

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN QUESTION



# LES MIDIS DE L'AATL

Synthèses des conférences 2011 - 2012



Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

# **LES MIDIS DE L'AATL**

Synthèses des conférences 2011 - 2012

## Les Midis de l'AATL

Les Midis ont lieu environ deux fois par mois, les mardis ou jeudis, en dehors des congés scolaires. Les invitations s'effectuent exclusivement par e-mail.

Un lunch léger est offert à 11H45 aux participants. Les conférences se déroulent de 12H15 à 13H15. Elles sont suivies de débats se terminant à 13H45.

La participation est gratuite, mais l'inscription par e-mail est obligatoire.

Vous trouverez sur le site Internet repris ci-dessous les synthèses et power points des conférences ainsi que les fichiers PDF de cet ouvrage et des études ou publications présentées lors des Midis.

Vous pouvez également obtenir gratuitement un exemplaire de cette publication sur simple demande par téléphone au 02/204.17.68/69 ou par e-mail à l'adresse [midis.aatl@mrbc.irisnet.be](mailto:midis.aatl@mrbc.irisnet.be)

CCN - Gare du Nord, niveau mezzanine (1,5) salles Horta et Iris

Rue du Progrès, 80 – 1035 BRUXELLES

E-mail : [midis.aatl@mrbc.irisnet.be](mailto:midis.aatl@mrbc.irisnet.be)

Site Internet : [www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be) (rubrique Etudes et publications/Conférences et Midis)

*NB. Les synthèses des conférences présentées dans cet ouvrage reflètent exclusivement le point de vue des orateurs. Elles n'engagent donc pas la responsabilité de l'AATL sur leur contenu.*

**Editeur responsable** : Arlette VERKRUYSSEN, Directeur général de l'AATL  
CCN, Rue du Progrès, 80/1 B-1035 Bruxelles

**Coordination des Midis de l'AATL et de la publication** : Myriam GOBLET, cellule communication de l'AATL

**Traduction** : Michèle BALTES, Direction Administrative et Financière de l'AATL et Dynamics Translations

**Graphisme et mise en page** : Carine EFRATAS, cellule communication de l'AATL

**Impression** : Arte-Print

**Crédits photographiques** : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale sauf mentions spéciales sous les photos

**Photos de couverture** : De gauche à droite: La Place Royale depuis la rue Montagne de la Cour; Revêtement podotactile d'un trottoir; Le futur pôle multimodal Schuman; Square : extension du Palais des Congrès; Projet « Ernotte » à Ixelles; Restauration de l'Atomium.

**ISBN** : 2012/11.404/6

© 2012 Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Tous droits réservés.

## Préface

Depuis 1999, la Direction Etudes et Planification de l'AATL organise des « Midis de la planification » ayant pour objectif de présenter au public les résultats des études, observatoires, plans et règlements dont elle assure la gestion.

Pour répondre au souhait d'élargir ces conférences à l'ensemble des problématiques liées à l'aménagement du cadre de vie bruxellois, la Cellule Communication de l'AATL a réorganisé les Midis en termes de contenu et de visibilité.

Depuis septembre 2011, les « Midis de l'AATL » concernent ainsi les cinq matières gérées par mon Administration : planification, urbanisme, rénovation urbaine, patrimoine et logement. Ils présentent les résultats des études et publications, mais aussi des activités et programmes gérés par l'AATL ou ayant un lien direct avec celle-ci.

Les conférences et débats organisés lors de ces rencontres permettent un échange de haut niveau entre les différents acteurs concernés par ces problématiques. Ce moment privilégié permet également une rencontre informelle entre les acteurs de notre Région et des deux autres Régions du pays.

Parmi les participants, on retrouve des fonctionnaires régionaux, pararégionaux et communaux spécialisés, des chercheurs, experts, et bureaux d'étude travaillant pour l'AATL ainsi que des représentants des associations, commissions consultatives et autres responsables politiques régionaux.

La qualité et la diversité de ces conférences-débats offrent par ailleurs aux agents de l'AATL une formation continue. Elles leur permettent de se tenir au courant de l'actualité relative aux différentes matières qu'ils traitent quotidiennement, leur offrant ainsi une connaissance et une expertise de haut niveau.

Pour assurer une plus grande visibilité aux Midis, une nouvelle page Internet leur est désormais consacrée sur le site bilingue de l'AATL [www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be). Outre l'annonce des conférences, on y trouve une synthèse de chaque conférence suivie des coordonnées des orateurs et personnes de contact. On y trouve également des liens vers les fichiers PDF des documents présentés, les power points des orateurs et toute autre information utile.

Afin de compléter les informations électroniques de ce formidable outil de communication que sont les Midis de l'AATL, j'ai décidé de publier la synthèse des 15 conférences présentées durant l'année académique écoulée, dans la nouvelle collection de l'AATL intitulée « L'aménagement du territoire en question ».

Cette collection présente les actes des colloques, séminaires, journées d'étude et conférences que l'AATL organise en interne ou qu'elle soutient financièrement lorsqu'ils sont organisés par d'autres acteurs de l'aménagement et du logement.

Un premier numéro présente les actes de la journée d'étude consacrée au « Patrimoine d'ingénierie - 150 ans d'innovations structurales à Bruxelles ». Le présent ouvrage constitue donc le deuxième numéro de la collection.

C'est avec un immense plaisir que je vous invite à le découvrir.

Arlette VERKRUYSSEN  
Directeur général de l'AATL

# Table des matières

<b>Préface</b> .....	5
• Le premier numéro de l'Observatoire des permis logement .....	9
• Le premier numéro de l'Observatoire des activités productives .....	11
• L'Observatoire des bureaux N°28 - Conversion de bureaux en logements .....	15
• L'Observatoire des bureaux N°29 - Vacance 2011 à Bruxelles .....	17
• Le futur « Plan Piéton » de la Région .....	21
• Le Vade-mecum sur les revêtements des aménagements piétons .....	25
• Les trois études « Bruxelles Métropole 2040 » .....	29
• Le projet de PRAS « démographique » .....	33
• Les modifications 2011 de l'arrêté sur les travaux « de minime importance » .....	37
• BruGIS and beyond - Les nouveaux développements du GIS de l'AATL .....	39
• Le Centre de documentation de l'AATL .....	43
• L'Inspection Régionale du Logement - Bilan de 8 années d'interventions sur le terrain .....	45
• L'accord de coopération « Beliris » - Projets en relation avec les matières de l'AATL .....	49
<b>Adresses de contact</b> .....	52



# Le premier numéro de l'Observatoire des permis logement

Conférence du 13 octobre 2011  
Marie-Laurence DE KEERSMAECKER,  
Christian DESSOUROUX et Priscilla ANANIAN

*Avec la mise en place de l'Observatoire des permis logement, la Région de Bruxelles-Capitale se dote d'un nouvel outil de suivi des dynamiques résidentielles au sein de son territoire.*

*Cet Observatoire poursuit la double ambition de contribuer au suivi de la production de logements et de la mise en œuvre des outils de planification et d'urbanisme en vigueur.*

## MÉTHODOLOGIE DU NOUVEL OBSERVATOIRE

Tout comme l'Observatoire des bureaux, les analyses publiées dans l'Observatoire des permis logement sont principalement issues de l'exploitation des permis d'urbanisme. L'analyse statistique des permis relatifs au logement est devenue possible grâce à l'important investissement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) dans l'encodage des données relatives aux permis, via la plateforme NOVA (application informatique qui centralise l'ensemble des permis d'urbanisme autorisés par la Région de Bruxelles-Capitale et bientôt par les communes).



Ces données inédites complètent et affinent les statistiques disponibles auprès de l'administration fédérale (Direction Générale Statistique et Information Economique (DGSIE) anciennement Institut National de Statistiques (INS)).

Par ailleurs, les analyses issues de l'exploitation statistique des permis logement ont été mises en perspective avec les apports d'une table-ronde organisée en novembre 2009. Celle-ci a réuni un panel de professionnels de l'immobilier (promoteurs, opérateurs publics, investisseurs), des responsables politiques du logement ainsi que des membres de l'AATL.

## CONTENU DE LA PUBLICATION

Ce premier numéro de l'Observatoire des permis logement se focalise sur les permis octroyés entre 2003 et 2008, qui autorisent l'augmentation ou la suppression de logements situés sur le territoire régional, que ce soit via une nouvelle construction, une démolition ou une transformation.

L'exploitation statistique des permis permet d'éclairer les dynamiques de production de logements à un niveau infra-communal, par type de logement, par type de demandeur, etc.

Elle fournit une série d'indicateurs en terme de nombre de logements produits et permet d'évaluer l'effort fourni ou encore à fournir eu égard aux besoins et aux objectifs quantitatifs de la Région.

La publication compte 76 pages bilingues (FR/NL). Quelque 23 cartes et 18 figures explicitent les constats et analyses des auteurs. Son sommaire est le suivant :

Introduction sur la production de logements.....	6
1. Contexte de la production récente de logements en Région de Bruxelles-Capitale .....	11
2. La production de logements en Région de Bruxelles-Capitale (permis 2003 à 2008) .....	21
3. La production de chambres en logements collectifs .....	61
4. La production de chambres d'hôtel .....	63
5. Autorisations de logements, aménagement du territoire et urbanisme .....	65
6. Exercice prospectif : densification et centralité .....	70
7. Conclusion .....	72
Rappels méthodologiques .....	73

## PRINCIPAUX RÉSULTATS

Les principaux résultats issus de cette analyse sont les suivants :

- 4.400 logements sont annuellement autorisés.
- La moitié des logements autorisés sont des appartements 2 chambres.
- 9 logements sur 10 résultent d'initiatives privées.
- Un tiers des logements autorisés concerne la transformation de bâtiments existants (reconversion, subdivision, agrandissement) et contribue à la densification des quartiers centraux.
- La construction neuve se situe préférentiellement en seconde couronne.

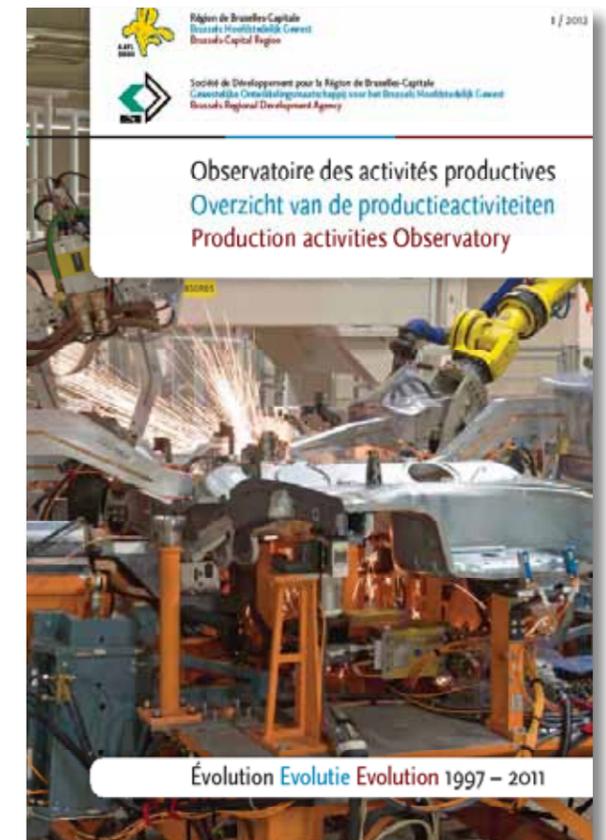
L'analyse des permis logement objective par ailleurs la revalorisation de la fonction résidentielle et la surreprésentation de logements autorisés dans les autorisations de logement sont en effet surreprésentées dans les zones de mixité du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol). L'analyse montre également une surreprésentation des logements autorisés l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation du PRD (Plan Régional de Développement).

Dans le contexte de l'essor démographique actuel, évalué à 14.000 habitants par an soit 7.000 logements supplémentaires par an, cet outil vient à point nommé pour éclairer la dynamique résidentielle dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et de la modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) baptisée « PRAS démographique ».

# Le premier numéro de l'Observatoire des activités productives

Conférence du 7 mars 2012

Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT et Bart HANSSSENS



Les mutations de ces cinquante dernières années ont bouleversé la place de l'industrie dans nos sociétés et particulièrement dans les villes. L'industrie lourde, exigeante en termes d'espace et de charrois, est inadaptée au développement urbain. Par contre, une industrie plus légère et tournée vers les besoins urbains est nécessaire.

## QUE RESTE-T-IL DE L'INDUSTRIE BRUXELLOISE ET QUELLE PLACE LUI RÉSERVER À L'AVENIR ?

C'est pour répondre à cette question que la Direction Études et Planification (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - AATL) et le service Inventimmo (Société de Développement de la Région Bruxelloise - SDRB) ont collaboré pour comparer les superficies que l'industrie occupait en 1997 et actuellement, sur des sites comptant au moins un bâtiment dont la superficie est égale ou supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> (avec les éventuels bâtiments annexes plus petits).

