



MINISTÈRE DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE

ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

**RAPPORT ANNUEL**  
**2006**



ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

---

**RAPPORT ANNUEL**  
**2006**

#### **Editeur responsable**

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

#### **Coordination et rédaction finale**

Myriam GOBLET

#### **Correspondants**

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

#### **Crédits photographiques**

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

#### **Crédits cartographiques**

Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

#### **Conception graphique et impression**

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

#### **Traduction en néerlandais**

BD Consult

août 2007

Dépôt légal: D/2007/9210/4

© 2007 Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Tous droits réservés.

## PRÉAMBULE



J'ai le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2006 de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement.

La publication de ce rapport constitue une première, dans la mesure où elle intègre les résultats obtenus par l'ensemble de mon Administration, alors que seuls des rapports sectoriels avaient été réalisés ponctuellement les années précédentes.

Après une présentation succincte de l'AATL, les cinq chapitres du rapport traitent respectivement des cinq compétences gérées par mon Administration: la planification, l'urbanisme, le logement, la rénovation urbaine et les monuments, sites et fouilles.

Chaque chapitre fait l'objet d'une présentation similaire. L'ordre de présentation des objectifs spécifiques à chaque compétence annonce la structuration du chapitre. Une mise en contexte des programmes précède l'analyse approfondie de leurs résultats.

Pour conclure chaque chapitre, des perspectives sont esquissées sur les missions et activités principales de l'Administration, dans le but d'améliorer la gestion et l'efficacité des moyens d'action dont disposent l'aménagement du territoire et le logement.

La conclusion générale met l'accent sur les objectifs à atteindre par mon Administration en terme de missions de service public ainsi que sur les défis majeurs et les grands projets à réaliser qui marqueront de leur empreinte le cadre de vie bruxellois.

En fin d'ouvrage figurent les coordonnées de contact de mon Administration et des instances consultatives ou de recours auxquelles toute personne intéressée se référera utilement pour trouver notamment des informations sur nos sites Internet, poser des questions par e-mail ou téléphone, venir s'informer auprès de notre espace d'accueil logement, etc.

Je tiens à remercier particulièrement les agents de mon Administration et leurs dirigeants qui se sont mobilisés durant de nombreux mois pour rassembler la somme d'informations utiles à ce premier rapport annuel et à les formuler d'une manière claire, concise et accessible au plus grand nombre.

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

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



# TABLE DES MATIERES

---

PREAMBULE .....	5
TABLE DES MATIERES.....	7
<b>INTRODUCTION: PRESENTATION DE L'AATL.....</b>	<b>11</b>
OBJECTIFS ET MISSIONS .....	12
COMPOSITION.....	12
BUDGET 2006.....	14
PARTENAIRES INSTITUTIONNELS .....	14
TEMPS FORTS DE L'ANNEE .....	15
VITRINES DE L'AATL .....	18
<b>1. LA PLANIFICATION .....</b>	<b>21</b>
OBJECTIFS ET MOYENS DE LA PLANIFICATION .....	22
1. LA STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DE BRUXELLES.....	24
2. LE SUIVI REGIONAL DES PLANS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT .....	25
3. L'UTILISATION D'UN NOUVEL OUTIL DE DEVELOPPEMENT LOCAL.....	26
4. LA REVISION PARTIELLE DU PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL.....	30
5. LES ANCIENS ET NOUVEAUX PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL.....	32
6. LES ETUDES ET OBSERVATOIRES THEMATIQUES.....	33
PERSPECTIVES .....	38
<b>2. L'URBANISME.....</b>	<b>41</b>
OBJECTIFS ET MOYENS DE L'URBANISME.....	42
1. L'ADOPTION DU NOUVEAU REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME .....	44
2. VERS UN NOUVEL USAGE DES REGLEMENTS COMMUNAUX D'URBANISME .....	45
3. UNE GESTION DE PLUS EN PLUS COMPLEXE DES PERMIS D'URBANISME.....	46
4. L'IMPORTANCE CROISSANTE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES .....	52
5. UN RENFORCEMENT DU SUIVI DES INFRACTIONS URBANISTIQUES .....	54
6. LES RECOURS AU COLLEGE D'URBANISME ET AU GOUVERNEMENT .....	56
PERSPECTIVES .....	59

---

<b>3. LE LOGEMENT</b> .....	<b>61</b>
OBJECTIFS ET MOYENS DU LOGEMENT.....	62
1. L'OCTROI DE PRIMES A LA RENOVATION .....	64
2. L'EMBELLEMENT DES FAÇADES SE POURSUIT .....	65
3. DES INTERVENTIONS POUR AIDER LES LOCATAIRES DEMUNIS.....	66
4. LES AIDES AUX ACTEURS SOCIAUX ŒUVRANT DANS LE LOGEMENT .....	66
5. LE DEPLOIEMENT DU CENTRE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT .....	67
6. LA QUALITE ET LA SECURITE DU PARC LOCATIF.....	69
7. LES RECOURS AU GOUVERNEMENT EN MATIERE DE LOGEMENT .....	72
PERSPECTIVES .....	74
<b>4. LA RENOVATION URBAINE</b> .....	<b>77</b>
OBJECTIFS ET MOYENS DE LA RENOVATION URBAINE.....	78
1. LES CONTRATS DE QUARTIER .....	80
2. LA RENOVATION D'IMMEUBLES ISOLES DES COMMUNES ET CPAS.....	87
3. LA LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES ABANDONNES.....	89
4. LE SUIVI DE LA GESTION LOCATIVE DE LOGEMENTS RENOVES.....	89
5. LE SUIVI DES OPERATIONS DE RENOVATION DE LA SDRB.....	90
6. LES PROJETS COFINANCES PAR L'UNION EUROPEENNE .....	90
7. AUTRES PROJETS .....	95
8. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC.....	96
PERSPECTIVES .....	98



