Ganshoren	Abrogation totale explicite	10/09/09
AND 044 007	Meylemeersch	Abrogation partielle explicite	10/09/09
BRU 182 002	n° 60-09 bis Jardin Botanique	Abrogation partielle explicite	10/09/09
GAN 008 018	n° III Place communale et abords	Abrogation partielle explicite	22/10/09
MOL 023 003	n° 7 A Sippelberg	Abrogation totale explicite	29/10/09
AND 031 003	Quartier d'Itterbeek	Abrogation totale explicite	17/12/09
UCC 075 004	n° 46 bis Fond de Calvoet	Abrogation partielle explicite	17/12/09
<b>Dossiers traités en 2009</b>			<b>14</b>
<b>Approbations</b>			
BRU 169 004	n° 70-20a WILLEBROECK ZIR n°1	Approbation seconde phase	19/03/09
GAN 021 003	n° VI CHARLES-QUINT - BASILIQUE	Approbation seconde phase	14/05/09
MOL 038 002	n° 9 Ilot compris entre le boulevard Mettwie, avenue des Tamaris, rue du Géomètre, rue Van Kalck, rue Ch. Malis et rue De Coninck	Approbation première phase	03/12/09
BRU 217 001	n° 06-01 ARCHIMEDE	Approbation première phase	17/12/09
<b>Dossiers traités en 2009</b>			<b>4</b>

## 4 LES ÉTUDES ET OBSERVATOIRES

### Les études

La Direction Etudes et Planification assure la coordination de nombreuses études réalisées par des experts, des chercheurs universitaires et autres bureaux d'études.

Les 5 études terminées en 2009 sont les suivantes:

- **Elaboration du schéma directeur de la Zone-Levier n°5 "Tour & Taxis"**
- **Etude sur la problématique des immeubles-tours: objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés**
- **Densités bruxelloises et formes d'habiter:** étude sur la problématique des densités en Région de Bruxelles-Capitale
- **Etude sur la vacance disponible dans le parc des bureaux:** recherche sur la surface des bureaux vacante en Région de Bruxelles-Capitale, publiée dans le numéro 23 de l'Observatoire des bureaux, entièrement consacré à ce thème
- **Etude sur le développement des bureaux en Région bruxelloise au 20<sup>ème</sup> siècle:** recherche ayant fait l'objet du numéro spécial de l'observatoire des bureaux "Bruxelles, ses bureaux, ses employés" publié en 2009.

### L'observatoire des bureaux

L'observatoire des bureaux réalise depuis 1997 le suivi de la fonction "bureaux et activités de production de biens immatériels" (13 millions m<sup>2</sup> de bureaux) par la mise à jour des données de la Situation Existante (SitEx) de l'affectation du sol et la gestion de la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles (CaSBA).

L'observatoire publie depuis 1997 un rapport annuel trilingue sur l'implantation des bureaux, basé sur l'analyse des permis d'urbanisme: **Observatoire des bureaux - Permis 2008** (30 pages Fr/Nl/En). Depuis 2007 il publie également, en collaboration avec le service Inventimmo de la SDRB, une analyse de la vacance des bureaux: **Observatoire des bureaux: vacance 2008 et vacance cachée** (30 pages Fr/Nl/En).

Ces deux ouvrages sont distribués gratuitement sur demande ou sont téléchargeables en format PDF (comme les autres rapports annuels depuis 1997) sur le portail régional: [www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be), Direction Etudes et Planification, rubrique "Etudes et Observatoires".

En 2009 toujours, l'observatoire des bureaux a publié un important ouvrage, richement illustré et assorti d'un DVD, intitulé: **Bruxelles, ses bureaux, ses employés**.



## L'observatoire du commerce

L'observatoire du commerce analyse depuis 1999 l'évolution de la fonction commerciale dans les 104 "liserés de noyaux commerciaux" et les 6 "galeries commerçantes" de la Région (soit 13.587 commerces), définis et réglementés dans le PRAS.

Il publie également un "observatoire du commerce" trilingue (Fr/Nl/En) proposant des études thématiques et des analyses de données collectées sur le terrain. En 2009, cette publication s'intitule **Observatoire du commerce: le schéma de développement commercial pour la Région de Bruxelles-Capitale - 2008**.

Cet ouvrage ainsi que les rapports 2005 et 2007 sont téléchargeables en format PDF sur le portail régional: [www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be), Direction Etudes et Planification, rubrique "Etudes et Observatoires".



## L'observatoire du logement

Initié en 2006, l'observatoire des permis logement analyse la production de logements dans la Région au départ des permis d'urbanisme, afin de contribuer à l'évaluation de la mise en œuvre des outils de planification et d'urbanisme. En cela, il est complémentaire à "l'observatoire de l'habitat" logé à la Société du Logement Régional Bruxellois (SLRB).



## 5 LA COOPÉRATION INTERRÉGIONALE ET INTERNATIONALE

### La périphérie bruxelloise

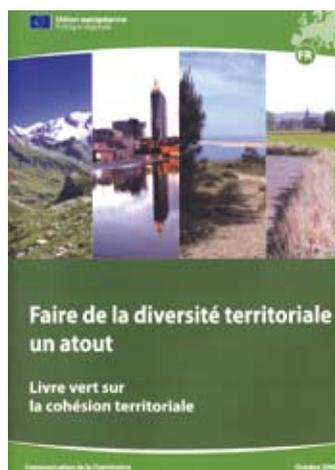
La DEP a assuré en 2009 le suivi de certaines études et dossiers en relation avec la périphérie bruxelloise. Ces dossiers concernent notamment la “studie afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel”, les “streefbeeldstudies” et projets de plans avec études d’incidences concernant le Ring RO. La Direction participe également aux réunions de concertation dans le cadre du “Principieel Akkoord” mobilité avec les autres Régions et les interlocuteurs mobilité.

### L’Union européenne

Les principaux dossiers de la DG Regio (développement régional) suivis par la DEP concernent la “cohésion territoriale” et le “développement urbain”.

Il s’agit de mettre en œuvre l’**Agenda territorial de l’Union européenne** et la **Charte de Leipzig sur la ville européenne durable**, documents de référence adoptés en mai 2007 par les Ministres des villes et de l’aménagement du territoire. Dans ce cadre, la DEP s’est impliquée en 2009 dans l’élaboration du Référentiel de mise en œuvre de la Charte de Leipzig.

En parallèle, la Commission a publié le **Livre vert sur la cohésion territoriale**, soumis à consultation publique jusque fin février 2009. Dans ce cadre, la DEP a rédigé un avis coordonné avec les deux autres Régions sur le projet de livre vert.



Un autre dossier européen important est “l’Observatoire en Réseau de l’Aménagement du Territoire Européen” (ORATE ou ESPON en anglais). Pour la période 2007-2013, un budget de 45 millions EUR est consacré aux thèmes du développement territorial, de la compétitivité et de la cohésion.

La DEP participe au suivi du contenu et de la gestion du programme (réunions du Monitoring Committee) ainsi qu’aux séminaires thématiques organisés par l’ORATE sous chaque présidence. L’ULB et la KUL, points de contact de la Belgique, participent aux réunions de ce réseau et font rapport sur les études qui intéressent spécifiquement les administrations des trois Régions.

### Le Benelux

La DEP participe aux travaux de la Commission Spéciale en Aménagement du Territoire (CSAT).





## 6 L'INFORMATION

### Les colloques

#### Colloque interrégional sur "le projet urbain"

La DEP a organisé le 29 avril à l'hôtel Crowne Plaza de Bruxelles un colloque intitulé *Le projet urbain - Les instruments de planification opérationnelle au travers d'exemples de grandes opérations de recomposition urbaine dans les trois Régions belges*. Dix conférenciers, issus du secteur institutionnel, ont présenté des exemples concrets de recomposition urbaine, en mettant l'accent sur les leviers qui ont permis la réussite de leurs projets et sur les bonnes pratiques transposables dans les autres villes. Six développeurs privés ont ensuite débattu de leurs expériences et suggestions en matière de partenariat public-privé dans les opérations de recomposition urbaine. L'intérêt du colloque a été bien perçu: près de 400 personnes ont participé à cette journée parmi lesquelles plus de la moitié était issue du secteur immobilier privé.

#### Colloque "Bruxelles, ses bureaux, ses employés"

La DEP a organisé le 17 juin au Bureau d'Information et de Promotion de la Région de Bruxelles-Capitale (BIP), un colloque présentant les éléments essentiels de la publication bilingue portant le titre *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*. Les conférenciers étaient les principaux contributeurs de l'ouvrage.

### Les publications

#### Densités bruxelloises et formes d'habiter

Auteurs: Bernard Declève, Priscilla Ananian, Mauricio Anaya, Anne Lesieux (URBA-UCL)  
305 pages. Editions séparées Fr/Nl.

#### BRUXELLES !

Auteurs: Eric Corijn et Eefje Vloeberghs.  
Contribution dans le cadre de l'étude de prospective territoriale sur "Bruxelles, à l'horizon 2020"

commandée par la Commission Régionale de Développement (CRD).

325 pages. Editions séparées Fr/Nl.

#### Bruxelles, ses bureaux, ses employés

Numéro spécial de l'Observatoire des bureaux comprenant un DVD du même titre.

256 pages. Editions séparées Fr/Nl.

#### Observatoire des bureaux - Vacance 2008 et vacance cachée / n° 23/2009

Co-publié par l'AATL et la SDRB.

32 pages. Edition trilingue unique Fr/Nl/En.

#### Observatoire des bureaux - Permis 2008 / n° 24/2009

Publié par l'AATL (observatoire des bureaux)

32 pages. Edition trilingue unique Fr/Nl/En.

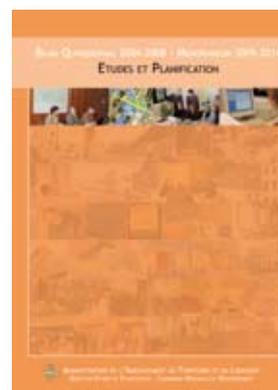
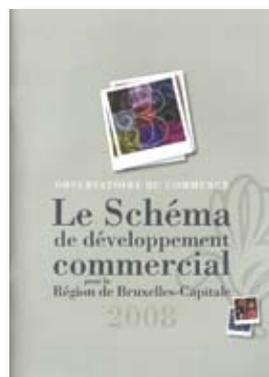
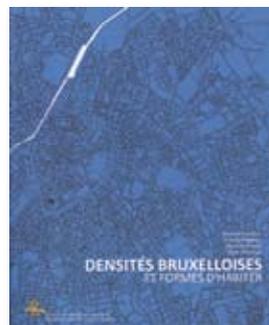
#### Observatoire du commerce: le schéma de développement commercial pour la Région de Bruxelles-Capitale - 2008

72 pages. Editions séparées Fr/Nl/En.

#### Bilan quinquennal 2004-2008 - Memorandum 2009-2014 de la Direction Etudes et Planification

Publié par l'AATL.

49 pages. Editions séparées Fr/Nl.



## PERSPECTIVES

### L'élaboration d'un nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

L'élaboration d'un nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD) est un des projets majeurs du Gouvernement bruxellois pour cette législature. Ce plan devra être tout à la fois:

**Un plan durable.** Dans un contexte économique difficile, le PRDD devra relever des défis importants en matière de développement durable, d'où l'ajout de l'adjectif *durable* au titre *Plan Régional de Développement*.

Par développement durable, il faut entendre un développement socialement juste, économiquement stable et écologiquement responsable (tenant compte des différentes limites biophysiques de la Terre). Pour chaque thématique ou secteur de développement, il faudrait parvenir à établir des "seuils de durabilité" en-dessous desquels on ne peut descendre.

**Un plan ambitieux.** Le PRDD devra relever 5 nouveaux défis: le défi de l'essor démographique; le défi de l'emploi, de la formation et de l'enseignement; le défi environnemental, le défi de la lutte contre la pauvreté et la dualisation de la ville; et le défi de l'internationalisation.

Pour y parvenir, il faudra atteindre notamment les objectifs d'accroissement de l'offre de logements et d'emplois, de développement des entreprises et de programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de la sécurité et de l'environnement urbain, de réduction de la consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables.

**Un plan à court, moyen et long termes.** Le PRDD préparera l'avenir de la Région à moyen et long termes, en dessinant une vision stratégique aux horizons 2020 et 2040.

A court terme, pour cette législature, des lignes d'action et des mesures opérationnelles seront dégagées (indicateurs et tableaux de bord) pour permettre l'évaluation et l'adaptation du plan.

**Un plan pragmatique.** Outre ces indicateurs et tableaux de bord, le PRDD prévoira les conditions et moyens de mise en œuvre des programmes et projets.

Il s'agira également de revoir les articulations entre ce plan régional global et les plans sectoriels ou locaux.

**Un plan intégré.** Le PRDD devra intégrer, articuler et augmenter la cohérence des différents plans et outils de planification existants (le Plan de Développement International, le Plan Iris des Déplacements, les schémas directeurs, etc.) et futurs (les schémas directeurs au fur et à mesure de leur adoption).

**Un plan participatif.** Outre l'enquête publique (obligatoire) sur le projet de plan en fin de procédure, un large processus de consultation et de participation publique sera mis en place dès le début de l'élaboration du PRDD, sous forme de débats publics et d'ateliers de prospective stratégique. Ceux-ci permettront de définir les premières orientations du PRDD avec les forces vives publiques (régionales, para-régionales, communautaires et communales) et privées (associations, habitants, acteurs économiques, partenaires sociaux et académiques).

Cette nouvelle approche *bottom up* renforcera le caractère opérationnel du plan et permettra de mobiliser tous les acteurs du développement urbain autour d'un projet de ville fédérateur.

**Un plan métropolitain.** Le bassin socio-économique (ou aire métropolitaine) de la Région devra être pris en considération dans son entièreté par le PRDD. Dans ce but, des collaborations seront mises en place au-delà des frontières institutionnelles, avec des représentants des autres Régions et niveaux de pouvoir. Ces synergies devraient permettre de sortir des logiques de concurrence et de *zero game* (ce que l'un gagne, l'autre le perd) et d'obtenir des effets *win-win*. Il est également envisagé de lancer un marché visant un nouveau projet d'aménagement global de Bruxelles, ayant pour ambition de développer une vision spatiale stratégique intégrant, dans le contexte métropolitain, les acquis des schémas directeurs et les contrats de quartier.

**Un plan évalué au niveau environnemental.** Pour la première fois, le plan sera soumis à une évaluation des incidences environnementales qui se fera simultanément à l'élaboration du projet de plan.

Cette évaluation permettra d'améliorer les propositions, suite à l'analyse de variantes ou alternatives envisageables. Comme le plan lui-même, l'évaluation des incidences sera effectuée de façon transversale.

## La poursuite des Plans Communaux de Développement (PCD)

La DEP continuera à encadrer et assister les communes dans le cadre de la nouvelle procédure d'élaboration (avec rapport d'incidences sur l'environnement) de leur PCD. L'élaboration du PRDD devrait donner un nouvel élan et de nouvelles perspectives à cet exercice de planification stratégique du territoire communal.

## La poursuite des schémas directeurs

La DEP poursuivra l'élaboration des schémas directeurs dans les zones leviers du PRD 2002 et les zones d'intérêt régional du PRAS. Elle devrait également assurer le suivi des processus de planification de sites comme le Heysel, le Canal, les projets de la SNCB, etc.

L'Agence de Développement Territorial (ADT) assurera pour sa part la mise en œuvre des schémas directeurs déjà approuvés.

## La modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Suite à l'élaboration du PRDD et en lien avec le PDI (Plan de Développement International), le PRAS sera partiellement modifié, afin de pouvoir aménager les grands équipements nécessaires au développement international de Bruxelles et de répondre aux besoins économiques et de mixité urbaine (préserver la fonction industrielle au sein des zones mixtes, favoriser la création de logements au sein des zones administratives, optimiser l'aménagement de l'axe structurant de la zone du Canal...).

## La poursuite des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)

La DEP poursuivra l'instruction des dossiers d'adoption et d'abrogation de PPAS, en collaboration avec les communes.

Le processus de planification de certaines zones leviers et zones d'intérêt régional (Tour & Taxis, quartier européen,...) sera poursuivi par l'élaboration de PPAS, précisant les options des schémas directeurs.

L'instrument-même du PPAS devrait être examiné en vue d'une simplification et d'une plus grande flexibilité, pour être à même de répondre à l'évolution des besoins urbanistiques et économiques.

## L'élargissement des observatoires et études

La DEP continuera son travail de suivi et d'analyse des évolutions et tendances sur le terrain en matière de bureaux, de commerce et de logement.

- *L'observatoire des bureaux* élargira son champ d'investigation (vacance 2009) à la fonction administrative en périphérie, pour répondre au besoin du PRDD de prendre en compte l'échelle métropolitaine du territoire.
- Grâce à un important travail de vérification et de mise à jour de la banque de données sur la Situation Existante (SitEx) des noyaux commerciaux, un nouveau numéro de *l'observatoire des commerces* sera publié en 2010 sur l'évolution des commerces de la Région entre 2002 et 2008.
- *L'observatoire des permis logement* publiera quant à lui son premier numéro relatif aux logements autorisés entre 2003 et 2008.

Par ailleurs, le nouveau PRDD définira un programme d'études spécifiques, sectorielles et transversales nécessaires à sa mise en œuvre.

## La poursuite des outils de communication et d'information

La formule des Midis de l'Aménagement du Territoire (auparavant "Midis de la Planification") sera poursuivie en collaboration avec la Direction Administrative et Financière de l'AATL.

La politique d'organisation de séminaires et de publications sera également poursuivie par la DEP.

## L'organisation de la présidence belge de l'Union européenne en 2010

Dans le cadre de la présidence belge de l'Union européenne durant le second semestre de l'année 2010, la DEP assurera la présidence en matière de "politiques urbaines": réunions de l'Urban Development Group et des Directeurs Généraux ayant pour thèmes la mise en œuvre de la *Charte de Leipzig sur les villes européennes durables* et de son référentiel; organisation le 16/11/2010 d'un séminaire européen sur le thème du "projet urbain: bonnes pratiques et perspectives".

Elle assurera également une participation active aux événements organisés par la Région wallonne en matière de "cohésion territoriale": réunions des trois enceintes de coopération (NTCCP, DG et TCUM) ayant pour thèmes le suivi de l'*Agenda Territorial* et de son premier *Programme d'Actions* ainsi que l'élaboration du rapport *Territorial State and Perspectives*; soutien aux événements organisés par ESPON.

De début 2010 à mi 2011, la DEP s'impliquera de façon privilégiée et renforcée aux travaux menés dans ces matières par les deux autres pays du *Trio* de la présidence de l'Union européenne (Espagne et Hongrie).



# URBANISME

## 2

### L'urbanisme en 2009, c'est:

- 5.663 demandes de permis introduites
- 4.981 permis délivrés, dont 86 % d'octrois
- 16% de permis régionaux (compétence du fonctionnaire délégué)
- 28 études d'incidences menées
- 191 rapports d'incidences analysés
- 726 constats d'infractions urbanistiques enregistrés
- 189 recours introduits et 144 recours traités au Collège d'urbanisme
- 70 recours introduits et 59 recours traités au Gouvernement

## OBJECTIFS

L'Urbanisme a pour objectifs stratégiques de contribuer de manière proactive à l'amélioration de la qualité de la vie en ville, au travers des instruments d'exécution de l'urbanisme, notamment par un arbitrage des projets qui tient compte de tous les aspects de la ville.

Cet objectif s'inscrit dans la déclaration de politique générale du Gouvernement et se fonde sur l'article 2 - substantiel - du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

L'objectif de l'Urbanisme se décline en 6 missions principales:

**1 Règlements d'urbanisme:** assurer l'application correcte du 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 Permis:** émettre un avis conforme du fonctionnaire délégué (FD) sur les permis/certificats d'urbanisme et de lotir relevant de la compétence des communes; prendre les décisions (octroi ou refus) relatives aux demandes de dérogation(s) et, le cas échéant, suspendre la décision du collège des bourgmestre et échevins. Instruire et délivrer les permis/certificats d'urbanisme et de lotir relevant de la compétence du fonctionnaire délégué (FD) et les saisines du FD.

**3 Incidences:** instruire les études et les rapports d'incidences sur l'environnement liés aux demandes de permis/certificats d'urbanisme ou de lotir et instruire les rapports sur les incidences environnementales liés aux PPAS.

**4 Infractions:** gérer les infractions urbanistiques portant notamment sur des actes et travaux effectués sans permis ou dans le non-respect du permis délivré.

**5 Recours:** 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.

**6 Information:** l'Urbanisme fournit également les renseignements urbanistiques aux personnes de droit public et gère les demandes de divisions de biens des notaires. En outre, elle réalise des publications à l'attention du grand public.

## MOYENS

### Moyens humains

A l'exception de la mission 5 qui relève de la compétence du Secrétariat du Collège d'urbanisme et de la Direction Conseil et Recours, les autres missions sont assurées par la Direction de l'Urbanisme qui compte 47 agents.

### Moyens financiers

Les moyens budgétaires consacrés en 2009 à l'urbanisme s'élèvent à 540.964 EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés en 2009 (EUR)
Etudes, formations, consultance, organisation de concours, conférences et expositions, communication	255.523
Subventions pour organisation d'expositions, conférences, concours	154.339
Commissions de concertation	98.635
Collège d'urbanisme et Collège d'environnement	26.750
Constataion et poursuite des infractions au CoBAT	5.717
<b>Total</b>	<b>540.964</b>

### Moyens législatifs

La base juridique en matière d'urbanisme est le *Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire* du 9 avril 2004 (CoBAT).

Ce CoBAT a déjà été modifié à plusieurs reprises. En 2009, deux ordonnances modificatives ont été adoptées: l'ordonnance du 19/05/2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire relative au droit de préemption et l'ordonnance du 14/05/2009 modifiant l'ordonnance du 13/05/2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

Les *arrêtés d'exécution* mettant en œuvre les modifications du CoBAT, entrant en vigueur le 01/01/2010, sont en cours d'élaboration, notamment via la mise sur pied de "groupes de travail" regroupant des fonctionnaires des directions fonctionnelles de l'AATL et des 19 communes, ainsi que des représentants de Bruxelles Environnement, de l'Agence bruxelloise pour l'entreprise et de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne les autres arrêtés du Gouvernement bruxellois:

■ 4 arrêtés ont été adoptés en 2009:

- L'arrêté du 15/01/2009 portant communication des dates des vacances scolaires pour l'année 2009-2010 (M.B. 06/02/2009). Celles-ci ont une influence sur l'organisation des mesures particulières de publicité et, dès lors, sur le calcul des délais de délivrance des permis.
- L'arrêté du 19/02/2009 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 (M.B. 26/03/2009). Il élargit la compétence du fonctionnaire délégué aux demandes de permis/certificat introduites par "la SFAR ainsi que ses filiales contrôlées à 100%". Pour relever de la compétence du fonctionnaire délégué, l'objet de la demande ne se limite plus à "la construction de logements sociaux".
- L'arrêté du 19/03/2009 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux commissions de concertation; en ce qui concerne leur composition (M.B. 16/04/2009).
- L'arrêté du 17/12/2009 désignant les fonctionnaires délégués visés à l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (M.B. 08/01/2010).

■ 1 arrêté a été annulé par le Conseil d'Etat (arrêt n°194.193 du 15 juin 2009): il s'agit de l'arrêté du 12/06/2003 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme (ainsi que de l'arrêté du 18/12/2003 le modifiant). Pour les motifs d'annulation, voir page 46.

Un nouvel arrêté relatif aux charges d'urbanisme est en cours d'élaboration et le CoBAT sera modifié afin d'habiliter le Gouvernement à réglementer en cette matière. Ces deux textes seront adoptés courant 2010.

# I LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le CoBAT prévoit la possibilité d'édicter des règlements d'urbanisme. Ils sont de deux types:

- Les règlements régionaux d'urbanisme (RRU)
- Les règlements communaux d'urbanisme (RCU)

L'article 88 du CoBAT énonce les matières visées par les RRU. Les règlements contiennent des dispositions visant à mener des politiques spécifiques, telles que la salubrité, la conservation, la sécurité, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords; les normes minimales d'habitabilité des logements; l'accès des immeubles publics par des personnes à mobilité réduite; les enseignes et les dispositifs de publicité; les antennes, les canalisations, les clôtures, les dépôts, les terrains non bâtis, les plantations, les modifications au relief du sol et l'aménagement d'emplacements destinés à la circulation et au parking des voitures en dehors de la voie publique, etc.

Le RRU est hiérarchiquement supérieur aux RCU, de sorte qu'il abroge les dispositions des RCU qui ne lui sont pas conformes. Les RCU peuvent compléter et préciser, en fonction des spécificités locales, les matières réglées par le RRU ou porter sur d'autres matières (ex: les antennes paraboliques, les dispositifs publicitaires, les terrasses en voirie...). Ils peuvent en outre 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 Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Un 1<sup>er</sup> RRU a été adopté le 03/06/1999 et est entré en vigueur le 01/01/2000. Suite à une irrégularité de procédure, un 2<sup>ème</sup> RRU fut adopté le 11/04/2003 par le Gouvernement bruxellois et est entré en vigueur le 15/05/2003, pour une durée limitée. Le Gouvernement adopta alors un 3<sup>ème</sup> RRU par arrêté du 21/11/2006. Ce dernier RRU est entré en vigueur le 03/01/2007; il s'agit du RRU actuel.

Sa structure comprend 7 titres:

- **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:** *Abrogé*
- **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

Le titre V, relatif à l'isolation thermique des bâtiments, a été abrogé et remplacé par l'ordonnance du 07/06/2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB), entrée en vigueur le 02/07/2008.

L'AATL a réalisé une publication commentée du RRU, agrémentée 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). Une brochure reprenant intégralement le texte publié au Moniteur belge y est également disponible.



En ce qui concerne l'application concrète du RRU, la pratique quotidienne des techniciens de l'urbanisme de l'AATL permet de confirmer les quelques observations suivantes:

- 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 parfois peu compréhensibles par tous.
- 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 (RCU)

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

En 2009, 3 RCU ont été adoptés:

- Sur Bruxelles-Ville, un RCU zoné "*Grand-Place, patrimoine UNESCO - Expression commerciale*" a été approuvé par le Gouvernement le 26/03/2009 (M.B. 16/05/2009).
- Sur la commune de Saint-Josse-ten-Noode, un RCU relatif aux aspects des façades, à l'installation d'antennes hertziennes et aux occupations privatives en voiries a été approuvé par le Gouvernement le 30/04/2009.
- Sur la commune de Forest, un RCU relatif à la gestion des eaux pluviales a été approuvé par dépassement des délais le 06/08/2009.

## 2 LA GESTION POINTUE DES PERMIS/ CERTIFICATS D'URBANISME ET DE LOTIR

### Commission 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 la commune ainsi que les différents intérêts de la Région dans le domaine urbanistique (Direction de l'Urbanisme de l'AATL), patrimonial (Direction des Monuments et Sites de l'AATL), économique (SDRB) et environnemental (Bruxelles Environnement/IBGE).

La commune concernée organise et préside la commission de concertation. 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, notamment sur l'opportunité du projet ou sur son impact dans le cadre de vie. Les éventuels opposants peuvent faire 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 pour les autorités délivrantes.

En vertu de l'article 9 du CoBAT, l'avis de la commission de concertation est requis préalablement à l'adoption d'un PPAS, d'un plan 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. Néanmoins, l'ordonnance du 14/05/2009 modifiant le CoBAT vient limiter ce recours discrétionnaire à la CC afin d'en limiter les ordres du jour. A partir du 01/01/2010, celui-ci ne sera possible que pour des questions autres que celles portant sur l'élaboration des plans et règlements et l'instruction des demandes de permis.



Délivrance (août 2009) du permis d'urbanisme communal (Ixelles) visant à rénover l'entrée de la galerie commerciale du "Goulet Louise" ainsi que des façades, espaces commerciaux et bureaux. Dossier soumis à la CC (via MPP) notamment pour dérogation aux règles de hauteur de toiture des constructions mitoyennes (art. 6 Titre I du RRU)

Il ressort des données statistiques que 66% des dossiers traités en 2009 ont été soumis à la procédure de l'avis de la commission de concertation (3.275 dossiers); environ 84% de ces dossiers l'ont été via les mesures particulières de publicité (enquête publique + CC) et 16% en dehors des mesures particulières de publicité (CC seule).

#### Répartition des principaux motifs de soumission à CC, hors MPP, en 2009

En ZICHEE, modification visible depuis les espaces publics hors PPAS/Règl./Patrimoine (prescription 21 PRAS)	44%
Biens à l'inventaire (art. 207 CoBAT)	38%
En zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives (art. 237 CoBAT)	17%

#### Répartition des principaux motifs de soumission aux MPP en 2009

Dérogation aux règles de profondeur des constructions mitoyennes (art. 4 Titre I du RRU)	19,11%
Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription 0.6 PRAS)	15,09%
Dérogation aux règles de hauteur de toiture des constructions mitoyennes (art. 6 Titre I du RRU)	10,83%
Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant (prescription 2.5.2° PRAS)	6,69%
Dérogation à un PPAS (art. 155, § 2 CoBAT)	6,46%
Modification totale ou partielle d'un logement (prescription 0.12 PRAS)	3,17%
Dérogation à un RCU (art. 153, § 2, al. 2 CoBAT)	2,77%
Dérogation aux règles de hauteur de façade avant des constructions mitoyennes (art. 5 Titre I du RRU)	2,62%
Dérogation aux règles de maintien d'une surface perméable (art. 13 Titre I du RRU)	2,40%

Les communes sur lesquelles ont été organisées le plus de commissions de concertation en 2009 sont la Ville de Bruxelles puis, respectivement sur un même pied d'égalité, Uccle et Anderlecht, Ixelles et Schaerbeek.