Plutôt que d'industrie, il faut parler d'activités productives car l'étude analyse aussi la production artisanale, le traitement et le recyclage des déchets, les ateliers de fabrication et de réparation liés aux transports publics ou les ateliers garages privés. L'analyse s'étend également aux activités logistiques desservant notamment le commerce de gros ainsi qu'à la production audiovisuelle.

### Direction et coordination

Marion POURBAIX

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

E-mails : aatl.planification@mrbc.irisnet.be ; midis.aatl@mrbc.irisnet.be

Tél. : 02/204.17.68 - 02/204.17.69

### Recherche et réalisation

Centre d'Études en Aménagement du Territoire (CREAT) de l'Université Catholique de Louvain (UCL).

Marie-Laurence DE KEERSMAECKER

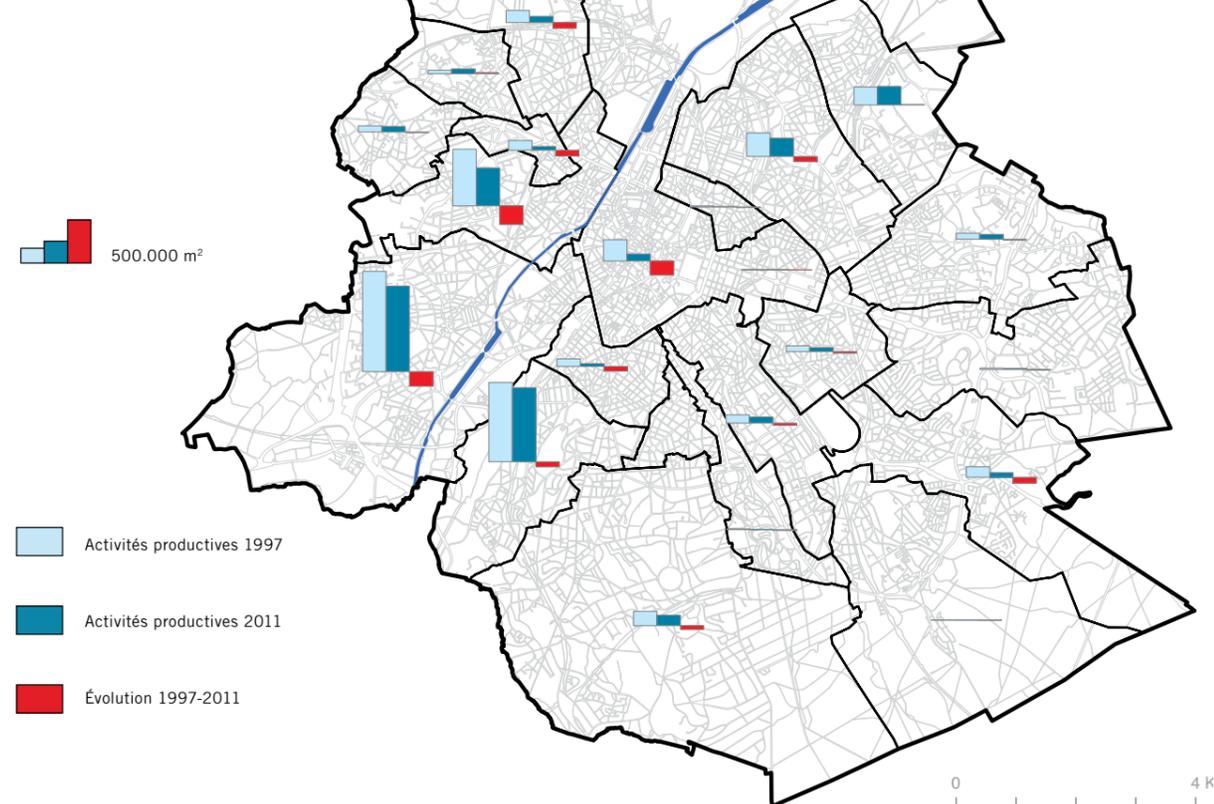
Place du Levant, 1 (bâtiment Vinci) - 1348 Louvain-la-Neuve

E-mail : creat-urba@uclouvain.be

Tél. : 010/47.21.27

Avec la contribution de Christian DESSOUROUX, post-doctorant Prospective Research for Brussels (ULB) et Priscilla ANANIAN, post-doctorant Prospective Research for Brussels (UCL).

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis) - [www.urba.ucl.ac.be/creat](http://www.urba.ucl.ac.be/creat)

Évolution 1997-2011  
par commune

La somme des informations récoltées a été si grande que l'idée de publier un Observatoire des activités productives s'est imposée rapidement, prolongeant ainsi une collaboration entre l'AATL et la SDRB entamée en 2007 dans le cadre de l'Observatoire des bureaux.

La place qu'occupaient les activités productives en 1997 et en 2011 n'est plus la même. Un quart de la superficie qu'elles utilisaient a été converti en d'autres usages, principalement dans le centre ville. Parallèlement, de nouveaux sites ont été aménagés au nord et au sud de l'agglomération, plus proches de la rocade autoroutière.

Le secteur de la fabrication métallique/construction mécanique, très présent depuis longtemps, a préservé sa spécificité non seulement grâce aux deux grandes usines de montage automobile ou de construction aéronautique, mais aussi grâce aux ateliers de réparation de la STIB ou de la SNCB ou ceux, plus petits, du secteur privé.

Autre domaine important, celui de la logistique dont les grands entrepôts servent principalement au commerce de gros et dont d'autres dépôts favorisent, par exemple, des activités de recyclage de pneus ou de vêtements usagés.

Les activités sont donc diverses et le marché immobilier semi-industriel (terme utilisé par les courtiers pour agréger l'activité productive et la logistique) est un marché où l'offre et la demande sont soutenues. Au point que l'offre ne répond parfois pas suffisamment à la demande.

Les conclusions montrent que malgré une perte des surfaces destinées aux activités productives, la Région compte encore plus de 4.730.000 m<sup>2</sup> de bâtiments pouvant abriter ces activités (dont près de 700.000 m<sup>2</sup> vides). Il existe également une grande disponibilité de terrains pour ces activités ; de nombreux sites gagneraient à être densifiés.

Étant donné l'exiguïté du territoire régional, il importe de gérer de façon rationnelle le sol en développant de nouvelles façons d'intégrer les activités économiques au tissu urbain.

Dans la mesure où la Région de Bruxelles-Capitale est confrontée à une croissance démographique sans précédent (qui nécessite la construction de 7.000 logements par an), la modification partielle du PRAS actuellement en cours permettra le développement de logements dans certaines zones d'activités économiques

bien situées et bien desservies en transports publics. Il ne s'agira pas d'éliminer toute activité économique, mais au contraire de créer des quartiers mixtes, avec des activités économiques compatibles avec le logement, dans des zones actuellement désertées par les entreprises.

**Recherches et réalisation**

Michel DE BEULE et Ralph BOSWELL

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

E-mails : aatl.planification@mrbc.irisnet.be ; mdebeule@mrbc.irisnet.be

Tél. : 02/204.23.40

Alain DOORNAERT et Bart HANSENS

Inventimmo - SDRB

Rue Gabrielle Petit, 6 - 1080 Bruxelles

E-mails : ad@inventimmo.be ; bh@inventimmo.be

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Conférences et Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis)  
[www.inventimmo.be](http://www.inventimmo.be) - [www.sdrb.be](http://www.sdrb.be)



# L'Observatoire des bureaux N°28

## Conversion des bureaux en logement

Conférence du 20 décembre 2011  
 Michel DE BEULE et Sophie COEKELBERGHS

Région de Bruxelles Capitale  
 Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
 Brussels Capital Region

28 / 2011

Observatoire des bureaux  
 Overzicht van het kantorenpark  
 Office property observatory

Permis 2010 Les potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements  
 Vergunningen 2010 De conversiemogelijkheden van kantoorgebouwen naar woningen  
 2010 permits The potential for the redevelopment of offices as housing

Ce numéro de l'Observatoire des bureaux fait le point sur l'ensemble des permis bureaux délivrés en 2010. Il aborde le sujet sous divers angles, tels que l'ampleur des travaux (quantification en m<sup>2</sup>), leur nature (rénovation, construction), leur localisation, etc. Il met également en avant les conversions de bureaux vers d'autres usages.

L'année 2010 présente un profil singulier en fonction :

- **Du contexte économique et financier.** L'importance des nouvelles superficies autorisées interpelle, tout comme la prédominance du secteur des banques et des assurances parmi les demandeurs de permis (mais il s'agit la plupart du temps de déménagements).
- **Des attentes liées aux possibilités que pourraient offrir les conversions d'immeubles vacants.** Les surfaces de conversion autorisées en 2010 marquent un net recul par rapport aux années précédentes, sans que l'on puisse déjà affirmer qu'il s'agisse d'une tendance.

- **De la nature des travaux autorisés.** Les démolitions d'immeubles suivies de reconstruction ont une ampleur particulièrement importante en 2010, ce qui peut aller à l'encontre des préceptes du développement durable.

Une attention particulière a été réservée à l'estimation des potentialités de conversion d'immeubles de bureaux en logements. Il s'agit en effet d'un sujet d'actualité, dans un contexte où les perspectives démographiques annoncent une croissance soutenue de la population bruxelloise. Cette croissance générera une demande accrue en logements et en équipements, à laquelle la conversion d'immeubles de bureaux obsolètes ne pourrait que partiellement répondre.

La publication en 2011 de données relatives aux permis délivrés en 2010 n'enlève rien à leur pertinence, dès lors que la réalisation effective des travaux visés par les autorisations se déroule le plus souvent dans un laps de

temps de 2 à 4 ans. D'autre part, la mise en œuvre des permis est également suivie annuellement à travers le pipeline (des étapes successives de réalisation), afin d'estimer la quantité de surfaces nouvelles disponibles.



#### Recherches et réalisation

Michel DE BEULE et Sophie COEKELBERGHS

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

E-mail : scoekelberghs@mrbc.irisnet.be; mdebeule@mrbc.irisnet.be

Tél. : 02/204.23.40 - 02/204.20.93

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis)

## L'Observatoire des bureaux N°29 Vacance 2011 à Bruxelles

Conférence du 19 avril 2012

Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT et Bart HANSENS



*Ce n°29 offre l'occasion de comparer cinq années d'observation, depuis que les deux services administratifs (Direction Études et Planification, Service Inventimmo) ont pu évaluer conjointement, grâce à leurs chiffres, l'évolution permanente du stock et de la disponibilité en son sein.*

Contrairement aux inquiétudes, et malgré les incertitudes qu'engendre une période économique difficile, le pourcentage de vacance en Région de Bruxelles-Capitale est resté stable ; il a même quelque peu diminué par rapport à celui enregistré un an auparavant.

Est-ce à dire que tout va bien ?

Oui, le pourcentage de vacance dans le parc immobilier de bureaux situé dans trois des cinq quartiers centraux équivaut à celui que les courtiers considèrent comme normal. Seul celui enregistré dans le Quartier Louise dépasse la moyenne régionale.

Non, la disponibilité est toujours trop importante et il n'y a aucune amélioration notable depuis cinq ans dans plusieurs quartiers décentralisés. Globalement, le

pourcentage de vacance reste trop élevé et la prudence s'impose face à d'importants projets qui devraient se concrétiser dans les années à venir.

Bien sûr, la situation est beaucoup moins critique qu'en périphérie où la vacance dans le stock de bureaux dépasse toujours les 30%. L'administration bruxelloise n'a pas effectué, au cours de l'année écoulée, de relevé complet et détaillé comme elle l'avait fait précédemment. Ce n'est pas sa vocation, même si elle envisage de le refaire. Mais il n'y a aucune information qui lui permette d'avancer que la vacance n'y est pas restée alarmante, particulièrement dans les parcs d'affaires à Maelen-Zaventem.

La circonspection est de rigueur :

1. le nombre de projets autorisés laisse entrevoir une aggravation à terme de la disponibilité immobilière alors qu'aucun scénario de reprise économique rapide en Belgique n'est pas envisagé en 2012-2013. Le marché pourrait néanmoins se réguler et les promoteurs ne pas réaliser les projets pour lesquels ils ont reçu un permis.
2. l'importance de la vacance persistante (qui se prolonge depuis au moins 2 ans) atteint la moitié des superficies de bureaux disponibles.

### VACANCE PAR QUARTIER

Le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale a très peu diminué entre fin 2010 et fin 2011 : -3.840 m<sup>2</sup>, soit -0,03%.

Le pourcentage de surfaces disponibles et commercialisées s'élève fin 2011 à 9,2% et représente peu de différence d'une année à l'autre : 9,8% fin 2007 et 8,9% en 2008, 9,8% à nouveau en 2009 et 9,5% en 2010.

Le centre ville reste dans la partie basse de la fourchette des pourcentages qui y ont été relevés depuis cinq ans, tandis que les quartiers Nord et Européen enregistrent une diminution significative des leurs, les meilleurs depuis 2007.