---

5. LES MONUMENTS, SITES ET FOUILLES.....	101
OBJECTIFS ET MOYENS DES MONUMENTS, SITES ET FOUILLES .....	102
1. L'IDENTIFICATION ET L'ETUDE DU PATRIMOINE .....	104
2. LA PROTECTION LEGALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER .....	108
3. LA RESTAURATION ET LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER .....	110
4. LES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES ET LE LABORATOIRE D'ARCHEOLOGIE .....	114
5. LES PROJETS EUROPEENS ET INTERNATIONAUX .....	116
6. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC.....	117
PERSPECTIVES .....	120
CONCLUSION .....	123
ADRESSES DE CONTACT .....	127



# PRÉSENTATION DE L'AATL

OBJECTIFS ET MISSIONS p. 12

COMPOSITION p. 12

BUDGET 2006 p. 14

PARTENAIRES INSTITUTIONNELS p. 14

TEMPS FORTS DE L'ANNEE p. 15

VITRINES DE L'AATL p. 18

# 1. OBJECTIFS ET MISSIONS

L'objectif général de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) est de piloter le développement du territoire de manière durable, au moyen de l'urbanisme, du logement de qualité, de la rénovation urbaine et de la protection du patrimoine.

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

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

Les objectifs spécifiques à chaque matière mentionnée ci-dessus sont précisés dans l'introduction de chaque chapitre du présent rapport.

De manière transversale, l'Administration est en outre chargée d'informer et sensibiliser le public ainsi que de veiller au respect de la réglementation, sanctionner les infractions et traiter les recours.

# 2. COMPOSITION

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

- 6 Directions opérationnelles: Etudes et Planification, Urbanisme, Logement, Inspection régionale du Logement, Rénovation urbaine, Monuments et Sites.
- 2 Directions transversales: Administrative et Financière, Conseils et Recours.

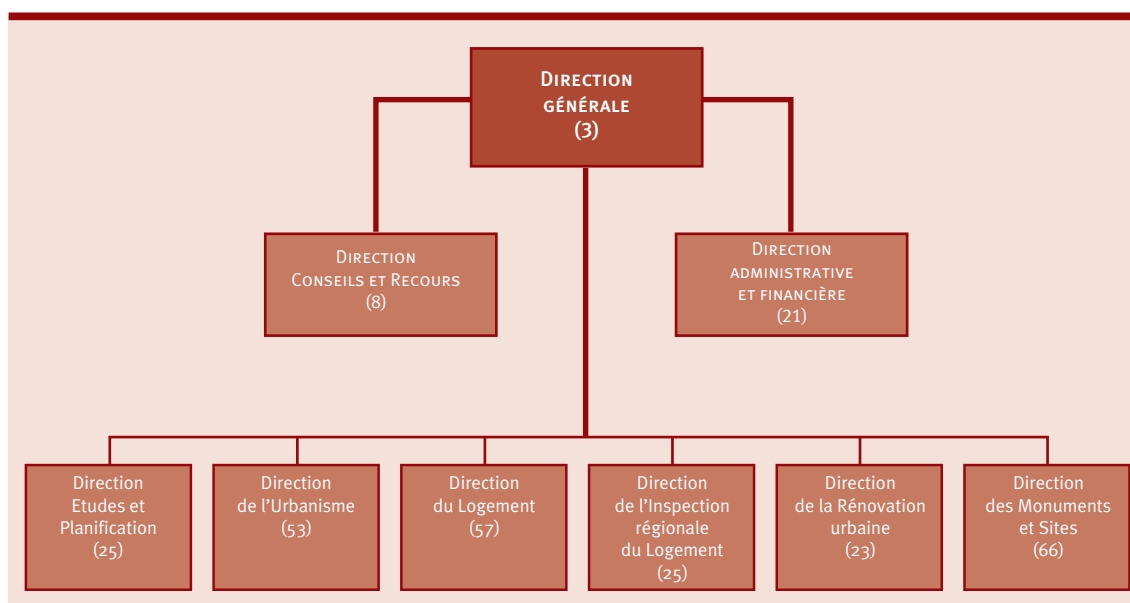
Trois organes d'avis assurent des missions régionales dans ces matières:

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

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

Au total, 294 agents ont travaillé au sein de l'AATL en 2006. Ce chiffre ne tient pas compte des agents détachés dans un Cabinet ou en interruption de carrière. Le nombre d'agents travaillant dans chaque Direction figure entre parenthèse dans l'organigramme ci-après.

Les coordonnées de contact de ces Directions, Commissions et Collèges figurent en fin d'ouvrage.



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

### 3. BUDGET 2006

Les moyens budgétaires de l'AATL en 2006 s'élèvent à 87.950.713 EUR. Ils comptabilisent les crédits consommés en liquidation, ainsi que les crédits 2005 reportés en 2006. Ils ne prennent donc pas en compte les crédits engagés. Ce budget se répartit entre les différentes matières traitées par l'AATL de la façon suivante:

Matières	Crédits liquidés (EUR)
Planification	2.983.773
Urbanisme	464.659
Logement	17.563.153
Rénovation urbaine	46.740.128
Monuments et sites	20.199.000
<b>Total général</b>	<b>87.950.713</b>

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

- La Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB): 115.512.000 EUR.
- Le Fonds du Logement: 30.705.000 EUR.
- La Société de Développement Régional Bruxellois (SDRB): 4.426.188 EUR.

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

### 4. PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

Outre les communes, des organismes régionaux interviennent dans les matières gérées par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement:

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

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

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



## 5. TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

### Janvier

#### Janvier

- Organisation de la campagne d'information sur le nouveau Code du Logement et publication de la brochure "le Code du logement, ça change la vie".



### Février

#### Février

- Octroi des permis d'urbanisme pour la restauration et la mise en valeur du Bois de la Cambre (Ville de Bruxelles) et du Parc Josaphat (Schaerbeek).



### Mars

#### Mars

- Mise en place du logiciel propre à la gestion des dossiers de l'Inspection du Logement et mise en place d'un site Internet convivial [www.codedulogement.be](http://www.codedulogement.be).
- Rapport final de l'Audit sur le Réseau Habitat.
- Ouverture d'une ligne téléphonique gratuite d'information sur le logement: 0800.40.400.



### Avril

#### Avril

- Entrée en vigueur du nouvel arrêté du Gouvernement définissant les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.