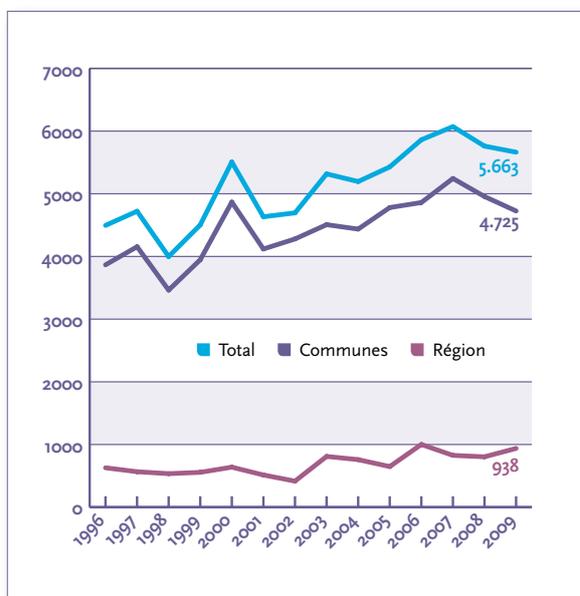
## Les permis/certificats communaux et régionaux

### Introduction et instruction des dossiers

Remarque préliminaire: 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'une décision administrative). Deux remarques s'imposent immédiatement concernant le rapport entre les dossiers introduits et les dossiers traités:

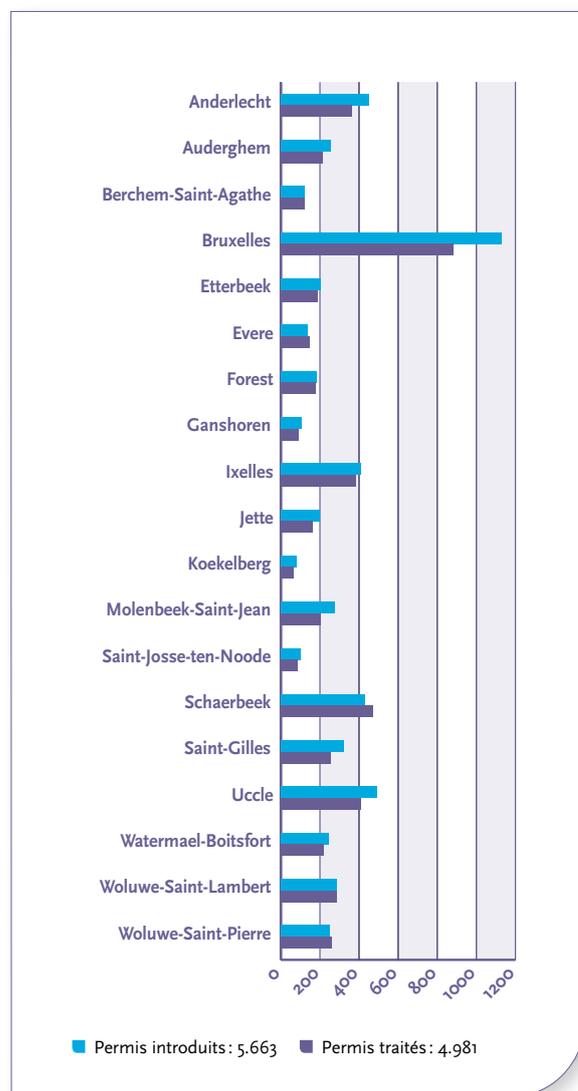
- Les dossiers introduits et les dossiers traités, répertoriés année par année, ne sont pas systématiquement les mêmes, puisque des dossiers introduits une année peuvent être traités une autre année.
- L'écart entre le nombre de dossiers introduits et le nombre de dossiers traités doit en réalité être réduit (5% de "dossiers doublons", dossiers clôturés au niveau régional et non communal, dossiers retirés ou abandonnés par le demandeur suite à l'avis défavorable de la commission de concertation ou du fonctionnaire délégué...).

Evolution du nombre de permis/certificats introduits de 1996 à 2009



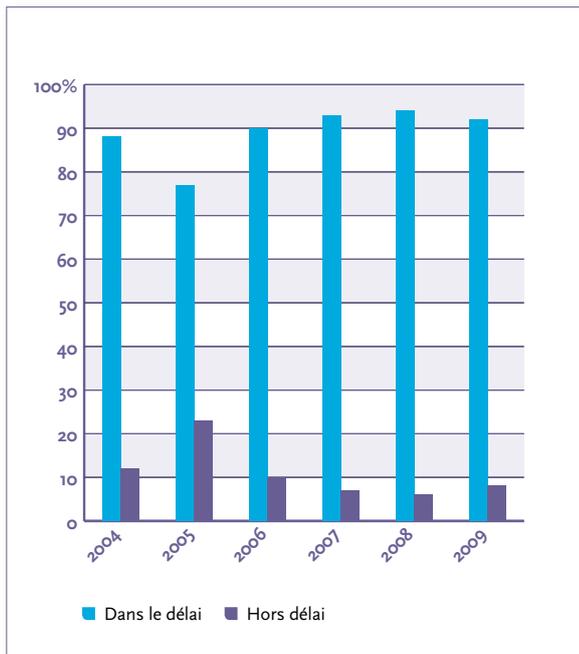
Le nombre de dossiers introduits depuis 1996 augmente d'année en année. En 2009, il a augmenté d'environ 1.700 unités par rapport à 1996. Par contre, il a diminué par rapport à 2008: c'est la conséquence de la crise financière de 2008, qui a conduit à la "mise au frigo" de dossiers.

Total des demandes de permis/certificats introduits et traités en 2009 par commune



Il est important de préciser que la qualité de traitement administratif et technique des dossiers s'est accrue d'année en année à la Direction de l'Urbanisme, en cherchant résolument à s'aligner sur les délais de procédure fixés par le CoBAT.

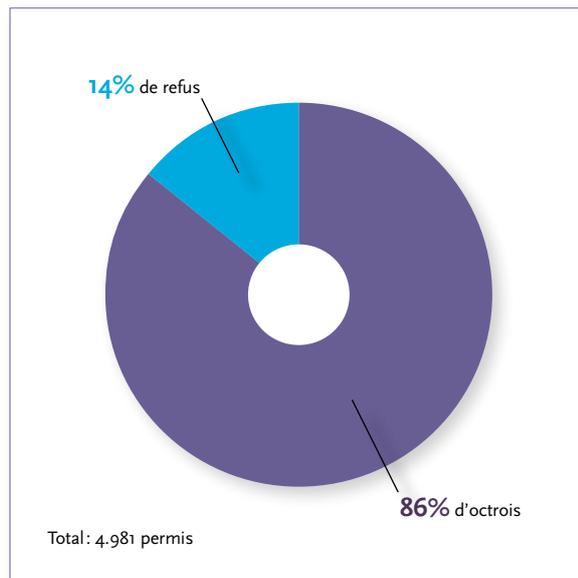
*Respect des délais par le fonctionnaire délégué pour les permis communaux (avis FD ou dérogation)*



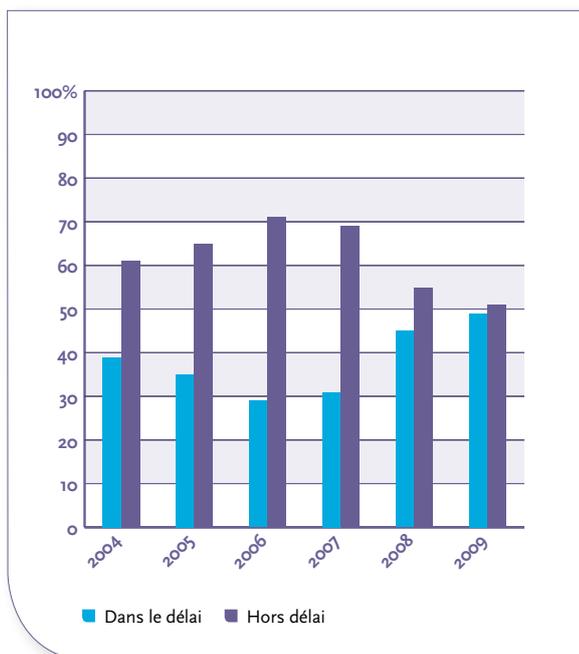
## Octrois - Refus

Parmi les 4.981 permis et certificats traités en 2009, 4.282 ont été octroyés (86%) contre 699 refusés (14%). Outre les permis octroyés ou refusés, 87 demandes de permis ont été retirées expressément par le demandeur au cours de la procédure (1,7%).

*Proportion des permis/certificats octroyés et refusés en 2009*



*Respect des délais par le fonctionnaire délégué pour la notification des permis régionaux*



## Type d'actes et travaux

Parmi les 4.282 permis/certificats octroyés, les 2 types d'objet les plus récurrents sont:

- les actes et travaux de (re)construction ou de transformation avec modification de volume (39%)
- les actes et travaux de transformation/rénovation sans modification de volume (26%)

Les actes et travaux suivants représentent également une grande part des dossiers:

- les changements d'utilisation/destination des biens bâtis soumis à permis (6,5%)
- les abattages d'arbres (6%), dont la très grande majorité est suivie de replantation
- les placements de dispositifs de publicité et d'enseignes (6%), dossiers pour lesquels la grande difficulté 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
- les travaux d'infrastructure (3%)

## Permis - Certificats

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 6 certificats d'urbanisme ont été délivrés en 2009 pour 4.276 permis octroyés, soit une proportion très faible de 0,14%. Le passage par le certificat reste néanmoins intéressant pour les projets d'envergure, tel, par exemple, le projet visant à créer et rénover les voiries et les abords du site de la RTBF (CU délivré en septembre 2009, après la réalisation d'une étude d'incidences).

## Permis d'urbanisme - Permis de lotir

Ici aussi, le nombre de permis de lotir octroyés est très faible par rapport à celui des permis d'urbanisme octroyés (0,77%).

En 2009, 33 permis de lotir ont été octroyés:

- 25 permis de lotir délivrés par les communes
- 8 permis de lotir délivrés par le fonctionnaire délégué (aucun sur saisine)

Ce nombre restreint de permis de lotir renvoie à la raréfaction des terrains destinés à être lotis en site urbain dense.

## 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 de classe 1a ou 1b. 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.

- 122 demandes de permis/certificats mixtes ont été introduites en 2009, dont 36 se situent à Bruxelles-Ville, 17 à Anderlecht, 13 à Uccle et 12 à Molenbeek-Saint-Jean.
- 26 de ces dossiers relèvent de la compétence du fonctionnaire délégué, dont 2 certificats d'urbanisme et 2 projets portant sur des biens protégés patrimoniale-ment ("permis uniques").

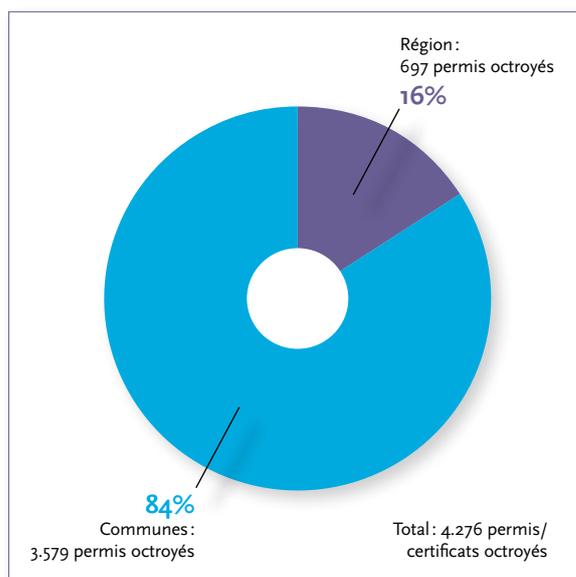


En 2009, fin des travaux de construction de la tour Zénith (31.000 m<sup>2</sup> de bureaux) boulevard Albert II à Schaerbeek. Permis mixte délivré par la commune en 2006, avec étude d'incidences (plus de 20.000 m<sup>2</sup> bureaux et plus de 200 emplacements de parking), dans le cadre du PPAS Gaucheret.

## Compétence communale - Compétence régionale

La compétence générale de délivrance des permis d'urbanisme appartient au collège des bourgmestre et échevins (autorité communale), selon les modalités et délais déterminés par les articles 156 et suivants du CoBAT. Les permis communaux représentent 84% des permis octroyés.

### Répartition des permis/certificats octroyés en 2009 entre les communes et le fonctionnaire délégué



Cependant, certains permis sont délivrés par le fonctionnaire délégué (autorité régionale de l'urbanisme au sein de l'AATL, déléguée par le Gouvernement), 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 16% 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.



Mise en œuvre du permis d'urbanisme communal (délivré en 2007) visant à transformer et rénover un ensemble industriel (usines "Bata") en 60 logements, bureaux et commerces, avenue Van Volxem à Forest. Dossier soumis à rapport d'incidences (garages de plus de 50 emplacements).

## Permis communaux

En 2009, 3.579 permis d'urbanisme et de lotir (hors CU) ont été octroyés par les communes.

Les permis communaux peuvent emprunter différentes procédures:

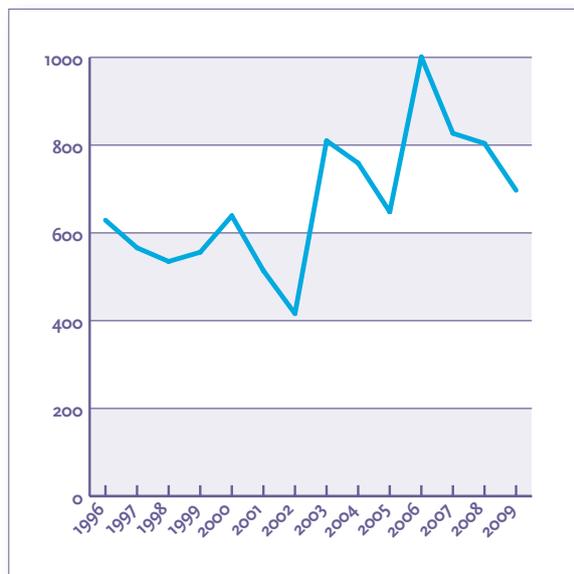
- **[AFD]** lorsqu'il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) ou de permis de lotir pour le territoire où se situe le bien, la demande de permis est soumise à l'avis conforme du fonctionnaire délégué.
- **[DER]** lorsqu'il existe un PPAS ou un permis de lotir pour le territoire où se situe le bien, le collège des bourgmestre et échevins sollicite uniquement la ou les dérogation(s) auprès du fonctionnaire délégué.
- **[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. Son pouvoir de tutelle reste néanmoins d'application.

## Permis régionaux

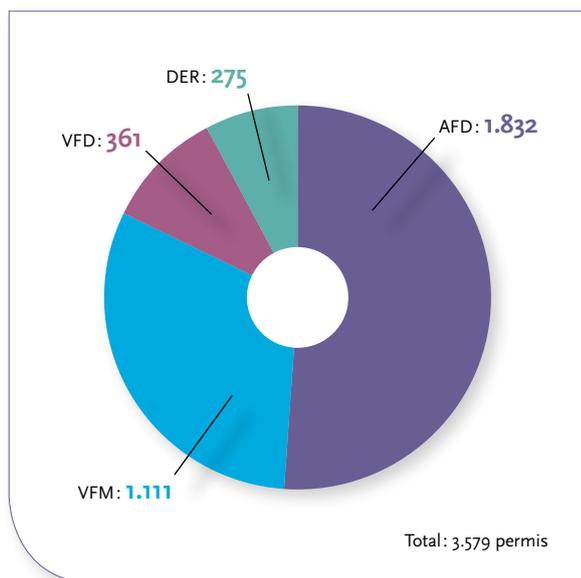
### Compétence du fonctionnaire délégué (FD)

En 2009, 697 permis d'urbanisme et de lotir (hors CU) ont été octroyés par le FD. Le volume des dossiers de permis octroyés par le FD représente 16% des permis délivrés sur le territoire régional.

#### Evolution des permis introduits auprès du fonctionnaire délégué entre 1996 et 2009



#### Répartition des permis communaux octroyés en 2009, par type de procédure



Inauguration (septembre 2009) des nouvelles Galeries commerciales Anspach, qui abriteront également le Casino de Bruxelles en 2010. Permis d'urbanisme délivré en novembre 2006 par la Ville de Bruxelles.

La diminution du nombre de dossiers régionaux traités en 2009 s'explique par le moratoire qui existe sur les dossiers GSM depuis l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 15/01/2009 (voir le point "les permis GSM" ci-dessous).

Les permis régionaux délivrés par le FD font aussi l'objet de procédures différentes:

- **[PFD]** lorsque le permis est sollicité par une personne de 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 dans un arrêté du Gouvernement, le permis est délivré par le FD.
- **[PFU]** lorsque le permis sollicité concerne un "bien protégé" patrimonial (classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription), le permis est délivré par le FD.
- **[SAI]** lorsque le permis sollicité concerne un site d'activité inexploité inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploités, le permis est délivré par le FD.  
NB: pas de dossier de ce type traité à l'AATL entre 2004 et 2009.
- **[SAISINE]** lorsque la commune, compétente pour délivrer le permis, n'a pas notifié sa décision dans les délais prescrits par le CoBAT, le demandeur peut saisir le FD pour l'inviter à statuer sur la demande (article 164 du CoBAT).

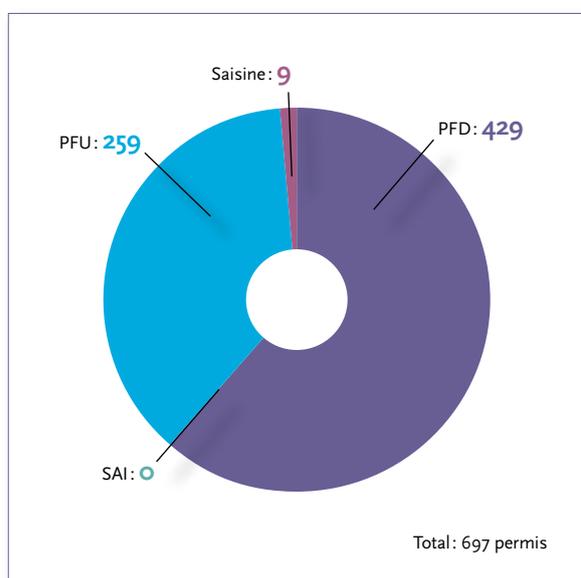


En 2009, délivrance des permis d'urbanisme et mise en œuvre progressive de l'opération régionale "Villo" visant à installer 200 stations de location de vélos publics sur toute la Région. Le 1<sup>er</sup> permis est délivré par le fonctionnaire délégué en avril pour le placement de 57 stations sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

NB: l'ordonnance du 14/05/2009 modifiant le CoBAT, qui entre en vigueur le 01/01/2010, apporte deux compétences supplémentaires au FD:

- 1- les permis concernant un projet d'intérêt régional et situé dans un périmètre déterminé par le Gouvernement
- 2- les permis se situant sur plusieurs communes et situés dans un périmètre déterminé par le Gouvernement.

Répartition des permis régionaux octroyés en 2009, par type de procédure



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

9 saisines ont été traitées par le FD en 2009. Ce nombre révèle la très faible utilisation de cette faculté par les demandeurs de permis. Sans doute, l'absence de réponse du FD dans le délai prescrit 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 qui prennent, à leur tour, beaucoup de temps.

## Les permis/certificats “uniques” urbanisme et patrimoine

Le mécanisme du permis unique est entré en vigueur en 2003. Le nombre de permis traités par le FD a par conséquent fortement augmenté depuis lors. La coordination interne mise en place entre la Direction de l'Urbanisme et la Direction des Monuments et Sites permet de faire face à l'accroissement des permis uniques.



Inauguration (décembre 2009) des salons restaurés de l'hôtel Ciamberlani de l'architecte Paul Hankar à Ixelles. Permis d'urbanisme unique délivré en 2006.

En 2009, 357 demandes de permis uniques ont été introduites et 281 dossiers ont été traités par le FD. Le nombre de permis octroyés s'élève à 259, contre 22 permis refusés, soit seulement 7,8% de refus. 16 de ces refus se justifient par un avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS).

Les demandes de permis uniques sont en effet soumises à l'avis préalable de la CRMS. Cet avis est conforme en ce qui concerne les interventions portant sur le bien protégé. Ainsi, dès lors que l'avis conforme est défavorable, le FD doit refuser le permis.

Sur les 281 permis traités en 2009, 127 se situent à Bruxelles-Ville, 47 à Watermael-Boitsfort, 11 à Schaerbeek, 10 à Ixelles, 9 à Uccle, 8 à Saint-Josse et Auderghem et 7 à Anderlecht. Les autres communes se répartissent le solde. 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 notamment les Cités “Logis/Floréal”.



Délivrance du permis d'urbanisme unique (août 2009) pour étendre, transformer et restaurer l'ensemble des parties classées de l'Hôtel Astoria, rue Royale, Bruxelles. Dossier soumis à rapport d'incidences (hôtel de plus de 100 chambres).

## 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 FD.

Exemples de permis “espace public” délivrés en 2009 par le fonctionnaire délégué:

- avril 2009: PU visant à réaménager la Place Docteur Schweitzer à Berchem-Sainte-Agathe
- novembre 2009: PU visant à réaménager la Place de la Monnaie sur la Ville de Bruxelles

En 2009, 505 dossiers ont été introduits et 426 dossiers ont été traités, dont 411 octrois de permis (96%) contre 15 refus (4%). Le nombre de dossiers traités a augmenté ces dernières années: 70 dossiers supplémentaires par rapport à 2008 et 141 par rapport à 2007. Les communes sur le territoire desquelles le plus de demandes de permis relatifs à l'espace public ont été introduites sont Bruxelles-ville (31%), Watermael-Boitsfort (12%), Anderlecht (9%), Schaerbeek (7%), et Uccle (6,5%).



Délivrance par le fonctionnaire délégué (janvier 2009) du permis d'urbanisme visant à réaménager le boulevard Léopold III à Haren: création d'une ligne de tram sur la berme centrale, d'un tunnel devant la nouvelle entrée de l'OTAN et 2 ronds-points en surface. Dossier soumis à étude d'incidences (tunnel) et délivré dans le cadre des accords Beliris. (Image de synthèse de Beliris).

En 2009, une dizaine de permis d'urbanisme a été délivrée en vue de rendre les stations de métro accessibles aux personnes à mobilité réduite (placement d'ascenseurs). Exemples: stations Osseghem, Bockstael, Demey, Delta, Veeweyde, Alma, Botanique, Arts-Loi, Aumale et Roodebeek. Ce type de travaux croît d'année en année.

## 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 2009, 16 nouveaux dossiers ont été introduits et 24 ont été traités, lesquels ont tous fait l'objet d'un octroi de permis. Ce taux de réussite s'explique encore par la bonne coordination interne entre la Direction de l'Urbanisme et la Direction de la Rénovation Urbaine.

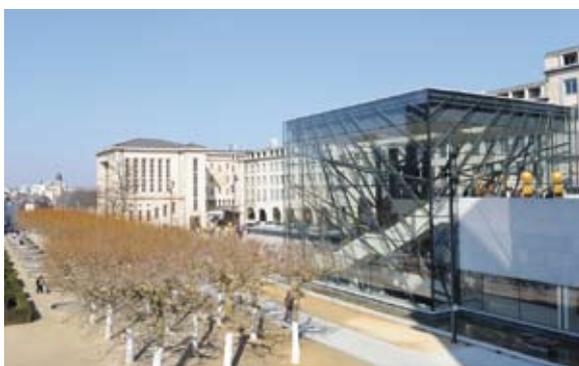
Délivrance (décembre 2009) par le fonctionnaire délégué du permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 5 logements et réaménagement d'une dizaine de voiries dans le cadre du contrat de quartier «Aumale-Wayez» à Anderlecht.



## Les permis/certificats relatifs à l'accord de coopération Fédéral/Région (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. 11 dossiers ont été introduits en 2009 et 11 dossiers ont été traités. Ces derniers ont tous fait l'objet d'un octroi de permis d'urbanisme.

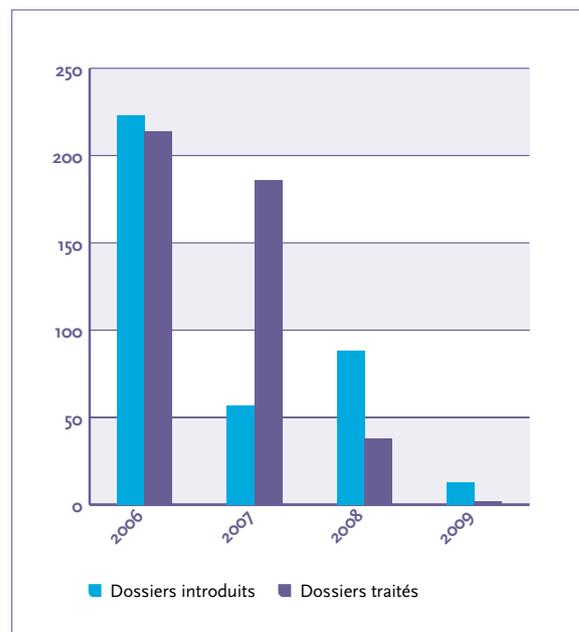
Inauguration (septembre 2009) du nouveau Palais des Congrès "Square" au Mont des Arts (réaménagé lui aussi). Rénovation dans le cadre des accords de coopération Beliris. Permis d'urbanisme délivré par la Ville de Bruxelles en décembre 2006.



## Les permis GSM

En 2009, 13 dossiers concernant l'implantation de stations de mobilophonie ont été introduits et 2 ont été traités. Ce type de dossier est en forte diminution.

### Evolution des dossiers GSM entre 2006 et 2009



La très nette réduction de 2009 s'explique par l'existence d'un moratoire pour le traitement de ce type de dossiers suite à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 15/01/2009.

Cet arrêt reconnaît aux Régions des compétences environnementales qui leur permettent de légiférer en la matière et, par conséquent, confirme l'ordonnance bruxelloise du 01/03/2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes.

La Région bruxelloise est donc compétente pour fixer les normes d'immission des antennes GSM mais, les compétences de contrôle confiées précédemment à l'IBPT (organisme fédéral) ayant été transférées à Bruxelles Environnement (organisme régional), le traitement des dossiers de demande de permis d'urbanisme se voit suspendu le temps de mettre la nouvelle compétence régionale sur pied (modèle de calcul des ondes...).

Enfin, il est utile de souligner que l'installation des antennes GSM sera dorénavant soumise à permis d'environnement de classe 2 (permis non mixtes en cas de permis d'urbanisme).

## Le Plan Régional du Logement (PRL)

Pour contribuer à lutter contre la crise structurelle du logement, le précédent Gouvernement avait mis en place un Plan Régional du Logement visant à réaliser 5.000 logements publics sur le territoire de la Région. Le Gouvernement actuel poursuit l'action entreprise.

- Entre 2006 et 2009:
  - 12 permis d'urbanisme ont été octroyés par le FD.
- En 2009:
  - 5 demandes de permis d'urbanisme ont été introduites auprès du FD:
    1. *Lennik*: 200 logements  
dépôt PU le 18/06/2009
    2. *Seigneurie*: 25 logements  
dépôt PU le 01/07/2009
    3. *Gaucheret*: 25 logements  
dépôt PU le 07/12/2009
    4. *Bourdon*: 89 logements  
dépôt PU le 04/06/2009
    5. *Brel*: 100 logements  
dépôt PU le 23/07/2009
  - 2 permis d'urbanisme ont été délivrés par le FD:
    1. *Gérance* (Venelle Champ du Moulin):  
43 logements - octroi PU le 27/02/2009
    2. *Stockel*: 100 logements  
octroi PU le 18/02/2009

Pour ce type de dossier, la Région ne maîtrise pas totalement les délais d'instruction, dont notamment ceux liés à l'organisation des mesures particulières de publicité.

## Les charges d'urbanisme

### Généralités

La délivrance du permis d'urbanisme ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de charges d'urbanisme. Le principe trouve son fondement légal aux articles 100 (PU) et 112 (PL) du CoBAT.

Les charges d'urbanisme sont conçues comme étant une contrepartie des avantages découlant du permis. Il s'agit d'une obligation complémentaire destinée à obtenir la participation du bénéficiaire du permis à la valorisation de certains éléments du patrimoine urbanistique commun ou à reporter sur le bénéficiaire du permis des obligations que l'autorité délivrante aurait dû prendre en charge à la suite de la mise en œuvre du permis, tel l'équipement de la voirie.

Les charges d'urbanisme peuvent être exigées en nature (travaux de construction) ou en espèces (versement d'une somme d'argent).

L'arrêté du 12/06/2003 relatif aux charges d'urbanisme, qui précisait, entre autres, les actes et travaux donnant

obligatoirement lieu à l'imposition de charges et ceux ne pouvant pas en générer, a été annulé par un arrêt du Conseil d'Etat le 15/06/2009.

L'annulation est motivée essentiellement par un défaut d'habilitation légale de certaines dispositions de l'arrêté par rapport aux articles 86 et 97 de l'OOPU (actuels articles 100 et 112 du CoBAT). Notamment:

- Les articles 6, 7 et 8 de l'arrêté du 12/06/2003 qui déterminaient le montant des charges qui pouvaient être imposées et les hypothèses dans lesquelles des actes et travaux pouvaient être exonérés de charges d'urbanisme.
- Les 9, 12 et 13 qui réglaient la question du délai dans lequel les charges d'urbanisme devaient être réalisées, les modalités de la libération des garanties financières et les cas dans lesquels elles restaient acquises.

En outre, le Conseil d'Etat considère que l'article 3 de l'arrêté, qui soumet tout changement de destination d'un immeuble à des charges, dénature les notions de "charges d'urbanisme" et de "rétribution" et méconnaît la proportionnalité imposée par l'ordonnance.

L'arrêt d'annulation censure la légalité des articles 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 de l'arrêté du 12/06/2003 et prononce l'annulation des autres dispositions du texte, dès lors qu'il les considère comme indissociables de celles qui sont censurées, le tout formant un ensemble cohérent.

Il rejette également la demande de limiter l'effet *ex tunc* de l'annulation. Il s'agit donc d'une annulation avec effet rétroactif (l'acte attaqué est censé n'avoir jamais existé). Un nouvel arrêté est en cours d'élaboration; il sera adopté courant 2010. Durant la période transitoire, les permis délivrés soumis à charges d'urbanisme s'appuient sur les articles du CoBAT.

### Litiges sur les charges d'urbanisme

Il faut constater, à ce jour, que les charges imposées aux institutions européennes n'ont pas encore été versées à la Région. Elles sont contestées par les institutions, qui s'estiment exonérées par leur statut diplomatique. La Région bruxelloise et l'Etat fédéral défendent le principe qu'il ne s'agit pas d'un impôt, mais d'une contribution à l'aménagement du patrimoine public commun situé à proximité du permis générateur des charges, en contrepartie des avantages tirés par celui-ci. Le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 15/06/2009 annulant l'arrêté charges d'urbanisme, rappelle d'ailleurs cette position: "*Considérant que l'imposition de charges "en numéraire" peut être considérée comme une rétribution au sens de l'article 173 de la Constitution; qu'elle n'est en ce cas légale qu'à la condition que le montant perçu soit en relation avec la prestation fournie, c'est-à-dire avec le coût des travaux qui pourraient être imposés à titre de charges d'urbanisme; Considérant qu'ainsi compris, les articles 86 et 97 de l'ordonnance [art. 100 et 112 CoBAT actuels] ne concernent pas des "impôts" au sens des articles 170 et 172 de la Constitution*".

## Constats chiffrés relatifs aux permis régionaux soumis à charges d'urbanisme

### Permis chargés

Année	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre de dossiers	8	4	4	7	7
Nombre de m <sup>2</sup> chargés	6.829	1.232	27.930	259.764	4.120
Permis périmés	1	0	0	0	0
Recours Conseil d'Etat	1	1	1	0	0
Réalisation en nature	1	0	0	0	0

### Identification par commune des permis chargés

	2005	2006	2007	2008	2009
Bruxelles	4	2	4	5	5
Ixelles	2	0	0	0	1
Forest	0	0	0	1	0
Etterbeek	0	1	0	1	0
Schaerbeek	1	0	0	0	0
Woluwe-Saint-Pierre	1	0	0	0	0
Watermael-Boitsfort	0	1	0	0	0
Uccle	0	0	0	0	1

### Identification par type d'actes et travaux donnant lieu à charges (faits générateurs)

Année	2005	2006	2007	2008	2009
Bureaux / Activités de production de biens immatériels	6	2	1	2	2
Missions diplomatiques / Assemblées parlementaires / Représentations	2	2	3	4	5
Parkings commerciaux indépendants	0	0	0	0	0
OTAN	0	0	0	1	0

### Montants des charges

Pour ce qui concerne les recettes régionales alimentées par les charges d'urbanisme, les montants récupérés, par année, sont les suivants:

Année	2005	2006	2007	2008	2009
Montants récupérés (allocation budgétaire 02 310 06 04 38 10)	299.485	4.345.781	264.645	695.382	10.068

### 3 LE RYTHME DE CROISIÈRE 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 figure qui nécessitent une évaluation des incidences "pour motif urbanistique". D'autres projets, ou installations dites "classées", répertoriés dans un arrêté et une ordonnance 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). Il est important de veiller à une gestion cohérente des dossiers mixtes qui relèvent à la fois du CoBAT et de l'ordonnance sur les permis d'environnement (OPE).