Le Décentralisé attire de moins en moins et la vacance cumulée (13,9%) dans ses bureaux devient préoccupante. Mais les projets qui seront disponibles en 2012 sont très peu nombreux, les plus gros d'entre eux ayant été postposés.

### DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

Ce graphique, particulièrement intéressant pour mesurer la dynamique immobilière à l'œuvre au cours de l'année écoulée et la suivante, s'est avéré utile dans les prévisions qu'il permet. Dans le n° 27, nous avons envisagé, pour fin 2011, une diminution sensible du taux de vacance dans plusieurs quartiers. C'est le cas, malgré un contexte économique qui s'est détérioré, sauf pour le Décentralisé.

Pour 2012, il y a d'un côté l'offre (ancienne et récente) à laquelle s'ajoutent les quelques superficies annoncées qui deviendront disponibles en 2012, de l'autre, une demande concrétisée par une prise en occupation qui pourrait encore décroître en fonction d'une stagnation voire d'une récession économique en Belgique.

Si la prise en occupation durant l'année 2012 devait être inférieure (-15%, si l'on prend une hypothèse réaliste) à celle relevée pendant l'année précédente, la vacance en fin d'année ne devrait pas augmenter, sauf peut-être dans le Décentralisé.

### PROJETS

Les disponibilités annoncées à moyen terme (2013 et 2014) et déjà proposées sur le marché dépassent les 250.000 m<sup>2</sup>. Les prévisions économiques étant assez pessimistes pour l'année 2012 et guère plus positives pour l'année suivante, la commercialisation d'aussi considérables superficies semble peu opportune.

Les promoteurs immobiliers préféreraient-ils postposer leurs projets pour éviter les difficultés rencontrées avec la commercialisation de la tour Zenith ? Certains ont déjà été obligés de le faire, directement confrontés aux suites de la crise financière.

Par ailleurs, la conversion en logements d'immeubles administratifs devenus obsolètes ne constituera pas la panacée pour résorber la trop grande suroffre de bureaux. Au rythme que prend la conversion depuis cinq ans (62.000 m<sup>2</sup> en moyenne par an), il faudrait dix ans pour que le 1,2 million de m<sup>2</sup> toujours vacants soit réduit de moitié.

### VACANCE PERSISTANTE ET CONCLUSIONS

Au vu du contexte économique général, le secteur immobilier semble tirer son épingle du jeu à Bruxelles. Il le doit surtout au faible nombre de projets qui ont été développés ces dernières années et lui ont évité l'accroissement d'un vide locatif aux proportions alarmantes. Cela n'est pas le cas dans la proche périphérie.

La question d'une suroffre persistante se pose avec plus d'acuité en recensant les superficies de bureaux qui restent vides de plus en plus longtemps. Près de 590.000 m<sup>2</sup> n'ont pas trouvé d'occupants depuis plus de deux ans. Ces surfaces, dont l'inoccupation prolongée devient commercialement embarrassante, représentent la moitié (49% exactement) de la vacance.

En 2012, les surfaces nouvelles ou rénovées qui deviendront disponibles seront peu nombreuses. Pas d'inquiétude donc. La prise en occupation, qui pourrait encore se contracter, devrait assurer la conservation d'un taux de vacance globalement acceptable, sinon le diminuer.

Mais la situation du marché immobilier de bureaux pourrait devenir plus difficile dans les années qui suivront. Les projets qui devraient être concrétisés et les considérables superficies supplémentaires qui seraient mises à disposition perturberaient le fragile équilibre. En effet, la suroffre – stabilisée jusqu'ici grâce à la rareté des superficies nouvelles – augmenterait alors dans des proportions inopportunes.

*NB. Lors de la conférence, l'emploi du conditionnel s'avérait adéquat car il n'y avait encore à ce moment aucun indice de mise en œuvre effective de plusieurs permis importants accordés en 2009 et 2010. Ce n'est plus le cas aujourd'hui.*

*Il n'y aura donc pas d'autorégulation dans un marché saturé. L'hypothèse mentionnée dans la publication, quant au futur maintien du fragile équilibre offre-demande grâce à cette autorégulation, est à oublier.*



#### Recherches et réalisation

Michel DE BEULE et Jean-Michel VANOBBERGHEN

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

E-mails : aatl.planification@mrbc.irisnet.be ; mdebeule@mrbc.irisnet.be

Tél. : 02/204.23.40

Alain DOORNAERT et Bart HANSENS

Inventimmo – SDRB - Rue Gabrielle Petit 6 - 1080 Bruxelles

E-mails : ad@inventimmo.be ; bh@inventimmo.be

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Conférences et Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes_et_publications/Conférences_et_Midis)

[www.inventimmo.be](http://www.inventimmo.be) - [www.sdrb.be](http://www.sdrb.be)



## Le futur « Plan Piéton » de la Région

Conférence du 27 octobre 2011  
Dirk DUFOUR

*Les prescriptions du Plan Iris 2 des déplacements de la Région de Bruxelles-Capitale ne sont pas suffisantes pour déployer une politique active à l'attention des cyclistes et des piétons. Après un audit de la politique globale en faveur du vélo, un plan vélo 2 a été lancé. Le même audit appliqué à la politique en faveur des piétons a montré que ce mode de déplacement méritait lui aussi un plan stratégique. Un plan directeur des actions pour les piétons 2010-2012 a permis de mettre en œuvre une série d'actions parmi lesquelles la création d'un projet de plan stratégique piéton 2012-2040.*



### AVANTAGES DE LA MARCHÉ COMME MODE DE DÉPLACEMENT

Les travaux du futur Plan Régional de Développement Durable (PRDD) à l'horizon 2040 confortent l'idée qu'il est urgent de valoriser la marche comme mode de déplacement d'avenir à part entière.

La marche couvre en effet les défis d'une ville durable sur le plan environnemental, social et économique. Elle permet de développer une culture de déplacement durable en articulation avec les transports publics et le vélo. Elle permet aussi de faire face à l'accroissement de population en évitant dans de nombreux cas le recours aux transports publics sur les tronçons centraux les plus sollicités.

Elle est accessible à tous, même aux plus démunis, et est bonne pour la santé car elle permet de lutter contre la sédentarité qui représente un mal courant de nos villes. La marche est également bonne pour l'économie, non seulement pour le commerce qui vit du passage et de la flexibilité du piéton, mais aussi pour les sièges des entreprises tant nationales qu'internationales dont le personnel apprécie un centre urbain convivial où nombre de déplacements peuvent se faire à pied.

## MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE PIÉTON

A l'heure actuelle, seuls les aspects liés à la sécurité des infrastructures sont assurés, mais quid des comptages piétons avant un projet, de l'étude des lignes de désir, de l'étude des usages de l'espace public par les piétons y compris les enfants ou les personnes âgées ?

On ne peut plus se contenter de critères minimum pour des piétons qui représentent 32% de la part modale des déplacements. D'autant plus que l'ambition de la Région est d'augmenter encore cette part et de placer le piéton au centre de la ville. Au lieu de tolérer le piéton, de ne le voir qu'en termes de sécurité routière, il s'agit de le choyer, de respecter ses besoins, de lui offrir le confort des revêtements et de valoriser son image.

Pour atteindre cet objectif, le plan propose le GO 10 qui rassemble toutes les thématiques à aborder pour prendre le piéton en compte dans les aménagements. Parmi ces thématiques, citons les tracés continus, les itinéraires courts, les interfaces faciles avec le transport public, la multifonctionnalité de l'espace, des espaces aussi vastes que possible, le confort des matériaux, l'autonomie du marcheur, l'accessibilité aisée des lieux attractifs, la sécurité pour tous, les quartiers à faible trafic pour la santé du marcheur.

## DÉVELOPPER PLUS EN AMONT LA VISION D'UNE VILLE « MARCHABLE »

Le projet de plan piéton part du constat que Bruxelles est une ville polycentrique avec des centres à échelle piétonne. Dans un rayon de 500 mètres, il faut prévoir une circulation fluide du piéton et un parcours direct. Il faut penser aux traversées, aux raccourcis, aux passerelles, à l'accès aux transports publics. Il faut faire la chasse aux barrières urbaines. Il est important de définir clairement des zones de séjours dans toutes les voiries locales pour améliorer l'ambiance de sécurité et de convivialité par le biais de zones 30, de zones résidentielles, de zones piétonnes, de rues réservées aux jeux, de chemins piétons et cyclistes.

Il faut poursuivre l'objectif d'améliorer tous les détails qui touchent le piéton : traversées sûres et courtes, balisage, oreilles de trottoir, agrandissement des espaces ouverts aux piétons. Une toolbox sera par ailleurs mise à la disposition des concepteurs pour expliquer comment se débarrasser du trafic de transit nuisible pour la santé du marcheur et la qualité de l'air.



## CRÉER UNE VILLE À L'ÉCHELLE DES PIÉTONS GRÂCE AUX OUTILS URBANISTIQUES

Tous les jours des décisions qui modifient l'environnement du piéton sont prises : démolition et (re) construction d'immeubles, création de PPAS, acquisition de sites importants à restructurer... Avant d'aborder tout nouveau projet, la première chose à faire est d'y imprimer la « strate » piétons pour savoir par où ceux-ci peuvent passer sans perdre en temps et en lisibilité. L'objectif est de tendre vers des mailles de 50 mètres sur 50 mètres et de ménager un passage entre celles-ci, soit par des venelles à travers des immeubles percés de part en part, soit sur pilotis.

Les nœuds de transports en commun doivent être de véritables « hubs » pour piétons avec une accessibilité de haute qualité dans un rayon de 500 mètres et disposer d'une information au départ de la station de métro ou de la gare pour raccrocher le piéton à la zone « marchable ».

Une attention particulière doit se porter sur les quartiers commerçants et les grandes gares en vue de dimensionner les lieux au flot réel des piétons et à leurs besoins. Un quartier commerçant est aménagé et étudié avec autant de soin qu'une galerie commerçante, avec des trottoirs larges et confortables, du mobilier urbain fonctionnel et solide, des œuvres d'art, des plantations... Après une étude pluridisciplinaire, l'option de la zone piétonne doit aussi être étudiée.

Les espaces structurants doivent être pensés ou revus pour les piétons. Cela pourrait être le cas du Pentagone, des grands boulevards de la petite et moyenne ceinture et des projets symboliques réalisés tels que la passerelle Picard, la promenade avenue de Stalingrad, les abords de la gare du Midi ou la place Rogier.

La sécurité routière doit rester une priorité, mais en cherchant avant tout à ralentir la vitesse des automobiles plutôt qu'en cantonnant les piétons derrière des barrières de sécurité.

## TRAVAILLER À TOUS LES NIVEAUX POUR RÉALISER DE VÉRITABLES PROGRÈS

Il faut rendre le plan opérationnel et s'assurer de son suivi. Il faut revoir les textes légaux et réglementaires pour bien marquer cette priorité, éditer des vademecum reprenant les bonnes pratiques, revoir le Manuel des espaces publics et transmettre cette culture piétonne à tous les concepteurs.

La grille « besoin des piétons » doit être appliquée à tous les projets et les projets piétons doivent être encouragés par un mode de subvention au niveau des travaux subsidiés. Dans le même ordre d'idée, il faudrait encourager les communes à revisiter leur politique en faveur des piétons à l'aide d'un audit Walkpad et à établir des plans piétons communaux. On veillera à tous les niveaux à accorder la priorité à la qualité des aménagements, des revêtements et de la propreté.

Dans le contrat de gestion de la STIB, l'articulation avec le mode piéton devra s'envisager à partir des haltes ou des stations.

Il faut en outre rester attentif à l'avis des piétons à travers le baromètre de la mobilité, les comptages et des études qualitatives, et ne pas perdre de vue qu'une politique attentive vis-à-vis des personnes à mobilité réduite (PMR) est une politique au service de tous les autres usagers.

Enfin, il ne faut pas oublier qu'apprendre de l'étranger et former chez nous sont deux aptitudes vitales pour progresser.

*NB : Le 16 mai 2012, le Gouvernement a approuvé en première lecture le projet de Plan piéton. La consultation des communes, de la Commission régionale de la Mobilité, du Conseil Economique et social et de la Commission Régionale de Développement vient de se terminer. Amendé suite à ces consultations, le Plan sera représenté en septembre au Gouvernement.*



### Coordination

Pierre-Jean BERTRAND

Direction Stratégie de Bruxelles Mobilité - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

E-mail : pbertrand@mrbc.irisnet.be

Tél. : 02/ 204.19.21

### Bureau d'étude

TIMENCO - Dirk DUFOUR

Maatlaareplein, 3/7 - 3000 Leuven

[www.bruxellesmobilité.be/piéton](http://www.bruxellesmobilité.be/piéton)



# Le Vade-mecum sur les revêtements des aménagements piétons

Conférence du 10 novembre 2011  
Olivier VAN DAMME

Partant du constat qu'en Région de Bruxelles-Capitale, la part modale de la marche représente 32% et qu'elle est en croissance constante, mais que 25% des déplacements inférieurs à 1 km s'effectuent encore en voiture, il importe d'agir de manière volontariste en faveur des déplacements piétons, en intervenant notamment sur les différents outils de planification régionale : le Plan Iris II des déplacements, le futur Plan Piéton 2012-2040, le Plan stratégique 2010-2014 Travaux publics et Transports, le Règlement Régional d'Urbanisme (titre VII) et le futur Plan Régional de Développement Durable.