## Mai

- Adoption par le Gouvernement de deux arrêtés relatifs aux Plans Communaux de Développement portant sur l'agrément des auteurs de projet, le contenu et la présentation générale des PCD.
- Adoption par le Gouvernement d'arrêtés relatifs aux Plans Particuliers d'Affectation du Sol portant sur les rapports d'incidences environnementales et l'agrément des auteurs de projet ainsi que sur la subvention aux communes.



## Juin

- Publication de la brochure "Toutes les informations utiles sur le logement dans la Région de Bruxelles-Capitale", réalisée par le Centre d'Information sur le Logement (CIL).



## Juillet

- Ouverture de l'Espace logement rénové de l'AATL, installé au niveau de l'accueil du Ministère au Centre de Communication Nord.



## Septembre

- Organisation des Journées du Patrimoine sur le thème "corps et esprit".
- Lancement d'une étude structurelle et prospective sur l'habitat dans la Région.
- Lancement d'un grand programme d'évaluation des programmes de rénovation urbaine. Cette évaluation diffère des bilans précédents dans la mesure où elle est continue et couvre aussi bien les programmes clôturés que les programmes en phase d'élaboration ou d'exécution.





## Octobre

### Octobre

- Création d'un "centre de documentation" qui assure la conservation et la gestion des ressources documentaires des différentes Directions de l'AATL. Il est accessible au public sur rendez-vous au 02.204.24.96 ou [bibmonument@mrbc.irisnet.be](mailto:bibmonument@mrbc.irisnet.be).
- Octroi du permis pour la restauration du Palais des Beaux-Arts (Ville de Bruxelles).



## Novembre

### Novembre

- Adoption par le Gouvernement du nouveau Règlement Régional d'Urbanisme qui remplace le premier Règlement ayant cessé ses effets au 1<sup>er</sup> avril 2006. Cette adoption comble le vide juridique dans lequel était plongée la gestion des permis d'urbanisme.
- Classement de l'intérieur (mobilier et objets décoratifs) du Palais Stoclet, en complément de sa protection comme monument et site. Il assure ainsi une protection globale du chef d'œuvre de la Sécession viennoise inscrit sur la liste indicative du patrimoine mondial de l'Unesco.
- Présentation publique des options du Schéma directeur de la Cité Administrative et adoption de celui-ci par le Gouvernement.



## Décembre

### Décembre

- Approbation de la 10<sup>ème</sup> série de contrats de quartier qui assurent la rénovation et la revitalisation de quartiers fragilisés.
- Publication de 10 brochures d'information portant sur différentes thématiques urbanistiques.
- Octroi du permis pour la rénovation et l'extension du Palais des Congrès (Ville de Bruxelles).



## VITRINES DE L'AATL



### HALLES SAINT-GÉRY

La Région, locataire des Halles Saint-Géry, a confié la gestion de cette vitrine régionale à l'asbl "Patrimoine & Culture" en vue d'y développer des activités dans le domaine de l'architecture, du patrimoine ou de l'aménagement du territoire et de mettre en valeur le cadre de vie des Bruxellois. Les Halles abritent 3 espaces d'expositions, 2 salles de conférences, une cafétéria et 2 guichets d'information. L'essentiel des publications régionales peut y être obtenu. Près de 20 expositions s'y déroulent chaque année dont une dizaine en matière de patrimoine immobilier. [www.hallessaintgery.be](http://www.hallessaintgery.be)

### CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'AATL

Le Centre de Documentation de l'AATL comporte près de 8.000 ouvrages et de nombreux périodiques sur les thèmes liés à l'histoire du patrimoine et au territoire régional. Il organise la consultation des documents (bibliothèque, photothèque, archives); la gestion des publications de la bibliothèque et des photographies du fonds Bastin-Evrard; l'acquisition de nouveaux ouvrages et la gestion des abonnements. Il est accessible au public sur rendez-vous en téléphonant au 02.204.24.96. ou par mail [bibmonument@mrbc.irisnet.be](mailto:bibmonument@mrbc.irisnet.be).



### BIBLIOTHÈQUE RENÉ PECHÈRE

La Région est propriétaire de la Bibliothèque René Pechère située au CIVA. Elle a confié la gestion de ce fonds à l'asbl "Centre Régional Bruxellois de Documentation sur l'Urbanisme et l'Architecture Paysagère". La bibliothèque héberge une collection riche de 5.000 ouvrages et de 30 revues multilingues ainsi qu'une bibliothèque virtuelle. Plus de 3.000 plans de Pechère sont consultables en ligne. La Bibliothèque propose des expositions, conférences, colloques et visites guidées sur le thème de l'art des jardins et l'architecture du paysage. [www.bvrp.net](http://www.bvrp.net)



## BATIBOUW

L'Administration est présente chaque année au salon Batibouw au Heysel à Bruxelles. En 2006, les thèmes régionaux étaient *louer, rénover et acheter*.

## MAQUETTE RÉGIONALE

La maquette régionale, représentant le tiers central du territoire bruxellois, est régulièrement présentée au public lors de manifestations telles que le *Festival de la Ville, 30 ans de Métro à Bruxelles* ou le *Marché International des Professionnels de l'Immobilier - MIPIIM (Cannes)*. La maquette régionale est en constante évolution: actualisation des bâtiments, améliorations esthétiques et techniques.



## BRUGIS

Les informaticiens et les cartographes de l'AATL ont développé un Système d'Information Géographique qui intègre un grand nombre d'informations cartographiques et littérales sur l'aménagement du territoire. Ce système, appelé BRUGIS, permet de faire des requêtes de localisation: par exemple, identifier si on bénéficie d'une prime régionale en fonction de son lieu de résidence. Il est disponible depuis 2006 sur l'Intranet du Ministère et sera bientôt mis à disposition des communes et du public.