#### Les Etudes d'Incidences (EI)

Sur base de ce qui précède, certaines EI suivies par les ingénieurs de l'AATL sont des études d'incidences imposées (uniquement ou non) par l'ordonnance spécifique couplée à l'ordonnance sur les permis d'environnement.

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 2009

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), 251 études ont déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation. En 2009, il y a eu un total de 28 études qui ont été en traitement dans la cellule incidences. Elles se répartissent ainsi:

- 14 EI associées à des demandes (mixtes ou non) introduites en 2008 ont été clôturées (exceptée une qui a été abandonnée, le délai étant largement dépassé, pour être recommencée en 2010).
- 14 procédures d'EI ont été entamées (dossiers de demande déclarés complets en 2009 - 4 de ces études ont été clôturées pendant la même année 2009, les autres sont toujours en cours en ce début 2010).



Délivrance des permis d'urbanisme communaux (septembre 2009) relatifs à la Cité administrative, Ville de Bruxelles: un PU pour la rénovation et l'extension d'un complexe de bureaux existant, avec étude d'incidences (plus de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux) et un PU pour la création de logements et de commerces.

En outre, à noter que:

- 10 de ces 28 EI sont ou ont été présidées par l'AATL.
- 12 EI sont liées à des demandes uniques de permis d'environnement (parmi celles-ci, les études concernant l'exploitation de la Station d'Épuration Sud, l'exploitation du marché matinal MABRU, et l'exploitation du complexe hospitalier universitaire de l'UCL Saint-Luc).
- 2 sont liées à des demandes uniques de permis/certificat d'urbanisme: 1 liée à un permis (projet de démolition/reconstruction du pont Marchant à Anderlecht) et 1 liée à un certificat (projet de suppression de 6 passages à niveau des lignes 50 et 60 et remplacement de ceux-ci par 3 tunnels et une passerelle).
- 9 sont liées à des demandes conjointes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (dont l'important dossier relatif à l'urbanisation du site de Tour & Taxis, 2 gros projets de construction d'immeubles de logements à Laeken/Jette et au quai de Willebroek (projet qui comporte aussi des bureaux), 3 projets de construction d'immeubles de bureaux dont le projet Europa avec démolition d'un établissement hôtelier).
- 2 sont liées à des demandes conjointes de certificat d'urbanisme et de certificat d'environnement (la demande de construire un nouvel hôtel communal à Etterbeek et le projet de construction d'un pôle de grands commerces spécialisés).
- 3 sont liées à des demandes de permis de lotir (Chaudron à Anderlecht, Tivoli à Bruxelles-Ville et Vishay à Evere).

## Répartition par autorité délivrante en 2009

Compte tenu que 12 EI sont liées uniquement à des demandes de permis d'environnement, les 16 études restantes se répartissent comme suit:

- 4 EI pour les permis/certificats relevant de la compétence régionale (demandeurs publics: INFRABEL, SDRB, Bruxelles Mobilité et la commune d'Etterbeek)
- 12 EI pour les permis relevant de la compétence des communes

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

Il faut rappeler que la modification de l'ordonnance intervenue en février 2004 a élargi le champ d'application aux permis de lotir, et a par ailleurs porté sur l'intitulé d'un certain nombre de rubriques.

Les motifs d'EI en 2009 se répartissent comme suit:

- 3 EI portent sur un projet de lotissement où il y a création de plus de 200 places de parking couvertes ou à l'air libre (critère repris à l'annexe A du CoBAT).
- 12 EI relèvent uniquement de la procédure de l'ordonnance relative aux permis d'environnement (OPE): 1 étant motivée par la présence sur le site d'une station d'épuration de plus de 30.000 équivalents habitants, les 11 autres étant motivées par le critère de dépassement de 200 emplacements de parking (couverts ou à l'air libre) dans le cadre de demandes de renouvellement du permis d'environnement.
- 4 sont motivées à la fois par le critère urbanistique de plus de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux et par celui de création de plus de 200 places de parking qui est commun à l'OPE et au CoBAT.
- 7 sont motivées par le seul critère de création de plus de 200 places de parking qui est commun à l'OPE et au CoBAT.
- 2 sont liées à des projets d'infrastructure (ouvrages d'art).

## Répartition par commune en 2009

Sur les 28 études d'incidences:

13	El portent sur le seul territoire de la Ville de Bruxelles
1	El porte à la fois sur le territoire de Bruxelles-Ville et celui d'une autre commune (Jette)
1	autre EI porte sur plusieurs communes: Berchem-Sainte-Agathe, Jette et Ganshoren
3	sur Anderlecht
3	sur Watermael-Boitsfort
1	sur Auderghem
1	sur Etterbeek
1	sur Evere
1	sur Forest
1	sur Saint-Josse-ten-Noode
1	sur Woluwe-Saint-Lambert
1	sur Jette

## Les Rapports d'Incidences (RI)

### Gestion des demandes de permis d'urbanisme soumises à rapport d'incidences

Cette année encore, l'Administration a tenté de réduire les délais de traitement des dossiers soumis à rapport d'incidences; notamment en communiquant au maximum avec les bureaux d'étude et d'architecture, afin de minimiser les délais d'instruction et de les guider au mieux dans cette procédure qui apparaît parfois difficile pour les non-initiés (c'est pourquoi en 2006 un vade-mecum a été réalisé à leur attention et distribuée à toute personne amenée à rédiger des RI).

L'Administration a pu faire un premier bilan de l'application de l'ordonnance sur la performance énergétique et le climat intérieur des bâtiments (OPEB), entrée en vigueur le 02/07/2008. Rappelons-le, un RI n'est désormais plus complet s'il n'est pas accompagné, le cas échéant, d'un dossier PEB. Il apparaît que cette procédure, si elle commence à être maîtrisée et connue par la plupart, reste assez complexe dans sa mise en œuvre.

### Les rapports d'incidences traités au cours de l'année 2009

Durant l'année 2009, à nouveau, une légère augmentation des RI traités par la cellule incidences a été relevée. En effet, 191 RI ont été analysés; parmi ceux-ci, 165 ont été déclarés complets.

Permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué (septembre 2009) pour le réaménagement de la Place de la Monnaie et des rues adjacentes à Bruxelles-Ville. Rapport d'incidences pour motif de "travaux d'infrastructure et de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant".





Délivrance par la commune du permis d'urbanisme (novembre 2009) visant à démolir et reconstruire une mosquée à Saint-Josse-ten-Noode. Dossier soumis à rapport d'incidences (équipement pour plus de 200 utilisateurs).

## Répartition par autorité délivrante en 2009

Parmi ces 191 dossiers, 67 relèvent de la compétence régionale (soit 35 %), tandis que 124 sont de la compétence des communes (soit 65%).

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

Le tableau ci-dessous nous indique que, tout comme l'année dernière, la majorité des RI sont motivés par la rubrique 26 du CoBAT, à savoir la création de parkings couverts. Les critères qui viennent ensuite sont la création d'équipements et l'aménagement de propriétés plantées. A l'autre extrémité, on trouve le motif de travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique qui n'est intervenu qu'une seule fois.

## Répartition par commune en 2009

Le tableau suivant fait état de la répartition des dossiers selon les communes concernées. Il faut savoir que certains dossiers peuvent concerner plusieurs communes, entraînant une concertation commune et des mesures particulières de publicité conjointes.

La Ville de Bruxelles a la part la plus large des demandes soumises à RI. Suivent les communes d'Uccle, Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht.

Commune	Nombre de RI déclarés complets
Bruxelles-Ville	39
Molenbeek-Saint-Jean	20
Uccle	20
Anderlecht	19
Schaerbeek	11
Ixelles	7
Jette	7
Woluwe-Saint-Lambert	7
Forest	6
Etterbeek	5
Evere	5
Berchem-Sainte-Agathe	4
Watermael-Boitsfort	4
Auderghem	3
Koekelberg	3
Saint-Gilles	3
Ganshoren	2
Saint-Josse-ten-Noode	2
Woluwe-Saint-Pierre	2

Motifs	Pourcentage des dossiers concernés
Rub. 26 Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc. comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques	37,63%
Rub. 24 Création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m <sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements	26,88%
Rub. 20 Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m <sup>2</sup>	9,14%
Rub. 19 Tous travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant, et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes	8,06%
Rub. 25 Parc 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	7,53%
Rub. 22 Complexe hôtelier de plus de 100 chambres	3,23%
Rub. 21 Construction d'un immeuble de bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 m <sup>2</sup> et 20.000 m <sup>2</sup> hors sol	2,69%
Rub. 23 Création de plus de 1.000 m <sup>2</sup> de locaux destinés aux activités productives, de commerces ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation	2,15%
Rub. 28 Toute modification ou extension des projets figurant à l'annexe A, ou à l'annexe B, déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)	2,15%
Rub. 11 Tous travaux modifiant ou perturbant le réseau hydrographique	0,54%

## Les Rapports sur les Incidences Environnementales (RIE) 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 plans et programmes.

Dans la nouvelle procédure, tout projet de PPAS est d'office soumis à l'établissement d'un RIE, sauf si l'AATL et Bruxelles Environnement (IBGE) acceptent l'avis d'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de PPAS envisagé, 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 fut 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, et ce projet modifié est toujours en phase d'approbation du Gouvernement.
- Un second RIE entamé en 2006 s'est achevé en 2007; il portait sur le projet de PPAS "Val d'Or" (Woluwe-Saint-Lambert). En décembre 2007, ce projet de plan accompagné de son RIE a été adopté provisoirement par le conseil communal et transmis au Gouvernement pour approbation provisoire. Il est passé en enquête publique durant l'année 2008.
- La réalisation d'un autre RIE entamé en 2006, portant sur le projet de PPAS "zone Willebroeck" (Bruxelles-Ville) s'est achevée en janvier 2008.
- Les projets de PPAS avec RIE "Josaphat" à la fois sur Evere et Schaerbeek sont en état de "stand-by" depuis l'année 2007.
- 3 PPAS avec RIE ont été lancés en 2008: il s'agit du PPAS "Marie Janson" à Saint-Gilles, du PPAS "Chaudron" à Anderlecht et du PPAS "Quartier Wiener" à Watermael-Boitsfort. Les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> ont été clôturés en 2009 et le second dans les premières semaines de 2010.
- 3 PPAS ont été lancés en 2009: "Pacheco" à Bruxelles-Ville (Cité Administrative), "Trèfles" à Anderlecht et "Groeselenberg" à Uccle. Pour ce dernier, seules les phases préliminaires ont eu lieu en 2009, l'avis sur cahier de charges ayant été rendu en janvier 2010. Les deux autres sont encore en cours également début 2010.

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.

## 4 LE RÉGIME DES INFRACTIONS URBANISTIQUES

### Missions de la cellule infractions

La *cellule infractions* travaille en collaboration avec les services techniques des 19 communes. Ses missions répondent non seulement aux prescriptions du CoBAT, mais également au souhait d'assurer un suivi complet et qualitatif des infractions.

En 2009, la *cellule infractions*, c'est:

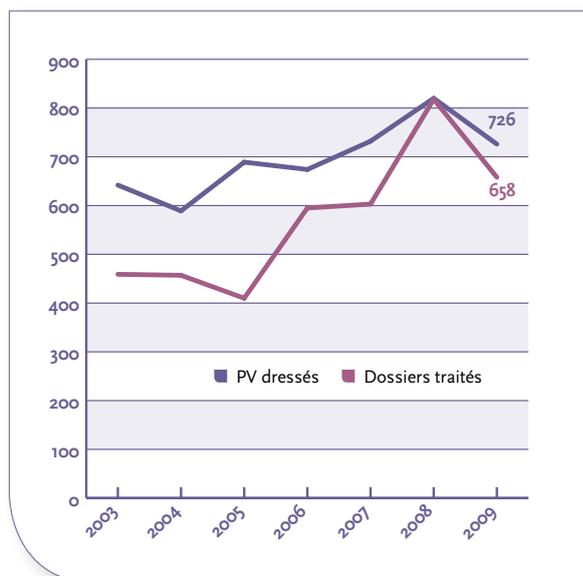
- 726 constats d'infractions enregistrés, dont 35 ont été dressés par la Région et 691 par les communes
- 658 dossiers administratifs finalisés
- 120 contrôleurs actuellement désignés pour l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale
- 51 permis d'urbanisme délivrés par le FD vérifiés par le contrôleur régional

En outre, la *cellule infractions* assure le suivi des plaintes écrites, gère les dossiers pour lesquels une action en justice est engagée, enquête et répond aux demandes formulées par le Parquet (61<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles). Elle veille à l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/10/2002 relatif aux sommes transactionnelles, vérifie l'exécution des charges d'urbanisme en nature imposées et libère les garanties bancaires après exécution conforme et complète du permis délivré. La gestion des marchés publics relatifs aux travaux d'exécution d'office, tel que l'envisage l'article 305 du CoBAT et qui sont destinés à mettre fin à l'infraction commise, ainsi que l'exécution forcée de jugements revient également à la *cellule infractions*.

## Infractions constatées et traitées (2004-2009)

En 2009, une diminution de l'ordre de 11 % du nombre d'infractions a été constatée par rapport à l'année 2008. Malgré cette diminution, un nombre croissant de constats d'infractions portant sur la division d'immeubles à usage unifamilial en logements multiples est enregistré. Ces dossiers seront prioritairement traités par le Parquet de Bruxelles. En 2009, plus de 30% des infractions ont été régularisées, suite à l'obtention d'un permis d'urbanisme ou suite au constat d'une remise en état des lieux, effectuée d'initiative par le contrevenant.

Nombre d'infractions constatées par PV et traitées administrativement de 2003 à 2009



## Répartition par type d'infractions

Les principales infractions en 2009 portent sur:

- les changements d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux en logements, ainsi que les caves et les combles en logements autonomes
- la réalisation de travaux d'extension d'un immeuble
- l'augmentation du nombre d'unités de logements autonomes dans un immeuble

## Constats de cessation d'infractions

En 2009, 156 constats de cessation d'infraction ont été actés par procès-verbal. Les cessations d'infraction enregistrées portent prioritairement sur les antennes paraboliques, les zones de recul aménagées en parking et les panneaux publicitaires. La mise en conformité des lieux d'initiative est liée aux courriers d'information qui sont adressés dans ce sens par l'administration aux administrés concernés.

## Réparation des infractions

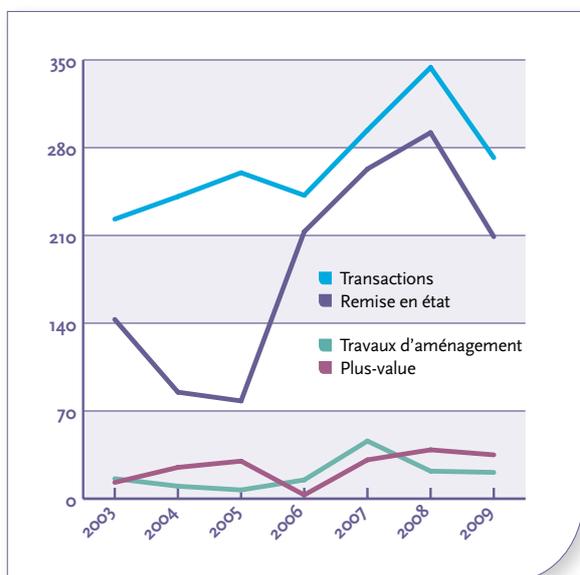
Trois modes de réparation des infractions urbanistiques sont envisagés à l'article 307 du CoBAT:

- 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 2009, ces requêtes sont ventilées comme suit:

- 209 requêtes en poursuite visent à obtenir le prononcé de la remise en état des lieux, dont 117 sont consécutives au refus de permis d'urbanisme découlant de l'examen de la demande de permis d'urbanisme.
- 92 requêtes 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.
- 21 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); ou suite au constat de la réalisation non conforme des travaux par rapport aux plans modificatifs approuvés.
- 38 demandes de condamnation visent le paiement de la plus-value acquise par le bien. Ces demandes résultent essentiellement de la non-acceptation, par le contrevenant, de la proposition transactionnelle qui lui est faite. Pour la majeure partie de ces dossiers, il est laissé à l'appréciation du Parquet de juger des suites à y accorder.

### Répartition des infractions entre les différents modes de réparation



Par ailleurs, suite à la délivrance d'un permis ou suite à la cessation d'une infraction, et moyennant l'accord préalable du Procureur du Roi, le CoBAT (article 313) donne la possibilité à l'autorité administrative de pouvoir transiger avec le contrevenant. Dans ce sens, 272 transactions ont été actées en 2009.

Enfin, à la connaissance de l'Administration régionale, 10 jugements relatifs à des infractions urbanistiques ont été rendus en 2009 par le Tribunal Correctionnel de Première Instance de Bruxelles. Les jugements ainsi rendus ne représentent que 5% des requêtes adressées en matière d'urbanisme au pouvoir judiciaire.

## 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.

Ce système sera maintenu pour tous les recours déjà introduits avant le 01/01/2010 ou pour ceux introduits après le 01/01/2010 contre des décisions prises avant cette date.

### Les recours au Collège d'urbanisme

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, l'assortir de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou le refuser. Il peut également consentir à des dérogations. Sa décision se substitue 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. 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 (189) est faible au regard du nombre de permis ou certificats traités en première instance (4.981 en 2009), il est néanmoins intéressant d'évaluer le traitement des recours par chacune des instances.

Le nouveau CoBAT, qui entrera en vigueur le 01/01/2010 instaure un tout nouveau système de recours pour les demandes introduites après l'entrée en vigueur du nouveau CoBAT. Se calquant sur les deux autres Régions du pays, le projet prévoit la fusion des deux degrés de recours actuels. Les recours se font uniquement devant le Gouvernement; le Collège d'urbanisme, tout en étant maintenu dans son rôle d'expert, devient une instance d'avis.

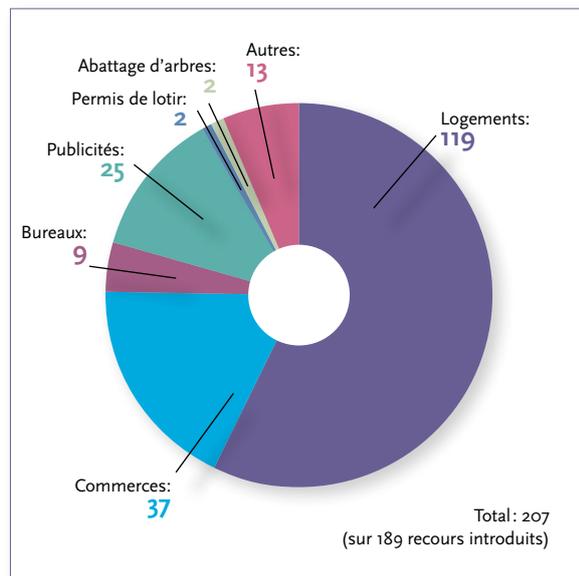
Concrètement, le projet d'ordonnance, tel que déposé au Parlement en vue des débats en commission parlementaire, prévoit la procédure suivante: le recours est introduit devant le Gouvernement mais à l'adresse du Collège d'urbanisme. Ce dernier dispose de 60 jours pour remettre son avis. Le Gouvernement a ensuite 30 jours pour notifier sa décision aux parties. Si le Gouvernement tarde à décider, un rappel peut être envoyé par l'une des parties (et non plus par le seul demandeur en permis), et un nouveau délai de 30 jours prend cours. Si aucune décision n'est notifiée dans ce délai, l'avis du Collège d'urbanisme se mue en décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui fait l'objet du recours est confirmée et si, aucune décision n'avait été prise (hypothèse du refus tacite en saisine), la demande est refusée.

Il faut rappeler que plus de 3.400 recours ont été introduits depuis l'installation du Collège le 09/12/1992.

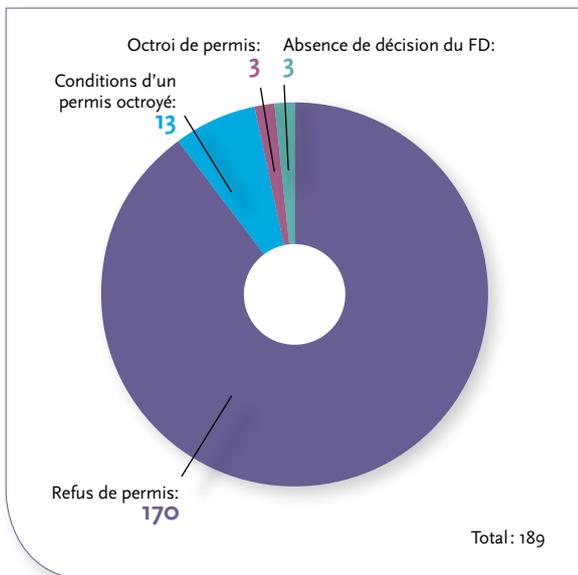
En 2009, 189 recours ont été introduits.

144 recours ont été traités parmi lesquels 15% ont conduit à un octroi de permis et 51% à une décision négative; 10% ont été déclarés "devenus sans intérêt", 10% irrecevables et 1% "devenu sans objet". Enfin, le Collège a acté le désistement de 12% des dossiers.

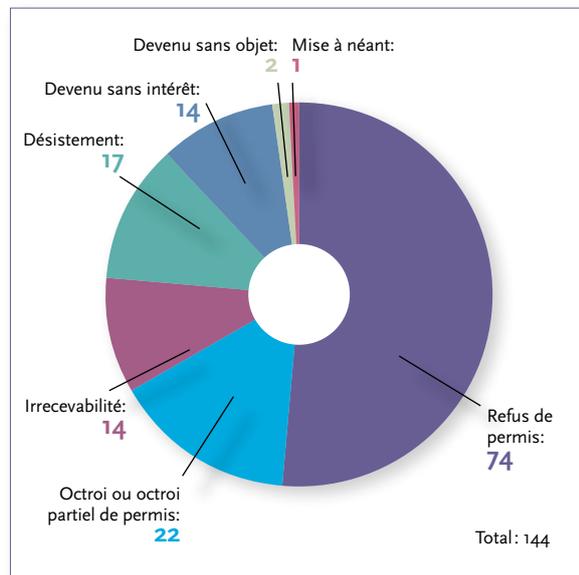
Répartition des recours introduits par type d'affectation en 2009



Raisons d'introduction des recours 2009 (Types de décisions attaquées en recours)



Résultats des recours traités en 2009



## Les recours au Gouvernement

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

En 2009, 70 recours ont été introduits auprès du Gouvernement. 59 ont fait l'objet d'un projet de décision adressé au Gouvernement (13 recours introduits en 2008 et 46 en 2009).

En 2009, les requérants ont fait usage de la faculté de rappel que leur offre le CoBAT. Ce rappel oblige le Gouvernement à prendre une décision dans les 30 jours de son introduction, à défaut de quoi la décision dont recours est confirmée. Un rappel d'un dossier de 2008 a été introduit en 2009 et 3 rappels sont intervenus pour des recours introduits en 2009.

En 2008 et 2009, le Collège d'urbanisme a rendu un nombre plus important de décisions et dès lors seule la moitié des recours introduits au Gouvernement l'est en raison de l'absence de décision du Collège d'urbanisme dans les délais légaux. L'autre moitié fait suite à une décision de refus de permis d'urbanisme ou d'irrecevabilité par ce même Collège.

Le logement reste l'affectation majoritairement rencontrée dans les recours en 2009. Il est également à noter que la très grande majorité des décisions prises par le Gouvernement pour les dossiers traités en 2009 est une décision de refus de permis d'urbanisme: 28 refus pour 8 octrois, une décision d'irrecevabilité et un recours déclaré sans objet.

Enfin, comme précisé dans l'introduction, en 2010, la Direction Conseils et Recours sera amenée à traiter les dossiers selon deux types de procédure: ancien et nouveau CoBAT.

# 6 L'INFORMATION

## Publications 2009

- Mise à jour et élaboration de nouveaux "feuillets de l'urbanisme", suite à l'entrée en vigueur du nouvel arrêté dit "de minime importance" (arrêté du 13/11/2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte).
- **Bilan quinquennal 2004-2008 - Memorandum 2009-2014 de la Direction de l'Urbanisme**  
*Publié par l'AATL. 48 pages. Editions séparées Fr/Nl.*

## PERSPECTIVES

Les perspectives 2009, énoncées dans le rapport annuel 2008 de la Direction de l'Urbanisme, ne se sont pas toutes concrétisées. La nouvelle déclaration de politique générale du Gouvernement issu des élections régionales de juin 2009, intervenue le 18/07/2009, est une explication de ce résultat.

- L'outil de gestion informatique des demandes de permis/certificats au niveau communal (NOVACom) a été implémenté au niveau de 5 communes-pilotes en 2008. En 2009, 5 autres communes ont rejoint la plate-forme NOVA. Un groupe de travail mixte Région/communes, avec l'appui technique du CIRB, a accompagné ces travaux, dont notamment la mise au point de l'inter-instances. Cette dernière est constituée par l'échange d'informations à travers la plate-forme informatique NOVA entre d'une part l'AATL - Direction de l'Urbanisme - et les communes utilisant NOVACom pour la gestion de leurs dossiers de demande de permis d'urbanisme.
- Au sujet de l'application de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (OPEB), le choix s'est porté finalement, en matière d'accompagnement technique pour la Direction, sur l'assistance par un bureau conseil extérieur choisi en procédure négociée.
- La gestion des dossiers GSM est restée au point mort en 2009, suite au moratoire décidé après l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 15/01/2009. L'ordonnance relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoqués par les radiations non ionisantes a été adoptée le 01/03/2007. Un arrêté d'application a été approuvé par le Gouvernement le 30/10/2009. Avec cette ordonnance, la matière a été complètement régionalisée, y compris au niveau du calcul théorique des émissions des antennes GSM réalisé jusqu'alors par l'IBPT. Cette tâche sera reprise par Bruxelles Environnement.
- La plate-forme Région/19 communes n'a pas été reconduite. Le Gouvernement a décidé de mettre en place, à partir de 2010, un comité de pilotage dédié pour chaque commune. Ce comité est pris en charge directement par le Secrétaire d'Etat chargé de l'urbanisme.
- La Direction de l'Urbanisme a poursuivi sa collaboration avec les autres directions de l'AATL, en particulier avec la DMS, la DRU et la DEP. Cette année, la Direction Etudes et Planification a repris la gestion complète des PPAS.
- La Direction de l'Urbanisme n'a pas concrétisé son ambition en matière de communication extérieure. Consciente de son absolue nécessité, c'est partie remise pour un futur proche.

L'année 2009 verra se concrétiser la 5<sup>ème</sup> réforme du CoBAT. Il s'agit d'une réforme de fond, avec deux objectifs principaux: la simplification administrative et le développement international de Bruxelles. La compétence du fonctionnaire délégué est élargie. Dorénavant, il gère aussi les projets d'intérêt régional situés dans des périmètres stratégiques (les zones-leviers du PRD et les ZIR du PRAS) et les projets d'urbanisme situés sur le territoire de plusieurs communes.

### Quelles sont les perspectives pour 2010 ?

La réforme du CoBAT de 2009 implique l'élaboration de nouveaux arrêtés d'exécution et la transposition technique des nouvelles règles de gestion dans l'outil informatique NOVA.

Des groupes de travail, associant notamment les communes, ont été mis en place en novembre 2009. Ces groupes se sont penchés sur les thématiques suivantes:

- L'axonométrie
- Le permis modificatif
- Les plans modifiés
- Les formulaires
- La composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, dont la refonte du formulaire de demande
- Les mesures transitoires du CoBAT
- La transposition des règles du CoBAT dans NOVA.

Deux groupes poursuivront leurs travaux en 2010. Ils concernent la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme et l'adaptation de NOVA. L'ambition de ces deux groupes de travail s'inscrit pleinement dans la nouvelle déclaration de politique générale du Gouvernement: la traçabilité du parcours de la demande de permis d'urbanisme.

Le Gouvernement transposera le résultat des travaux des autres groupes cette année, soit par l'adaptation ou la création d'un texte réglementaire, soit par la mise au point d'une circulaire.

Une nouvelle modification du CoBAT est en vue pour 2010. Elle s'impose de facto suite à l'arrêt du Conseil d'Etat du 15/06/2009 sur la problématique de l'application des charges d'urbanisme, dont il relève qu'actuellement le Gouvernement n'a pas d'habilitation pour certaines mesures d'exécution énoncées dans l'arrêt du 15/07/2003 annulé.

La Direction saisira cette opportunité pour suggérer au Gouvernement de parfaire, sur la forme, la 5<sup>ème</sup> réforme du texte et pour intégrer certains résultats des groupes de travail de novembre 2009.

Dès cette réforme, en particulier, la Direction de l'Urbanisme mettra en place et tiendra le registre des charges d'urbanisme, conformément aux dispositions du CoBAT.

La Direction de l'Urbanisme s'impliquera, cette année encore, dans la simplification administrative, qui est en définitive un travail sans fin. Ces travaux viseront, en particulier, les dossiers qui touchent à l'urbanisme et à la protection du patrimoine. Une clarification des acteurs intervenant dans le processus de gestion des permis uniques (DU, DMS et CRMS) et le contenu de leurs missions respectives seront mis au point. Ce chantier d'envergure a trois objectifs principaux:

- Fixer le statut de la demande de permis unique immédiatement lors de son dépôt
- Déterminer la procédure administrative avec sécurité et de manière uniforme
- Mettre au point des régimes d'instruction cohérents entre la DU et la DMS. C'est dans ce cadre notamment que l'arrêté du Gouvernement dit "de minime importance" devrait être réexaminé et amendé

Dans le cadre de l'élaboration du PRDD décidé par le Gouvernement, la Direction fera part de ses réflexions sur l'application du PRAS depuis près de 10 ans. Le PRAS est le bras armé du PRDD. Cet important travail trouve sa place dans la volonté du Gouvernement de tirer, autant que possible, les leçons de l'expérience issue du terrain. Tous les cadres de la Direction seront associés à ce devoir, sur base d'une note méthodologique interne préalable.

Les perspectives de la DU sur ce sujet, énoncées dans le rapport d'activités 2008, trouveront un écho en 2010, mais de manière plus fouillée et détaillée.

La Direction de l'Urbanisme sera attentive au plan d'actions de l'assistant en maîtrise d'ouvrage public, qui sera déposé au Gouvernement dans les six mois de sa récente nomination. Il s'agit d'un nouvel acteur régional important, à l'instar de la Région flamande, à qui la Direction apportera tout son concours. La DU est convaincue que la qualité de ses interventions, le plus en amont du processus d'élaboration d'une demande de permis d'urbanisme, devrait être déterminante pour la qualité du projet qui sera finalement déposé.

Dans le même état d'esprit, comme par le passé, la Direction de l'Urbanisme poursuivra sa collaboration active avec les différentes directions de l'AATL.

Le règlement du contentieux des dossiers GSM fait partie des préoccupations du Gouvernement. Un protocole de collaboration associant le fonctionnaire délégué, Bruxelles Environnement et les 19 communes sera mis au point,

afin d'instituer le processus d'instruction des dossiers en tenant compte du nouveau régime des dossiers GSM, devenus "classe 2" en environnement, et de la prise en charge directement par l'Institut de l'"ex rapport IBPT".