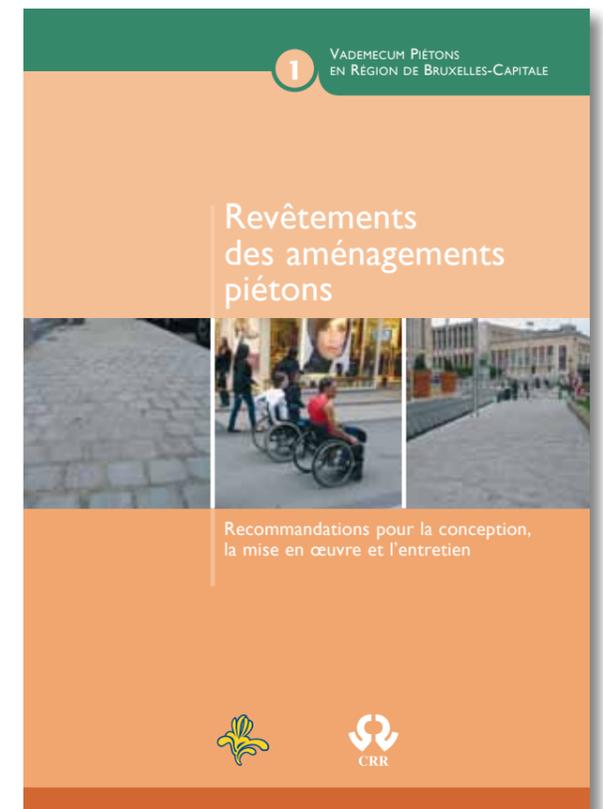
Les notions de confort, de qualité et de sécurité des cheminements doivent apparaître clairement dans ces documents, de même que les grands principes d'aménagements piétons que sont : la garantie de la continuité piétonne, le respect du maillon faible (qu'est le piéton), l'attractivité et l'adaptation aux besoins des usagers, la prise en compte du principe « qui peut le plus peut le moins » et la prise en compte systématique des prescriptions lors de tout aménagement.

## CONTENU DE L'OUVRAGE

L'étude commandée par l'Administration régionale Bruxelles Mobilité au Centre de Recherches Routières (CRR) a abouti à la publication d'un « Vade-mecum sur les revêtements des aménagements piétons » présentant des recommandations pour la conception, la mise en œuvre et l'entretien des revêtements des aménagements piétons.

L'ouvrage se structure de la manière suivante :

- Introduction
- Chapitre 1 : les différents matériaux de revêtements piétons existants
- Chapitre 2 : les besoins propres à l'utilisateur
- Chapitre 3 : les critères propres au gestionnaire
- Tableau de synthèse



## LES DIFFÉRENTS MATÉRIAUX DE REVÊTEMENTS PIÉTONS EXISTANTS

1. **Les revêtements modulaires** : pavés et dalles en béton, pavés et dalles en pierre naturelle, pavés drainants et pavés en terre cuite. Ils ont l'avantage d'une grande diversité de formats, de couleurs et de texture ainsi que d'une accessibilité facilitée pour les impétrants. Mais ils nécessitent la réalisation d'un contrebutage, ce qui en augmente le coût.
2. **Les revêtements en béton** : aux différentes finitions de surface (brossé, désactivé ou imprimé), ils sont peu utilisés en milieu urbain car ils sont contraignants pour les impétrants. Ils sont mieux adaptés pour des aménagements piétons dans des parcs ou forêts du fait qu'ils nécessitent un

entretien réduit et présentent une longue durée de vie et une bonne résistance aux racines.

3. **Les revêtements bitumineux** : béton bitumeux enrobé à chaud, traitements superficiels et asphalte coulé. Malgré certains avantages, les deux premiers revêtements sont peu utilisés car leur mise en œuvre est lourde (épandage, compactage) et gênée par les nombreux obstacles. Ils conviennent mieux à des espaces ouverts d'une importante longueur. Le troisième (l'asphalte coulé) ne souffre pas de ces inconvénients et présente l'avantage d'être autonivelant et de permettre des réparations avec des moyens limités et dans de brefs délais.



4. **Les revêtements en zone verte** : béton désactivé, enrobés écologiques (liant à base d'huile et de résines végétales), matériaux non-stabilisés (ex. concassés de porphyre) et matériaux stabilisés aux liants hydrauliques (comme le ciment). La prise en compte des caractéristiques environnementales des espaces traversés et des intérêts divergents des différents types d'utilisateurs (VTT, PMR, piétons, cavaliers, ...) nécessitent bien souvent des compromis entre ces différents types de revêtements.

5. **Les revêtements podotactiles (permettant le repérage par des personnes déficientes visuelles)** : béton, matériaux souples, pierres naturelles, préformés collables à froid, préformés thermocollés, plots en inox et barrettes en époxy. La méthodologie d'implantation des trois fonctions de revêtement (revêtements de guidage, revêtements d'éveil à la vigilance et revêtements d'information) est détaillée dans le Vade-mecum PMR dans l'espace public.



### LES BESOINS PROPRES À L'USAGER

Les usagers concernés par les aménagements piétons sont évidemment les piétons et donc également les PMR (Personnes à Mobilité Réduite). Leurs besoins en matière d'aménagements piétons sont :

- **La planéité** : pour éviter les problèmes aux chaisards (douleurs cervicales), aux enfants en poussette, aux personnes âgées (équilibre) et à tout piéton en général (torsion des chevilles).
- **La stabilité** : pour éviter de déséquilibrer l'utilisateur et d'endommager la structure, surtout en période humide.
- **La rugosité** : pour faciliter le déplacement et la sécurité des piétons, surtout par temps humide ou verglas.
- **L'absence d'obstacles** : pour faciliter le déplacement et la sécurité des piétons, notamment par le marquage de la traversée des piétons, par des transitions dans le revêtement sans différence de niveau, par des filets d'eau transversaux fermés, par des grilles et taques métalliques plates ou hors des zones piétonnes, par la protection des racines d'arbres au même niveau que la zone piétonne...
- **L'évacuation des eaux** : pour garantir un revêtement confortable, attractif et sécurisant.

- **La lisibilité / visibilité** : pour assurer la sécurité des piétons vis-à-vis des autres modes de transport (vélos, motos, voitures, trams...), notamment par le choix de matériaux et de couleurs des revêtements piétons différents de ceux des autres zones de mobilité.
- **La propreté** : pour augmenter l'attractivité de l'aménagement, le confort et la sécurité (physique et sociale) des piétons.

### LES CRITÈRES PROPRES AU GESTIONNAIRE

Les gestionnaires des aménagements piétons sont l'Administration régionale Bruxelles Mobilité, les 19 communes bruxelloises, la STIB, la SNCB, l'IBGE (Bruxelles Environnement), les gestionnaires de l'accord Beliris, les entreprises de voiries et les bureaux d'études spécialisés. Leurs critères en matière d'aménagements piétons sont :

- **La durabilité** : pour conserver dans le temps la performance des nouveaux aménagements, grâce notamment à une bonne évacuation des eaux, à des matériaux résistants aux influences mécaniques, météorologiques et chimiques et à une bonne portance.
- **Les aspects environnementaux et de santé publique** : pour garantir la santé et la sécurité des exécutants et des utilisateurs, en respectant les normes environnementales et de santé, notamment au niveau européen (Règlementation Produits de Construction 305/2011/CE).
- **La mise en œuvre** : plusieurs critères liés à la mise en œuvre influencent le choix du type de revêtement : la température ambiante, la durée de mise en œuvre, le temps d'attente pour la réouverture à la circulation, la disponibilité du matériel, les possibilités d'application mécanisée ou la nécessité d'une application manuelle, ...



- **L'entretien** : important facteur pour décider du choix d'un revêtement car le manque d'entretien pénalise à la fois le gestionnaire (augmentation du coût) et l'utilisateur (perte de qualité, de confort et de sécurité).
- **Le coût** : il faut prendre en compte non seulement le coût sur le cycle de vie du revêtement (démolition de l'ancien, construction du nouveau, entretien, recyclage et coût social généré par les gênes à la circulation et aux riverains), mais aussi les bénéfices (notamment sur la santé et la qualité de vie) générés par le nouvel aménagement.
- **L'intégration spatiale** : il faut tenir compte de la législation environnementale, urbanistique et patrimoniale en vigueur, notamment les prescriptions du cahier des charges type en Région de Bruxelles-Capitale CCT2011. Si les prescriptions ne sont pas optimales du point de vue de la sécurité et du confort du piéton, il faut envisager une discussion ouverte entre les différents acteurs concernés.

#### Coordination

Pierre-Jean BERTRAND

Direction Stratégie de Bruxelles Mobilité - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

E-mail : pbertrand@mrbc.irisnet.be

Tél. 02/204.19.21

#### Réalisation

Centre de Recherches Routières - Olivier VAN DAMME

Avenue Lavoisier, 14 - 1300 Wavre

E-mail : o.vandamme@brrc.be

Tél. 010/23.65.13

[www.bruxellesmobilité.irisnet.be/content/se-deplacer-a-bruxelles](http://www.bruxellesmobilité.irisnet.be/content/se-deplacer-a-bruxelles)



# Les trois études « Bruxelles Métropole 2040 »

Conférences du 5 juin 2012  
Bernardo SECCHI et Paola VIGANO et Kristin JENSEN

Adopté par le Gouvernement en 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 au début de cette législature, en novembre 2009.

Dans le cadre de l'élaboration du futur Plan Régional de Développement Durable (PRDD), une importante étude prospective sur le développement de la métropole bruxelloise à l'horizon 2040 a été réalisée par trois bureaux internationaux pluridisciplinaires. Les résultats de cette étude ont été présentés par leurs auteurs durant la journée du 5 juin.



## LE FUTUR PRDD

### Un plan de développement « durable »

Comme son nom l'indique, le futur Plan Régional de Développement Durable a pour enjeu majeur la durabilité du développement régional, ce qui n'était pas le cas du Plan Régional de Développement de 2002.

Le développement durable est le développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins. Il doit être socialement équitable, économiquement efficace et écologiquement responsable.

### Cinq nouveaux défis à relever

La déclaration de modification totale du PRD identifie 5 nouveaux défis à relever :

1. Le défi de l'essor démographique.
2. Le défi de l'emploi, de la formation et de l'enseignement.
3. Le défi de l'environnement.
4. Le défi de la lutte contre la pauvreté et la dualisation de la ville.
5. Le défi de l'internationalisation.

### Un double changement d'échelle

Par ailleurs, la même Déclaration d'intention de modification totale du PRD souligne l'importance d'un double changement d'échelle du futur PRDD, dans l'espace et dans le temps.

Concernant le changement d'échelle dans l'espace, il s'agit de tenir compte du véritable bassin socio-économique bruxellois en travaillant non plus à l'échelle des 19 communes, mais à l'échelle de la « métropole ». Ce changement d'échelle implique notamment l'instauration d'une coopération avec les deux autres Régions pour dégager ensemble des perspectives de coopération dans tous les domaines possibles.

Concernant le changement d'échelle dans le temps, il s'agit d'ouvrir un large débat sur l'avenir de la métropole bruxelloise pour déterminer les grandes priorités et actions à mettre en œuvre, non plus à l'échelle d'une législature, mais à moyen terme (à l'horizon 2020) et à long terme (à l'horizon 2040).

### Diagnostic et études préalables

Deux diagnostics de la situation existante ont été réalisés en 2009 et 2010 :

- Un *Etat des lieux de la Région de Bruxelles-Capitale*, mené par la Direction Etudes et Planification de l'AATL, présente le bilan des politiques menées dans la Région depuis 2000, sur base des réponses à un questionnaire envoyé fin 2009 à toutes les administrations régionales et para-régionales.
- Pour combler l'absence de statistiques à l'échelle de la zone RER, un *Etat des lieux de l'espace métropolitain bruxellois* a été confié à l'Institut de Conseil en Environnement et Développement Durable (ICEDD) et à la KULeuven en collaboration avec la VUB.

Trois études thématiques ont également été lancées :

- *Plan général d'amélioration des espaces publics bruxellois*
- *Densités bruxelloises et formes d'habiter*, qui propose un inventaire des lieux de densification potentielle dans la Région de Bruxelles-Capitale
- *BXXL – Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles*

### Vision prospective du développement régional

Après cette première phase de diagnostic et d'étude, une deuxième phase a été lancée dans le but de produire une « vision » prospective et évolutive du développement régional à l'horizon 2040.