CHAPITRE 1

# LA PLANIFICATION

OBJECTIFS ET MOYENS DE LA PLANIFICATION	p. 22
1. LA STRATEGIE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT DE BRUXELLES	p. 24
2. LE SUIVI REGIONAL DES PLANS COMMUNAUX DE DEVELOPPEMENT	p. 25
3. L'UTILISATION D'UN NOUVEL OUTIL DE DEVELOPPEMENT LOCAL	p. 26
4. LA REVISION PARTIELLE DU PLAN REGIONAL D'AFFECTION DU SOL	p. 31
5. LES ANCIENS ET NOUVEAUX PLANS PARTICULIERS D'AFFECTION DU SOL	p. 32
6. LES ETUDES ET OBSERVATOIRES THEMATIQUES	p. 33
PERSPECTIVES	p. 38

## OBJECTIFS

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

- 1.** Evaluer la mise en œuvre du *Plan Régional de Développement (PRD)* qui définit la stratégie de développement de Bruxelles.
- 2.** Assurer le suivi des *Plans Communaux de Développement (PCD)* qui précisent les stratégies de développement à l'échelon communal.
- 3.** Mettre en place les *Schémas directeurs* qui constituent de nouveaux outils de développement à l'échelon de "zones" (zones leviers définies dans le PRD).
- 4.** Assurer le suivi du *Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)* qui régleme l'utilisation du territoire régional (actuellement en révision partielle).
- 5.** Assurer le traitement (adoption, modification ou abrogation) des *Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)* qui précisent l'utilisation du territoire à l'échelon local.
- 6.** Réaliser et coordonner des *études et observatoires* thématiques qui évaluent la mise en œuvre de ces plans et analysent la contribution des politiques sectorielles au développement régional.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

La Direction Etudes et Planification (25 agents) assure les diverses missions liées à ces plans et études thématiques. La Direction de l'Urbanisme l'assiste pour le traitement des PPAS qui ne font pas partie d'une Zone d'Intérêt Régional et les rapports d'incidences environnementales portant sur les projets de plans. La Direction Etudes et Planification assure également le secrétariat de la Commission Régionale de Développement (CRD), la cartographie régionale ainsi que les relations internationales en matière d'aménagement du territoire et de développement régional.

### MOYENS FINANCIERS

Activités et programmes	Crédits liquidés (EUR)
Plan Régional de Développement (PRD)	123.449
Plans Communaux de Développement (PCD)	36.416
Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)	177.609
Etudes, observatoires et communication avec le public	1.640.337
Conférences, expositions et formations	556.569
Contrats de quartiers commerçants	412.785
Commission Régionale de Développement (CRD)	36.608
<b>Total</b>	<b>2.983.773</b>

### MOYENS LÉGISLATIFS

La base légale relative à la planification est définie dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT). En effet, le COBAT intègre, depuis le 5/06/2004, les quatre ordonnances de base en matière d'aménagement du territoire dont l'*Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme (OOPU)* du 29/08/1991 modifiée pour la dernière fois par l'ordonnance du 19/02/2004. Le Titre II du COBAT traite spécifiquement de la planification à travers 5 chapitres:

- Généralités.
- Plan régional de développement.
- Plan régional d'affectation du sol.
- Plan communal de développement.
- Plan particulier d'affectation du sol.



## 1. LA STRATÉGIE GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT DE BRUXELLES

Le Plan Régional de Développement (PRD) constitue l'instrument de planification globale du développement régional, dans le cadre du développement durable. L'actuel PRD a été adopté par le Gouvernement régional le 12/09/2002 et est entré en vigueur 15 jours après sa publication au Moniteur belge (15/10/2002).

Depuis la modification de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme en 2004, le PRD est passé d'une durée "limitée" (au temps d'une législature) à une durée "permanente" (jusqu'à sa prochaine mise en révision).

Le PRD détermine:

1. Les objectifs généraux et sectoriels ainsi que les priorités de développement requis par les besoins économiques, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement.
2. Les moyens à mettre en œuvre de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités définis.
3. Les zones d'interventions prioritaires de la Région, telles que les zones leviers.
4. Le cas échéant, les modifications à apporter aux dispositions normatives, plans et programmes applicables en Région de Bruxelles-Capitale.

Il conditionne l'ensemble de la planification régionale, dans la mesure où le PRAS, les PCD et les PPAS ne peuvent s'en écarter sans en indiquer expressément les motifs. L'octroi d'aides à des personnes physiques ou morales, privées ou publiques, ne peut en outre s'effectuer que dans le respect de ses dispositions. Ces obligations lui confèrent, d'après le Conseil d'Etat, un aspect pour ainsi dire réglementaire.

Le PRD définit un "projet de ville" comprenant 12 priorités. Trois d'entre elles se rapportent directement aux compétences gérées par l'AATL:

- **Priorité 1.** Renforcer l'attractivité résidentielle et favoriser l'équilibre social en améliorant la qualité de

l'environnement urbain, au travers d'une politique intégrée et ambitieuse notamment en matière de rénovation urbaine, d'espaces publics, d'équipements collectifs, de propreté et de patrimoine.

- **Priorité 4.** Poursuivre la politique de rénovation urbaine, de protection et d'amélioration de l'habitat en portant une attention particulière aux quartiers centraux et aux zones précarisées.
- **Priorité 5.** Mettre en œuvre une politique efficace de l'aménagement du territoire fondée sur une planification en matière d'affectation du sol qui s'inscrit dans les orientations du PRD, des réglementations adaptées en matière d'urbanisme et mettre en place des instruments efficaces de politique foncière.



La Déclaration gouvernementale (20/07/2004) confirme cette volonté d'améliorer la "qualité de vie des bruxellois" en privilégiant deux axes: les programmes de rénovation urbaine et le développement des espaces inoccupés (les zones d'intérêt régional et zones leviers développés au point 3 ci-dessous).

Les activités et programmes menés par l'AATL assurent la mise en œuvre concrète des priorités du PRD.



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

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

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

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

Le 18/05/2006, le Gouvernement régional a approuvé trois arrêtés d'application concernant les PCD. Ces arrêtés portent sur l'octroi de subventions aux communes pour leur PCD (MB 13/06/2006), l'agrément des auteurs de projet de PCD (MB 13/06/2006) et la présentation générale du PCD (MB 14/07/2006).