La Direction de l'Urbanisme s'attellera en 2010 à un important chantier décidé par le Gouvernement: la mise en place d'un système d'amendes administratives pour certains travaux en infraction. Cette volonté résulte de l'engorgement évident du Parquet, dont le volume des arrêts rendus par lui en 2009 répond à 5% des requêtes de la Direction. En matière d'infractions, la politique régionale, qui vise avant tout la prévention, ne peut toutefois pas faire l'impasse sur une répression objective, à peine d'entretenir un sentiment d'impunité par l'autorité, inéquitable et dévastateur à l'évidence.

Enfin, parallèlement à ces travaux qui ressortent de ses missions fonctionnelles quotidiennes, la Direction de l'Urbanisme continuera la mise en place de ses outils de management en vue du maintien d'un service au public performant.

Le raccourcissement des délais de procédure de permis d'urbanisme reste toujours l'objectif prioritaire, tout en garantissant encore une expertise de qualité sur le fond des dossiers examinés. Ce ne sera, hélas, pas une tâche plus facile en 2010, compte tenu des lourdes restrictions budgétaires actuelles et de la politique restrictive en matière de gestion des ressources humaines décidées par le nouveau Gouvernement, toutes deux en croissance négative de 10% par rapport à juin 2009.

Peu importe, en guise de conclusion, la Direction de l'Urbanisme reste toujours foncièrement optimiste et passionnée par son beau métier.



# LOGEMENT

## 3

### Le logement en 2009, ce sont:

- 1.961 dossiers de primes à la rénovation et 9.343.267 EUR de crédits liquidés
- 487 dossiers de primes à l'embellissement des façades et 1.287.759 EUR de crédits liquidés
- 1.614 dossiers d'interventions pour aider les locataires démunis et 6.790.533 EUR de crédits liquidés
- 162.099.130 EUR de crédits liquidés affectés aux partenaires œuvrant dans le logement
- 18.103 demandes d'information traitées par le Centre d'Information du Logement
- 493 plaintes introduites auprès de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement
- 117 attestations de contrôle de conformité délivrées



## OBJECTIFS

Les objectifs stratégiques généraux des directions œuvrant en matière de 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. Ces politiques couvrent une vaste problématique, allant du logement social aux primes à la rénovation du logement privé.

Dans cette perspective, l'Administration est chargée des 7 missions suivantes:

- 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

La Direction du Logement (DL) (59 agents) assume les tâches 1 à 4 mentionnées ci-dessus. Elle assure également le suivi des subventions octroyées à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et au Fonds du Logement.

La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) (32 agents) est chargée de la réalisation de la mission 5 ainsi que de la mission 7 conjointement avec la Direction du Logement.

La Direction Conseils et Recours (5 agents) assure la gestion de la mission 6.

## Moyens financiers

Les moyens budgétaires consacrés au logement en 2009 s'élèvent à 26.227.771 EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés en 2009 (EUR)
Primes à la rénovation de l'habitat	9.343.267
Primes à l'embellissement des façades	1.287.759
Allocations de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer	6.790.533
Agences Immobilières Sociales	5.121.711
Réseau Habitat	1.314.835
ASBL œuvrant à l'insertion par le logement	1.940.584
Centre d'Information du Logement	32.440
Inspection de la qualité et de la sécurité du parc locatif	396.642
<b>Total</b>	<b>26.227.771</b>

De plus, la Direction du Logement a octroyé en 2009 les sommes de 119.349.000 EUR à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et de 34.373.000 EUR au Fonds du Logement. Ces institutions rédigent leur propre rapport annuel dans lequel vous trouverez toutes les informations utiles.

## Moyens législatifs

Le Code du Logement est la base juridique en matière de logement. Cet instrument, approuvé le 17/07/2003, contient toutes les dispositions, anciennes et nouvelles, destinées à développer l'offre, l'accessibilité et la qualité des logements à Bruxelles. Il est complété par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/09/2003, modifié le 09/03/2006, déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.

Certains arrêtés déterminent le contenu et les conditions de financement des diverses activités citées ci-dessus:

- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/10/2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat et l'arrêté ministériel du 10/12/2009 précisant les modalités d'application
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/05/2002 relatif à l'octroi de primes de l'embellissement des façades et l'arrêté ministériel du 19/06/2002 précisant les modalités d'application
- L'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-Capitale
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/02/2008 organisant les Agences Immobilières Sociales
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/03/2002 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou de regroupements d'associations œuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine
- L'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'intégration par le logement
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/03/2008 instituant une allocation de loyer pour les logements gérés par les communes

## I LES PRIMES À LA RÉNOVATION

L'octroi de primes à la rénovation pour des habitations contribue très concrètement à la transformation du parc immobilier privé existant à Bruxelles. Les travaux subsidiés couvrent tant la viabilité et l'entretien du bâti que la qualité de vie et la sécurité de ses occupants. Ces travaux peuvent aller 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. L'octroi de primes est soumis à conditions. Seuls les logements construits trente ans avant l'année d'introduction de la demande de prime peuvent entrer en ligne de compte. Dans presque 65% des cas, les demandes répondant aux conditions fixées concernent des logements construits avant 1945.

La prime à la rénovation du logement continue à progresser, passant de 1.770 dossiers introduits en 2008 à 1.961 dossiers en 2009.

Le budget total alloué aux primes à la rénovation en 2009 atteint 9.343.267 EUR.

Cette année a constitué une des années charnières durant lesquelles il a fallu, comme en 2008, faire face au paiement du solde des primes pour les dossiers introduits les années précédentes ainsi qu'au paiement des nombreuses avances pour les nouveaux dossiers, avances qui peuvent s'élever désormais à 90% des primes estimées.

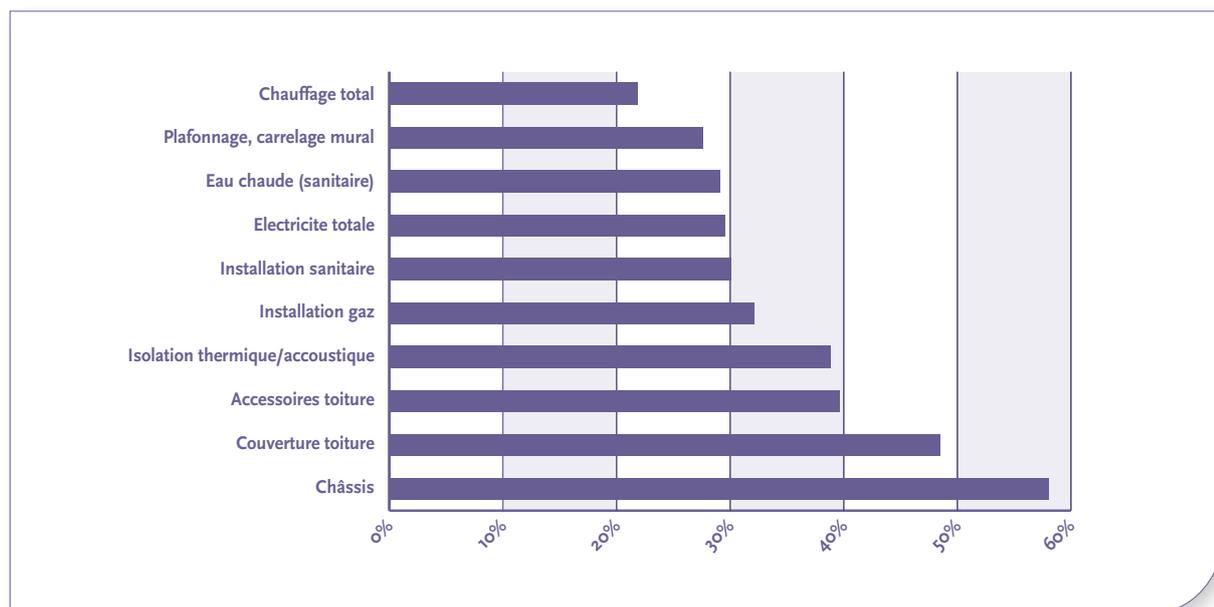
On peut remarquer qu'environ 50% des demandes de prime sont introduites par des citoyens bénéficiant de revenus inférieurs à la barre de 30.000 EUR.

Toutefois, dans les zones de contrat de quartier, la proportion de dossiers introduits avec des revenus plus élevés augmente. Le taux de prime y est moins influencé par le niveau des revenus des demandeurs.

Les postes de travaux les plus souvent visés par la prime restent le remplacement des châssis ainsi que de la toiture et ses accessoires. Viennent ensuite les travaux d'isolation thermique.

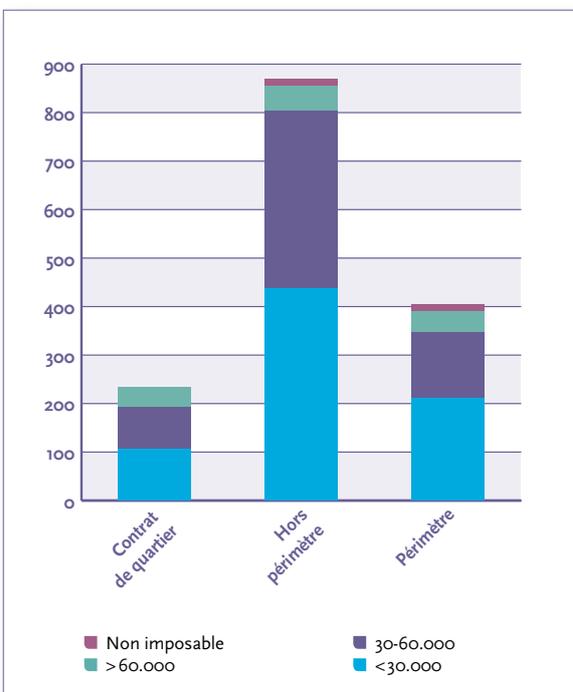
Il faut noter que le remplacement de la chaudière étant comptabilisé dans trois postes distincts suivant que seule la chaudière soit remplacée, ou qu'elle le soit avec une partie ou avec l'ensemble de l'installation de chauffage a pour conséquence que ce travail semble moins fréquent qu'il n'est en réalité.

Les 10 primes les plus demandées (%)

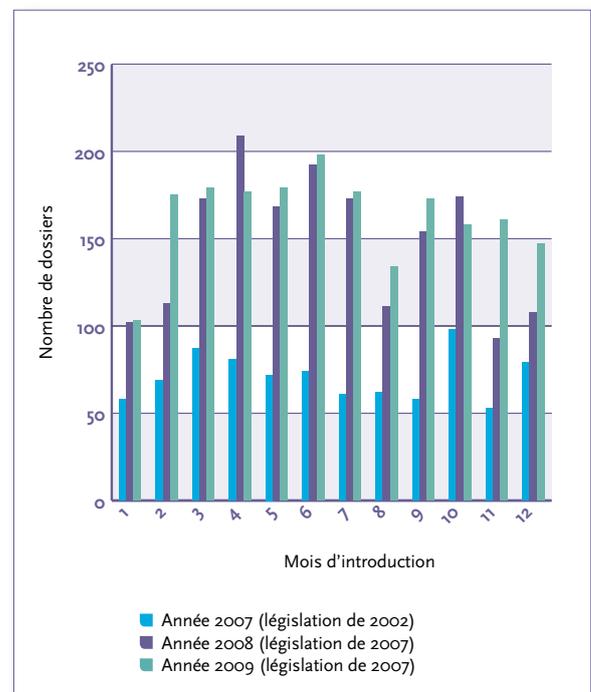




Nombre de demandes par périmètre et par catégorie de revenus



Comparaison du nombre de dossiers introduits dans l'ancienne et la nouvelle législation



## 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. La prime permet de rafraîchir les façades à rue des habitations.

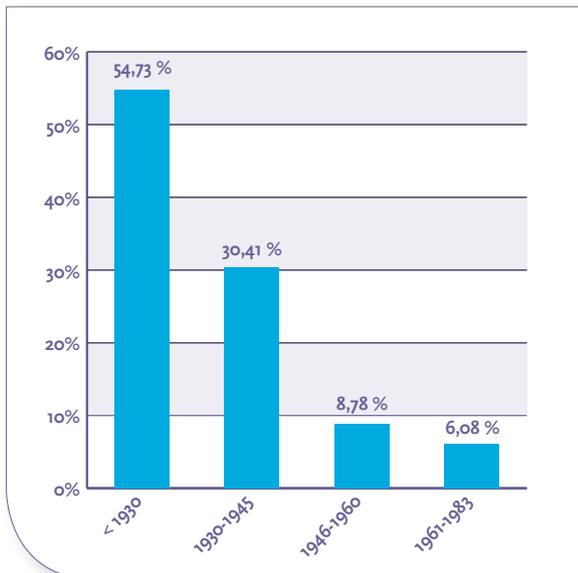
Dans plus de la moitié des cas (54,73 %), il s'agit de constructions antérieures à 1930 (voir tableau ci-dessous).

Les propriétaires bénéficiaires peuvent être des personnes physiques, des sociétés ou des commerçants. Le bien peut être loué. Les arrêtés de 2002 déterminent quelles sont les conditions d'octroi, la composition du dossier et la nature des travaux subsidiés, tant en ce qui concerne la qualité des travaux que le type de travaux entrant en ligne de compte.

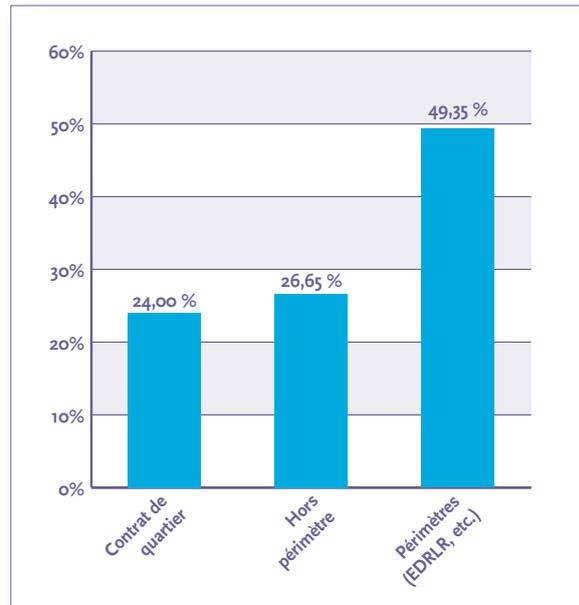
Pour bénéficier de cette prime, il faut utiliser des techniques appropriées et appliquer les règles du métier respectueuses de l'intégrité du bâtiment. Il est également impératif de respecter les règles en matière de permis d'urbanisme. Le montant de la prime est proportionnel au volume de travaux (surfaces 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: dans 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.

### Année de construction des bâtiments faisant l'objet de demandes de primes à l'embellissement des façades

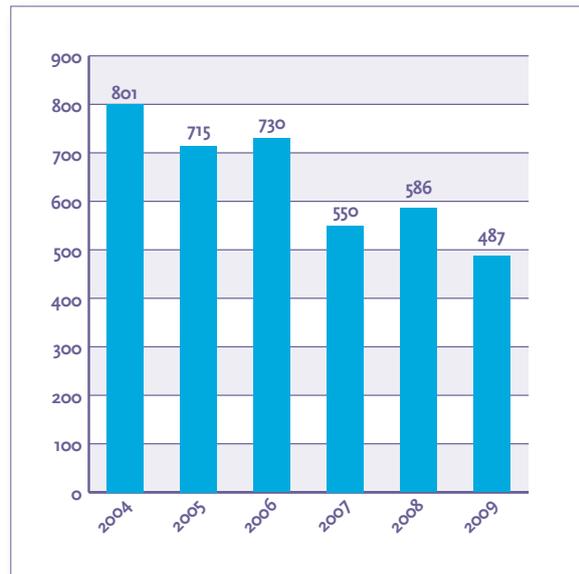


### Demandes de primes à l'embellissement des façades introduites en 2009 par périmètre



En 2009, le budget total alloué aux primes à l'embellissement des façades a atteint 1.287.759 EUR.

### Demandes de primes à l'embellissement des façades introduites depuis 2004



On remarque que le nombre de dossiers introduits en 2009 (487 dossiers) a diminué d'environ 15% par rapport à l'année 2008.

### 3 LES INTERVENTIONS POUR AIDER LES LOCATAIRES DÉMUNIS

#### ADIL

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 et/ou à l'âge d'un membre du ménage) et qui louent un nouveau logement répondant aux normes de taille, salubrité et sécurité en vigueur. Le logement inadéquat doit avoir été loué pendant une période de 12 mois au moins.

Afin de déterminer si l'ancien et le nouveau logement répondent aux normes de l'arrêté, des visites systématiques des logements sont nécessaires (excepté pour l'ancien logement sous certaines conditions).

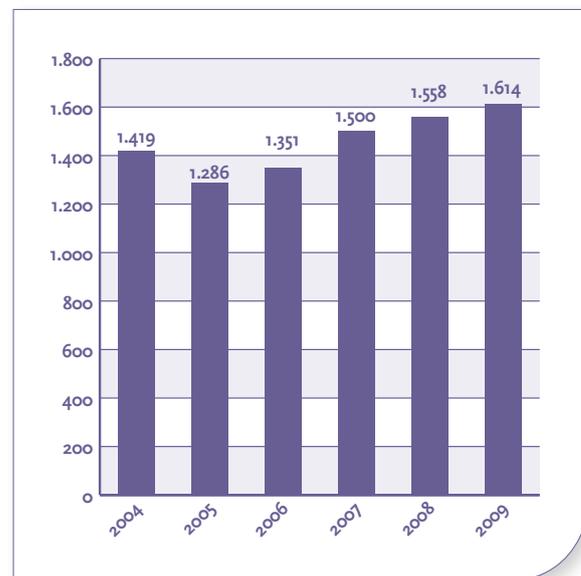
Il existe deux types d'allocations:

- L'allocation de déménagement-installation qui n'est accordée qu'une seule fois
- L'allocation d'intervention dans le loyer, qui peut être accordée soit pour une période déterminée (5 ans avec possibilité de prolonger une fois de 5 ans après révision des conditions), soit pour une période indéterminée si l'un des membres du ménage est une personne âgée ou handicapée (renouvelable tous les 5 ans après révision)

La législation, entrée en vigueur en 2005, fixe des délais stricts tant pour le demandeur que pour l'administration, lors du traitement des demandes ainsi que lors du suivi des dossiers: déménagement, indexation du loyer, révisions, etc.

Comme on peut le constater dans le tableau ci-dessus, le nombre d'allocations de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer a augmenté de 3,5% par rapport à 2008, et augmente de façon constante depuis 2005.

Evolution du nombre de demandes depuis 2004



Quelque 4.683 ménages bénéficient d'allocations d'un montant mensuel moyen de 109 EUR. Sur le total des paiements effectués en 2009, 26% concernent l'unique allocation de déménagement. Les autres demandes (74%) concernent les deux types d'allocations.

En 2009, le budget total alloué aux ADIL a atteint 6.790.533 EUR.

#### L'allocation de loyer pour les logements gérés par les communes

Sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 06/03/2008, une allocation de loyer a été créée afin d'élargir l'accès au parc immobilier aux personnes défavorisées.

Les locataires d'un logement communal, en particulier ceux appartenant aux régies communales, peuvent demander de bénéficier de cette allocation de loyer. L'administration communale gère ces demandes.

L'allocation de loyer couvre la différence entre le loyer demandé par la commune et la somme représentant le tiers des revenus mensuels du ménage, le cas échéant majoré du tiers du montant des allocations familiales. Cette allocation peut être attribuée pendant toute la durée du bail et est plafonnée à un montant mensuel de 200 EUR.

L'allocation de loyer ne sera pas attribuée si la personne ou le ménage bénéficie déjà d'une Allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer. Les demandes doivent être introduites par les locataires auprès de leur commune.

## 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 (22 asbl)
- Le Réseau Habitat (10 asbl sont membres de ce Réseau)
- Les Associations œuvrant à l'insertion par le logement (34 asbl)

### Les 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 à 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 2009, elles assuraient la gestion de plus de 2.487 logements qu'elles mettent à la disposition de personnes qui répondent aux conditions d'accès au logement social.

En 2009, 22 Agences Immobilières Sociales ont été subsidiées à hauteur de 5.121.711 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 périodes plus ou moins longues de non-occupation du fait d'un changement de locataire ou lors d'éventuels travaux de rafraîchissement ou de rénovation.

Comme on peut le constater dans le tableau ci-dessous, le nombre total de logements disponibles dans les 22 AIS s'élève à 2.487 unités dont 2.392 dans des appartements et 95 dans des maisons. Parmi ceux-ci, 92,7% sont occupés par des personnes ayant des revenus inférieurs au plafond des bénéficiaires de logements sociaux. 7,3% sont occupés par des personnes ayant des revenus supérieurs à ce plafond.

Un vade-mecum pour les Agences Immobilières Sociales est en cours d'élaboration.

Répartition des logements en fonction du nombre de chambres - (situation au 30/09/2009)

Situation de l'A.S.B.L.	Nom de l'A.S.B.L.	Flats 0 Ch	Appartements					Total	Maisons					Totaux	
			1 Ch	2 Ch	3 Ch	4 Ch	5 Ch et +		2 Ch	3 Ch	4 Ch	5 Ch et +			
1	Bruxelles	A.I.S. à Bruxelles	44	93	58	26	6	0	227	1	3	6	0	10	237
2	Schaerbeek	A.I.S. Quartier	26	55	47	30	23	9	190	0	0	5	3	8	198
3	Uccle	A.I.S. d'Uccle	44	40	22	2	0	0	108	0	1	3	0	4	112
4	Schaerbeek	A.I.S. de Schaerbeek (A.S.I.S.)	32	60	22	8	2	0	124	2	0	5	1	8	132
5	Jette	A.I.S. de Jette	27	31	34	12	2	0	106	1	0	5	0	6	112
6	Bruxelles	A.I.S. Baita	36	53	24	6	7	3	129	0	0	0	1	1	130
7	Ixelles	A.I.S. Habitat et Renovation	31	63	28	10	0	0	132	1	0	4	0	5	137
8	Evere	A.I.S. d'Evere (Hector Denis)	7	36	43	7	0	0	93	2	0	1	0	3	96
9	Bruxelles	A.I.S. Iris	43	26	21	8	5	0	103	0	0	3	3	6	109
10	Bruxelles	A.I.S. Le Nouveau 150	31	29	14	6	19	4	103	0	0	2	2	4	107
11	Etterbeek	A.I.S. Les Trois Pommiers	47	18	2	0	0	0	67	8	0	2	0	10	77
12	Anderlecht	A.I.S. Logement pour Tous	30	53	58	47	20	8	216	0	1	3	3	7	223
13	Saint-Josse	A.I.S. de Saint-Josse-ten-Noode	37	70	28	17	1	0	153	0	0	0	1	1	154
14	Saint-Gilles	A.I.S. St-Gilloise "Théo. Verhaegen"	36	51	16	2	0	1	106	0	0	1	1	2	108
15	Bruxelles	A.I.S. Frederic Ozanam	20	17	25	3	2	2	69	0	1	0	0	1	70
16	Molenbeek	A.I.S. La Molenbeekoise	28	51	33	10	4	1	127	0	1	1	2	4	131
17	Woluwe SL	A.I.S. de Woluwe-Saint-Lambert	55	64	33	6	4	0	162	1	2	4	0	7	169
18	Ixelles	A.I.S. Comme chez Toi	16	26	14	3	0	0	59	0	0	1	0	1	60
19	Ganshoren	A.I.S. Integra	6	31	8	2	0	0	47	0	0	0	1	1	48
20	Woluwe SP	A.I.S. de Woluwe-Saint-Pierre	5	7	12	3	0	0	27	1	0	2	0	3	30
21	Auderghem	A.I.S. Delta	9	10	12	4	0	0	35	1	0	2	0	3	38
22	Etterbeek	A.I.S. d'Etterbeek	0	7	1	1	0	0	9	0	0	0	0	0	9
Totaux			610	891	555	213	95	28	2.392	18	9	50	18	95	2.487

## Répartition en fonction de l'occupation

Situation de l'A.S.B.L.	Nom de l'A.S.B.L.	Revenus des locataires				
		< revenus du logement social		> revenus du logement social		
		Nbre de logements	%	Nbre de logements	%	
1	Bruxelles	A.I.S. à Bruxelles	226	95,4%	11	4,6%
2	Schaerbeek	A.I.S. Quartier	192	97,0%	6	3,0%
3	Uccle	A.I.S. d'Uccle	111	99,1%	1	0,9%
4	Schaerbeek	A.I.S. de Schaerbeek (A.S.I.S.)	121	91,7%	11	8,3%
5	Jette	A.I.S. de Jette	97	86,6%	15	13,4%
6	Bruxelles	A.I.S. Baita	123	94,6%	7	5,4%
7	Ixelles	A.I.S. Habitat et Renovation	111	81,0%	26	19,0%
8	Evere	A.I.S. d'Evere (Hector Denis)	88	91,7%	8	8,3%
9	Bruxelles	A.I.S. Iris	103	94,5%	6	5,5%
10	Bruxelles	A.I.S. Le Nouveau 150	93	86,9%	14	13,1%
11	Etterbeek	A.I.S. Les Trois Pommiers	68	88,3%	9	11,7%
12	Anderlecht	A.I.S. Logement pour Tous	212	95,1%	11	4,9%
13	Saint-Josse	A.I.S. de Saint-Josse-ten-Noode	151	98,1%	3	1,9%
14	Saint-Gilles	A.I.S. St-Gilloise "Théo. Verhaegen"	100	92,6%	8	7,4%
15	Bruxelles	A.I.S. Frederic Ozanam	66	94,3%	4	5,7%
16	Molenbeek	A.I.S. La Molenbeekoise	112	85,5%	19	14,5%
17	Woluwe SL	A.I.S. de Woluwe-Saint-Lambert	165	97,6%	4	2,4%
18	Ixelles	A.I.S. Comme chez Toi	51	85,0%	9	15,0%
19	Ganshoren	A.I.S. Integra	48	100,0%	0	0,0%
20	Woluwe SP	A.I.S. de Woluwe-Saint-Pierre	29	96,7%	1	0,0%
21	Auderghem	A.I.S. Delta	30	78,9%	8	0,0%
22	Etterbeek	A.I.S. d'Etterbeek	9	100,0%	0	0,0%
Totaux			2.306	92,7%	181	7,3%

## Les associations membres du réseau habitat

A Bruxelles, l'un des principaux objectifs de la politique gouvernementale est d'améliorer le cadre de vie de tous les quartiers, en faveur de tous les habitants.

Dans cette perspective, le Réseau Habitat participe, via ses dix associations membres, à un programme pour un développement local intégré en matière de rénovation urbaine. Ces 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 (EDRLR), défini dans le Plan Régional de Développement (PRD). 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 2009-2010 du Réseau Habitat instaure une collaboration accrue entre les associations membres et la Direction du Logement. Il prévoit plus précisément 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 Habitat 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 2009, les 10 associations agréées du Réseau Habitat ont été subventionnées pour un montant total de 1.314.832 EUR.

Les 10 associations du réseau Habitat sont: C.G.A.M. (Comité Général d'Action des Marolles), C.R.U. (Centre de Rénovation Urbaine), Habitat et Rénovation, La Rue, Buurtwerk Molenbeek-Centrum vzw (Maison de Quartier Bonnevie asbl), Une Maison en Plus, Renovas, C.A.F.A. (Centre d'Accompagnement et de Formation pour Adultes), Convivence, Maison de la Rénovation Urbaine.

## Les associations œuvrant à l'insertion par le logement

Les Associations œuvrant à l'insertion par le logement sont, tout comme les Agences Immobilières Sociales, les primes et allocations de Déménagement-Installation et d'Intervention le Loyer (ADIL) ou les associations citées ci-

dessus, l'un des principaux maillons de la politique globale de logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Si l'insertion par le logement fait partie des missions de chaque asbl, elles ont parfois d'autres missions ou des approches ou des publics plus spécifiques.

Aussi, peuvent-elles être classées en 5 sous-groupes.

### Les associations qui aident à conserver ou à acquérir un logement décent:

Ces associations intègrent le logement dans leur travail (accompagnement social des familles connaissant des problèmes de logement, constatations de logements insalubres...).

- Comité de la Samaritaine
- Convivence/Samenleven
- Habitat et Rénovation asbl - Service de la table du logement
- Habiter Bruxelles
- Source
- Syndicat des Locataires de Logements Sociaux
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Compagnons Dépanneurs

### Les associations actives dans les services sociaux:

Ces associations sont spécialisées dans l'aide au logement (conseils en rénovation, assistance juridique, logements de transit...).

- Centre d'Accompagnement et de Formation pour Adultes (C.A.F.A.)
- La Rue
- Solidarités Nouvelles Bruxelles
- Maison de quartier Bonnevie
- Le Cairn
- Centre d'Action Social Globale de la Régionale de Bruxelles de la Ligue des Familles

### Les associations qui adaptent leur offre d'aide au logement à des groupes-cibles spécifiques:

Ces institutions apportent leur soutien à un public spécifique, tels que les personnes handicapées, les toxicomanes, les adultes en difficultés, les femmes battues ou les candidats réfugiés et nouveaux migrants.

- Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers (C.I.R.E.)

- Centrum Ambulante Diensten (C.A.D.) - Antenne De Boei (pour les personnes présentant un handicap mental)
- Le Projet Lama (centre médico-social pour toxicomanes) - Antenne Projet Hestia
- La Vague (service accompagnant les personnes présentant un handicap)
- L'autre Lieu - Recherche Action sur la Psychiatrie et les Alternatives (R.A.P.A.)
- Convivial - Mouvement d'insertion des réfugiés
- Seniorencentrum
- Cap Habitat
- Lhiving (projet d'accompagnement pour les personnes séropositives)
- Fami Home (pour les personnes sans-abri)

### Les unions de locataires:

Ces associations défendent les intérêts des locataires:

- Association des Locataires de Molenbeek et Koekelberg (A.L.M.K.)
- Union des Locataires d'Anderlecht - Cureghem (U.L.A.C.)
- Union des Locataires de Forest (U.L.F.)
- Union des Locataires Marollienne (U.L.M.)
- Union des Locataires de Saint-Gilles
- Union des Locataires de Schaerbeek
- Union des Locataires Quartier Nord (U.L.Q.N.)
- Fédération des locataires du Foyer Laekenois

### Associations de coordination des ASBL actives dans le domaine du logement:

Ces associations n'offrent pas d'assistance directe mais renseignent et orientent vers les acteurs compétents. Ces structures de soutien ou opérateurs directs ont pour objectif la défense du droit à l'habitat ou la défense des locataires sociaux.

- Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (R.B.D.H.)
- Fédération Bruxelloise des Unions de locataires (F.E.B.U.L.)

Cet instrument créé par la Région se base aujourd'hui sur l'arrêté du 16/07/1992 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement. Il regroupe aujourd'hui 34 associations remplissant chacune un rôle défini et toutes étroitement liées aux habitants du Pentagone et de la première couronne où sont regroupées la plupart de leurs activités. L'arrêté mentionné ci-dessus,

visant à soutenir les activités des différentes associations existantes, laisse toutefois beaucoup de place à la créativité en ce qui concerne la manière d'atteindre les objectifs fixés. En 2009, les 34 associations agréées ont été subventionnées pour un montant total de 1.940.584 EUR. Un vade-mecum a été rédigé pour les associations œuvrant à l'insertion par le logement.

## 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. 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

Etançonnement urgent réalisé par les pompiers



### 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. Le bailleur est chargé d'en communiquer copie au (futur) locataire.