D'une part, l'Agence de Développement Territorial (ADT) a organisé des ateliers de prospective destinés à recueillir les idées des forces vives publiques et privées de la Région de Bruxelles-Capitale et des deux autres Régions, sur différentes thématiques. Il est possible de télécharger en PDF le rapport final des ateliers de prospectives et les synthèses des ateliers thématiques.

D'autre part, la Direction Etudes et Planification de l'AATL a organisé une compétition internationale entre équipes pluridisciplinaires visant l'élaboration d'une vision territoriale métropolitaine à l'horizon 2040, appelée plus simplement « Bruxelles Métropole 2040 ». Cette compétition a abouti à la sélection de 3 équipes lauréates (sur 17 équipes candidates). Ces équipes sont : 51N4E, KCAP et Studio 012.

## L'ÉTUDE BRUXELLES MÉTROPOLITE 2040

### Mission d'étude des trois équipes

La mission des 3 équipes sélectionnées a été subdivisée en 3 phases.

La phase 1 consistait en la traduction spatiale du diagnostic de l'espace métropolitain bruxellois, en mettant en évidence le fonctionnement de la métropole, ses atouts et ses faiblesses mais aussi ses opportunités et ses menaces (cf. SWOT analysis).

La phase 2 consistait en l'élaboration de la « vision » territoriale de la métropole à l'horizon 2040. Cette vision devait intégrer la notion de développement durable et répondre aux 5 défis (mentionnés ci-dessus). Elle devait également tenir compte des projets régionaux adoptés ou en discussion et dépasser la réalité institutionnelle de l'aire métropolitaine bruxelloise.

La phase 3 visait à faire des propositions pour concrétiser cette vision métropolitaine à long terme par des mesures à très court terme (2014) et à moyen terme (2020), à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale (et non plus de la métropole).

Cet important travail s'est terminé fin février. Depuis lors, un colloque (19 mars) et une exposition (16 mars au 20 mai) au BOZAR ont permis une première présentation des résultats au public. Le catalogue d'exposition est encore disponible au BOZARSHOP et dans les librairies spécialisées au prix de 14,90 EUR.



### Résultats de l'étude

Les trois équipes internationales ont travaillé avec beaucoup de passion et d'intérêt, la situation bruxelloise étant à la fois spécifique et similaire à d'autres métropoles. Leurs propositions ont davantage pour objectif de susciter des réflexions et des débats que de proposer des « projets » de PRDD.

Il est frappant de constater la convergence de certains enjeux d'avenir, notamment :

- La nouvelle attention apportée à la géographie (les vallées, les crêtes, les cours d'eau) comme appui au développement, par le biais de la revalorisation du paysage et de la gestion des eaux/inondations.
- L'importance de coupler davantage l'aménagement du territoire et la mobilité, tant dans l'aire métropolitaine (faite de villes moyennes en plein essor) que sur le territoire de la Région. Les nouvelles gares RER vont générer une nouvelle attractivité qu'il faut utiliser pour un aménagement plus rationnel et une gestion plus parcimonieuse du sol.

- Le nécessaire redéploiement urbain, par la restructuration de zones entières (comme l'axe du canal), la densification de certaines zones et la requalification de grands espaces publics.
- La qualité du cadre de vie comme réponse à la dualisation sociale.

Les propositions de mesures à mettre en œuvre sont novatrices, à la fois en termes quantitatifs et qualitatifs. A l'horizon 2040, les ruptures avec ce que l'on connaît aujourd'hui sont en effet indispensables et incontournables.

Les propositions radicales des trois équipes ouvrent ainsi des pistes à développer comme : le « scénario no car » de Studio 012 supprimant la voiture dans une partie de la Région, les « Iconographic Urban Fabrics » de 51N4E supposant à la fois une mixité radicale et une combinaison inédite des ambitions locales et internationales ou encore, la « densification du territoire » de KCAP avec une perspective de très haute qualité environnementale.

#### Bureaux d'étude

51N4E/BBS/AUC : Freek PERSYN/Bas SMETS/Djamel KLOUCHE  
Rue Delaunoy, 58 - 1080 Bruxelles - Tél. 02/503.50.89  
E-mail : FreekPersyn@51n4e.com

Studio 012 : Bernardo SECCHI et Paola VIGANÓ  
Rue des petits Carmes, 2a - 1000 Bruxelles - Tél. 02/350.82.26  
E-mail : secchi.vigano.belgio@secchi-vigano.it

KCAP Architects § Planners : Kees CHRISTIAANSE, Kristin JENSEN et Riikka TUOMISTO  
Piekstraat, 27 - 3071 Rotterdam (NL) - Tél. +31/107890300  
E-mails : k.jensen@kcap.eu ; r.tuomisto@kcap.eu ; secretariaat@kcap.eu

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis)



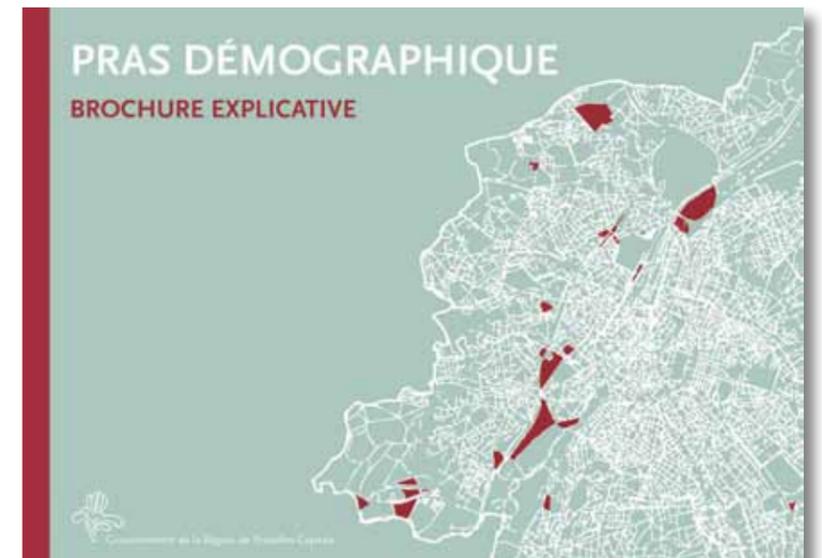
# Le projet de PRAS « démographique »

Conférence du 12 juin 2012  
Myriam CASSIERS,

Adeline VAN KERREBROECK et Jean-Michel VAN OBERGHEN

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) détermine l'affectation générale des différentes zones du territoire régional et les prescriptions légales qui s'y rapportent ainsi que les mesures d'aménagement des principales voies de communication. Il est composé de cartes et d'un cahier des prescriptions légales.

Adopté le 3 mai 2001, le PRAS a déjà été modifié partiellement par l'arrêté du 16 juillet 2010, pour permettre la réalisation du projet Diabolo de la SNCB et le désenclavement ferroviaire de l'aéroport de Bruxelles-National (initialement en cul-de-sac).



## NOUVELLE MODIFICATION PARTIELLE DU PRAS DE 2001

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a initié une nouvelle procédure de modification partielle du PRAS de 2001 par l'arrêté du 20 janvier 2011. Il a adopté le projet de modification partielle du PRAS et son Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) le 29 mars 2012. L'enquête publique a eu lieu du 15 mai au 13 juillet 2012.

Ce projet s'attache essentiellement à répondre au défi de l'essor démographique auquel la Région doit faire face, d'où son nom de PRAS « démographique ». Les projections démographiques évaluent en effet la croissance de la population à 14.000 habitants

supplémentaires par an pour les 10 années à venir, soit 140.000 habitants supplémentaires d'ici 2020. Or, on autorise actuellement une production d'environ 4.400 logements par an, ce qui est donc insuffisant pour répondre aux besoins de la population en croissance.

La modification partielle du PRAS a également pour objectif de permettre le développement de deux zones stratégiques (« Delta » et « le plateau du Heysel »). Elle offre par ailleurs l'occasion de transposer la directive européenne 96/82/CE (Seveso), d'appliquer une décision de justice relative au Carré des Chardons, de corriger une erreur matérielle du PRAS de 2001, et de permettre l'extension d'un équipement scolaire.

## ÉTUDE PRÉPARATOIRE À LA MODIFICATION DU PRAS

L'étude préparatoire à la modification du PRAS avait pour objectif d'identifier le potentiel net foncier disponible pour l'ensemble des affectations bâtissables du PRAS.

L'estimation du potentiel d'accueil sur les parcelles encore à bâtir en zones d'habitat et en zones mixtes s'élève à environ 28.000 habitants. Si on ajoute à ce chiffre le potentiel d'accueil des grands projets connus (Tours et taxis, Josaphat, Tivoli...) ainsi que le potentiel de reconversion des bureaux vides en logement, on arrive à un total général de 77.000 nouveaux habitants, ce qui est toujours insuffisant pour répondre aux besoins de 140.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2020.

L'étude préparatoire a donc envisagé 2 pistes permettant d'augmenter l'offre de logement, tout en préservant l'activité économique :

1. Modifier les prescriptions applicables à chaque zone pour favoriser une utilisation optimale des espaces disponibles.
2. Modifier la carte d'affectation du sol dans certaines zones pour y autoriser ou favoriser la création de logements.

Le PRAS démographique ne constitue néanmoins pas la seule réponse à apporter au défi démographique. Il faut également porter la réflexion sur les immeubles vides ainsi que sur la densification de parcelles ou d'éléments de bâtis existants. Ces différentes pistes sont traitées dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) en cours de réalisation.

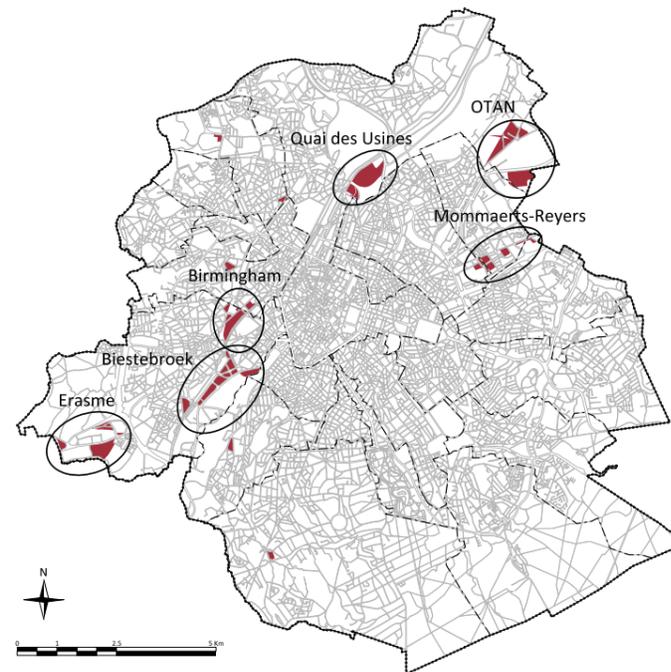
## CONTENU DU PROJET DE MODIFICATION DU PRAS

### Réponses à l'essor démographique

1. Modification des prescriptions de trois zones : les zones de forte mixité (obligation de prévoir un minimum de 50% de logement lors du réaménagement d'un terrain en friche ou d'un immeuble abandonné), les zones d'intérêt régional (introduction du logement là où il n'est actuellement pas autorisé et augmentation du pourcentage de logement là où il est déjà autorisé) et les zones administratives (augmentation de l'implantation de logements et reconversion de bureaux vides en logement).

2. Création d'une nouvelle zone de mixité : la zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). La création de cette zone répond à la nécessité d'envisager une mixité fonctionnelle au sein de zones aujourd'hui monofonctionnelles comme les zones d'industrie urbaine (ZIU). D'autre part, certaines zones de forte mixité sont réaffectées en ZEMU, afin d'y préserver/renforcer leur vocation économique, tout en y maintenant les possibilités de mixité.

Six pôles de ZEMU sont ainsi identifiés : le pôle « Quai des Usines » et le pôle « Haren » à Bruxelles, le pôle « Reyers » à Evere et Schaerbeeck, le pôle « Birmingham » à Anderlecht et Molenbeek-Saint-Jean, le pôle « Biestebroek » et le pôle « Erasme » à Anderlecht.



3. Modification de l'affectation du sol de certaines zones : deux zones de sports et loisirs situées à Auderghem et Watermael-Boitsfort sont transformées en zones d'habitat à prédominance résidentielle ; des zones de parcs sont créées particulièrement en première couronne où elles sont moins présentes, et notamment autour de Tours et taxis.
4. Non-modification des zones d'équipement : le potentiel foncier en zone d'équipement (un peu plus de 300 ha) peut répondre aux besoins croissants en équipements scolaires consécutifs à l'accroissement démographique. Il importe donc de conserver ces zones.