ETAT D'AVANCEMENT DES PLANS COMMUNAUX DE DÉVELOPPEMENT SELON LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE AU 31/12/2006						
DOSSIER DE BASE		PROJET DE PLAN				
Communes	Approbation par le Gouvt	Adoption provisoire par la Comm.	Enquête publique	Avis de la CRD	Adoption définitive par la Comm.	Approbation par le Gouvt
Anderlecht	/					
Auderghem	10/12/98					
Berchem	09/07/98	25/05/00	05/06/00 -04/07/00	/	26/10/00	14/05/01 dépassent de délai
Bruxelles	04/02/99	18/11/02	15/12/02 -31/01/03	20/03/03	21/06/04	13/12/2004
Etterbeek	12/11/98	29/03/04	26/05/04 -25/06/04	7/10/2004	28/11/05	01/06/06
Evere	10/09/98	25/03/04	13/04/04 24/05/04	7/10/2004	24/3/2005	7/7/2005
Forest	08/06/00	20/12/05				
Ganshoren	10/06/99					
Ixelles	17/12/98					
Jette	07/99					
Koekelberg	17/12/99					
Molenbeek	12/07/01	3/07/03	3/09/03 - 10/10/03	21/11/03	05/02/04	06/05/04
St-Gilles	14/10/99	30/06/04	26/05/05 - 30/06/05			
St-Josse	11/99 Dépassent de délai	19/12/01	11/03/02 -15/04/02	12/09/02	29/09/04	3/2/2005
Schaerbeek	14/05/98					
Uccle	16/07/98					
Watermael	03/05/01	18/04/06	21/04/06 - 20/05/06	29/06/06	04/07/06	
Woluwé-St-Lambert	/					
Woluwé-St-Pierre	29/11/01					

Comme on peut le constater dans ce tableau, seulement 6 communes disposent fin 2006 d'un PCD. Rappelons que les 19 communes auraient dû être en possession d'un PCD depuis le 31/12/1997.

### 3. L'UTILISATION D'UN NOUVEL OUTIL DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

#### OBJECTIFS DES SCHÉMAS DIRECTEURS

Dans sa déclaration gouvernementale de 2004, le Gouvernement régional entendait mettre l'accent sur le (re)développement de zones jugées stratégiques pour la Région de Bruxelles-Capitale. On retrouve cette volonté dans chaque déclaration de politique générale annuelle ultérieure. Afin de développer ces zones stratégiques, qu'elles soient des Zones Leviers du PRD ou des Zones d'Intérêt Régional du PRAS, le Gouvernement s'est doté d'un nouvel outil de planification: le schéma directeur.

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

Le schéma directeur fixe le cadre de développement des zones stratégiques en prévoyant un programme des opérations à mener. Il doit permettre une identification précise des outils urbanistiques existants appelés à intervenir dans la réalisation de ces schémas (PPAS, permis d'urbanisme d'ensemble, expropriation, etc.).

Il doit prendre en compte les éléments suivants: structure et composition urbaine du site étudié; liaisons de transports à créer; types d'activités envisagées sur la zone; phasage dans le temps des développements envisagés; faisabilité économique et financière des développements proposés; modes d'intervention publique et privée.

#### PROCESSUS D'ÉLABORATION DES SCHÉMAS DIRECTEURS

L'élaboration d'un schéma directeur commence par la sélection d'un bureau d'études qui en aura la charge. Elle a une durée théorique de 6 mois et comprend les phases suivantes:

1. Analyse de la situation existante: enjeux de la zone, contraintes, potentialités, situation de droit, acteurs majeurs concernés, ...
2. Mise au point d'un programme de développement.
3. Détermination des moyens nécessaires à leur mise en œuvre: moyens requis, délais, phasage, acteurs préconisés.
4. Consultation de la population: séances d'information, organisation d'ateliers, mise en ligne des documents,...
5. Rédaction d'un rapport final.

Chacune de ces phases doit être entérinée par un comité d'accompagnement avant de pouvoir passer à la suivante. Une fois le projet de schéma directeur adopté par le comité d'accompagnement, celui-ci passe en première lecture au Gouvernement régional qui saisit la Commission Régionale de Développement. Une fois cet avis remis au Gouvernement, le projet de schéma directeur et l'avis de la CRD passent une seconde fois au Gouvernement pour approbation définitive.

Il faut souligner qu'une des grandes nouveautés du schéma directeur est l'accent porté sur la coordination des acteurs et la consultation des habitants durant toute la procédure d'élaboration. Des réunions se tiennent avec différents partenaires:

- Auteurs de projet, responsables de nombreuses administrations, organismes publics et acteurs privés (propriétaires);
- Comité de pilotage stratégique: interlocuteurs publics (communes et Région).
- Comité d'accompagnement: tous les acteurs concernés, en ce compris les bureaux chargés de la communication entre les habitants, les acteurs locaux (entreprises, commerçants) et la Région.

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

## PREMIER BILAN DES SCHÉMAS DIRECTEURS

**Zone levier “Botanique”.** Le schéma directeur de la zone levier Botanique a été le premier lancé. Entamé en janvier 2006, le schéma directeur est approuvé définitivement par le Gouvernement régional le 30 novembre. Limité au territoire de la Cité administrative et du jardin botanique, les principales options sont la création de liens inter-quartiers, la couverture de la petite ceinture, l’introduction de logements dans le site. Les documents du schéma directeur sont consultables sur le site [www.cae-rac.be](http://www.cae-rac.be).