Des visites de contrôle par coups de sonde sont effectuées par l'Administration.

Les demandes s'étaient notablement réduites en 2008 pour atteindre un total de 371. A l'inverse, en 2009, 677 demandes ont été introduites, dépassant même légèrement les chiffres 2007 (651). Ce sont toujours majoritairement des propriétaires privés qui continuent à en faire la demande. La Direction a effectué moins de coups de sonde avec 57 visites effectuées en 2009 contre 90 en 2008, en souhaitant davantage privilégier un traitement rapide des plaintes reçues.

### Certificat de conformité des logements loués ou destinés à la location

Tout bailleur de logement 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 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.

Une tendance à la baisse de ce type de demande se confirme depuis 2 ans car 70 demandes ont été introduites en 2009 contre 105 en 2007 et 99 en 2008.

## Visites d'initiative

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 d'initiative réalisées en 2009 s'élève à 51 pour 70 en 2008 et 41 en 2007. Ce chiffre s'explique par le traitement prioritaire réservé aux plaintes, en augmentation constante et par le nombre d'enquêteurs en fonction (8 sur les 12 postes prévus).

## 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, etc.

Les inspecteurs 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.

Le nombre de plaintes introduites en 2009 (493) a dépassé celui des années antérieures (467 en 2008, 367 en 2007). Cette progression semble résulter d'une meilleure information des locataires qui restent les principaux plaignants (80%).

Dans le cadre de cette procédure, le nombre de logements déclarés conformes après mise en demeure a diminué, passant de 122 logements conformes en 2008, à 109 en 2009.

Le nombre d'interdictions à la location a connu une légère progression, avec 224 interdictions en 2009 contre 213<sup>1</sup> en 2008. Les interdictions immédiates ont légèrement diminué (102 contre 106), celles faisant suite à la non réalisation des travaux dans les délais fixés ont peu augmenté (122 contre 107).

<sup>1</sup> - Certains chiffres relatifs à l'année 2008 peuvent différer de ceux publiés lors du rapport annuel précédent. Cela découle de la poursuite de l'informatisation des procédures et d'une vérification systématique des encodages concernant des dossiers antérieurs à 2009.



Tableau électrique bricolé et manifestement dangereux



Lavabo collectif sur le palier, pas de siphon et branchement sur l'évacuation des eaux pluviales



Bords de marche cassés, pas de rampe d'où risque de chute

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 financières furent un peu moins nombreuses en 2009 qu'en 2008 puisque 90 familles ont reçu l'allocation de déménagement (soit 22 de moins qu'en 2008) et 50 d'entre elles, l'allocation de loyer contre 75 en 2008.

Toujours durant l'année 2009, 202 amendes administratives ont été notifiées à des bailleurs contrevenants, amendes pouvant s'élever de 3.000 à 25.000 EUR par logement. Une légère diminution du nombre d'amendes se marque par rapport à 2008 (234).

Conformément à la législation, les bailleurs concernés ont été invités à exposer leurs arguments lors d'une audition.

En 2009, ces auditions ont conduit dans 40% des cas à une annulation de l'amende et dans les 60% restants au maintien d'une amende égale ou inférieure à l'amende notifiée avant audition.

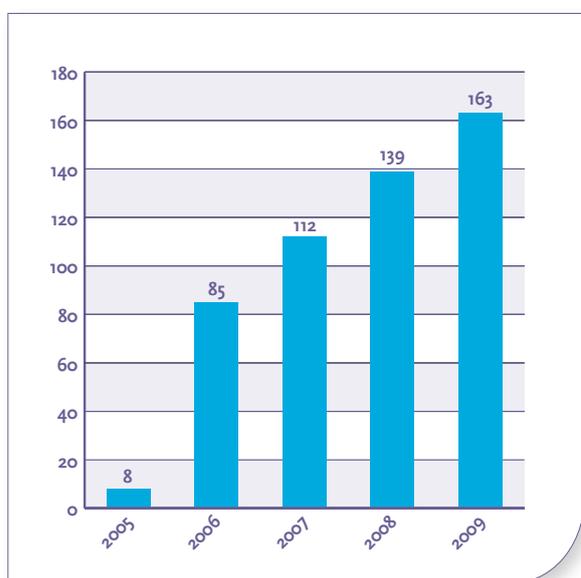
En 2009, les perceptions tant des frais administratifs que des amendes ont été particulièrement élevées, soit respectivement 49.225 EUR et 255.384,98 EUR.

## 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. Elle poursuit sa croissance en 2009 passant de 139 en 2008 à 163 en 2009. Cette dernière évolution confirme 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.

Si le nombre de demandes augmente, le nombre de délivrances suit aussi une courbe ascendante puisqu'en 2009, cette procédure a abouti dans 72% des cas à la délivrance de l'attestation contre 63% en 2008.

### Evolution du nombre d'attestations de contrôle de conformité demandées



## 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 30 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 2009, 120 recours ont été introduits auprès du fonctionnaire délégué dont 116 ont été traités dans le courant de l'année. Ces dossiers se répartissent comme suit: 80 recours contre des amendes administratives, 28 recours contre des interdictions de mise en location, 1 plainte déclarée non fondée par la DIRM, 2 recours contre la décision de la DIRM de ne pas interdire le logement à la location à l'issue de la visite de contrôle après mise en demeure de réaliser des travaux dans le logement, 4 recours contre des logements déclarés conformes, 4 recours contre des refus de délivrance d'attestation de conformité et 1 recours contre la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité.

A propos de cette dernière, il est à noter que le Code du Logement ne prévoit aucune procédure de recours de la part du locataire et que dès lors, le fonctionnaire délégué a dû le déclarer irrecevable.

Sur les 28 interdictions de mise en location de logements qui ont fait l'objet d'un recours de la part des bailleurs, 27 ont été confirmées par le Gouvernement et une a été réformée.

Sur les 80 amendes portées à la connaissance du fonctionnaire délégué, 38 ont été confirmées, 22 diminuées et 14 supprimées; 4 recours ont été déclarés irrecevables et 2 sans objet.

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.

La Direction Conseils et Recours a traité la totalité des recours dans le délai de 30 jours prévu par le Code du Logement.

En 2010, la Direction Conseils et Recours sera toujours 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.

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 reste l'objectif prioritaire de la Direction Conseils et Recours.

## 7 L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC

### Les guichets

L'accueil Logement se compose de trois parties:

- L'accueil du CIL, pour l'accueil et des informations générales concernant le logement.
- Les guichets de la Direction du Logement, pour la réception et le suivi des dossiers relatifs aux primes et aux allocations.
- L'accueil de l'Inspection Régionale du Logement pour les certificats et attestations de conformité et les plaintes.

**Ouverture: tous les jours ouvrables de 9h00 à 12h00**

**Adresse: Rue du Progrès 80 - 1035 BRUXELLES**

**Centre de Communication Nord, niveau 1,5**

**CIL et Direction du Logement:**

**aatl. logement@mrbc.irisnet.be**

**Tél.: 0800.40.400 de 9h00 à 12h00 (gratuit)**

**www.cil-wic.be**

**Inspection Régionale du Logement:**

**inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be**

**Tél.: 02.204.12.80 de 9h00 à 12h00**

**www.codedulogement.be**

**www.bruxelles.irisnet.be**





## Le Centre d'Information du Logement

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

- Réaliser, collecter et mettre à disposition du public des outils de diffusion et d'information relative au logement.
- Informer grâce à des permanences, entre 9h00 et 12h00 à l'accueil ou par téléphone, au numéro gratuit 0800.40.400, par courriel et par courrier.
- Orienter le public vers d'autres services compétents et l'ensemble des associations concernées.
- Mettre à disposition les formulaires relatifs aux interventions et expliquer les procédures pour les primes de la Direction du Logement.

En 2009, l'accueil du CIL a reçu 8.471 visiteurs (pour 7.823 en 2008 et 6.905 en 2007). Le CIL a répondu à 7.211 appels téléphoniques (pour 6.590 en 2008 et 4.779 en 2007). 1.835 courriels ont été traités (pour 918 en 2008 et 521 en 2007).

En 2009, le CIL s'est à nouveau grandement occupé de l'accueil au stand de la Direction du Logement à Batibouw. Le CIL a répondu aux questions de 586 visiteurs. Les visiteurs ont principalement posé des questions à propos de la prime à la rénovation (72 % des questions posées).

## Les publications

Le CIL a finalisé la production de 11 feuillets d'information à propos de divers aspects du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Ces feuillets concernent respectivement:

- Le Centre d'Information du Logement
- La prime à la rénovation de l'habitat
- La prime à l'embellissement des façades
- L'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer
- La Direction de l'Inspection Régionale du Logement
- Les Agences Immobilières Sociales
- Les associations œuvrant à l'insertion par le logement
- Les associations du Réseau Habitat
- Le Fonds du Logement
- La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
- La Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale

Autres publications relatives au logement:

- **Bilan quinquennal 2004-2008 - Memorandum 2009-2014 de la Direction du Logement**  
*Publié par l'AATL. 28 pages. Editions séparées Fr/Nl.*
- **Bilan quinquennal 2004-2008 - Memorandum 2009-2014 de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement**  
*Publié par l'AATL. 32 pages. Editions séparées Fr/Nl.*



## PERSPECTIVES

### L'aide au logement

Après les élections régionales, l'administration réaccorde ses objectifs opérationnels avec les objectifs stratégiques et les orientations politiques du gouvernement nouvellement composé, et avec l'Accord du Gouvernement traduisant ces objectifs.

Il est dès lors logique que, dans le courant de la première année de cette législature, la réglementation existante fasse l'objet d'une évaluation et de modifications. C'est pourquoi l'arrêté relatif à l'Allocation de Déménagement-Installation et d'Intervention dans le Loyer (ADIL), en vigueur depuis 5 ans et toujours inchangé, sera évalué et que la disposition sera étendue aux occupants des logements de transit et des maisons d'accueil.

La réglementation relative à la prime à la rénovation, dont la modification du 01/01/2008 a entraîné un doublement des demandes, sera également soumise à une évaluation, ceci pour des raisons d'ordre budgétaire, mais également dans un souci d'obtenir une meilleure complémentarité avec les primes énergie et les mesures fiscales d'encouragement existantes. Les résultats d'une enquête auprès des bénéficiaires, encore à réaliser, seront également pris en compte.

Les rôles et les tâches que les différents partenaires (associations e.a.) remplissent sur le terrain en exécution de la politique régionale en matière de logement seront précisés et affinés après avoir fait l'objet d'une consultation approfondie.

A partir de 2010, la Direction du Logement assumera un nouveau rôle capital, notamment au niveau des travaux politiques préparatoires. Elle suivra de près les travaux au Parlement de Bruxelles-Capitale, poursuivra le développement du contrôle des institutions pararégionales et se concentrera davantage sur les travaux préparatoires au service du niveau politique décisionnel, et ce en étroite concertation avec ce dernier.

En ce qui concerne le fonctionnement interne de la Direction, les regards se tourneront vers la réalisation et l'implémentation, à la fin de 2010, du projet ICT Impala, qui devra totalement remplacer l'application existante devenue déficiente car dépassée, et qui est d'importance vitale pour l'instruction de tous les dossiers relatifs aux primes et allocations de la Direction du Logement. Etant donné le contexte organisationnel et budgétaire difficile dans lequel doivent fonctionner les agents, leur motivation est de toute évidence un point d'attention prioritaire.

### L'inspection des logements

En 2009, la DIRL a atteint la plupart de ses objectifs comme le nombre des visites d'initiative (51) ou des visites avant délivrance d'une attestation de conformité. La réalisation de ces objectifs ainsi que la croissance du nombre de plaintes ont augmenté la charge de travail de la Direction de manière considérable.

Les aspects sociaux et financiers des dossiers traités ont été, comme prévu, intégrés à l'application informatique interne à la direction.

Compte tenu de la charge de travail des assistants sociaux, du caractère de plus en plus complexe de nombreux dossiers, et du nombre des interdictions immédiates qui nécessitent un suivi urgent, un pôle social a été créé au sein de la Direction. En regroupant dans un même espace les quatre travailleurs sociaux et une assistante administrative, cette cellule sociale, coordonnée par un attaché, soutenue par un adjoint administratif, a pour objectif d'améliorer les résultats en matière de relogement.

En conséquence, la DIRL s'est fixée comme cap de maintenir ses objectifs passés en terme de visites d'initiative, de coups de sonde avant délivrance d'attestations de conformité et de contrôles du suivi des interdictions de mise en location, ainsi que l'amélioration de son fonctionnement interne par le développement d'outils informatiques pour la comptabilité et le soutien social, la rédaction d'un guide technique pour les inspecteurs et la rédaction d'un guide pour l'accueil des nouveaux agents au sein de la Direction.





Tram  
Léonidas  
26  
Noctis

94  
7767

FRUIT  
FRUIT  
FRUIT

# RENOVATION URBAINE

## 4

### La rénovation urbaine, c'est:

- 65 millions EUR pour les contrats de quartier
- 2,5 millions EUR de subsides aux communes et CPAS pour la rénovation d'immeubles isolés
- 1,2 million EUR aux communes pour la lutte contre les immeubles abandonnés

### Pour réaliser:

- 170 nouveaux logements, infrastructures de proximité, espaces publics et actions sociales

## OBJECTIFS

La Direction de la Rénovation Urbaine s'inscrit dans une démarche de développement urbain actif et de renforcement de la cohésion sociale. Elle vise la lutte contre les chancres et la réparation du tissu urbain. La rénovation urbaine recherche une synergie avec tous les acteurs impliqués dans le processus de mise en œuvre de ses programmes et propose les adaptations réglementaires pour développer et optimiser les outils de rénovation urbaine.

L'action de l'Administration porte sur la gestion des **programmes opérationnels** suivants:

- I** *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 socio-professionnelle, 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, L'Agence de Développement Territorial.
- 8** *L'information et la sensibilisation du public.*

## MOYENS

### Moyens humains

La Direction de la Rénovation Urbaine (25 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 2009 portant sur la réalisation des différents programmes de rénovation urbaine s'élèvent à 41.692.198 EUR.

Programmes	Crédits liquidés en 2009 (EUR)
Exécutions dans la comptabilité du MRBC du 01/01 au 31/12/2009	
Contrats de quartier	24.560.676
Rénovation d'immeubles isolés	4.897.008
Lutte contre les immeubles à l'abandon	0
Objectif 2	162.008
Urban II	0
SDRB	9.508.204
Autres projets	2.564.302
<b>Total</b>	<b>41.692.198</b>

### Moyens législatifs

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

- **Contrats de quartier:** Ordonnance du 07/10/1993 organique de la revitalisation des quartiers, modifiée par les ordonnances du 20/07/2000, 27/06/2002 et du 23/02/2006. 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 07/10/1993 organique de la revitalisation des quartiers.
- **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. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/02/1999 relatif à la vente par les communes et les CPAS de certains immeubles.
- **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.

- **Subsides à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale:** ordonnance du 20/05/1999 relatif à la SDRB et 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.
- **Programmes Objectif 2 et Urban II :** Le règlement (CE) n°1260/1999 du Conseil européen du 21/06/1999 portant dispositions générales sur les Fonds structurels; le règlement (CE) n°1685/2000 de la Commission européenne du 28/07/2000 portant modalités d'exécution du règlement n°1260/1999 du Conseil en ce qui concerne l'éligibilité des dépenses dans le cadre des opérations cofinancées par les Fonds structurels; le règlement (CE) n°448/2004 de la Commission européenne du 10/03/2004 modifiant le règlement (CE) n°1685/2000 portant modalités d'exécution du règlement n°1260/1999 du Conseil en ce qui concerne l'éligibilité des dépenses dans le cadre des opérations cofinancées par les Fonds structurels et abrogeant le règlement (CE) n° 1145/2003; l'Ordonnance organique du 23/02/2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle, notamment les articles 92 à 95; la décision de la Commission européenne du 03/07/2001, portant approbation du DocUP de Bruxelles-Capitale; le Complément de Programmation relatif à l'Objectif 2 en Région de Bruxelles-Capitale, comme réceptionné le 11/01/2002 par la Commission européenne; la circulaire du Gouvernement du 23/01/2003 relative aux traitements administratif et financier des projets intégrés au programme de l'Objectif 2 en Région de Bruxelles-Capitale.

# I LES CONTRATS DE QUARTIER

## Objectifs et contenu des contrats de quartier

Les “contrats de quartier” sont des programmes de revitalisation menés dans la zone “Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation” (EDRLR). Les contrats de quartier opèrent suivant trois axes: la construction ou la rénovation de logements, la requalification des espaces publics, y compris des intérieurs d’îlots, et des actions visant la cohésion sociale. Les besoins en infrastructures locales (crèches, infrastructures sportives, maisons de quartier...) sont également pris en compte et l’accent en 2009 est mis sur le développement durable.

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 la participation mis en place depuis une quinzaine d’années.

Ces programmes se réalisent au sein d’un quartier sur une période de quatre ans avec un complément de deux ans pour terminer les derniers chantiers.



CQ Heyvaert - Angle rue de Gosselies & quai de l’Industrie, Molenbeek - Baumans-Deffet sprl

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.

### Participation lors de l’élaboration des programmes de la 13<sup>ème</sup> série des contrats de quartier

Toujours en évolution, les formules proposées par les bureaux d’étude pour impliquer les habitants et usagers à l’élaboration des programmes sont à chaque fois l’occasion de tester de nouvelles approches. Pour la 13<sup>ème</sup> série des contrats de quartier, un bureau a proposé pour les programmes de deux communes, l’organisation d’“académies de quartier” où les habitants, associations et milieu économique sont écoutés en tant qu’experts, ce qui a permis d’affiner la définition du climat social du quartier. Les “appels à idées” ont permis de recueillir entre 100 et 200 réponses selon le quartier, soit près de 300 idées regroupées en une quarantaine de concepts. Cela a débouché sur deux expositions qui ont permis de faire voter les habitants et usagers pour alimenter la réflexion sur les opérations d’espaces publics et de cohésion socio-économique. Dans un autre quartier, le bureau d’étude s’est lancé dans un “forum exploratoire du quartier” qui a permis de confronter de multiples points de vue sur le quartier et d’identifier collectivement les principaux problèmes à traiter. A la suite de quoi, une “journée participative” a poussé la discussion sur les zones stratégiques et les pôles d’opportunités qui ont ensuite été traduits en opérations. On peut encore citer une commune qui a organisé un “workshop mobilité” tant le sujet est crucial et nécessitait de bien identifier le rôle du contrat de quartier.

La plupart des projets soutenus au sein de la Direction de la Rénovation Urbaine affichent une réelle volonté d'aller de l'avant en matière environnementale. Cette ambition est reconnue chaque année dans le cadre de l'appel à projets

“Bâtiments exemplaires” de Bruxelles Environnement qui récompense les initiatives les plus intéressantes. Les tableaux ci-dessous reprennent les “Bâtiments exemplaires” sélectionnés par Bruxelles Environnement:

### Appel 2007

Programme	Série CQ	Commune	Adresse	Bureau d'architecte
CQ Princesse Elisabeth	8	Schaerbeek	av. Rodenbach - rue A. France	3A architectes
CQ Escaut Meuse	8	Molenbeek	av. Jean Dubrucq 222-224	B architecten
CQ Ateliers-Mommaerts	9	Molenbeek	rue du Comte de Flandre 45-51	CERAU architects Partners
CQ Malibran	8	Ixelles	rue des Cygnes - rue de la Digue	Ledroit-Pierret-Polet
CQ Van Artevelde	7	Bruxelles-Ville	rue d'Anderlecht 131-147	MDW architecture

### Appel 2008

Programme	Série CQ	Commune	Adresse	Bureau d'architecte
immeuble isolé		Evere	rue du Tilleul 179-187	A2M
CQ Fonderie	5	Molenbeek	rue Fin 3-13	D. Carnoy
CQ Malibran	8	Ixelles	rue de la Brasserie 21-23	R²D²
CQ Saint-Denis	10	Forest	rue de la Station 17	A2M
CQ Méridien de Bruxelles	10	Saint-Josse	rue Saint-François 34-36	O2

### Appel 2009

Programme	Série CQ	Commune	Adresse	Bureau d'architecte
CQ Lehon-Kessels	9	Schaerbeek	rue de la Poste 200	CMDN architecture
CQ Aumale-Wayez	9	Anderlecht	rue du Libre Examen	Délices Architectes
CQ Léopold à Léopold	9	Bruxelles-Ville	rue Fineau 34	Délices Architectes
CQ Aumale-Wayez	9	Anderlecht	rue de Sébastopol	Délices Architectes
CQ Cinéma-Bellevue	13	Molenbeek	rue de l'Avenir 19	Cipolat architecture
CQ Saint-Denis	10	Forest	chaussée de Neerstalle 151	B612
CQ Les Quais	10	Bruxelles-Ville	rue Locquenghien 20	A2M
CQ Saint-Denis	10	Forest	rue de Liège 58	R²D²
immeuble isolé		Saint-Gilles	rue du Fort 33	Ledroit-Pierret-Polet



CQ Escaut-Meuse - Avenue J. Dubrucq 222-224, Molenbeek - B-Architecten

Périmètres des contrats de quartier



- Série 14 - à l'étude
- Séries 10 à 13 - actifs
- Séries 1 - 9 inactifs
- Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

## Les projets gérés en 2009

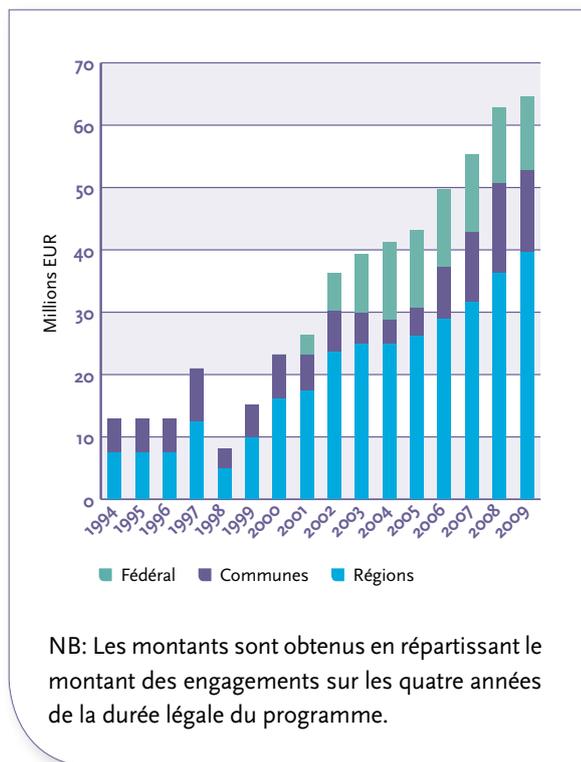
Le tableau ci-dessous reprend la liste de l'ensemble des programmes de contrats de quartier actifs. La série 6 fait l'objet de dernières liquidations suite au décompte final des programmes. Les séries 7 et 8 sont encore considérées comme actives car les communes bénéficient de deux années supplémentaires pour terminer les chantiers.

Contrats de quartier	Communes	Nombre de Projets	Liquidations en 2009 (EUR) Montant
<b>6<sup>ème</sup> série 2002 - 2006</b>			
Palais Outre-Ponts	Bruxelles	27	717.236
Blyckaerts	Ixelles	23	2.530.612
Heyvaert	Molenbeek	22	1.024.005
Jérusalem	Schaerbeek	21	1.825.433
<b>7<sup>ème</sup> série 2003 - 2007</b>			
Métal-Monnaies	Saint-Gilles	24	403.243
Quartier Maritime	Molenbeek	21	566.201
Van Artevelde	Bruxelles	21	51.067
Vanhuffel	Koekelberg	22	0
<b>8<sup>ème</sup> série 2004 - 2008</b>			
Conseil	Anderlecht	14	1.215.759
Princesse Elisabeth	Schaerbeek	17	2.423.484
Escaut-Meuse	Molenbeek	24	629.760
Malibran	Ixelles	19	1.316.520
<b>9<sup>ème</sup> série 2005 - 2009</b>			
Aumale-Wayez	Anderlecht	26	1.093.449
Léopold à Léopold	Bruxelles	23	667.252
Ateliers-Mommaerts	Molenbeek	20	2.239.995
Lehon-Kessels	Schaerbeek	26	1.154.863
<b>10<sup>ème</sup> série 2006 - 2010</b>			
Méridien de Bruxelles	Saint-Josse	40	380.270
Carton de Wiart - Cœur de Jette	Jette	31	449.910
Les Quais	Bruxelles	37	619.285
Saint-Denis	Forest	25	581.932
<b>11<sup>ème</sup> série 2007 - 2011</b>			
Lemmens	Anderlecht	35	148.072
Maison Rouge	Bruxelles	26	403.124
Rives Ouest	Molenbeek	21	1.374.353
Fontainas	Saint-Gilles	28	622.626
<b>12<sup>ème</sup> série 2008 - 2012</b>			
Roupe	Bruxelles	38	262.302
Saint-Antoine	Forest	40	229.918
Ecluse - Saint-Lazare	Molenbeek	29	455.768
Portaels-Navez	Schaerbeek	48	1.012.469
<b>13<sup>ème</sup> série 2009 - 2014</b>			
Pont de Luttre	Forest	33	81.070
Sceptre	Ixelles	34	15.870
Bellevue	Molenbeek	30	32.428
Aremberg-Parc	Saint-Gilles	32	32.400
<b>TOTAL</b>		<b>877</b>	<b>24.560.676</b>

## Les moyens de financement public

Le montant des subsides réservés aux contrats de quartier est un indicateur de l'importance de cette politique.

*Les moyens de financement entre 1994 et 2009*



CQ Palais Outre-Ponts - rue Léopold I, Bruxelles - Bureau Sauveur

## 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 de coopération entre l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale du 15/09/1993.

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.

Une enveloppe de 11 millions EUR a été affectée à la 13<sup>ème</sup> série de programmes quadriennaux, élaborée durant l'année écoulée et approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Les investissements concernés par cette enveloppe financière porteront tant sur la réalisation de logements publics (8%) que sur le réaménagement des espaces publics (64%) et sur la création d'infrastructures de proximité (28%) :

### Affectation des budgets BELIRIS - Contrats de quartier 13<sup>ème</sup> série (EUR)

CQ		Volet 1	Volet 4	Volet 5 infrastr.	Total BELIRIS
Cinéma Belle-Vue	Molenbeek	346.395	1.223.408	1.180.197	2.750.000
Primeurs - Pont de Luttre	Forest		1.137.915	1.612.085	2.750.000
Parc-Alsemberg	Saint-Gilles		2.750.000		2.750.000
Sceptre	Ixelles	499.516	1.916.732	333.752	2.750.000
<b>TOTAL</b>		<b>845.911</b>	<b>7.028.055</b>	<b>3.126.034</b>	<b>11.000.000</b>

Par ailleurs, le retard général dans la mise en œuvre des initiatives Beliris constaté lors des années précédentes a été partiellement rattrapé au cours de l'année écoulée, un

montant de 18.411.748,28 EUR ayant été engagé en 2009 sur base des marchés attribués au cours de l'année:

### Engagement des budgets BELIRIS - Contrats de quartier 8<sup>ème</sup>- 11<sup>ème</sup> séries (EUR)

CQ	Etudes	Travaux		Montant engagé par BELIRIS
		Volet 4	Volet 5 infrastr.	
Conseil	Anderlecht		2.077.805,25	2.077.805,25
Princesse Elisabeth	Schaerbeek	2.334.039,42		2.334.039,42
Aumale-Wayez	Anderlecht	2.266.502,40		2.266.502,40
Léopold à Léopold	Bruxelles	2.418.791,56		2.418.791,56
Ateliers-Mommaerts	Molenbeek	2.804.343,40		2.804.343,40
Lehon-Kessels	Schaerbeek	2.990.093,77		2.990.093,77
Les Quais	Bruxelles	2.143.681,07		2.143.681,07
Carton de Wiart	Jette	403.776,28		403.776,28
Lemmens (voiries)	Anderlecht	29.581,09		29.581,09
Lemmens (bâtiment)	Anderlecht	254.452,96		254.452,96
Maison Rouge	Bruxelles	130.951,28		130.951,28
<b>TOTAL</b>		<b>818.761,61</b>	<b>14.957.451,62</b>	<b>17.854.018,48</b>
Réserve/décompte				557.729,80
<b>TOTAL</b>				<b>18.411.748,28</b>

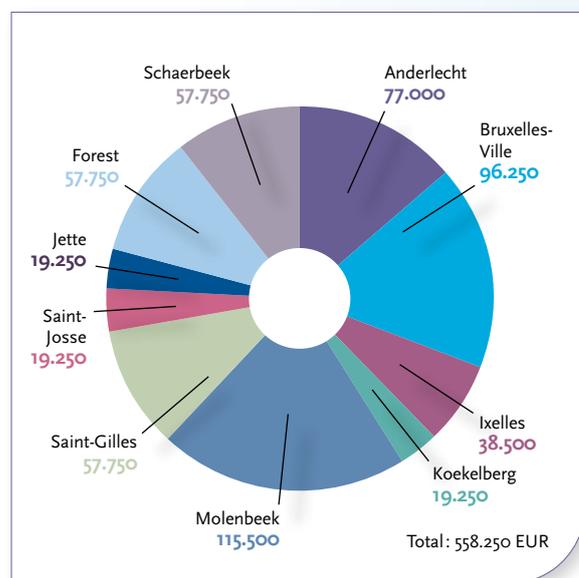
### Le soutien financier aux communes bénéficiant de contrats de quartier

La multiplication des programmes et des projets ainsi que le nombre important d'intervenants (Région, État fédéral, Europe...) imposent une vision transversale des dispositifs urbains.

Depuis 2003, un crédit est réservé afin de financer du personnel local chargé spécifiquement des tâches de coordination et du suivi des procédures qui sont mises en place par la Région, notamment 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 2009, ce crédit s'est élevé à 558.250 EUR réparti entre les communes comme suit:



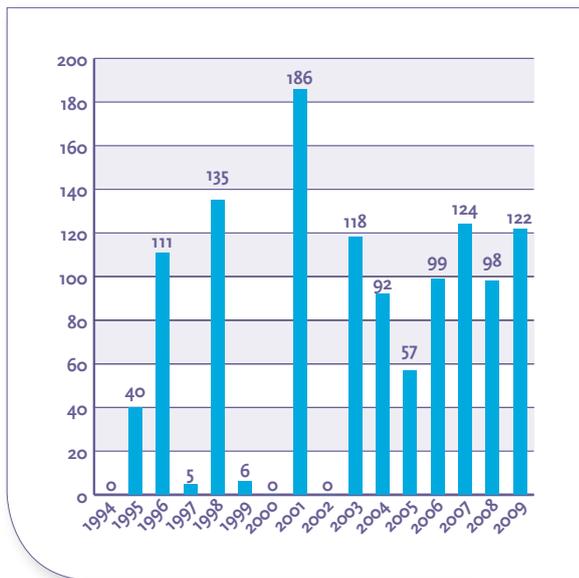
## Les adjudications approuvées en 2009

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 2009, 38 dossiers d'adjudications ont été approuvés. Ils concernent:

- Des aménagements d'espaces publics (10 dossiers pour un total de 2.436.070 EUR)
- 10 équipements collectifs (6.911.821 EUR au total), dont une maison des familles, deux centres communautaires, quatre accueils pour associations, une maison de l'emploi, une espace de proximité et une salle de sport
- La production de 122 logements, dont 99 logements assimilés au logement social (18 dossiers pour un total de 15.667.300 EUR)

*Nombre de logements produits dans les contrats de quartier entre 1994 et 2009*



CQ Van Artevelde - Notre-Dame au Rouge -  
angle rues d'Anderlecht et des Navets, Bruxelles -  
Délices Architectes

## Les réceptions provisoires en 2009

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 2009, 9 chantiers ont été réceptionnés (dont un chantier a produit à la fois des logements ainsi qu'une infrastructure de proximité et la verdurisation d'un jardin).