Décembre 2011 : inauguration du projet "Ernotte" à Ixelles. Construction de 316 nouveaux logements (232 sociaux et 84 moyens) dans le cadre du Plan Régional du Logement (Photographe : S. Brison)

### Développement des zones stratégiques Delta et Heysel

La modification du PRAS vise également le développement international de Bruxelles en proposant des modifications d'affectation du sol pour deux sites stratégiques: Delta et le plateau du Heysel. Ces modifications d'affectation participent aussi à la réponse au défi démographique, en prévoyant l'implantation de logement.

1. Delta : à ce jour, certaines options d'aménagement ont pu être dégagées comme l'arrivée de l'hôpital CHIREC. La zone qui doit recevoir le CHIREC est donc désormais proposée en zone d'équipement. La zone de chemin de fer (située en dessous) est quant à elle prévue en zone administrative, ce qui permettra d'accueillir du logement. Rappelons en effet que la modification du PRAS propose de reprendre la fonction logement comme fonction principale des zones administratives, au même titre que le bureau.

2. Heysel : près de 4,5 millions de visiteurs annuels fréquentent le site au travers du tourisme de loisirs ou de congrès. C'est pourquoi le plateau du Heysel est identifié comme une zone susceptible d'accueillir des équipements contribuant au statut international de la Région, tels qu'un centre de congrès international de minimum 3.500 places, la création de minimum 75.000 m<sup>2</sup> de logement (soit 750 logements), un pôle de loisir et de culture avec une grande salle de spectacle, un pôle de commerce d'un maximum de 72.000 m<sup>2</sup> ou encore, la réalisation de minimum 7 ha d'espaces verts. Pour l'ouvrir à cette mixité de fonctions, la modification du PRAS transforme une partie du plateau du Heysel en zone d'intérêt régional.

Le projet de réaménagement, baptisé Néo, devrait créer de nombreux emplois : environ 7.500 emplois pour la construction des infrastructures et 2.000 emplois pour l'exploitation des nouvelles infrastructures.

### Contacts

Myriam CASSIERS, Adeline VAN KERREBROECK et Jean-Michel VANOBERGHEN  
 Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles  
 E-mails : aatl.planification@mrbc.irisnet.be ; midis.aatl@mrbc.irisnet.be  
 Tél. : 02/204.17.68 – 02/204.17.69

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Conférences et Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes%20et%20publications/Conférences%20et%20Midis)



# Les modifications 2011 de l'arrêté sur les travaux « de minime importance »

Conférence du 24 novembre 2011  
Stéphanie HANSSENS, François TIMMERMANS,  
Véronique VAN BUNNEN et Manja VANHAELEN

*Cette conférence avait pour but de présenter les modifications apportées à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 « déterminant les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la Commission Royale des Monuments et des Sites ou de l'intervention d'un architecte ».*

*Cet arrêté a en effet été modifié par l'arrêté du 7 avril 2011 publié au Moniteur belge du 11 mai 2011 et par son erratum publié au Moniteur belge du 20 juin 2011, entrés en vigueur le 21 mai 2011. Le texte légal à prendre en compte est celui de l'erratum.*

ARRÊTÉ DIT DE « MINIME IMPORTANCE »  
DU 13 NOVEMBRE 2008 MODIFIÉ PAR L'ARRÊTÉ DU 7 AVRIL 2011  
Tableau de synthèse du NOUVEAU Titre III portant sur les BIENS PROTEGES



Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement - Direction des Monuments et Sites  
aatl.communication@mrbc.irisnet.be

## DES MODIFICATIONS ENTRÉES EN VIGUEUR LE 21 MAI 2011

Ces modifications élargissent les dispenses déjà énoncées dans l'arrêté du 13 novembre 2008 aux dispenses de l'avis de la commission de concertation et des mesures particulières de publicité.

Elles portent sur :

- le titre I relatif aux « définitions » : nouvelles définitions en matière de patrimoine
- le titre II relatif aux « biens ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection » : adaptation/toiletage des textes du point de vue urbanistique ou légistique, et actualisation du régime des dispenses concernant les antennes GSM/Internet

- le titre III relatif aux « biens faisant l'objet d'une mesure de protection » : refonte complète des textes, par l'introduction de nouvelles dispenses de permis et la modification des dispenses existantes relatives aux avis de la CRMS, de la commune et aux mesures particulières de publicité

## EXPLICATIONS RELATIVES AU TITRE II (BIENS NON PROTÉGÉS)

Afin de mieux identifier les modifications apportées par le nouvel arrêté, les orateurs de la Direction de l'Urbanisme ont présenté le texte consolidé du titre II en surlignant en gris le suivi des modifications. Ils ont également illustré les nouvelles dispositions relatives aux antennes (chapitre IX) par de nombreuses photos, afin de mieux les comprendre et les visualiser.

## EXPLICATIONS RELATIVES AU TITRE III (BIENS PROTÉGÉS)

La structure de rédaction du titre III suit la structure du titre II, avec certaines nuances par rapport aux objectifs de protection du patrimoine. En vue de garantir une meilleure gestion patrimoniale, les différentes dispenses sont accordées en fonction de la nature et des implications des interventions d'un point de vue patrimonial et/ou urbanistique.

Afin de mieux identifier les dispenses accordées en fonction des différents types de travaux, la Direction des Monuments et Sites a réalisé et communiqué aux participants un tableau présentant de manière différente le titre III, mettant en parallèle les types de travaux, les articles visés, les types de dispenses accordées, les conditions requises pour ces dispenses ainsi que des remarques (définissant certains termes employés).



### Contacts

Stéphanie HANSSENS et François TIMMERMANS  
Direction de l'Urbanisme de l'AATL

Véronique VAN BUNNEN et Manja VANHAELEN  
Direction des Monuments et Sites de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles  
E-mail : midis.aatl@mrbc.irisnet.be  
Tél. 02/204.17.68 – 02/204.17.69

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes et publications/Conférences et Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes_et_publications/Conférences_et_Midis)

[www.e-justice.just.fgov.be/cgi-loi/change\\_lg.pl](http://www.e-justice.just.fgov.be/cgi-loi/change_lg.pl)

NB. pour le texte consolidé des deux arrêtés, il faut cliquer sur chaque chapitre/article pour faire apparaître les textes correspondants.

# BruGIS and beyond Les nouveaux développements du GIS de l'AATL

Conférences des 9 février, 6 et 16 mars 2012  
Team BruGIS

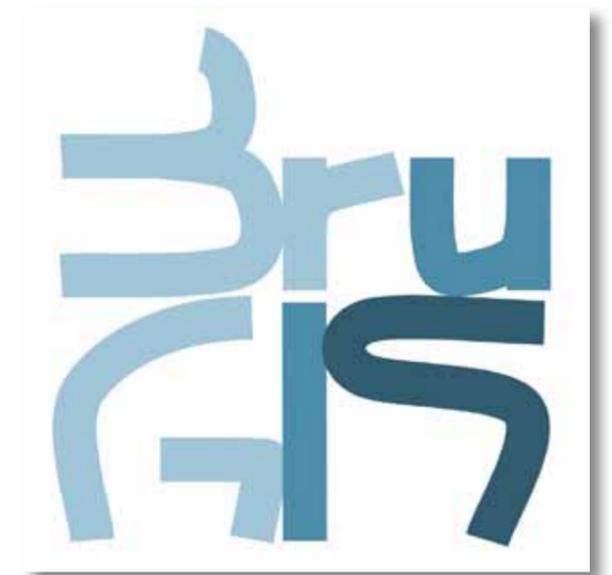
Le projet BruGIS commence en 2002. Une petite équipe de la Direction Administrative et Financière de l'AATL se lance dans le développement d'un Système d'Informations Géographiques. Dans ce but, elle entreprend un travail de collecte des données cartographiques et littérales gérées par l'AATL. Pour chaque famille d'entités, les données cartographiques et littérales (préalablement vérifiées, nettoyées et complétées) sont mises en correspondance, stockées et tenues à jour sur un serveur de données centralisé appelé « Oracle ». Des données relatives aux PRD, PRAS, PPAS et permis de lotir, mais aussi au patrimoine immobilier et aux Contrats de Quartier sont ainsi mises à la disposition des agents de l'AATL.

## HIER... 10 ANS DÉJÀ !

Au milieu de l'année 2006, l'équipe commence à développer un site web cartographique qu'elle appelle « BruGIS », pour mieux répondre aux besoins des utilisateurs et rencontrer les directives en matière d'e-government. Le site BruGIS devient accessible aux agents de l'AATL en 2007 via sa version Intranet, et accessible au grand public en 2009 via sa version Internet.

L'équipe BruGIS travaille également dès 2005 à la réalisation d'un outil de recherche complémentaire à BruGIS. Il s'agit d'un module de repérage informatisé baptisé « Mercator ».

Celui-ci permet de se positionner sur une carte à l'adresse recherchée et analyse l'appartenance (ou la



proximité) de l'entité spécifiée (parcelle, bâtiment, zone dessinée) à un ensemble de zones (PRAS, PPAS, zones de protection, contrats de quartiers,...). Le résultat de sa recherche est soit affiché à l'écran, soit dans un rapport d'analyse. Le principal utilisateur de cet outil est la Direction de l'Urbanisme qui examine quotidiennement la validité et les conditions d'octroi des demandes de permis d'urbanisme.

Depuis 2010, l'équipe BruGIS oriente ses travaux pour mettre en œuvre la directive européenne « Inspire » qui impose la standardisation des formats de fichiers cartographiques aux normes européennes, pour faciliter les échanges entre les Etats membres. C'est à la même époque que l'équipe développe ses premiers webservices.



## AUJOURD'HUI

### La nouvelle version de BruGIS

Le début de l'année 2012 correspond à la mise en ligne d'une nouvelle plateforme accueillant BruGIS. Les utilisateurs peuvent déjà se familiariser avec ce nouvel outil en consultant la rubrique « Carte générale – New ! » ou via l'url <http://www.brugis.irisnet.be/openbrugis>. Un tutoriel appuyé par différentes vidéos expliquant l'utilisation de la nouvelle plateforme sera prochainement disponible sur le site.

La version précédente (et toujours actuelle) de BruGIS reste accessible sous la rubrique « Carte générale ».

### Le développement de webservices

Le développement de webservices au sein de l'AATL provient d'une analyse fonctionnelle des différentes applications utilisées par les agents. Il est aussi soutenu par la directive européenne « Inspire » relative à la publication des données cartographiques.

Les différentes demandes de développement cartographique des entités ministérielles sont souvent similaires et se recoupent, ce qui constitue par conséquent d'excellents exemples de webservices. Plutôt que de développer au cas par cas de nouvelles solutions incluant chacune des fonctionnalités similaires, le développement de webservices permet de développer et de maintenir chaque service (recherche d'adresse, production de carte, géolocalisation, géocodage etc.) indépendamment des clients qui les appellent. La mise à jour unique d'une fonctionnalité, immédiatement disponible pour toutes les plateformes l'exploitant, est un avantage indéniable. En outre, la création de nouvelles fonctionnalités sous forme de nouveaux webservices permet une très grande flexibilité. Enfin, le webservice est par nature disponible en ligne et permet donc d'en offrir l'usage au plus grand nombre.

D'un point de vue plus technique, les solutions clients ont bien sûr besoin de réseau pour dialoguer. Ce dialogue est souvent défini clairement par des organismes indépendants (OGC pour les web services de WMS et WFS par exemple). Ceci permet d'imposer une compatibilité et une uniformité entre webservices et clients. Les solutions de dialogue les plus courantes sont les langages taggués tels que xml, gml et json. Ces échanges de requêtes et réponses prédéfinies permettront par exemple à une université exploitant une solution GIS traditionnelle payante, d'afficher un fond de carte mis à disposition par le Ministère au travers d'un WMS. Autre exemple, le Ministère pourra se doter d'une plateforme GIS en ligne, qui affichera tant ses cartes via son WMS que d'autres informations cartographiques mises à disposition par d'autres organismes (IBGE, CIRB, IGN) au travers d'autres webservices (geowebcache, WMS, WFS etc.).

L'intégration du webservice BruGIS dans l'application NOVA (développée par le CIRB) constitue un exemple concret de l'utilisation d'un webservice. Ici, l'application client est le système NOVA, et le webservice interrogé est le système de repérage BruGIS. Ce webservice permet de réaliser une analyse d'appartenance ou de proximité d'une entité spécifiée (parcelle, bâtiment, zone dessinée) à un ensemble de couches d'informations de BruGIS (PRAS, PPAS, zone de protection, ...) et permet ensuite d'envoyer les résultats obtenus vers l'application NOVA. L'agent chargé du traitement du permis a donc la possibilité d'intégrer les informations reçues pour compléter les champs d'encodage concernés par l'analyse du permis.