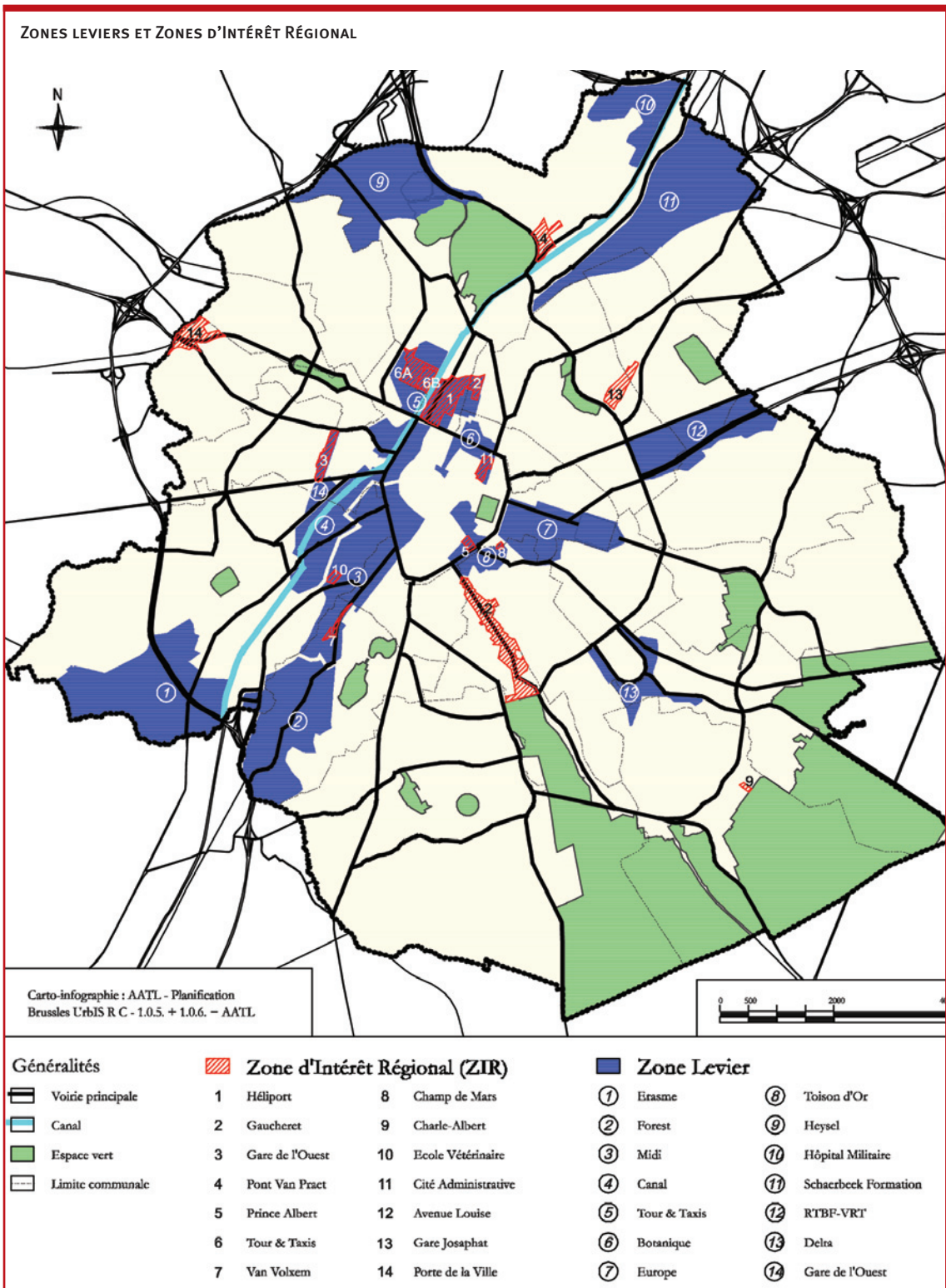
Illustration du potentiel urbanistique et architectural défini par les principales orientations du schéma directeur de la zone levier Botanique. (Auteurs: MSA - Lion)

**Zone levier “Gare de l’Ouest”.** Après sélection du bureau d’études en 2005, l’élaboration du plan pilote de la Gare de l’Ouest a été lancée en février 2006 sous le contrôle du Service Public Fédéral Mobilité et Transports. Le plan pilote a été assimilé à un schéma directeur afin d’homogénéiser les procédures. En juin 2006, l’analyse de la situation existante, une première esquisse du programme de développement ainsi qu’une première esquisse d’aménagement étaient terminées. Les élections communales et des questions majeures liées aux voies de chemin de fer ont retardé l’échéance du schéma directeur. Il devrait être clôturé pour juin 2007.

**Zone levier “Tour & Taxis”.** Le schéma directeur de Tour & Taxis a suivi plus ou moins le même parcours que celui de la gare de l’Ouest. Sélectionné en février 2006, le bureau d’études a commencé à travailler sur l’analyse de la situation existante. Toutefois, des divergences avec les propriétaires du site, des questions majeures sur l’aménagement du terrain et les élections communales ont retardé l’approbation du schéma directeur. Celui-ci devrait être approuvé par le gouvernement d’ici juillet 2007.

**Zone levier “Europe”.** Dans cette zone, la procédure a été différente, étant donné le nombre d’études déjà réalisées sur cette zone: schéma directeur 1 (Ministre fédéral de la Mobilité), schéma directeur 2 (Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale), Ombudsplan (co-direction Premier Ministre/Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale). L’option a été prise de confier aux rédacteurs de ces études une synthèse actualisée et un projet nouveau, sous la direction de Mme Marie-Laure Roggemans, nommée déléguée de la Région au développement du quartier européen par le Gouvernement régional. Vu les enjeux majeurs liés aux institutions européennes et à la mobilité, la rédaction de ce schéma directeur de synthèse, entamée en mars 2006, s’étalera sur une période plus longue que la durée théorique (6 mois). Ce dernier devrait être terminé à l’automne 2007.

**Zone levier “Delta” et “Campus de la Plaine”.** La Commune d’Auderghem souhaitait élaborer un PPAS nécessaire au développement des terrains situés en zone de chemin de fer au PRAS. Simultanément, la Région lançait un appel à candidature en vue d’un “partenariat pour le développement de certains sites à Bruxelles”, dont le site Delta. En décembre 2006, un bureau d’études a été sélectionné pour réaliser un schéma directeur portant sur la zone levier “Delta” et le campus de la Plaine. Un premier inventaire des enjeux, notamment en matière de mobilité, a été présenté aux communes concernées.





## AVANCEMENTS MAJEURS DANS LES ZONES D'INTÉRÊT RÉGIONAL

Parallèlement à l'élaboration des schémas directeurs dans les zones leviers, la réalisation de Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) dans les Zones d'Intérêt Régional se poursuit. Voici leur état d'avancement fin 2006.