Cinq chantiers ont produit 87 logements au total:

- Contrat de quartier Palais Outre-Ponts à Bruxelles-Ville (3 chantiers: 81 logements)
- Contrat de quartier Carton de Wiart - Cœur de Jette à Jette (1 chantier: 3 logements)
- Contrat de quartier Métal-Monnaies à Saint-Gilles (1 chantier: 3 logements)

Deux chantiers en volet 4 se sont réalisés:

- L'installation de moulins à vent à Molenbeek-Saint-Jean (CQ Ateliers-Mommaerts)
- La verdurisation d'un jardin à Saint-Gilles (CQ Métal-Monnaies)

Et quatre chantiers en volet 5 Infrastructures ont été réceptionnés:

- Une maison médicale à Jette (CQ Carton de Wiart - Cœur de Jette)
- La rénovation d'une façade du Petit Château à Bruxelles-Ville (CQ Les Quais)
- Une salle de sport et une école de devoirs annexe à Saint-Gilles (CQ Métal-Monnaies)

## L'accueil de la petite enfance dans les contrats de quartier

Les contrats de quartier contribuent d'une manière significative à la production de places d'accueil des enfants de 0 à 3 ans: 909 places ont été programmées depuis 1997.

Face au déficit de places pour l'accueil de la petite enfance et au défi de l'essor démographique, il est nécessaire de créer un grand nombre de places. Alors que l'objectif européen est un taux de couverture de l'accueil 0-3 ans de minimum 33 %, le taux de couverture de l'accueil pour l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale s'élevait, en 2009, selon l'IBSA, à 31,1 %<sup>1</sup>. Ce taux atteint une moyenne de seulement 16 % dans le croissant pauvre<sup>2</sup>. Un réel effort de production de places de crèches doit donc être entrepris dans les quartiers visés par la revitalisation urbaine. Il importe, dans ces quartiers économiquement défavorisés, que les places d'accueil soient accessibles financièrement.

Depuis 2007, l'outil contrats de quartier est mobilisé dans le cadre d'un plan régional, le Plan crèches. Le Gouvernement demande aux communes bénéficiaires d'un programme contrats de quartier de créer au moins une infrastructure d'accueil de la petite enfance par contrat de quartier.

En 2009, 4 programmes de revitalisation ont été approuvés par le Gouvernement ("Cinéma Belle-Vue", "Primeurs-Pont de Luttre", "Parc-Alseberg" et "Sceptre"), qui permettront la création de 6 nouvelles crèches. D'après les superficies des infrastructures proposées à l'approbation du Gouvernement, 166 places d'accueil pourront être produites grâce à ces quatre contrats de quartier.

<sup>1</sup> - Dossier essor démographique et milieux d'accueil pour la petite enfance: l'apport du monitoring des quartiers, Baromètre conjoncturel de la Région de Bruxelles-Capitale n°15 - janvier 2010, Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse

<sup>2</sup> - Idem

<sup>3</sup> - Selon le nombre de places en crèches communales et le nombre d'enfants de moins de trois ans indiqué par commune en annexe à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/03/2009 accordant des subsides pour des projets d'infrastructures consacrées aux crèches.

## Le lancement de la 13<sup>ème</sup> série de contrats de quartier (2009-2013)

L'année 2009 correspond à la phase d'élaboration de la 13<sup>ème</sup> série des contrats de quartier (2009-2013).

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 3 et 5 fois sur l'année.

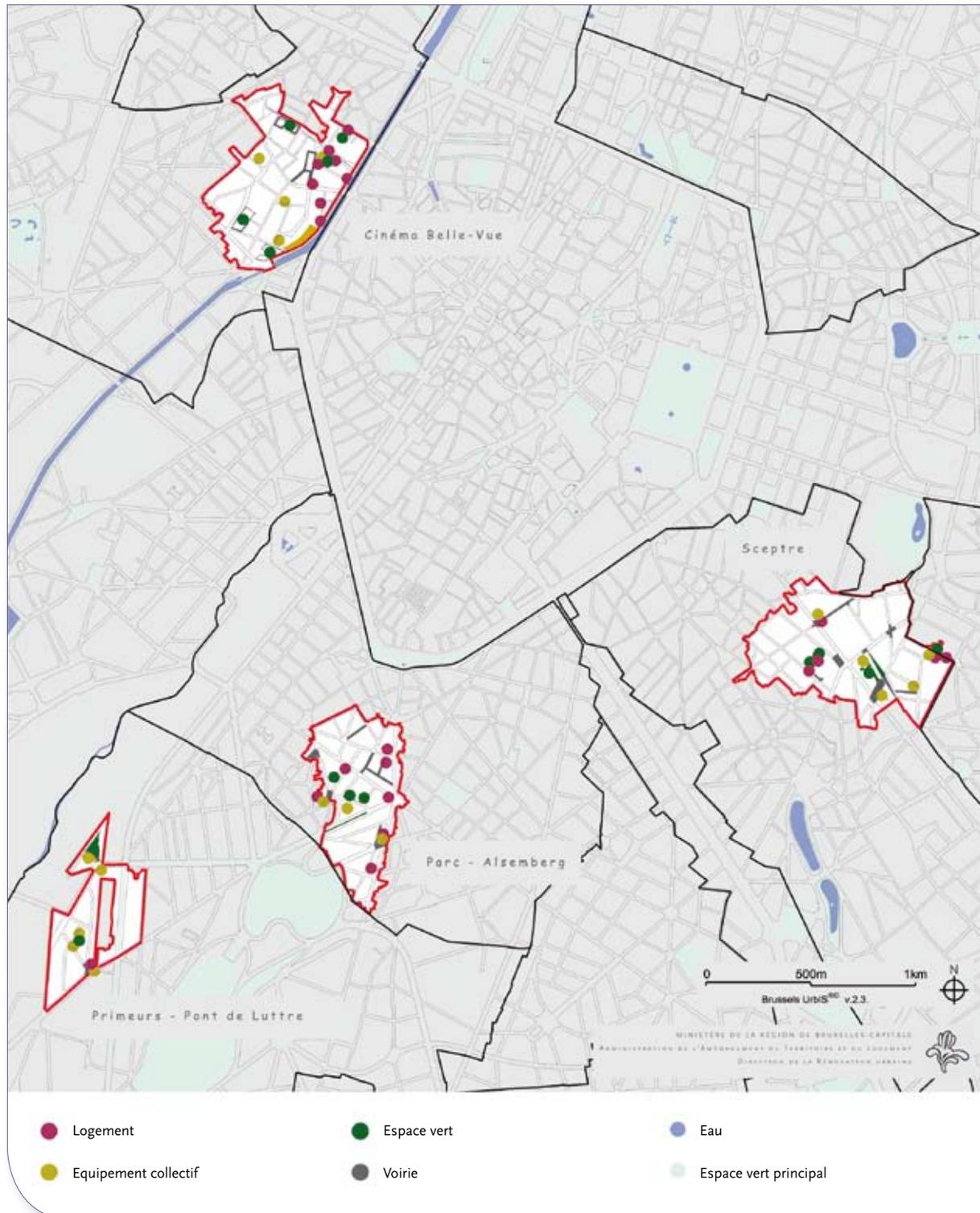
Conformément à la réglementation, les dossiers d'élaboration ont ensuite été déposés à l'AATL par les communes au début du mois de novembre. La Direction de la Rénovation Urbaine a rédigé son rapport au Gouvernement dans le courant du mois.

Sur cette base, le Gouvernement a notifié aux communes bénéficiaires l'approbation des programmes le 10/12/2009. Les contrats de quartier suivants sont alors entrés dans leur phase active:

- Cinéma Belle-Vue à Molenbeek
- Primeurs-Pont de Luttre à Forest
- Parc-Alseberg à Saint-Gilles
- Sceptre à Ixelles

Grâce à une intervention régionale de près de 44 millions EUR et à l'intervention d'autres pouvoirs publics, les quartiers visés bénéficieront de près de 60 millions EUR d'investissement (sans l'intervention du secteur privé).

Revitalisation des quartiers dans la 13<sup>ème</sup> série de contrat de quartier (2009-2013)



### Répartition des investissements par type d'intervenant (EUR)

Série 13	Région	Communes	Etat fédéral	Total
Cinéma Belle-View à Molenbeek	10.898.662	1.219.970	2.750.000	14.868.632
Primeurs-Pont de Luttre à Forest	10.898.662	1.210.859	2.750.000	14.859.521
Parc-Alseberg à Saint-Gilles	10.898.662	1.211.150	2.750.000	14.859.812
Sceptre à Ixelles	10.898.662	1.219.970	2.750.000	14.868.632
<b>TOTAL</b>	<b>43.594.648</b>	<b>4.861.949</b>	<b>11.000.000</b>	<b>59.456.597</b>

### Répartition des investissements par type d'affectation (EUR)

Série 13	Logement	Espace public	Infrastructure	Actions socio-économiques	Solde et coordination
Cinéma Belle-View à Molenbeek <sup>1</sup>	6.437.486	2.674.511	4.491.083	1.511.556	265.000
Primeurs-Pont de Luttre à Forest	1.322.688	5.746.614	4.185.820	3.341.799	262.600
Parc-Alseberg à Saint-Gilles	8.183.200	3.189.950	1.088.300	2.050.244	348.118
Sceptre à Ixelles <sup>2</sup>	6.614.079	3.294.293	3.133.028	1.577.233	250.000
<b>TOTAL</b>	<b>22.557.452</b>	<b>14.905.368</b>	<b>12.898.231</b>	<b>8.480.832</b>	<b>1.125.718</b>

1 - recette prévue pour un montant de 511.005 EUR

2 - l'intervention du privé n'est pas inclus (2.464.450 EUR)

Sur l'ensemble de cette série de contrats de quartier, la production de logements est estimée à 141 unités. Les programmes prévoient la réalisation de 22 infrastructures de proximité et la mise en place de 42 actions socio-économiques.

## Dimensions environnementales des programmes de la Série 13

En matière de construction neuve de logements ou d'équipements, tous les programmes visent le standard de la basse énergie (K30 et E60), voire même passif à Molenbeek. Plusieurs programmes proposent, en partenariat avec le Réseau Habitat, de renforcer les conseils à la rénovation, notamment en matière d'URE (guidance énergétique sociale) ou d'isolation. D'autres liens se font via l'insertion socio-professionnelle et la formation aux techniques environnementales dans le secteur de la construction.

En matière de verdurisation, les approches se diversifient. Cela va de la toiture verte à la viabilisation des intérieurs d'îlots où des jardins potagers pédagogiques pourront être aménagés, en lien avec des équipements ou les thèmes de l'alimentation et la santé.

Le développement des quartiers se veut plus stratégique, certains programmes mettent en avant la notion de réseau d'espaces verts et de maillage de plaines de jeu, de réseau d'espaces publics plus accueillants pour les enfants et les usagers doux. Enfin, certains programmes intègrent la gestion de l'eau dans la ville dans leurs opérations.

## La 14<sup>ème</sup> série de contrats de quartier à l'étude

Pour la 14<sup>ème</sup> série, la Région prévoit une enveloppe globale de 44 millions EUR répartie entre les quartiers suivants:

- "Canal-Midi" à Anderlecht (10.939.250 EUR, qui avait déjà reçu une subvention de 81.000 EUR pour l'étude en 2009)
- "Masui" à Bruxelles-Ville (11.020.250 EUR)
- "Helmet" à Schaerbeek (11.020.250 EUR)
- "Liedekerke" à Saint-Josse (11.020.250 EUR)

## 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. Une fiche de projet pour les opérations du volet socio-économique avait déjà été élaborée en 2003; le cahier des charges généralise l'utilisation de cette fiche pour la description des projets.
- 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.
- La réglementation prévoit que les asbl bénéficiant de subsides rendent compte annuellement de leurs actions. Depuis 2006, ce *rapport annuel* est structuré par un canevas déterminant les données essentielles à transmettre à l'administration.

## La nouvelle ordonnance organique de la revitalisation urbaine

Après une réflexion approfondie, la nouvelle ordonnance organique de la revitalisation urbaine va voir le jour début 2010 (ordonnance 28/01/2010). Son arrêté d'exécution est, quant à lui, actuellement soumis à l'avis du Conseil d'Etat.

Cette ordonnance vise à adapter et compléter la politique de revitalisation urbaine "contrats de quartier" afin, d'une part, de traduire des aspirations politiques nouvelles en la faisant évoluer vers plus de durabilité et, d'autre part, d'intégrer dans une ordonnance réécrite les évolutions normatives et terminologiques survenues depuis 1993.

Les principales nouveautés sont les suivantes:

- Parmi les opérations immobilières subventionnables, l'ordonnance prévoit l'intégration d'opérations commerciales. Il est dorénavant possible de réhabiliter, de construire ou de rénover des espaces commerciaux dans le cadre d'un "contrat de quartier", dans la mesure où ils contribuent à améliorer la qualité de vie dans les périmètres urbains bénéficiaires d'un programme de revitalisation. Toutefois, afin que ces espaces commerciaux puissent développer un rôle structurant dans le quartier, seules seront éligibles les opérations menées sur des biens situés en liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol. Toutefois, la philosophie des contrats de quartier doit être préservée, en privilégiant du "commerce de proximité" répondant directement aux besoins locaux identifiés au moment de l'élaboration du programme de revitalisation urbaine.
- L'introduction d'un objectif transversal de développement durable et la création d'un axe environnemental au sein de la politique de revitalisation urbaine bruxelloise. Les actions subventionnables dans le cadre de ce nouvel axe visent notamment l'amélioration de la performance environnementale et énergétique des constructions, la lutte contre les nuisances environnementales présentes dans le périmètre de revitalisation et la réduction de l'empreinte écologique de la population locale et des usagers du quartier.
- Les instruments de développement territorial connexes à la revitalisation urbaine génèrent des catégories, des unités, des vocabulaires que la politique des contrats de quartier ne peut ignorer. De manière générale, un réel effort d'harmonisation sémantique a été mené. Cet effort se constate surtout au niveau de l'article 2 et des notions qui y sont introduites ou précisées: "périmètre éligible", "périmètre définitif", "espaces commerciaux", "espaces productifs", "affectation mixte", "zone de revitalisation urbaine", "bénéficiaires", "commission de quartier", etc.

Evaluation des programmes des contrats de quartier:

En 2009, les équipes de recherche CREAT (U.C.L.) et METICES-CRU (U.L.B.) ont clôturé une série d'études d'évaluation des contrats de quartier qui ont été validées par la Direction de la Rénovation Urbaine.

## Liste exhaustive des analyses, bilans et rapports réalisés ces dernières années

Etude "évaluation qualitative et quantitative des programmes de revitalisation urbaine des quartiers" (\* documents bilingues):

- **Reconstitution de la logique d'intervention**,  
*Août 2008, 19 pages*
- **Analyse de l'élaboration des CQ (1999-2006)**,  
*octobre 2007, 92 pages*
- **Analyse de l'élaboration des CQ (1999-2006), synthèse**, *octobre 2007, 13 pages*
- **Bilan série 1994**, *décembre 2001, phase 1, 130 pages*
- **Bilan série 1994**, *décembre 2001, phase 2 & 3, 47 pages*
- **Bilan série 1997**, *novembre 2007, 192 pages*
- **Bilan série 1999**, *août 2008, 100 pages\**
- **Bilan série 2000**, *septembre 2008, 184 pages\**
- **Bilan série 2001**, *janvier 2009, 160 pages\**
- **Analyse transversale thématique - volet 5**,  
*octobre 2008, 89 pages\**
- **Analyse transversale thématique - volet 5, synthèse**, *octobre 2008, 30 pages*
- **Analyse transversale thématique - participation**,  
*Août 2008, 71 pages*
- **Analyse transversale thématique - participation, synthèse**, *septembre 2008, 9 pages \**
- **Analyse transversale thématique - gestion délais**,  
*Août 2008, 47 pages*
- **Analyse transversale thématique - gestion délais, synthèse**, *septembre 2008, 15 pages\**
- **Analyse transversale thématique - développement durable**, *novembre 2008, 54 pages\**
- **Synthèse générale**, *décembre 2008, 54 pages*

On peut également citer des rapports produits par l'administration:

- **Bilan quinquennal 2004-2008 - Mémoire 2009-2014 - Rénovation urbaine**, AATL, *2009, 43 pages*
- **Mémoire 2004, Rénovation urbaine**, AATL, *juillet 2004, 40 pages*
- **AATL, Rapport annuel 2006**, *août 2007, pp 77-99*
- **AATL, Rapport annuel 2007**, *juin 2008, pp.93-115*
- **AATL, Rapport annuel 2008**, *juin 2009, pp. 94-115*

Un bilan plus élargi des politiques de la ville et portant sur la période 1995-2005:

- **Bruxelles change...! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale**, *Cahier du SRDU n°4, novembre 2007, 113 pages*

Des bilans plus qualitatifs et indépendants:

- **Maurizio Cohen, Marie-Françoise Plissart**  
"A Bruxelles, près de chez nous. L'architecture dans les Contrats de quartier", *Région de Bruxelles-Capitale, 2007, 216 pages*
- **Mathieu Berger, Pauline Beugnies**  
"Bruxelles à l'épreuve de la participation. Les Contrats de quartier en exercices", *Région de Bruxelles-Capitale, 2009, 168 pages*

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



Immeuble isolé - Boulevard du Midi 52-56, Bruxelles - Art & Build

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.

### Programmation: subsides réservés en 2009

En 2009, 2.581.875 EUR de subsides ont été réservés pour 6 dossiers (60 logements). La carte présentée à la page suivante situe ces opérations de rénovation.

Communes	Opérations	Engagements (EUR)
CPAS de Bruxelles-Ville		1.339.929
	<i>Marché Stock 2009-2014</i>	<i>1.339.929</i>
Etterbeek		266.570
	<i>Avenue d'Auderghem, 187</i>	<i>266.570</i>
Ixelles		594.705
	<i>Rue de Stassart, 75-79</i>	<i>489.385</i>
	<i>Rue de la Natation, 1A</i>	<i>105.320</i>
Saint-Gilles		380.670
	<i>Rue Fernand Bernier, 38</i>	<i>232.239</i>
	<i>Rue du Fort, 33</i>	<i>148.431</i>
<b>TOTAL</b>		<b>2.581.875</b>

### Adjudications approuvées en 2009

En 2009, les adjudications approuvées concernent 7 dossiers (50 logements) pour un montant total de 7.568.071 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.

### Nombre de logements produits dans les immeubles isolés entre 1994 et 2009



### Réalisation: subsides liquidés en 2009

L'AATL a suivi les opérations approuvées en 2009 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.

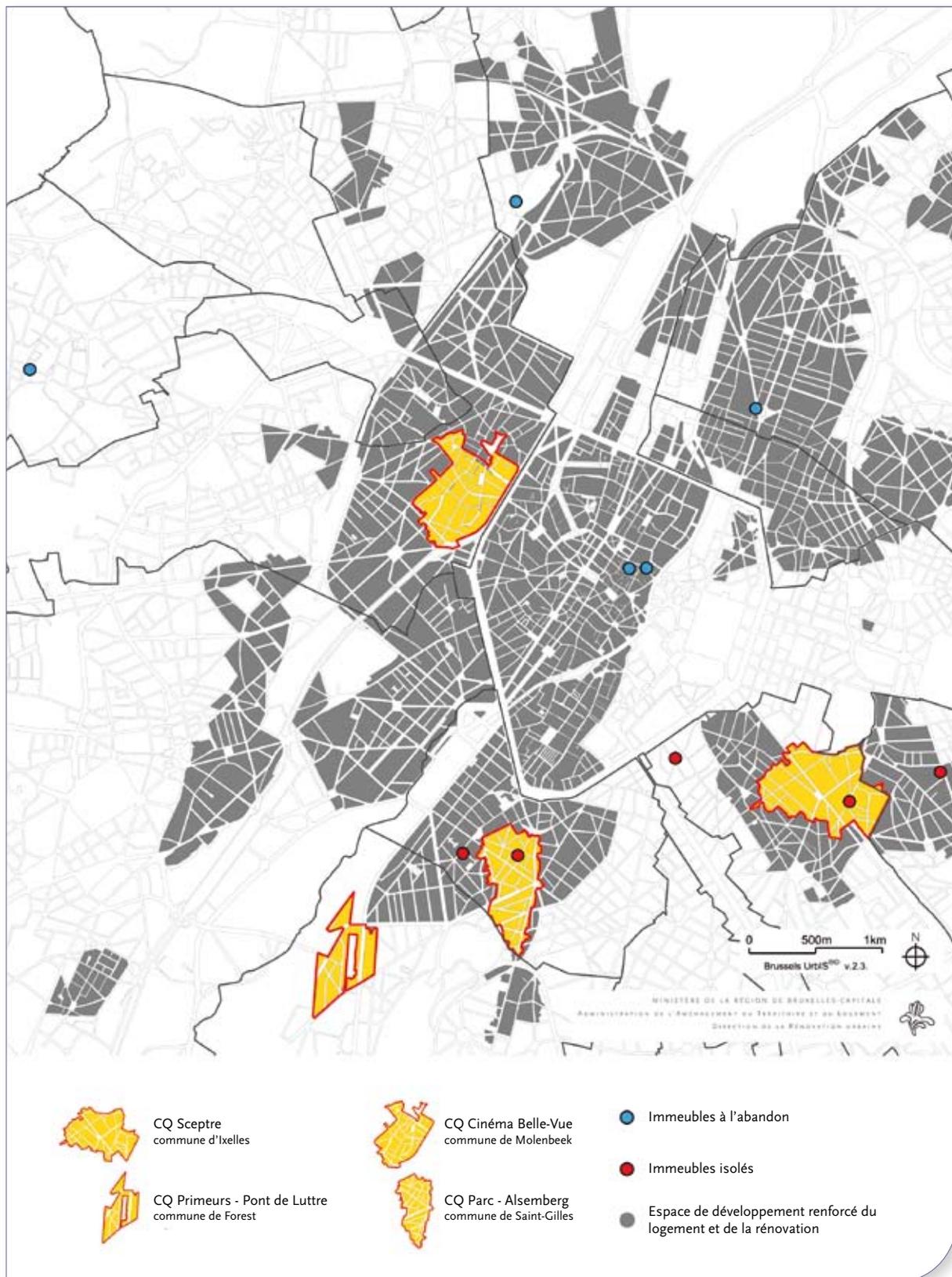
En 2009, 4.897.008 EUR ont été liquidés. Ces versements concernent 46 des 85 dossiers en cours.

### Réceptions provisoires en 2009

L'administration a participé à la réception provisoire de 44 logements en 2009. Ils se répartissent comme suit:

- 38 logements dans des propriétés du CPAS de Bruxelles-Ville
- 2 logements à Etterbeek
- 4 logements à Ixelles

Programmes approuvés pour l'année 2009: Contrats de quartier, immeubles à l'abandon et immeubles isolés



### 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.

La commune doit s'engager à rénover l'immeuble et à l'affecter principalement au logement.

#### Programmation: subsides réservés en 2009

En 2009, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé les subsides suivants:

Communes	Nombre immeubles	Valeurs estimée des immeubles (EUR)	Subside réservé (85%) (EUR)
Berchem-Sainte-Agathe	1	87.800	74.630
Bruxelles-Ville	3	600.000	510.000
Schaerbeek	1	80.000	68.000
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>767.800</b>	<b>652.630</b>

#### Réalisation: subsides liquidés en 2009

En 2009, 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 2006 et 2009. 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. Dans le cadre des contrats de quartier, un registre des candidatures doit être tenu.

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).

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.

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.

## 6 LES PROJETS COFINANCÉS PAR L'UNION EUROPÉENNE

L'entrée en vigueur de l'ordonnance du 19/12/2008 modifiant l'ordonnance du 17/07/2003 portant le Code bruxellois du logement vise à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements. Son impact sur la gestion locative des logements réalisés notamment dans le cadre des contrats de quartier a été examiné. L'adoption d'un règlement d'attribution, prévu par l'ordonnance de 2008, prévoit la tenue d'un registre unique de candidatures. Les règles déterminées par l'ordonnance relative à la revitalisation des quartiers restent cependant d'application.

En 2009, 15 sur 18 communes et 8 sur 10 CPAS ont introduit un rapport annuel 2008 à la Direction de la Rénovation Urbaine.

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

La Région subventionne la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale pour des opérations de rénovation urbaine.

En 2009, le Gouvernement a approuvé l'octroi de 8.845.920 EUR de subsides pour 6 opérations de rénovation urbaine:

- projet Matériaux-Industrie bis
- projet Compas (démolition)
- projet Claessens-Lefèvre (étude)
- projet Tivoli (étude)
- projet Midi-Suède
- projet assainissement

Le suivi des opérations approuvées en 2009 et les années précédentes a été assuré par la liquidation des subsides.

Une dotation de fonctionnement de 2.247.000 EUR a également été accordée à la SDRB pour sa mission de rénovation urbaine.

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

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 II".

En 2009, la DRU a continué à coopérer aux audits des projets des programmes "Objectif 2" et "Urban II" menés par la CAIF (Cellule d'Audit de l'Inspection des Finances) et l'AFB (Administration des Finances et du Budget). Elle a en outre dû répondre aux sollicitations engendrées par un audit complémentaire commandité par l'AFB et réalisé par le bureau Deloitte.

### 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 visée 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. La carte est disponible sur le site [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be).

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-garderies, 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.

Sur un total de 64 projets sélectionnés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, 59 projets sont clôturés et actifs, 3 ont été abandonnés et 2 sont en voie d'achèvement.

L'éligibilité des dépenses a été prolongée jusqu'au 30/06/2009. Cette année a donc été consacrée à l'établissement des décomptes finaux des projets et à la clôture des comptes en vue de la finalisation de ce programme ainsi qu'à la rédaction du rapport final qui sera présenté début 2010 au Comité de suivi.



Objectif 2 - Atelier de formation par le travail,  
Bonnevie asbl

## 7 LA PARTICIPATION A D'AUTRES PROJETS

### Réseau Habitat

---

Le Réseau Habitat regroupe 10 associations actives sur le périmètre de l'Espace de Développement Renforcé Logement et de la Rénovation (EDRLR), dans le domaine de la rénovation de l'habitat, de la participation et de l'action citoyenne. Son subsidie est géré par la Direction du Logement de l'AATL. Sur base des informations transmises par la Direction du Logement, la Direction de la Rénovation Urbaine veille au bon usage des subsidies du Réseau Habitat dans les contrats de quartier.

### L'Agence de Développement Territorial (ADT)

---

L'ADT renforce la cohérence des politiques d'aménagement du territoire et de revitalisation urbaine. L'ADT a un double rôle: améliorer les connaissances sur l'évolution du territoire bruxellois et promouvoir le développement territorial en participant à l'élaboration de documents stratégiques et en favorisant la mise en œuvre de projets stratégiques.

La Direction de la Rénovation Urbaine est représentée au conseil d'administration de l'agence et contrôle son subsidie de fonctionnement annuel. Ce subsidie a augmenté par rapport à l'année passée et s'élève à 1.640.000 EUR pour l'année 2009.

Pour plus d'informations, visitez le site [www.adt-ato.be](http://www.adt-ato.be)

### 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. La carte est consultable sur le site [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be).

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.

Le financement des onze projets est clôturé.

L'éligibilité des dépenses a été prolongée jusqu'au 30/06/2009. Cette année a donc été consacrée à l'établissement des décomptes finaux des projets et à la clôture des comptes en vue de la finalisation de ce programme ainsi qu'à la rédaction du rapport final qui sera présenté début 2010 au Comité de suivi.

## 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: présentation de ses missions et de ses actions auprès de divers publics cibles à Bruxelles ou à l'étranger, journées de rencontre des acteurs locaux en matière de développement urbain et de développement durable.

La Direction poursuit également la diffusion de ses deux ouvrages (*A Bruxelles, près de chez nous. L'architecture dans les Contrats de quartier* et *Bruxelles à l'épreuve de la participation. Les Contrats de quartier en exercices*). Principale vitrine de ses activités, ces ouvrages ont rencontré l'intérêt des publics concernés. Près de 3.000 exemplaires ont ainsi été diffusés.

L'exposition photographique sur le thème de l'architecture dans les contrats de quartier réalisée au mois de juin 2008 aux Halles Saint-Géry a été reconstituée à l'Institut Supérieur d'Architecture de Saint-Luc. Dans le cadre du cycle de conférences de l'Institut, une conférence présentée par Maurizio Cohen a inauguré l'exposition des photographies de Marie-Françoise Plissart du 3 au 27/02/2009.

### Rencontres des acteurs impliqués dans les contrats de quartier

En 2009, la Direction a organisé deux Rencontres de chefs de projets (la 5<sup>ème</sup> et la 6<sup>ème</sup>) et une Table Ronde. La 5<sup>ème</sup> Rencontre a été l'occasion de présenter les résultats de l'étude menée par deux universités sur l'évaluation des contrats de quartier. Plus de 60 personnes ont participé aux discussions sur les pistes pour améliorer la mise en œuvre de cette politique.

La 6<sup>ème</sup> Rencontre a réuni autant de personnes, mais cette fois sur la place des enfants en ville et le rôle des contrats de quartier: besoins de crèches, d'écoles, de soutien scolaire, d'équipements de proximité, d'espaces de jeux, de sport, de verdure, les sujets ne manquent pas à l'échelle des quartiers fragilisés de Bruxelles. L'approche intégrée des contrats de quartier est propice à la prise en compte du point de vue et des besoins des enfants dans ces quartiers, au développement de nouvelles conceptions des espaces publics (maillage des espaces de jeux, couplé au maillage vert et bleu et à la mobilité douce) et à l'évolution des modalités de gestion des équipements ainsi créés (participation des parents, formation et engagement d'habitants du quartier, synergie entre les écoles, les centres culturels et sportifs, les écoles de devoirs, etc).

Enfin, la Direction a organisé une première Table Ronde en plus petit groupe, sur les méthodes participatives en œuvre dans les contrats de quartier, à la suite de notre publication de 2008.

## PERSPECTIVES

L'évolution réglementaire de la revitalisation urbaine engagée depuis plus d'un an trouve son épilogue au début de l'année 2010 par l'adoption par le Parlement d'une nouvelle ordonnance (ordonnance du 28/01/2010 organique de la revitalisation urbaine) et la perspective à court terme d'une approbation définitive par le Gouvernement de son arrêté d'application.

Pour la nouvelle série de "Contrats de Quartier Durable" mis à l'étude, qui se situe à la charnière entre les deux dispositifs, les communes d'Anderlecht, Bruxelles-Ville, Schaerbeek et Saint-Josse ten-Noode pourront déjà en grande partie exploiter les nouvelles dispositions.

Les études seront lancées sur la base d'un cahier des charges de référence qui a été modifié. Il devrait encore faire l'objet d'adaptations pour notamment mieux prendre en compte les résultats de l'analyse des données du monitoring des quartiers. L'allègement de la charge de travail liée à la récolte des données statistiques devrait permettre durant cette première phase d'étude de concentrer les moyens sur un diagnostic plus fin du quartier étudié par une implication plus importante des habitants à travers des groupes de travail thématiques, l'interview de personnes ressources...