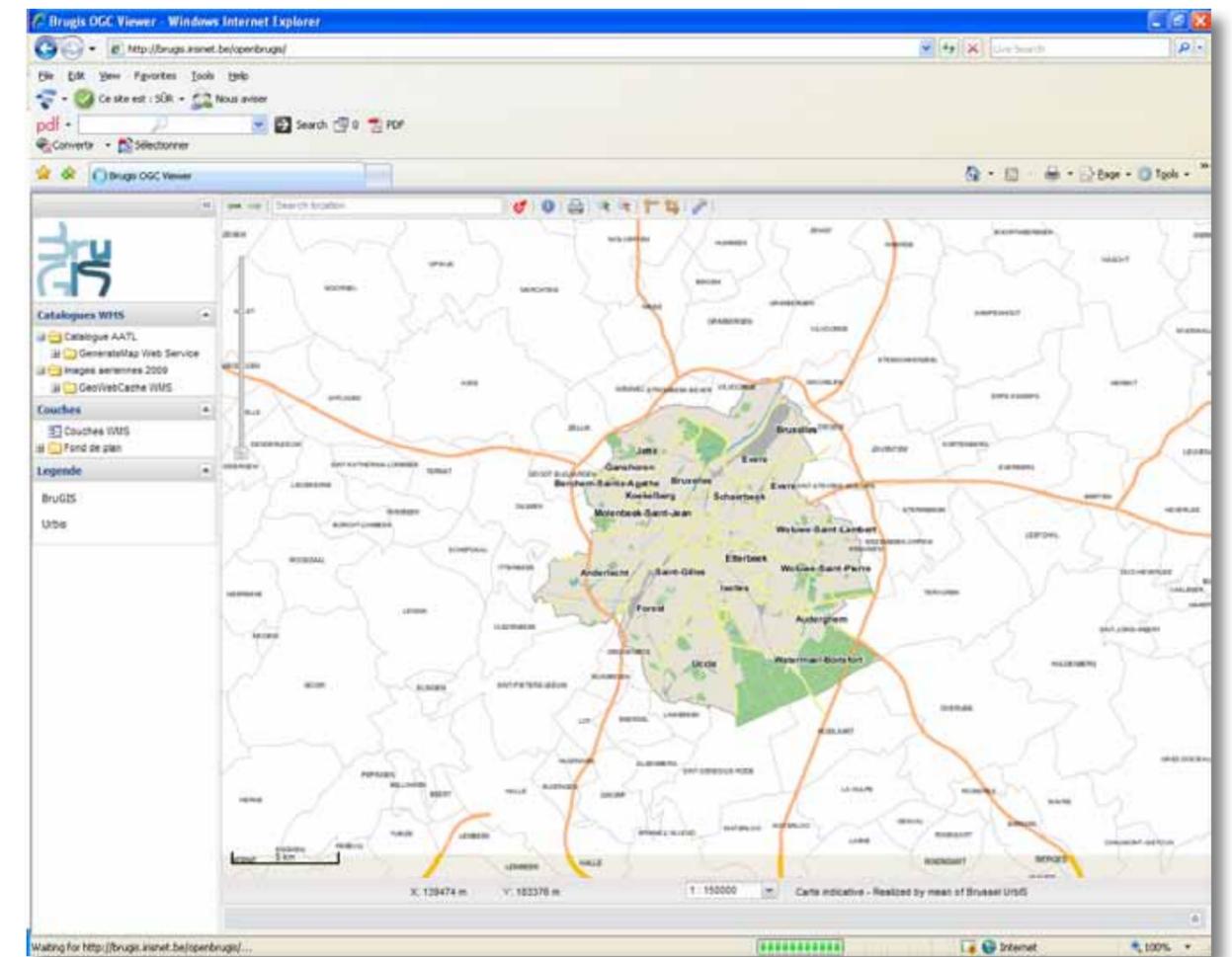
## ET DEMAIN ?

### Un nouveau « Proof Of Concepts » (POC)

Un POC actuellement en cours de développement permettra d'ajouter au portail BruGIS des fonctionnalités inédites, pour répondre aux nombreuses demandes récurrentes d'ajouter à BruGIS de nouvelles couches métiers et surtout de les éditer directement en ligne. Cette modification doit être sécurisée, afin d'en assurer la fiabilité de consultation et d'encodage à partir du terrain directement dans la base de données métier de l'utilisateur.

### Une nouvelle application mobile « BruGIS Touch »

Au vu de l'évolution constante de la technologie « touch » et de l'utilisation accrue des Smartphones et tablettes tactiles, l'équipe BruGIS est en train de développer une application « mobile » reconnaissant la technologie tactile. Cette future plateforme permettra à chaque personne d'avoir accès aux données disponibles sur BruGIS directement sur son appareil mobile (tablette ou téléphone nouvelle génération). Le nouveau BruGIS est déjà compatible avec la technologie tactile, mais la plateforme « BruGIS Touch » sera exclusivement créée pour cette technologie et donc plus simple d'utilisation.



### Réalisation

Team BruGIS

Direction Administrative et Financière de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

E-mail : [brugis@mrbc.irisnet.be](mailto:brugis@mrbc.irisnet.be)

Tél. 02/204.17.68 – 02/204.17.69

[www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be) - [www.urbanisme.irisnet.be/Cartographie](http://www.urbanisme.irisnet.be/Cartographie)

N° 11 NOVEMBRE 1906

Revue affiliée à l'Union de la Presse  
périodique Belge



## Le Centre de documentation de l'AATL

Visite du 23 mars 2012  
Cécilia PAREDES et Phillipe CHARLIER

L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) dispose d'un Centre de documentation accessible au public.

On peut y consulter une importante collection de revues, livres et études qui couvrent principalement des thèmes relatifs d'une part à l'histoire, au patrimoine, à l'archéologie et à l'environnement paysager de la Région, et d'autre part à l'aménagement du territoire, au logement et à la mobilité. Le Centre possède également un important fonds iconographique.



En 2001, l'accumulation de ressources documentaires collectées par les agents de la Direction des Monuments et Sites conduit à la création officielle d'une bibliothèque axée sur le patrimoine. Initialement à usage interne, celle-ci devient rapidement accessible à un public spécialisé. Un service d'aide à la recherche est mis en place.

En 2004, les collections de la bibliothèque de l'Urbanisme rejoignent le Centre de documentation des Monuments et Sites, rebaptisé « Centre de documentation de l'AATL ». La politique de gestion centralisée des ressources documentaires au sein de l'AATL est ainsi lancée.

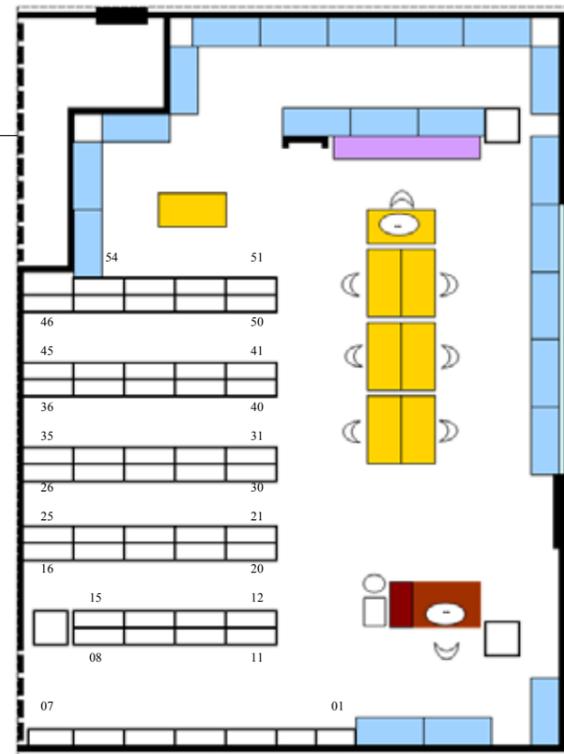
### Le Centre de documentation en quelques chiffres

- Près de 10.000 livres
- Plus de 20.000 revues et périodiques (dont certaines revues anciennes)
- Près de 30.000 photographies (dont les reportages réalisés ou achetés par l'AATL)
- Plus 20.000 cartes postales (une collection virtuelle de Dexia Banque)
- Près de 8.000 dossiers d'archives (liés aux activités de la Direction des Monuments et Sites)
- 900 visiteurs en 2011 (dont près de 150 externes)
- 1.050 prêts de livres ou de périodiques en 2011.

Le Centre de documentation est géré par la « Cellule Documentation » qui assure la politique d'acquisition, la gestion des collections (revues, livres, et photographies) et l'organisation de leur consultation. Actuellement, trois agents se relaient pour assurer l'accès le plus large possible de la salle de lecture, le service d'aide à la recherche documentaire et bibliographique ainsi qu'un service de prêt interne aux agents de l'AATL. Un budget annuel d'environ 30.000 EUR permet de poursuivre les acquisitions, en réponse aux demandes

des agents de l'AATL. Dans chaque direction, un correspondant est chargé de la collecte et de la diffusion de l'information.

En automne 2011, le Centre de documentation a gagné en superficie. La salle de lecture, plus large et conviviale, est ouverte aux agents de l'AATL, aux étudiants, aux chercheurs et aux autres professionnels/ fonctionnaires intéressés.



Liste des principales catégories et subdivisions de la bibliothèque:

Dictionnaires	01	Woordenboeken
Bibliographie- Archives	02	Bibliografie- Archieven
Droit Administratif	03	Administratief Recht
Institutions Bruxelloises	04	Brusselse Instellingen
Art	05 – 06	Kunst
Patrimoine	07 – 11	Erfgoed
Patrimoine Bruxelles	12 – 15	Brussels Erfgoed
Communes bruxelloises	16 – 20	Brusselse gemeenten
Bruxelles-Pentagone	21 – 22	Brussel-Vijfhoek
Histoire de Bruxelles	23 – 24	Geschiedenis van Brussel
Histoire urbaine	25	Stadsgeschiedenis
Histoire	26 – 27	Geschiedenis
Histoire de Belgique	28 – 30	Geschiedenis van België
Archéologie	31 – 34	Archeologie
Architecture	35 – 36	Architectuur
Histoire de l'architecture	37 – 38	Architectuurgeschiedenis
Architectes	39 – 40	Architecten
Techniques de restauration	41 – 43	restauratietechnieken
Techniques de Construction	44	Bouwtechnieken
Architecture durable	44	Duurzame architectuur
Aménagement du territoire	45 – 46	Ruimtelijke Ordening
Planification	47	Planning
Espaces publics et Mobilité	48	Openbare Ruimte en Mobiliteit
Immobilier – Logement	49	Immobiëlen - Huisvesting
Rénovation Urbaine - Urbanisme	50	Stadsvernieuwing - Stedenbouw
Environnement – Paysage	51 – 52	Milieu - Landschap
Parcs et Jardins	52 – 53	Parken en Tuinen
Inventaires Wallonie – Flandre	54	Inventarissen Wallonië - Vlaanderen

# L'Inspection Régionale du Logement Bilan de 8 années d'interventions sur le terrain

Conférence du 26 juin 2012  
Pol WALA



La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) a vu le jour le 1er juillet 2004. Sa mission est de contrôler le respect des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements fixées par le Code bruxellois du Logement. Ces exigences sont à considérer comme des minima en-dessous desquelles le logement n'est pas un « logement décent ». Elles se regroupent en trois familles : la sécurité, la salubrité et l'équipement.

## MISSION DE LA DIRL

- 1. La sécurité :** stabilité des ouvrages, sécurité des installations de gaz et d'électricité, des moyens de chauffage, des égouts...
- 2. La salubrité :** ventilation et éclairage des locaux, absence d'humidité et de parasites (au sens large, animaux et végétaux), surface du logement en fonction du nombre de résidents, facilité et sécurité des accès au logement, son caractère privatif.
- 3. L'équipement :** présence de points de puisage d'eau froide et chaude, présence d'un WC, équipement électrique (prise, points lumineux, compteur individuel), moyens de chauffage et équipement pour la cuisson des aliments.

Le Code bruxellois du Logement porte sur l'ensemble des logements mis en location dans la Région, privés comme publics.

## CINQ PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Seule la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) est habilitée à contrôler le respect de ces normes. Pour ce faire, elle dispose des cinq procédures suivantes :

- 1. L'attestation de conformité :** pour les logements meublés et les logements ayant une surface égale ou inférieure à 28 m<sup>2</sup>, toute personne qui souhaite mettre en location doit obtenir une attestation de conformité. Celle-ci est valable pendant une durée de 6 ans. Cette attestation est délivrée sur la base d'une déclaration certifiée sincère et vérifiable du bailleur et peut (facultatif) faire l'objet d'un contrôle de la part de la DIRL. En 8 ans, 11.000 attestations ont été délivrées (dont certaines sont déjà des renouvellements).

### Contacts

Cécilia PAREDES et Philippe CHARLIER

Direction des Monuments et Sites de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

Accès uniquement sur rendez-vous

Ouverture : du mardi au vendredi 9h30-12h30 et 13h30-16h00, lundi 13h30-16h00 (hors congés scolaires)

E-mail : bibmonument@mrbc.irisnet.be

Tél. 02/204.24.96

**2. Le certificat de conformité :** toute personne qui met en location peut demander à la DIRL un certificat de conformité. Celui-ci fait l'objet d'une enquête systématique avant délivrance. Ce document n'est pas obligatoire. Cette procédure n'est pas soumise au risque d'amende (incitant éventuel pour le bailleur). En 8 ans, seulement 1.000 certificats ont été octroyés sur un total de 250.000 logements loués.