**ZIR 1 "Héliport".** L'aménagement de la ZIR "Héliport" a été scindé en deux PPAS: le PPAS 70-20b "Héliport" et le PPAS 70-20a "Willebroeck". Le PPAS "Héliport" adopté en 2005 prévoit une superficie admissible de 96.000 m<sup>2</sup> de bureaux (augmentation de 94.000m<sup>2</sup>). Un permis d'urbanisme a été délivré en 2006 pour 35.000m<sup>2</sup> de bureaux. Démarré en 2006, le PPAS "Willebroeck" est en cours de réalisation. Suivant la nouvelle procédure, un rapport d'incidences environnementales est mené en parallèle.

**ZIR 2 "Gaucheret".** Le PPAS a été approuvé définitivement par l'Arrêté du Gouvernement du 14/07/2005 (MB du 29/07/2005). Le développement de la zone Gaucheret touche à sa fin, avec la création des derniers bâtiments de logement et la future tour "Zénith" qui ferme la perspective du Boulevard E. Jacqmain.

**ZIR 3 "Gare de l'Ouest".** Un schéma directeur est actuellement en cours sur cette ZIR (voir point précédent "premier bilan des schémas directeurs").

**ZIR 6 "Tour & Taxis".** Le territoire de la ZIR 6 a été scindé en deux: la ZIR 6A et la ZIR 6B. La ZIR 6B, comprenant l'Entrepôt royal et les sheds est entièrement aménagée. Les ZIR 6A et 6B sont intégrées au sein du schéma directeur actuellement en cours d'élaboration.



© Global View



Vues de la zone Tour & Taxis. Les photos aériennes constituent, pour les planificateurs, des outils de connaissance de la situation existante du territoire, au même titre que la cartographie, l'analyse des permis et archives ainsi que l'étude de terrain.

**ZIR 7 “Van Volxem”.** Le développement de la ZIR Van Volxem est scindé en deux parties. La commune de Forest a suspendu l’élaboration du PPAS portant sur cette zone, compte tenu de l’avancement des projets sur le site. La partie 1 “Wielemans-Ceuppens” prévoit un centre d’Art contemporain et la partie 2 “Van Volxem” fait l’objet de 6 permis d’urbanisme délivrés pour des immeubles de bureaux et d’activités productives (6 x 3.500m<sup>2</sup>).

**ZIR 8 “Champ de Mars”.** Le développement de cette ZIR est terminé en 2006. La commune d’Ixelles n’y a pas adopté de PPAS, dans la mesure où le réaménagement de la zone s’est totalement fait au moyen de permis d’urbanisme.

**ZIR 9 “Charle-Albert”.** Le dossier de base d’un PPAS a été adopté par la commune. Le Gouvernement n’est pas encore prononcé sur son approbation. Un permis d’urbanisme a été délivré en automne 2006 pour l’implantation de bureaux dans l’ancien château. Un recours au Conseil d’Etat a été introduit contre ce permis par la commune.

**ZIR 10 “Ecole vétérinaire”.** Des permis d’urbanisme pour la construction de logements ont été délivrés. Le projet autour du bâtiment principal a été abandonné, sa reconversion posant de nombreuses questions actuellement. En effet, le PRAS précise qu’il faut assurer la réaffectation de ce patrimoine (classé comme monument) dans le respect de ses qualités patrimoniales.

**ZIR 11 “Cité administrative”.** Un schéma directeur a été approuvé le 30/11/2006 pour le réaménagement de cette zone intégrée à la zone levier “Botanique” (voir schéma directeur ci-dessus).

**ZIR 12 “Avenue Louise”.** Plusieurs projets sont en cours. Il y a une réelle volonté d’abroger l’ancien PPAS des années 70. Le projet de nouveau PPAS a été abandonné. Le PRAS prévoit de maintenir la mixité actuelle de bureaux et de logements, ce qui devrait se réaliser uniquement par la gestion de permis d’urbanisme.

**ZIR 13 “Josaphat”.** Une étude de faisabilité technique et financière a été réalisée en 2005. Actuellement, un PPAS est en cours de réalisation sur le territoire de la ZIR et sur la zone d’industries urbaines. Celui-ci devrait être

adopté dans le courant de l’année 2007 et adopter une des deux options d’aménagement proposées par l’étude de faisabilité.

**ZIR 14 “Porte de Ville”.** Un PPAS partiel a été approuvé. Un second est en cours. L’arrêté du Gouvernement du 18/07/02 prévoit que les autres îlots doivent être couverts par PPAS dans les 5 ans. La restructuration de la zone Basilix en fait partie. Une étude de mobilité a été commandée séparément pour étudier la possibilité d’*inter-modalité* entre les transports privés et publics. Celle-ci devrait être finalisée début 2007.

## 4. LA RÉVISION PARTIELLE DU PLAN RÉGIONAL D’AFFECTATION DU SOL

Le PRAS a été adopté par le Gouvernement le 03/05/2001 et est entré en vigueur le 29/06/2001. Il demeure en vigueur jusqu’au moment où il est en tout ou en partie modifié.

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

Cet outil de planification spatiale s’inscrit dans les orientations du PRD en vigueur le jour de son adoption (soit le PRD de 1995). Il peut déterminer les modifications à apporter aux PCD et aux PPAS. Il indique:

1. La situation existante de fait et de droit (sous forme de cartes).
2. L’affectation générale des différentes zones du territoire et les prescriptions qui s’y rapportent. Il régit ainsi la répartition des fonctions au sein du territoire régional, en conditionnant notamment la délivrance des permis d’urbanisme au respect de l’affectation qu’il détermine pour chaque zone.
3. Les mesures d’aménagement des principales voies de communication.
4. Les zones où une protection particulière se justifie pour des raisons culturelles, sociales, historiques, esthétiques, économiques ou de protection de l’environnement.



Adopté en 2001, le PRAS entre en procédure de modification partielle sur la partie Nord-Est du territoire régional. L'objectif de cette modification est l'amélioration de la desserte ferroviaire de l'aéroport de Zaventem au départ de Bruxelles.

Il peut en outre comporter des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions et des prescriptions d'ordre esthétique.

Le 19/10/2006, le Gouvernement a marqué son accord sur le principe d'une modification partielle du PRAS, en vue de permettre la réalisation du **projet "Diabolo"**.

Le projet Diabolo fait partie d'un ensemble de travaux ayant pour objectif d'améliorer la desserte ferroviaire de l'aéroport de Bruxelles-National (Zaventem).