Parmi les modifications apportées par la nouvelle réglementation, certaines visent des procédures de gestion proprement dite des programmes, ancrées quelquefois de longue date dans les pratiques (voir également l'encart page 90 sur les modifications essentielles de l'ordonnance):

- La possibilité offerte de diversifier les études pour l'élaboration des programmes en fonction des spécificités du quartier et de prolonger la mission d'un bureau d'étude pour établir, de manière cohérente avec le diagnostic initial, les modifications de la programmation autorisées dans le courant de la deuxième année.
- Le décloisonnement des volets pour améliorer la transversalité des opérations et favoriser l'émergence de projets intégrés et multidimensionnels.

La terminologie sera quelques fois simplifiée: EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) sera remplacé par la future ZRU (Zone de Revitalisation Urbaine), CLDI (Commission Locale de Développement Intégré) par Commission de quartier.

Les projets immobiliers répondent déjà depuis quelques années aux normes minimales des bâtiments basse énergie (voir page 81 sur la sélection des bâtiments exemplaires des contrats de quartier) et l'application des normes de l'éco-construction se généralisera. A l'avenir, les constructions neuves répondront au standard du "passif", les rénovations de bâtiments aux critères de la "très basse énergie". L'ensemble des opérations sera par ailleurs menée en recherchant systématiquement à prendre en compte les questions relatives à la gestion de l'eau, la biodiversité, la gestion des déchets, la limitation des nuisances, la mesure de l'empreinte écologique à l'échelle d'une partie du quartier... et la réalisation de projets pilotes sur ces thématiques sera soutenue dès la 14<sup>ème</sup> série (1<sup>ère</sup> de la série des Contrats de Quartier Durable). Une collaboration étroite sera établie à cet effet entre les bureaux d'étude en charge de l'élaboration des programmes et le "Facilitateur Quartiers Durables".

La production de logements dans les contrats de quartier, qui s'appuyait dans les premières séries sur la requalification du patrimoine public des communes et CPAS, est centrée depuis sur la réparation du tissu urbain et la lutte contre les chancres, la plupart du temps en se portant acquéreur de nouveaux biens. Les opérations immobilières visent le développement économique de projets qui ne sont a priori pas attrayants pour le secteur privé mais dont le bénéfice est évident pour l'amélioration de l'image du quartier. Des effets induits sont attendus dans un deuxième temps auprès du secteur privé qui voit la confirmation donnée par les pouvoirs publics d'une nouvelle gestion de ces quartiers, concrétisés dans des réalisations qualitatives, tant dans le domaine du bâti que des espaces publics. Dans ce cadre, l'équipe du Maître-architecte, directement associée aux activités de la Direction de la Rénovation Urbaine, contribuera au développement de nouveaux processus permettant l'amélioration de la production architecturale dans les contrats de quartier.

Une coordination avec Bruxelles Environnement sera également organisée pour réaliser des aménagements de l'espace public dans le cadre des contrats de quartier qui contribuent à leur proposition d'établir un redéploiement des aires ludiques et sportives dans la Région ("maillage jeux").

La collaboration avec les deux Communautés sera recherchée pour renforcer l'intégration des écoles dans les quartiers (par priorité celles en discrimination positive) et envisager des usages partagés des infrastructures existantes qui pourront si nécessaire être rénovées et adaptées à de nouveaux usages. Dans certains cas, de nouvelles installations communes pourront également être créées pour autant qu'elles répondent à des conditions de gestion, en particulier d'accessibilité aux habitants du quartier.

Les contrats de quartier restent une opportunité pour corriger le déficit important d'infrastructures de proximité - accueil de la petite enfance (crèches, haltes-garderies, maisons de l'enfance), salles de sport... et pour mener au niveau local des projets de cohésion sociale et socio-économique - soutien scolaire, insertion socio-professionnelle... Toutefois les frais de gestion qui ne sont pris en compte que pour une période déterminée, posent le problème de la pérennité des activités lors de l'arrêt du financement régional à l'achèvement du programme. Le rôle d'impulsion qui est assigné aux programmes des contrats de quartier à travers ces projets devrait pouvoir trouver si nécessaire, et pour autant que la pertinence des actions ait été démontrée durant ce qui pourrait être considéré comme une période de validation, la garantie d'un soutien financier par le biais des politiques structurelles auxquelles ces projets émergent.

La gestion de la rénovation ou démolition/reconstruction d'immeubles isolés des communes et CPAS pourrait être dynamisée par un soutien à une politique d'acquisition de biens répondant à certains critères et un nouvel élargissement des conditions d'admission des projets de reconstruction pourrait être envisagé.



# MONUMENTS SITES ET FOUILLES

5

## Le patrimoine immobilier protégé compte en 2009...

- 797 monuments
- 141 ensembles architecturaux
- 268 sites
- 6 sites archéologiques
- 1 laboratoire d'archéologie
- 1 centre de documentation spécialisé
- 193 chantiers de restauration

## 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 contemporain 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** *Conserver et mettre en valeur* les ressources documentaires de la Direction.
- 7** *Informé et sensibiliser le grand public* sur la valeur et le rôle du patrimoine dans la société, au travers de publications, expositions, conférences, animations.

## MOYENS

### Moyens humains

La Direction des Monuments et Sites (64 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 des 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 dépenses consacrées en 2009 à la gestion du patrimoine immobilier s'élèvent à 13.159.334 EUR. Elles se répartissent comme suit:

Programmes	Crédits liquidés en 2009 (EUR)
Support de la politique générale (programme 1)	3.096.000 EUR
Restauration du patrimoine immobilier (programme 2)	9.871.334 EUR
Fonctionnement de la CRMS (programme 3)	192.000 EUR
<b>Total</b>	<b>13.159.334 EUR</b>

Le crédit relatif au support de la politique générale comprend les actions relatives à l'information et la sensibilisation du public, dont les subventions aux ASBL, ainsi que les études commandées par la DMS, 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 05/06/2004, l'Ordonnance du 04/03/1993 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. Un projet de révision a été élaboré et adopté en première lecture par le Gouvernement sortant le 07/05/2009.

Une révision du CoBAT a été adoptée par l'ordonnance du 14/05/2009 (MB 27/05/2009) et est entrée en vigueur le 01/01/2010. Certaines modifications concernent la matière des monuments et sites, notamment une modification de la procédure de classement émanant de tiers, l'introduction d'une nouvelle possibilité de dispenser de permis certains actes et travaux de minime importance sur le plan patrimonial, la reconnaissance d'une nouvelle notion de petit patrimoine assortie de possibilités de subventions, l'établissement d'une procédure pour l'adoption de plans de gestion patrimoniale, la modification des conditions d'exonération du précompte immobilier.

# I 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.

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 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 l'adoption et la publication de l'inventaire du patrimoine immobilier par commune ou partie de commune, une mesure transitoire considère comme inscrits d'office à l'inventaire légal tous les monuments et ensembles remarquables construits avant 1932.

## 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-Capitale, 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 2009, l'Atlas de la commune de Ganshoren et celui consacré au Quartier Louise de la commune de Bruxelles ont été publiés. L'étude des anciennes communes de Haren, Neder-Over-Heembeek et Laeken (Bruxelles) a été terminée en 2009.

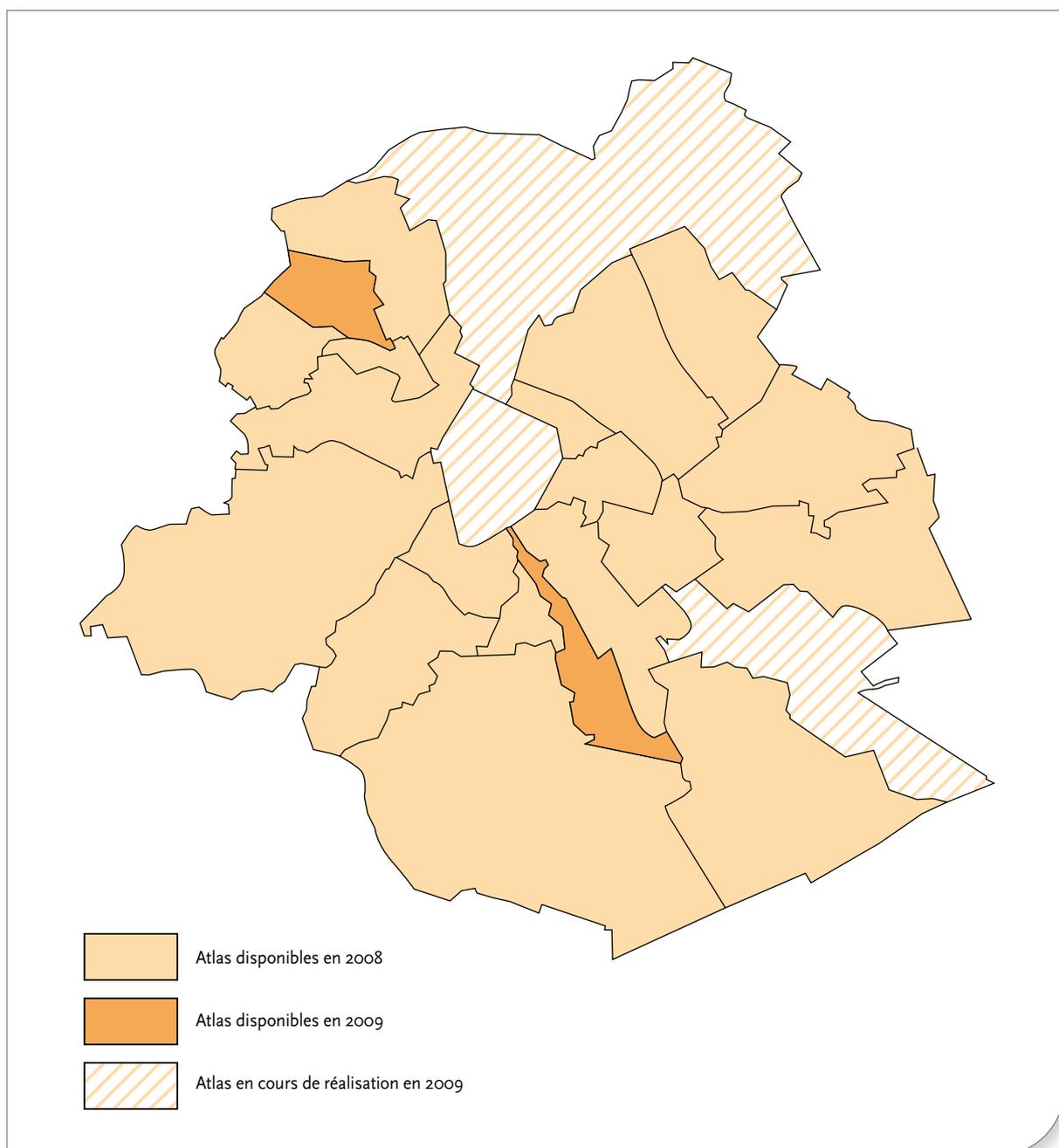
## L'inventaire du patrimoine architectural

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.



L'inventaire du patrimoine archéologique se présente sous forme d'atlas. L'Atlas du sous-sol archéologique de la commune de Ganshoren a été publié en 2009.

Atlas du sous-sol archéologique réalisés ou en cours en 2009



Depuis 2004, les inventaires sont directement mis en ligne sur le site [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be). Ce site offre la possibilité de faire des recherches poussées, d'imprimer une notice PDF de chaque immeuble, ainsi qu'un système de géolocalisation et des vignettes pouvant être agrandies. La navigation sur le site permet différentes approches, de la plus précise à la plus intuitive. Le professionnel du patrimoine pourra y introduire des requêtes très précises combinant divers critères: rue, architecte, typologie, style et date. L'amateur le parcourra de manière plus intuitive. Il pourra par exemple, depuis chaque fiche, passer d'un bâtiment à l'autre par architecte, style, type ou période.

Six inventaires sont aujourd'hui consultables en ligne: Etterbeek, Saint-Josse-ten-Noode, Saint-Gilles, Bruxelles Extensions Sud, Ixelles et Woluwe-Saint-Pierre. Ces deux derniers sont une publication partielle, le travail étant encore en cours dans ces communes. L'inventaire de Bruxelles Extensions Est a été entamé, avec l'étude du quartier des Squares, du quartier autour de l'Ecole royale militaire et du Parc du Cinquantenaire. L'inventaire de Bruxelles-Pentagone n'est quant à lui disponible qu'en version imprimée.

## L'inventaire des arbres remarquables

La prospection des intérieurs d'îlot entamée en 2002, en vue de recenser les arbres à valeur patrimoniale, arrivera bientôt à son terme, dès l'achèvement du travail entamé sur la commune d'Uccle. La quantité de données déjà recueillies a permis de mettre en ligne en 2009 cet inventaire sur <http://arbres-inventaire.irisnet.be> et de faire partager la découverte de ce patrimoine méconnu.



Inventaire des arbres remarquables, la bonne mesure

Le site comprend plus de 5.600 fiches d'arbres, dont plus de 3.000 sont illustrées par 2 à 3 photographies par arbre, ainsi que 420 fiches d'espèces ou variétés dont les plus fréquentes sont plus largement décrites. Un texte introductif énonce les critères permettant de définir un arbre remarquable. Les nombreuses fonctionnalités prévues permettent une grande interactivité, qui intéresseront tant le visiteur curieux que celui qui recherche une information précise.

## L'inventaire des orgues

Complémentairement 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". En 2009, le Site "Orgues en Région de Bruxelles-Capitale" [www.orgues.irisnet.be](http://www.orgues.irisnet.be) a été mis on-line et met ainsi directement à la disposition du public cet inventaire spécialisé (données techniques, descriptions, photos, glossaire).



L'inventaire des arbres remarquables est désormais disponible sur internet

## 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, site ou site archéologique.

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.

La "liste indicative du patrimoine bruxellois à protéger en priorité" a été mise à jour, afin d'offrir la vue la plus complète possible, tant pour le patrimoine architectural que naturel, du travail de protection légale encore à accomplir.

La présentation du Registre des biens protégés, consultable sur le site [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be), a été entièrement revue afin d'offrir une information plus complète au public, grâce à l'ajout de photos des biens et des textes des arrêtés de protection.

### La protection des monuments et ensembles architecturaux

Au cours de l'année 2009, l'Administration a réalisé et proposé au Secrétaire d'Etat compétent 41 projets d'arrêtés de classement de monuments ou d'ensembles architecturaux, ou d'arrêtés modificatifs. Parmi ceux-ci, 23 projets concernent le classement définitif de biens pour lesquels une ouverture d'enquête a été réalisée. Les 18 autres projets concernent de nouveaux projets de classement. Ces nouveaux projets font suite à des demandes introduites par des asbl (3), une commune (2), des propriétaires, publics ou privés (3) qui ont été traitées selon la procédure rapide (CoBAT art 227). Les 10 autres sont des propositions réalisées d'initiative par l'Administration, sur base d'études thématiques ou d'une liste de priorités ou à la demande du Secrétaire d'Etat.



le Café Cirio à Bruxelles, dont le classement a été entamé le 05/02/2009



La tribune du stade du Royal Racing Club à Uccle, dont le classement a été entamé le 07/05/2009



la Maison Durieu rue de la Fraîcheur à Molenbeek, par l'architecte Jacques Dupuis - classée le 28/05/2009

- Cinq réalisations modernistes d'après-guerre, à savoir la galerie Ravenstein à Bruxelles, un immeuble à appartements de Josse Franssen à Schaerbeek et trois maisons de l'architecte Jacques Dupuis à Uccle et Molenbeek
- Deux immeubles Art Nouveau, la Crèche "Le Nid" à Ixelles et la maison de l'architecte Gaspar Devalck à Schaerbeek
- Le "Mât électrique" du sculpteur Jacques de Lalaing à Schaerbeek
- La tombe de René et Georgette Magritte au cimetière de Schaerbeek sis à Evere

## La protection des sites

En ce qui concerne le "patrimoine vert", 21 projets d'arrêtés de protection ont été réalisés et proposés au Gouvernement en 2009. Ils concernent aussi bien les spécimens les plus remarquables d'arbres repérés par l'inventaire (14) que des sites (7) comme le parc Astrid à Anderlecht ou la Vallée du Molenbeek à Ganshoren.

En 2009, le Gouvernement a inscrit sur la liste de sauvegarde 12 arbres, dont le plus gros érable de Cappadoce de la Région situé avenue Brugmann, 118 à Forest ou le plus gros araucaria du Chili de la Région situé avenue du Vert Chasseur, 9 à Uccle.

Le site de la vallée du Vogelzang à Anderlecht a été classé définitivement, mais aucune nouvelle procédure de protection comme site n'a été entamée.



Le Vogelzang à Anderlecht

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, en 2009, 17 ouvertures de procédures de classement et 10 protections définitives dont 4 portent sur des demandes de classement introduites par les propriétaires et directement adoptées (art. 227 du CoBAT).

Les décisions du Gouvernement, concentrées sur le premier semestre 2009 portent en général sur des thématiques particulières, dans la poursuite des campagnes entamées précédemment. On citera notamment:

- Des infrastructures sportives telles que les stades du Royal Racing Club à Uccle, le stade Marien à Forest et le stade des Trois Tilleuls à Watermael-Boitsfort, sélectionnés sur base d'une étude supervisée par la CRMS
- Des commerces et cafés (10), comme le café "Cirio", les établissements "Au Suisse", le Club de Jazz "l'Archiduc", ou l'intérieur de l'ancienne chemiserie Niguet par l'architecte Paul Hankar, à Bruxelles

### 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 commande régulièrement des études relatives à des biens protégés, qu'ils appartiennent à des propriétaires publics ou privés. Les types d'études sont divers: analyses de composition d'enduits ou de finitions (peintures, vernis, feuilles métalliques 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 (étude de composition d'enduit des façades néoclassiques de la place du Luxembourg, expertise phytosanitaire de cinq arbres remarquables afin de déterminer la dangerosité potentielle de ces individus), soit la volonté de se concentrer à plus long terme sur des bâtiments exceptionnels (études de sculptures en bronze et d'éléments de ferronnerie décorative du Palais Stoclet) ou sur des thématiques particulières (étude des peintures murales et inventaire du mobilier fixe par destination de l'église Saint-Antoine de Padoue à Bruxelles; audit énergétique sur les maisons des cités - jardins "Le Logis - Floréal" à Watermael-Boitsfort).



Sol en dalles de verre et mosaïques du grand narthex aux Musées royaux d'Art et d'Histoire (© F. Lombaers)

Ces études permettent par ailleurs de relancer des dossiers complexes sur de nouvelles bases (étude du sol en dalles de verre et mosaïques du grand narthex aux Musées royaux d'Art et d'Histoire), de se confronter aux techniques les plus spécifiques (collaboration avec le Musée des Instruments de Musique pour l'expertise scientifique de dossiers de restauration d'orgues classés) 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 puisse se consacrer à ses tâches principales.

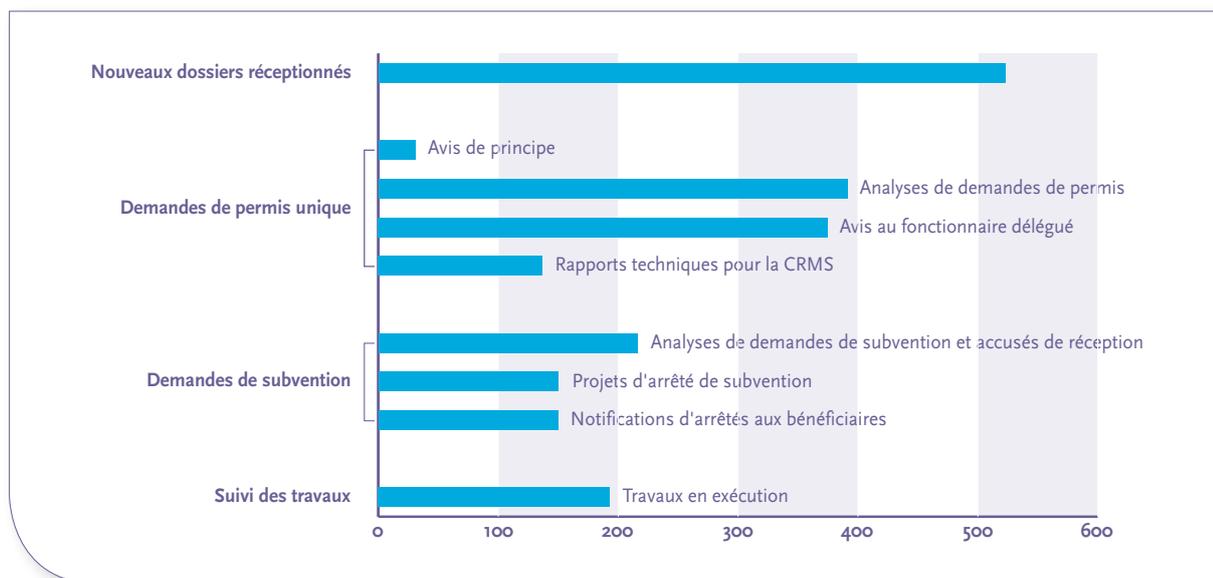
Ces études sont confiées à des spécialistes indépendants (architectes, historiens de l'art, géologues, conservateurs-restaurateurs, agronomes, paysagistes, etc.) ou à des institutions (Institut royal du Patrimoine artistique, Musées royaux d'Art et d'Histoire, différentes universités, Centres d'Etude, de Recherche et d'Action en Architecture, etc.).

Par ailleurs, les études nécessaires à l'élaboration du dossier de demande de permis (historiques, techniques, scientifiques, archéologiques, artistiques, chromatiques, sociales, financières ou de réaffectation) visant la réalisation de travaux de restauration et initiées par les demandeurs peuvent faire l'objet de subventions à raison de 80 %. On citera par exemple l'étude historique et matérielle des façades et intérieurs classés de l'Hôtel Astoria, d'un hôtel de maître situé rue Joseph II à Bruxelles, ou l'étude stratigraphique des ateliers Mommen à Saint-Josse-ten-Noode.

## 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.

Répartitions des dossiers de restauration aux différents stades de traitement en 2009



Ce tableau indique le nombre de dossiers traités en 2009 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 2009 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 2009 avait été ouverts en 2008 voire avant.

En 2009, 523 nouveaux dossiers ont été ouverts, 519 en 2008, 516 en 2007, 413 en 2006, alors que l'effectif de l'équipe en charge de la gestion de ces dossiers n'a toujours 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 des Sites 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'arrêtés de subvention 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.

## Aperçu des travaux de restauration réalisés en 2009

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 et de ses abords pour lesquels diverses restaurations ont été réalisées, notamment les menuiseries de la façade des Ducs de Brabant et les façades et toitures de l'immeuble situé à l'angle de la Grand Place et de la rue du Hareng.

### ■ Les anciennes enceintes

Les travaux de restauration complète d'un des deux pavillons d'octroi de la Porte de Ninove se sont achevés. La toiture du pavillon d'octroi de la Porte d'Anderlecht a été entièrement renouvelée. Les travaux de restauration et reconstruction de l'enceinte de l'ancienne abbaye du Rouge-Cloître à Auderghem se poursuivent.

### ■ Les habitations

Il s'agit aussi bien de résidences de prestige que de logements plus modestes, de cités-jardins, d'immeubles à appartements ou encore de logements collectifs pour lesquels différents types d'interventions ont été réalisés. Citons notamment:

- Les opérations de conservation et de restauration - stabilisation de la statue de la tour, restauration de la clôture à front de rue, remise en peinture des châssis - menées au Palais Stoclet (1906 à 1911 - architecte J. Hoffmann) à Woluwe-Saint-Pierre
- La restauration complète de l'Hôtel Dewez, maison personnelle de l'architecte L.-B. Dewez, rue de Laeken à Bruxelles, en vue de sa réaffectation en bureaux, centre de documentation et musée de la franc-maçonnerie



Restauration du mur d'enceinte du prieuré de Rouge-Cloître

- La reconstitution des salons et de la cuisine-cave de l'Hôtel Ciamberlani (1897 - architecte P. Hankar) à Ixelles
- La restauration de la façade Art Nouveau de la maison Saint-Cyr (1901-1903 - architecte G. Strauven), square Ambiorix à Bruxelles, dont un tiers a dû être démonté et remonté en raison du risque d'effondrement
- La campagne de restauration des toitures menée sur 78 habitations du Logis (architecte J.-J. Eggericx, paysagiste L. Van der Swaelmen) à Watermael-Boitsfort
- Les travaux de restauration des façades, de stabilité et d'égouttage à la ferme "Hof ter Coigne", rue de la Bifurcation à Watermael-Boitsfort, en vue de sa reconversion en deux habitations



*Reconstruction de la façade de la maison Saint-Cyr à Bruxelles*

### ■ Les places

Plusieurs façades d'immeubles bordant des places néo-classiques (place des Barricades, place du Luxembourg, place du Nouveau Marché aux Grains à Bruxelles) ont fait l'objet d'une restauration.

### ■ Les galeries commerçantes

Citons ici la reconstitution des devantures des magasins n° 8, 13-15 et 29 du Passage du Nord, reliant la rue Neuve au Boulevard Adolphe Max, dans le cadre d'un projet global comprenant la reconstitution de l'ensemble des devantures. Citons également la restauration de la façade à rue, avec les sculptures monumentales du fronton et la reconstruction du balcon faisant office de porche d'entrée de la Galerie Bortier (architecte J.-P. Cluysenaar).

### ■ Les bâtiments de bureaux

Le cas de la restauration complète des façades et toitures de l'immeuble moderniste de bureaux, la Résidence Albert (architectes J.-J. Eggericx et R. Verwilghen) sise square de Meeûs à Ixelles, est un exemple significatif. Notons aussi la restauration de la totalité de l'ancien siège de l'Union du Crédit belge, situé rue Montagnes aux Herbes potagères, destiné à recevoir une affectation muséale.

### ■ Les hôtels communaux

Plusieurs hôtels communaux ont connu des campagnes de travaux telles que la restauration et le réaménagement complet du corps arrière de l'ancien hôtel communal de Laeken ou encore l'illumination de l'hôtel communal de Schaerbeek.

### ■ Les bâtiments industriels

Evoquons la restauration et la transformation intérieure des anciennes "Papeteries Belges Edouard Haseldonckx et Cie" à Bruxelles en vue d'abriter les Archives du Royaume ainsi que la réhabilitation des Anciens Etablissements Mommen (1874 - architecte H. Van Massenhove) à Saint-Josse-ten-Noode.

### ■ Les musées

Plusieurs campagnes de travaux ont permis la mise en valeur de monuments accueillant des fonctions culturelles et muséales:

- La remise en état des façades néoclassiques du Musée Magritte situé sur la place Royale
- La remise en état des façades néoclassiques de la place du Musée (chapelle protestante, cabinet des estampes et musée du 18<sup>ème</sup> siècle)
- La restauration complète de l'ancien dépôt de tram de Woluwe-Saint-Pierre abritant le Musée du Transport urbain Bruxellois
- La dernière phase du *Master Plan* de restauration de la maison de Victor Horta rue Américaine à Ixelles: restitution de la cuisine-cave sous la salle à manger, suppression de l'ascenseur de 1967 et reconstruction de l'escalier de service, restitution de la fenêtre de l'atelier de dessin...
- La remise en état des façades et des abords directs du Musée Van Buuren à Uccle



Restauration des statues de couronnement  
place du Musée à Bruxelles

- Le démarrage des travaux de restauration de façades du Grand Hall de l'Aviation du Musée Royal de l'Armée et d'Histoire Militaire situé sur l'esplanade du Cinquantenaire
- La restauration des toitures nord et de l'horeca du Palais des Beaux-Arts (architecte V. Horta) à Bruxelles

#### ■ Les bâtiments scolaires

Plusieurs bâtiments scolaires ont fait l'objet d'attentions particulières, comme les façades à rue du Collège Sint-Jan-Berchmans (rue des Ursulines à Bruxelles), et les toitures des tourelles du centre scolaire du Sacré-Cœur de Lindthout à Woluwe-Saint-Lambert. Les travaux de restauration des façades et toitures du Lycée Jacquain (Ancien Institut de Physiologie) dans le parc Léopold se sont poursuivis.

#### ■ Les bâtiments à vocation confessionnelle

Plusieurs campagnes de travaux de restauration ont concerné des bâtiments à vocation confessionnelle. On retiendra:

- La restauration des peintures murales du chœur de l'église de Saint-Gilles (1866 à 1878 - architecte V. Besme), qui clôture la dernière phase de la campagne de restauration générale de l'église
- La restauration complète et la rénovation de l'ancienne chapelle mortuaire de l'hôpital Brugmann (architecte Victor Horta) reconvertie en centre de colloque
- Les travaux de restauration de l'enveloppe extérieure et des vitraux de l'église Saint-Boniface à Ixelles
- Les travaux de restauration de la façade et du portail Nord ainsi que de la façade intérieure du triforium de l'église Notre-Dame du Sablon
- L'achèvement des travaux de restauration de la toiture et des façades en intérieur d'îlot de la Grande synagogue, rue de la Régence à Bruxelles
- La restauration de l'intérieur de l'église Saint-Jean-Baptiste (architecte J. Diongre) à Molenbeek-Saint-Jean
- Les études et la restauration de plusieurs orgues classés (église Saint-Denis à Forest, église Notre Dame de la Cambre à Ixelles...)

#### ■ Les parcs et sites naturels

Cette année, plus de 150 permis uniques ont été délivrés. Les chantiers suivis en 2009 concernent essentiellement des travaux liés aux accords Beliris (restauration du Bois de la Cambre, du parc Josaphat, la restauration du Cinquantenaire, du Rouge-Cloître...). Citons également la poursuite des travaux de réaménagement du parc Forestier à Anderlecht ainsi que la restauration des Jeux d'hiver dans le bois de la Cambre, la restitution des perspectives sur le verger du domaine de Latour de Freins à Uccle.



Restauration du pont en roche au Bois de la Cambre,  
dans le cadre des accords Beliris

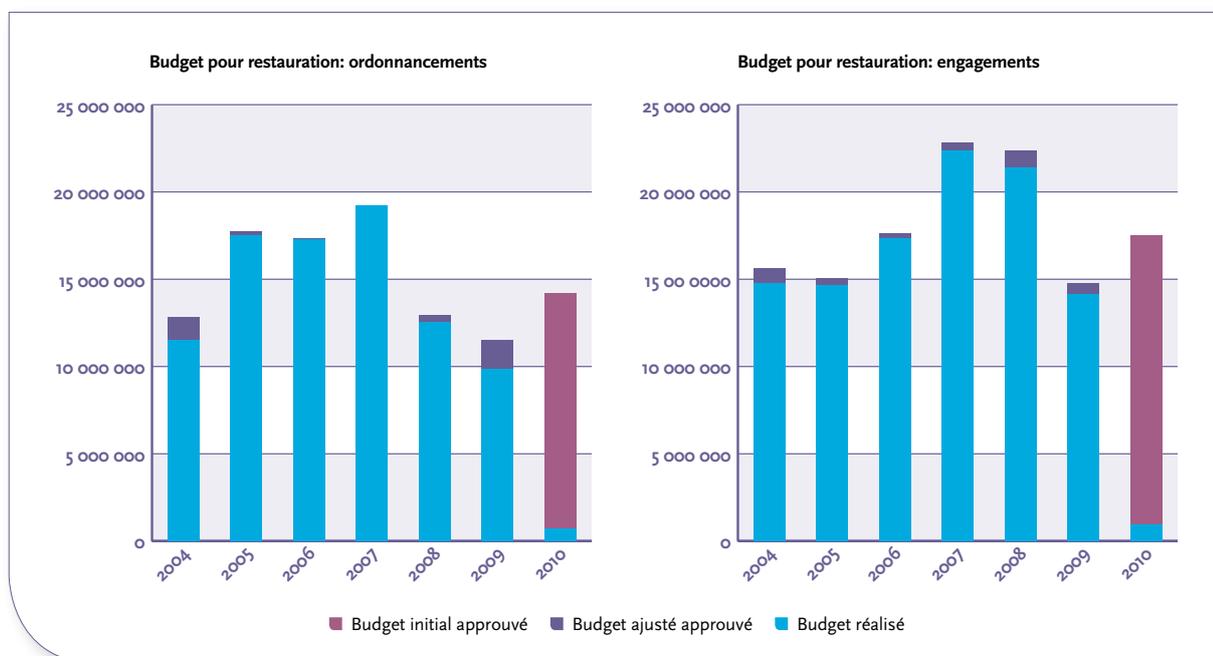
## Les subsides à la restauration des biens classés

Pour subsidier la restauration des monuments et sites classés publics et privés (travaux et études subventionnées), l'Administration disposait en 2009 d'un budget d'engagement ajusté de 14.736.000 EUR soit une diminution importante par rapport à 2008. Cette somme indique le montant que la Région réserve pour les futurs travaux qu'elle a autorisés. Ce budget ajusté fut réalisé à 96%, c'est-à-dire que presque la totalité de cette somme fut effectivement engagée.