**3. L'attestation de contrôle de conformité :** tout logement frappé d'une interdiction de mise en location (par la DIRL ou par une décision de la commune en vertu de l'art.135 de la nouvelle loi communale) doit faire l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité avant toute remise en location. Cette attestation est donc obligatoire et est délivrée après inspection. Durant ces 8 années, le nombre d'attestations de conformité ne cesse de croître (237 en 2011), ce qui démontre un meilleur suivi des interdictions et la fin de tout sentiment d'opportunité.

**4. Le suivi des plaintes :** en cas de plainte émanant d'un locataire, d'un opérateur immobilier public (commune, CPAS, ...) ou d'associations agréées par le Gouvernement, La DIRL a l'obligation d'enquête. La plainte peut s'introduire par courrier postal ou directement au guichet de la DIRL (voir coordonnées ci-dessous). Les informations suivantes sont requises : le nom et l'adresse du plaignant ; le cas échéant, le nom du locataire ; l'adresse du bien faisant l'objet de la plainte ; le nom et l'adresse du bailleur et enfin une brève explication des irrégularités relevées dans le logement. Une copie du contrat de bail est souhaitée ainsi que des preuves de paiement des loyers des deux derniers mois. Le nombre de plaintes introduites est important (561 en 2011).

**5. Les visites d'initiative :** il s'agit d'une faculté utilisée par la DIRL afin d'effectuer des coups de sonde sur l'ensemble du territoire de la Région. Elles suivent une procédure similaire à la plainte et résultent d'ailleurs souvent de plaintes initiales. Le nombre de visites d'initiative a fortement chuté en 2011 et 2012, faute de personnel suffisant à la DIRL.

### TROIS MESURES DE SANCTION

En cas de non-respect des normes, les mesures suivantes sont prévues :

**1. La mise en demeure :** s'il est constaté que le bien ne respecte pas ou plus les normes, le bailleur sera mis en demeure de mettre son bien à niveau, dans un délai fixé par l'administration. Ce délai ne peut dépasser 8 mois à dater de la mise en demeure.

**2. Les amendes :** le fonctionnaire dirigeant de la DIRL peut imposer une amende administrative au bailleur dans quatre cas :

- L'enquête fait apparaître que les biens loués ne correspondent pas aux normes. L'amende sera alors fixée suivant un barème défini en fonction de la gravité des défauts constatés.
- Les biens sont loués sans que l'attestation de conformité n'ait été demandée.
- La déclaration du propriétaire en vue d'obtenir l'attestation de conformité du bien loué s'avère inexacte ou non sincère.
- Les biens sont mis ou maintenus en location, alors qu'ils ont été frappés d'une interdiction de mise en location.

Ces amendes administratives varient de 3.000 à 25.000 EUR par logement. En 2011, 223 estimations d'amendes ont été notifiées. Les recettes des amendes continuent de croître (275.134 EUR en 2011).

**3. L'interdiction de mise en location du logement :** l'interdiction concerne soit les logements dont l'état est tel qu'il met en péril la sécurité et la santé des occupants, soit les logements pour lesquels le bailleur a été mis en demeure d'exécuter des travaux sans que ceux-ci n'aient été réalisés dans les délais impartis. Le nombre d'interdiction à la location, toutes procédures confondues, est en progression (274 en 2011).

### COMPOSITION DE LA DIRL

La DIRL se compose de :

- 3 cellules d'enquête comprenant un architecte et trois inspecteurs
- 1 cellule sociale chargée de trouver des solutions de relogement pour les locataires dont le logement est interdit à la location
- 1 cellule administrative chargée de l'appui général,
- 1 cellule juridique ayant comme tâche principale le suivi des amendes
- 1 cellule comptable chargée des frais administratifs, des allocations octroyées et de la perception des amendes

Au total, la DIRL compte une trentaine d'agents.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be) où vous pouvez notamment télécharger en format PDF :

- le texte intégral du Code bruxellois du Logement et de ses arrêtés d'application
- les formulaires officiels de demande d'attestation de conformité, de certificat de conformité et d'attestation de contrôle de conformité



#### Contact

Pol WALA

Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

E-mail : [inspect2loge@mrbc.irisnet.be](mailto:inspect2loge@mrbc.irisnet.be)

Tél. : 02/204.12.41 (du lundi au vendredi de 9H à 12H)

Guichet ouvert du lundi au vendredi de 9H à 12H à l'adresse ci-dessus

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



# L'accord de coopération « Beliris » Projets en relation avec les matières de l'AATL

Conférence du 15 mars 2012

Cédric BOSSUT, Xavier BINDELS et Valérie VANDERKELEN

*Beliris est un accord entre l'Etat Fédéral (Bel) et la Région de Bruxelles-Capitale (Iris). Son objectif est de soutenir des initiatives permettant à Bruxelles de jouer son rôle de capitale nationale et internationale.*

*L'accord a été signé le 15 septembre 1993. Il définit les termes de la collaboration entre l'Etat fédéral et le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Des avenants sont signés tous les 3 ans. Ils définissent le nouveau programme budgétaire et la liste des interventions programmées. Son budget annuel, initialement de 50 millions EUR, s'élève aujourd'hui à 125 millions EUR.*



## DÉCIDEURS ET ACTEURS

Le *Comité de Coopération* est composé de 4 Ministres fédéraux (Laurette Onkelinx, Steven Vanackere, Didier Reynders et Johan Vande Lanotte) et de 4 Ministres régionaux (Charles Picqué, Evelyne Huytebroeck, Guy Vanhengel et Brigitte Grouwels) avec parité linguistique.

Un *Comité de coordination*, composé des représentants des 8 Ministres et de leurs 8 Ministères, se réunit mensuellement. Il conclut des protocoles d'accord fixant les modes de collaboration entre les différents acteurs. Il désigne les responsabilités et un tableau prévisionnel par initiative. Il crée également un comité d'accompagnement (regroupant les principaux acteurs) par initiative.

La mise en œuvre de l'accord et des avenants est assurée par le SPF Mobilité et Transports, Direction Infrastructure de Transport (DIT) du Directeur Général Mobilité et Sécurité Routière. La DIT compte 115 collaborateurs répartis en 3 cellules opérationnelles (voies et espaces publics, génie civil, bâtiments/espaces verts) et 5 cellules transversales (qualité, communication, comptabilité, affaires juridiques/budget/logistique, ressources humaines). Elle est assistée depuis 2005 par un bureau d'étude interne B+ (6 personnes).

## QUATRE STADES D'UN PROJET TYPE

1. études, bureau d'étude externe, B+ (bureau d'étude interne)
2. accord du comité d'accompagnement et permis d'urbanisme
3. dossier d'adjudication
4. chantier.

L'équipe de projet se compose d'1 ingénieur, 1 juriste, 1 comptable et 1 contrôleur de chantier pour le stade 4.

## SIX DOMAINES D'INTERVENTION

1. Mobilité : aménagement & rénovation de gares & métro ; Prolongation de lignes de tram ; Aménagement de grands axes.
2. Zones stratégiques du Plan de Développement International : Quartier européen.
3. Parcs urbains : mise en valeur, restauration et aménagements d'espaces verts classés ou non; création de nouveaux espaces verts.
4. Revitalisation des quartiers : contrats de quartiers (voiries et bâtiments) ; abords des écoles ; rénovation des bâtiments).
5. Initiatives culturelles : restauration et aménagement de maison intercommunautaire et de musée.
6. Espaces publics et bâtiments : rénovation de bâtiments culturels ou classés ; infrastructures sportives et logements sociaux.

## MOYENS BUDGÉTAIRES

Les deux principaux domaines d'intervention de Beliris sont la mobilité et la revitalisation des quartiers. Ainsi, les engagements 2011 ont été les suivants (par ordre décroissant) :

1. Mobilité : 67.586.669 EUR
2. Revitalisation des quartiers : 36.816.702 EUR
3. Bâtiments et espaces publics : 11.079.554 EUR
4. Développement des zones stratégiques du PDI : 9.033.470 EUR
5. Espaces verts : 6.576.653 EUR
6. Initiatives culturelles : 2.229.928 EUR

## EXEMPLES DE L'ÉVENTAIL DES INTERVENTIONS DE BELIRIS

### Le nouveau pôle multimodal Schuman (2008-2015)

Budget estimé à 75 millions EUR (HTVA) dont 40% pris en charge par Beliris et 60% par Infrabel (SNCB). Ce projet vise l'amélioration de la gare (en matière d'accessibilité, sécurité, lisibilité, fluidité) avec de nouveaux espaces commerciaux, un grand pôle multimodal (en lien avec Zaventem) ainsi que la réalisation du nouveau tunnel Schuman-Josaphat.



### La restauration de l'Atomium (2004 et 2006)

Budget total de 26 millions EUR dont 17,5 millions pris en charge par Beliris et 8,5 millions par la Ville de Bruxelles asbl Atomium.

Les interventions ont essentiellement porté sur le bâtiment : sablage, réparations, isolation thermique, climatisation, nouveau sas d'entrée/sortie, sortie de secours, remplacement de la peau par des panneaux sandwichs (en inox et laine de roche) et nouvel éclairage par led. Ils ont également permis le réaménagement des abords.



© Marie-Françoise Plissart

### Le Contrat de Quartier Rossini à Anderlecht (2010-2011)

Budget de 2,26 millions EUR dont 2,07 millions pris en charge par Beliris et le solde par la commune.

Le projet comportait de la rénovation basse énergie (avec réemploi de matériaux) et de la construction neuve passive (avec toitures vertes), afin de rencontrer les objectifs de durabilité, d'écologie et de performance énergétique. De nouvelles infrastructures ont été aménagées : salle de spectacle, salle de sports, salle polyvalente et locaux pour les asbl.



### La rénovation et l'extension du Palais des Congrès (2007-2009)

Budget total de 70 millions EUR dont 25 millions pris en charge par Beliris.

Le projet a consisté en la réalisation d'un bâtiment vitré (pour une meilleure image et visibilité) et la réalisation d'un centre multifonctionnel de plus de 10.000 m<sup>2</sup> comprenant trois auditoriums (de 1200, 500 et 300 places), deux salles de conférences, une dizaine de salles de réunion, deux restaurants et un espace d'exposition.

### Projets durables (Malibrans, Pasi et Lemmens)

Depuis 2010, Beliris veille à intégrer les principes de durabilité dans ses projets, notamment en matière de gestion des eaux (stockage des eaux de pluie, toitures vertes,...), d'énergie (panneaux solaires, isolation, récupération de chaleur, free cooling, ...), de climat intérieur (ventilation double flux, systèmes de régulation, ...) et de matériaux (naturels et isolants). Plusieurs projets ont ainsi reçu le prix des bâtiments durables exemplaires de la Région, comme les projets Malibrans (logements sociaux et maison de quartier), Pasi (casernes de pompiers) et Lemmens (contrat de quartier).

### La restauration de l'église de Laeken (2003-2012)

Budget actuel de 15 millions EUR cofinancé par Beliris et la Régie des Bâtiments.

La restauration s'est opérée sur base d'études historiques et techniques préalables en 4 phases successives : la tour d'entrée, les toitures, les façades de l'église et celles de la chapelle royale.



#### Contacts

Cédric BOSSUT, Xavier BINDELS et Valérie VANDERKELEN  
SPF Mobilité et Transports - Direction Infrastructure de Transport (DIT) Beliris  
Rue du Gouvernement provisoire, 9-15 - 1000 Bruxelles  
E-mail : info.beliris@mobilite.fgov.be  
Tél. 02/739.06.00 - Fax. 02/739.06.46

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

# Adresses de contact

---

## ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (AATL)

CCN - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 BRUXELLES

Tél. : 02.204.17.68/69 - Fax : 02.204.15.58

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

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

### DIRECTEUR GÉNÉRAL

---

Arlette VERKRUYSSEN

Tél. : 02.204.23.06

### DIRECTION ÉTUDES ET PLANIFICATION (DEP)

---

Directrice ff : 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.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.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)

### DIRECTION DU LOGEMENT (DL)

---

Directeur : Patrick CRAHAY

Tél. : 02.204.19.92 - Fax. : 02.204.15.18

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

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

### DIRECTION DE L'INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT (DIRL)

---

Fonctionnaire dirigeant : Frédéric DEGIVES

Tél. : 02.204.12.41 - Fax. : 02.204.12.73

Info : [aatl.inspect2loge@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.inspect2loge@mrbc.irisnet.be)

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

[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 ff : Philippe PIÉREUSE

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)

### 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)

---

Coordinatrice : Violaine BOELAERTS

Tél. : 02.204.22.99 - Fax. : 02.204.15.56

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

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