La somme à disposition en 2009 pour payer les subsides aux travaux exécutés (budget d'ordonnancement) se montait quant à elle à 11.473.000 EUR. Le montant réellement liquidé est de 9.871.334 EUR, ce qui signifie que le budget d'ordonnancement fut réalisé à 86%. Ceci s'explique par les restrictions budgétaires imposées à la DMS, qui s'est donc limitée, pour l'année 2009, à honorer les demandes de liquidations spontanées et n'a pas exigé, de la part des bénéficiaires, un suivi strict des plans d'ordonnancement pour les dossiers en cours.

On signalera également qu'en 2009, l'étude de la refonte du dispositif réglementaire d'octroi des subsides (arrêté du 30/04/2003), s'est poursuivie.

### Evolution des crédits de restauration du patrimoine classé entre 2004 et 2009



## Les biens en péril

Les biens protégés dont l'état, après analyse, est apparu comme préoccupant font l'objet d'un suivi de la part de cellule de veille du patrimoine. La mission de cette cellule est de stimuler l'entretien et la restauration de ces biens. Dès le constat d'une situation de péril, il s'agit d'établir le contact avec le propriétaire et/ou le gestionnaire du bien, afin de l'inviter à prendre les mesures nécessaires, l'informer en matière de subsides et l'accompagner dans l'établissement du dossier de restauration. En l'absence de réaction, une démarche d'autorité peut être entreprise (mise en demeure, PV, travaux "d'office"...). L'essentiel, dès le début, est la réalisation d'un état des lieux pour chaque bien afin d'établir les interventions urgentes et prioritaires mais également d'en déterminer les potentialités et les han-



Le Château Tournay-Solvay à Watermael-Boitsfort

dicaps éventuels. La liste des biens ainsi suivis comprend une soixantaine de biens en 2009. Une dizaine fait l'objet d'un suivi régulier, dont plusieurs appartiennent à la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. On pointera deux dossiers pour lesquels ces démarches permettront d'entamer très prochainement des travaux en vue d'une restauration et réaffectation: le château Tournay-Solvay à Watermael-Boitsfort et l'Aegidium à Saint-Gilles.

## 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.

En 2009, outre la gestion des dossiers non clôturés des années antérieures et l'établissement d'une méthodologie visant à constater la réparation d'infractions, la DMS a pris l'initiative de rédiger un projet de coordination des cellules "infractions" au sein de l'AATL. La DMS a également lancé une proposition relative à l'application d'amendes administratives en matière d'urbanisme et de patrimoine, en vue d'accélérer les processus de régularisation des infractions, et réduire le nombre de dossiers en souffrance. En outre, la Direction a ouvert 80 nouveaux dossiers:

- 51 d'entre eux ont imposé des mises en conformité ou des mesures de conservation d'urgence, sur simple requête au propriétaire.
- 26 d'entre eux ont donné lieu à l'établissement de procès-verbaux d'information dont 3 ont été classés sans suite, après obtention de la réparation demandée.
- 3 de ces nouveaux 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.

A noter enfin que, pour les cas les plus urgents, la loi du 12/01/1993 donne au Gouvernement un droit d'action en matière de protection de l'environnement, au sens large. L'action en cessation environnementale permet d'obtenir, comme dans le cadre d'une action en référé, un jugement sur le fond et la prescription de mesures éventuellement assorties d'astreintes. Ainsi, en 2009, la Région a ouvert trois nouveaux dossiers de citation, obtenu un nouveau jugement et gère l'exécution de quatre ordonnances.

## 4 LES FOUILLES ET LE LABORATOIRE D'ARCHÉOLOGIE



Prieuré de Rouge-Cloître

### Fouilles archéologiques

Depuis septembre 2009, un suivi systématique des demandes de permis d'urbanisme introduites auprès de la Région de Bruxelles-Capitale a été réalisé afin de les assortir de conditions particulières permettant la mise en œuvre d'opérations d'archéologie préventive en application de l'article 245 du CoBAT. Cette nouvelle approche rendue possible par la complétude de l'atlas archéologique régional débouche sur une augmentation des fouilles archéologiques préventives. Pour répondre à cette demande, un budget spécifique a été dégagé afin de recourir à des prestataires externes agréés désignés par les procédures de marchés publics. Suite à l'adoption des arrêtés d'application de l'article 243 du CoBAT en 2008, trois organismes ont obtenu leur agrément comme auteur de recherches archéologiques en Région de Bruxelles-Capitale: les Musées royaux d'Art et d'Histoire, le Centre de Recherches en Archéologie et Patrimoine de l'Université libre de Bruxelles et l'asbl Recherches et prospectives archéologiques en Wallonie.

Ainsi, en 2009, l'Administration (notamment par l'intermédiaire de prestataires externes) a entrepris ou poursuivi 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.



### Auderghem

- **Prieuré de Rouge-Cloître:** préalablement à l'aménagement paysager par Bruxelles Environnement (IBGE), les fouilles ont permis de retrouver plusieurs phases de constructions de l'église dont celle du XIVe siècle ainsi que de nombreuses installations du système hydraulique souterrain (citernes, canalisations, pertuis).

### Bruxelles

- **Ancienne église de Laeken et Cimetière:** le suivi archéologique de la pose d'une canalisation entre l'ancienne église et le réseau d'égouttage a permis de localiser les fondations de la façade sud du transept de l'ancienne église du XIIIe siècle.
- **Ancien relais postal (place de la Vieille-Halle-aux-Blés):** dans le cadre des études préalables du projet d'implantation du Parlement francophone bruxellois sur le site, la deuxième phase de l'étude archéologique du bâti a pu débuter après sécurisation du bâtiment.

Ancien relais postal  
(place de la Vieille-Halle-aux-Blés)



1. Aile I - Façade est

2. Aile II - Façade sud

- **Eglise de la Madeleine:** à l'occasion des travaux de dérochage des pans du chœur, un relevé archéologique a été effectué.
- **Palais des Beaux-Arts:** le projet de liaison entre le palais et le Musée du Coudenberg via l'ancienne rue Isabelle a permis de dégager des vestiges appartenant à l'hôtel d'Hoogstraeten et à l'ancien palais ducal.
- **Palais d'Egmont:** Lors des travaux de rénovation des ossements humains ont été mis au jour, appartenant vraisemblablement aux ensevelissements effectués dans l'église du couvent des Petits Carmes déchaussés, construite au début du XVII<sup>ème</sup> siècle à cet endroit.



Site d'habitat néolithique de Boitsfort-Etangs



Palais d'Egmont

- **Rue des Pierres, 32:** située dans l'emprise d'un projet immobilier de grande envergure, cette maison présentant une façade XIX<sup>ème</sup> siècle conserve un noyau ancien peut-être antérieur au bombardement de 1695. Un relevé des structures archéologiques apparentes a été effectué: charpente d'origine et pan de mur en moellons dans la cave.

## Saint-Josse-ten-Noode

- **Couvent du Gesù:** évaluation du potentiel archéologique du jardin. Les sondages ont mis au jour des structures décoratives typiques des jardins romantiques du XIX<sup>ème</sup> siècle et d'importants remblais de près de 4 mètres d'épaisseur dont une couche très remaniée contenant une grande quantité d'ossements humains sans connexion anatomique.

## Watermael-Boitsfort

- **Site d'habitat néolithique de Boitsfort-Etangs:** un sondage d'évaluation du potentiel archéologique a été effectué préalablement aux fouilles prévues dans le chantier d'aménagement du RER sur la ligne ferroviaire L161 Namur-Schaerbeek. Cette évaluation a mis en évidence la bonne conservation des sols anciens, présageant un potentiel archéologique élevé.

- **Hof ter Coigne:** le suivi des travaux de restauration des bâtiments de l'ancienne ferme fortifiée (XV<sup>ème</sup>-XX<sup>ème</sup> siècles) entraîna une intervention archéologique au niveau des caves qui se sont avérées être creusées dans le sol naturel.

## Laboratoire d'Archéologie à Bruxelles (LAB)

En 2009, le LAB a reçu la visite de collègues intéressés à découvrir les méthodes et les moyens logistiques et informatiques mis en place pour sa gestion: la Direction de l'Archéologie du Service Public de Wallonie et le Dienst Stadsarcheologie de la Ville de Gand. Ces visites ont été l'occasion d'échanges professionnels fructueux.

Le LAB a poursuivi le développement de la base de données "Archéologie à Bruxelles" qui permet d'assurer une traçabilité complète des artefacts récoltés depuis leur entrée au dépôt en provenance du chantier de fouilles jusqu'à leur prêt pour une exposition en passant par toutes les phases du traitement, de l'étude et de la restauration.

Par ailleurs, une grande campagne de conservation préventive de la collection a été menée dans deux secteurs. D'une part, tous les objets métalliques ont été conditionnés en atmosphère sèche dans des boîtes hermétiques dont le taux d'humidité est contrôlé mensuellement. D'autre part, des supports en mousse inerte ont été adaptés à chaque objet fragile, tels que les pipes en terre et les verres, qui sont ainsi conservés dans de meilleures conditions.



Conditionnement pour la conservation du matériel archéologique

## 5 LES PROJETS EUROPÉENS ET INTERNATIONAUX

### Le Réseau Art Nouveau Network (RANN)

Le “Réseau Art Nouveau Network” (RANN) est une association internationale fondée en 1999 par la Direction des Monuments et Sites, dans le cadre du programme Culture 2000 de la Commission européenne (DG Culture). Il a pour objectif la mise en valeur du patrimoine Art Nouveau en Europe. Aujourd’hui structuré en asbl, le Réseau compte 22 membres, dont 6 ont été officiellement accueillis en 2009. [www.artnouveau-net.eu](http://www.artnouveau-net.eu)

En 2009, le RANN a une nouvelle fois préparé et déposé une candidature auprès du programme Culture 2007-2013 de la Commission européenne, pour un ambitieux programme d’actions en 5 ans (2010-2015) “Art Nouveau et Ecologie” comprenant notamment une exposition et un colloque international sur la “Réception de l’Art Nouveau”.

### European Archaeological Council, Archaeological Archives Working Group

Depuis 2009, la Direction des Monuments et Sites est membre du Groupe de Travail sur les Archives archéologiques du European Archaeological Council. Ce groupe a comme projet la production de standards et d’un guide “best practice” pour la compilation, la préparation et le dépôt des archives archéologiques au niveau européen. Les réunions de 2009 se sont principalement concentrées sur les données digitales et sur la question de la sélection.

### CARARE

Suite à un appel à projets dans le “Programme-cadre pour la Compétitivité et l’Innovation (CIP), Programme d’appui stratégique en matière de technologies de l’information et de la communication”, la Commission Européenne a sélectionné le projet CARARE (Connecting ARchaeology and Architecture in Europeana) dans lequel la Direction des Monuments et Sites est partenaire parmi 29 autres institutions européennes. Le but du projet CARARE est d’enrichir la bibliothèque digitale Europeana au niveau du patrimoine européen. La durée du projet est de 3 ans, débutant le 01/02/2010. [www.carare.eu](http://www.carare.eu)

## Les conventions culturelles de l’UNESCO

### La convention du patrimoine mondial

La Direction des Monuments et Sites a poursuivi activement les travaux de suivi de la Convention du Patrimoine Mondial de l’UNESCO, notamment en collaboration avec les administrations du patrimoine des régions flamande et wallonne.

En 2009, le point d’orgue de ces travaux a indiscutablement été l’inscription du Palais Stoclet, œuvre majeure de l’architecte Joseph Hoffmann et véritable icône de la Sécession viennoise sur la très convoitée liste du Patrimoine mondial à l’occasion de la 33<sup>ème</sup> Session du Comité du Patrimoine Mondial qui s’est déroulée à Séville du 22 au 30/06/2009. La maison de marbre de l’avenue de Tervueren rejoint ainsi les autres biens bruxellois déjà inscrits: la Grand Place de Bruxelles et les quatre habitations majeures de Victor Horta.

Par ailleurs, la Direction des Monuments et Sites a poursuivi sa mission de suivi des biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l’UNESCO et de leurs “zones tampon”, principalement par le biais des permis de restauration et d’urbanisme et par la réalisation d’études préalables.

### La Convention de la Haye pour la protection des biens culturels en cas de conflit armé et le Bouclier Bleu

La Direction des Monuments et Sites, avec ses homologues flamand et wallon, a poursuivi les travaux préparatoires à la rédaction des Orientations visant à la mise en œuvre “effective” de la Convention de la Haye pour la protection des biens culturels en cas de conflit armé (La Haye, 1954) et ses deux protocoles et a transmis ses remarques au comité chargé d’adopter définitivement ce nouveau texte de référence. Elle a également confirmé sa participation au Bouclier Bleu, organisme consultatif pour cette matière.

### La Convention européenne du paysage

Afin d’apporter sa contribution à la mise en œuvre de la Convention Européenne du Paysage ratifiée par la Belgique le 28/10/2004 et entrée en vigueur le 01/02/2005, la Direction des Monuments et Sites a pris part aux réunions de concertation inter-Régions qui ont préparé les outils et règlements permettant l’organisation, à partir de 2010, du Prix belge du Paysage et l’envoi d’une candidature belge au Prix européen du Paysage organisé par le Conseil de l’Europe. Ce prix vise à récompenser une réalisation exemplaire consacrée à la protection, la gestion et/ou l’aménagement d’un paysage, amenant la preuve d’une efficacité durable.

## 6 LA DOCUMENTATION

Le Centre de Documentation sur le patrimoine, a été constitué dès 2006 au sein de la Direction des Monuments et Sites afin de répondre au double objectif de fournir la documentation indispensable à l'exercice de ses missions, et de mettre à la disposition de tous les documents et études qu'elle produit, par l'inventaire des fonds existants, la collecte des documents, de nouvelles acquisitions et la communication de l'ensemble des ressources vers un public spécialisé.

Cette année, le Centre de Documentation s'est enrichi d'environ 1.518 ouvrages sur les thèmes relatifs au patrimoine et à l'aménagement du territoire et du logement notamment grâce aux dons et à la politique d'échange de publications. Les restrictions budgétaires ont cependant affecté la gestion des abonnements de revues et de périodiques, qui sont à présent gérés par la Direction des Monuments et Sites, pour l'ensemble de l'AATL.

Outre le suivi quotidien (prospection, acquisition et gestion) des livres et des périodiques, archives et iconographies utiles à l'exercice des missions de la Direction des Monuments et Sites, une attention particulière a été accordée aux études.

L'inventaire et le classement des archives documentaires de la Direction se sont poursuivis par le traitement d'une partie des dossiers relatifs aux Sites. La Direction poursuivra suivant la même méthodologie, de manière sélective, ce tri sur d'autres collections, toujours en collaboration avec les archives du MRBC.

Un don de plusieurs milliers de prises de vues (Marcel Celis) est venu enrichir les collections photographiques du Centre de Documentation. Ces documents apportent un témoignage intéressant sur la gestion du patrimoine en Région bruxelloise entre 1975 et 2004. Il s'agit de prises de vues réalisées à l'occasion des chantiers de restauration ou en préparation aux dossiers de classement.

La numérisation des collections photographiques de la Direction a été amorcée, par une sélection d'un premier ensemble thématique (Journées du Patrimoine 1994-2008 et l'inventaire des gares 1994, ± 3.000 images).

Enfin, de nombreux reportages photographiques ont été réalisés cette année, essentiellement pour illustrer l'Inventaire du Patrimoine immobilier et le Registre des biens protégés, disponibles sur les sites internet de la Direction.

## 7 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 3.329.000 EUR (budget d'engagement) qui a connu une diminution de 5% par rapport à 2008.

### Subventions aux associations

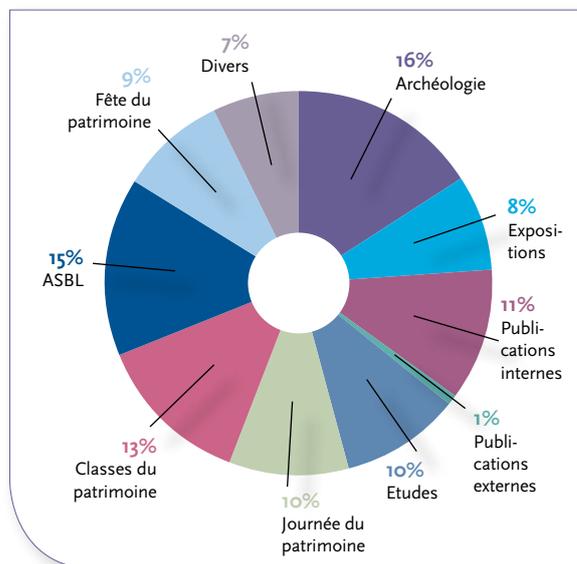
La Direction des Monuments et Sites subsidie des associations dont l'objectif est la préservation et la promotion du patrimoine.

Ces subsides consistent d'une part en un soutien structurel aux associations qui mettent à disposition du public des infrastructures, réalisent des recherches, gèrent des archives et/ou conseillent les citoyens dans leurs recherches. C'est notamment le cas du "Centre Urbain" avec un subside de 130.000 EUR, de l'asbl "Association pour l'Etude du Patrimoine Bâti" avec un subside de 115.000 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.

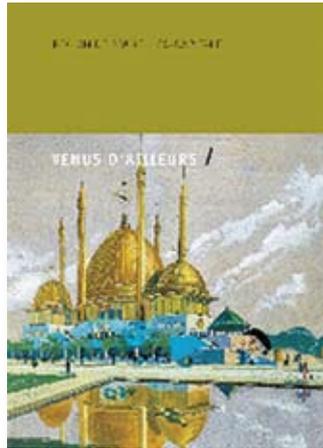
En 2009, 180.000 EUR ont été consacrés aux Halles Saint-Géry, gérées par l'asbl "Patrimoine et Culture" et 50.000 EUR à l'asbl "Palais de Charles-Quint".

### Répartition des budgets d'information et de sensibilisation du public en 2009



## Journées et Lundi du patrimoine

Les Journées du Patrimoine des 19 et 20 septembre derniers avaient pour thème “Venus d’ailleurs” qui a fait, comme chaque année, l’objet d’une publication par la Direction des Monuments et Sites.



(20 francophones et 14 néerlandophones) ont participé au projet, soit 698 élèves (435 francophones et 263 néerlandophones) de tout type d’enseignement. Les photographies primées ont, comme chaque année, été exposées aux Halles Saint-Géry et éditées en cartes postales.

À cette occasion 95 lieux étaient repris au programme: 62 bâtiments ou sites où un accueil spécifique était organisé et 33 sites (pour la plupart mis en valeur lors de promenades guidées). Des visites guidées ou activités dans plus de 44 lieux et près de 70 activités à pied, à vélo ou en bus étaient proposées par diverses associations ainsi que par les administrations communales. Les Journées du Patrimoine ont, cette année encore, remporté un grand succès et plus de 70.000 visites ont été dénombrées.

Le 21 septembre se déroulait également la cinquième édition des Lundi du Patrimoine. Comme précédemment, cet événement visait les classes de 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> primaires, de même que celles de l’enseignement secondaire (tous degrés confondus) des écoles de la Région de Bruxelles-Capitale. La capacité totale du programme était de 3.655 élèves (2.710 francophones et 945 néerlandophones).

Toutes les écoles de la région bruxelloise et de tous types d’enseignement ont été contactées. En finale, 52 écoles se sont inscrites (42 francophones et 10 néerlandophones), ce qui représente un total approximatif de 2.828 élèves (2501 francophones et 327 néerlandophones) et un taux de remplissage de 92% en français et de 34% en néerlandais.

La 12<sup>ème</sup> édition de l’Expérience photographique internationale des Monuments, a, cette année encore, suscité un grand intérêt auprès des classes de 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> primaires et du secondaire, auxquels elle est destinée: 34 écoles

## Pédagogie du patrimoine

### Les classes du patrimoine

Ce projet pédagogique est organisé par l’asbl “Palais de Charles Quint”, qui a reçu à cette fin un subside de 436.000 EUR. L’équipe est localisée dans le BIP, centre d’information de la Région sis place Royale. Elle se compose d’une coordinatrice temps-plein, d’un collaborateur administratif à mi-temps et de 5 animateurs (4/5), 3 francophones et 2 néerlandophones. Le projet offre gratuitement à toutes les classes des écoles bruxelloises un programme d’animation d’un jour, soit dans leur environnement scolaire immédiat, soit au BIP, à la découverte du patrimoine du Mont des Arts. L’équipe développe par ailleurs un centre de documentation virtuel destiné aux professeurs et aux élèves. Durant l’année scolaire 2008-2009, le programme proposait 118 classes du patrimoine, dont 108 furent réservées, touchant ainsi 1.986 élèves. [www.classesdupatrimoine.be](http://www.classesdupatrimoine.be)

### La Fête du patrimoine

Le 26 avril 2009, la Direction a organisé pour la deuxième fois la “Fête du Patrimoine” à Tour & Taxis. L’occasion pour le grand public et plus particulièrement les jeunes et les familles avec enfants de découvrir le patrimoine sous tous ses aspects. L’accent a été mis sur les expériences interactives et créatives, afin d’apprendre à connaître le patrimoine bruxellois de manière ludique et éducative. Une septantaine d’associations actives en matière de patrimoine ont participé à cet événement qui a accueilli 3.000 visiteurs.

## Les Halles Saint-Géry

Cette année, les Halles Saint-Géry, ont accueilli plus de 150.000 visiteurs dont 600 groupes touristiques et plus de 10.000 élèves, 98 conférences et 17 expositions. Il s'agissait notamment des expositions: "Un voyage photographique à travers l'Europe - Expérience Photographique Internationale Des Monuments 2009", "Archéologie au coin de la rue", "Fenêtres de Bruxelles, un patrimoine à préserver", "L'Orient des architectes".



La Direction des Monuments et Sites a directement assuré le suivi, la coordination et la promotion de ces manifestations qui souvent font l'objet d'un catalogue.

Les Halles mettent également à disposition du public des panneaux d'informations renouvelés sur les actions de la Direction des Monuments et Sites ainsi que l'ensemble de ses publications, gratuites ou payantes. Pour de plus amples informations sur les activités des Halles Saint-Géry, consultez, comme 400.000 internautes en 2009, le site: [www.hallessaintgery.be](http://www.hallessaintgery.be).

## Site et musée du Coudenberg

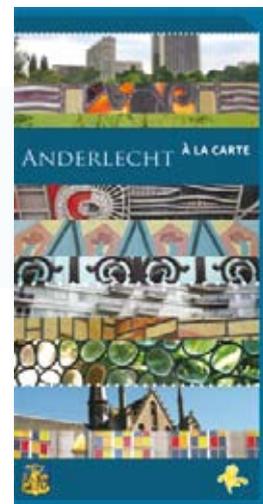
La Direction des Monuments et Sites en collaboration avec les Archives et Musées de la Ville de Bruxelles, au sein de l'asbl "Palais de Charles Quint", participe à la gestion du nouveau musée et du nouveau circuit du visiteur du site archéologique inaugurés le 04/03/2009 et qui accueillent plus de 40.000 visiteurs annuellement. Un nouveau feuillet d'accompagnement du visiteur, un audio-guide multilingue, un nouveau site Internet et une équipe de stewards bénévoles ont également été mis en service. [www.coudenberg.com](http://www.coudenberg.com)



## Publications

Outre les inventaires du patrimoine (cf p.104), la Direction des Monuments et Sites édite de nombreuses publications, à l'attention du grand public, gratuites ou vendues à un prix modique. La liste des publications est disponible sur le site [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)

- La collection de cartes-promenades gratuites "A la carte", comptant 6 numéros, s'est enrichie en 2009 de deux nouvelles cartes consacrées à Anderlecht et Schaerbeek. Le promeneur curieux pourra ainsi redécouvrir le patrimoine qu'il côtoie quotidiennement dans ces communes.
- La collection "Bruxelles, ville d'art et d'histoire", a vu deux nouvelles publications: "Bruxelles et ses cafés" (n° 48), et "Le patrimoine rural" (n°49)
- La collection "Bruxelles - Les chemins de ronde" s'est enrichie d'un nouveau dépliant gratuit: "Circuit archéologique du bas de la ville"
- Bilan quinquennal 2004-2008 - Memorandum 2009-2014 de la Direction des Monuments et Sites. Publié par l'AATL. 40 pages. Editions séparées Fr/Nl.



## PERSPECTIVES

La Direction des Monuments et Sites a réalisé en 2009 un mémorandum développant les thèmes dans lesquels elle propose des nouveaux projets, à court et moyen terme (voir sur le site [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)). Pour 2010, elle travaillera plus spécifiquement sur les projets suivants:

### L'Inventaire

En ce qui concerne l'inventaire du patrimoine bâti, la mise au point et l'application d'une nouvelle approche méthodologique permettra d'organiser une sous-traitance, afin de disposer d'un inventaire couvrant l'essentiel du patrimoine bâti régional d'ici la fin de la nouvelle législature. Pour répondre à cet objectif, l'inventaire scientifique devrait se concentrer, en priorité, sur des quartiers ou des zones à haut potentiel patrimonial qui correspondent souvent aux ZICHEE du PRAS.

La première version de l'atlas archéologique régional étant terminée, il convient à présent d'en développer une version numérique informatisée qui permette les mises à jour régulières et nécessaires, la communication performante de l'atlas auprès des publics intéressés (administrations, bureau d'étude, grand public) et le développement d'un véritable outil de recherche dans les archives du sol.

La Direction des Monuments et Sites travaillera à la mise en ligne d'un nouvel inventaire des sites, ainsi qu'au développement sur l'application cartographique BRUGIS de l'AATL du géoréférencement de l'ensemble des sites protégés.

### La protection légale du patrimoine immobilier

De nouvelles propositions de protection de monuments et de sites seront réalisées, sur base du catalogue de biens prioritaires à protéger, de même que d'arbres remarquables, repérés par l'inventaire.

Un bilan de la politique de protection menée à Bruxelles et des mesures de protection prises depuis 1936 sera réalisé, de même qu'une réflexion sur les nouveaux outils de protection à développer et au type de patrimoine encore à protéger.

La nouvelle procédure d'instruction des demandes émanant de tiers et des propositions de la CRMS, applicable dès le 01/01/2010, sera mise en place.

### La restauration et la gestion du patrimoine immobilier

Une méthodologie sera mise en point pour élaborer des "états de référence" documentant la situation des bâtiments protégés ou en cours de protection. Ces "états de référence" seront un outil permettant, à terme, une gestion performante des demandes d'autorisation, l'octroi des subventions pour les travaux de conservation et un meilleur suivi des constats d'infractions.

La Direction poursuivra le travail de refonte des arrêtés existants (arrêté déterminant les travaux de minime importance du 13/11/2008 et arrêté de subventions aux biens classés du 30/04/2003). Suite à la réforme de l'ordonnance du 14/05/2009, elle continuera également l'élaboration des arrêtés d'application des nouvelles dispositions du CoBAT (subsides à la restauration du "petit patrimoine" non protégé, procédure d'élaboration de plans de gestion de grands ensembles protégés).

La réflexion sur la conciliation de la préservation du patrimoine et son adaptation aux exigences du développement durable, et en particulier de l'ordonnance sur la Performance énergétique des Bâtiments sera poursuivie, par le biais d'études appliquées à des cas concrets de biens classés, ou en collaborant à des projets de groupes d'experts européens.

### Les fouilles archéologiques

Les outils réglementaires et les procédures internes mises en place ces dernières années permettent d'envisager à l'avenir une application plus effective de la Convention européenne pour la protection du patrimoine archéologique approuvée par la Région de Bruxelles-Capitale dès 1992, particulièrement dans le domaine de l'archéologie préventive. La mise en œuvre de cette politique systématique a débuté en 2009; il conviendra d'en évaluer régulièrement les résultats.

## Documentation, édition et communication

Le Centre de Documentation poursuivra la mise en œuvre du plan de gestion des collections iconographiques, de même que celle du plan général de classement et de tri des archives documentaires. Il réalisera des commandes de photographies, relevés ou études se rapportant spécifiquement à la représentation du patrimoine et poursuivra la numérisation des collections photographiques de la Direction. Une réflexion est en cours pour la documentation des immeubles patrimoniaux condamnés à la démolition.

La Direction mettra à disposition sur son site certains numéros de la collection Bruxelles-Ville d'Art et d'Histoire, et éditera des ouvrages issus de ses différents domaines d'activités, notamment les résultats de fouilles archéologiques, de l'inventaire des arbres ou d'études préalables exemplaires dans le cadre de restaurations.

Le site [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be) sera entièrement reconçu, sur base de l'étude préparatoire menée en 2009, mais en tenant compte de la réduction des disponibilités budgétaires.



## 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.: 02.204.17.68/69 - Fax: 02.204.15.58

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

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

### Coordination générale

Coordinateur général: Philippe THIÉRY

Tél.: 02.204.24.72 - Fax: 02.204.15.58

### Direction Etudes et Planification (DEP)

Directrice: Ann GEETS

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)

### Direction de l'Urbanisme (DU)

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

### Direction du Logement (DL)

Directeur: Dirk LEONARD

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.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be), Direction du Logement

### Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL)

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.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be), Direction de l'Inspection

Régionale du Logement

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

### Direction de la Rénovation Urbaine (DRU)

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 (DMS)

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 (DAF)

Directeur: Philippe THIÉRY

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 (DCR)

Directeur: Philippe THIÉRY

Coordinatrice: Violaine BOELAERTS

Tél.: 02.204.26.38 - Fax.: 02.204.15.56

Info: [secretariatDCR@mrbc.irisnet.be](mailto:secretariatDCR@mrbc.irisnet.be)

### Commission Régionale de Développement (CRD)

Secrétaire: Myriam CASSIERS

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)

### 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)

### Conseil consultatif du Logement (CCL)

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)

### Collèges d'Urbanisme et d'Environnement

Secrétaire permanent: Alex GHUYS

CCN - Rue du Progrès, 80/1

1035 BRUXELLES

Tél.: 02.204.23.23 - Fax.: 02.204.15.68