D'une façon plus générale, le Diabolo s'inscrit dans le cadre d'investissements 2001-2012 de la SNCB qui prévoit d'importantes améliorations en terme d'infrastructure et de matériel roulant, afin d'accroître la part du marché du rail et d'augmenter de 50% le nombre de marchandises et de voyageurs transportés.

Le Diabolo devrait permettre de transformer la gare de l'aéroport (actuellement disposée en cul-de-sac) en gare de passage et d'en augmenter la capacité. Il devrait aussi offrir des liaisons directes avec Anvers et permettre un accès à l'aéroport au départ de Bruxelles.

En vue de réaliser ces objectifs, les travaux d'infrastructure prévus dans le cadre du Diabolo en Région de Bruxelles-Capitale sont les suivants:

- Construction du tronçon de la nouvelle ligne à grande vitesse 25N entre la gare de Schaerbeek-Formation et la limite régionale située à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute Bruxelles-Anvers.
- Construction des viaducs de raccordement reliant la ligne existante 25 à la nouvelle ligne 25N à hauteur de l'atelier central d'infrastructure.
- Construction d'une courbe de raccordement à voie unique reliant la ligne existante 26 à la nouvelle ligne 25N, à hauteur du boulevard de la Woluwe.
- Adaptation des voies existantes sur le site de Schaerbeek-Formation.

Si la plupart des travaux peuvent être réalisés sur le site de Schaerbeek-Formation, et donc sur base de la prescription 29 du PRAS, il n'en va pas de même pour les travaux de raccordement entre le site de Schaerbeek-Formation et la limite régionale. C'est pourquoi le PRD a prévu la révision du PRAS sur ce point.



En vue d'élaborer un projet de plan modificatif du PRAS à soumettre au Gouvernement, la Direction Etudes et Planification a effectué fin 2006 une étude de terrain portant sur trois îlots inscrits en zone d'industries urbaines au PRAS. Une consultation juridique devrait permettre d'identifier précisément les modalités juridiques de la procédure de modification partielle du PRAS.

## 5. LES ANCIENS ET NOUVEAUX PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL

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

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

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

1. La situation existante de fait et de droit.
2. L'affectation détaillée des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent.
3. Les prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions.
4. Les prescriptions relatives à l'esthétique des constructions et de leurs abords.
5. Le tracé et les mesures d'aménagement des voies de communication et les prescriptions qui s'y rapportent.

Le PPAS peut également déterminer les circonstances, la valeur et l'affectation des charges d'urbanisme nécessaires à sa réalisation. Les prescriptions du PPAS peuvent

impliquer des restrictions à l'usage de la propriété, y compris l'interdiction de bâtir.

Le 18/05/2006, deux arrêtés d'application relatifs aux PPAS ont été adoptés: *l'Arrêté relatif à la subvention des communes pour la réalisation du PPAS*, et *l'Arrêté relatif à l'agrément des auteurs de projet des PPAS et les rapports d'incidences environnementales*.

RÉPARTITION PAR TYPES DE TRAITEMENT EN 2006	
Types de traitement des PPAS	2006
<b>1. Abrogations</b>	<b>36</b>
Abrogations explicites	22
Abrogations par PCD	14
<b>2. Adoptions</b>	<b>6</b>
Adoptions de la 1 <sup>ère</sup> phase du PPAS	2
Adoptions de la 2 <sup>de</sup> phase du PPAS	4
<b>3. Modifications pour cause d'utilité publique</b>	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>43</b>

Ce tableau fait l'inventaire des PPAS sanctionnés par un arrêté du Gouvernement et/ou une publication au Moniteur belge en 2006. Il ne fait donc pas mention des PPAS à l'étude pour lesquels aucune décision gouvernementale n'a été prise avant fin 2006. Il comptabilise également les PPAS situés en Zones d'Intérêt Régional du PRAS (voir point 3 ci-dessus).

On constate une grande différence du nombre de dossiers entre les 3 types de traitement des PPAS:

1. L'abrogation d'anciens PPAS: 22 abrogations explicites et 14 abrogations par Plans Communaux de Développement.
2. L'adoption de nouveaux PPAS: 2 adoptions en 1<sup>ère</sup> phase et 4 adoptions en 2<sup>de</sup> phase.
3. Une seule modification de PPAS pour cause d'utilité publique.

L'AATL a donc traité 43 PPAS en 2006, soit près de 400% du nombre de PPAS traités en 2003.

Cette augmentation substantielle s'explique par la généralisation des dossiers d'abrogation. En effet, 36



des 43 PPAS traités en 2006 concernent des **abrogations d'anciens PPAS** devenus obsolètes au regard des modèles urbanistiques, architecturaux et économiques actuels. Cette tendance s'est amorcée en 2004.

Il faut souligner à ce propos que 33% des abrogations de PPAS réalisées en 2006 sont réalisées selon une procédure allégée pour la Commune, autorisée lorsque l'abrogation a été planifiée par un Plan Communal de Développement. Dans ce cas, il n'y a pas lieu de procéder à une enquête publique spécifique. La proposition d'abrogation est confirmée par la Commune et constatée par le Gouvernement.

### “RAPPORTS SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES” DES PPAS

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

Dans la nouvelle procédure, tout projet de PPAS est d'office soumis à l'établissement d'un “rapport sur les incidences environnementales”, sauf si l'absence d'incidences notables sur l'environnement est reconnue sur base d'une note motivée par les Administrations compétentes (Commune, AATL et Bruxelles Environnement-IBGE). Ainsi par exemple, les PPAS dans le périmètre desquels se trouvent plus de 500 emplacements de parking ou plus de 50.000 m<sup>2</sup> de bureaux doivent être soumis dès le dépôt du dossier de base à un rapport sur les incidences environnementales.

Dans le cadre de cette nouvelle procédure, un projet de PPAS portant sur le Plateau “Avijl” (Uccle) a fait l'objet d'un rapport d'incidences entamé en 2005 et achevé en 2006. Trois projets de PPAS portant sur le “Val d'or” (Woluwe-Saint-Lambert), la “zone Willebroeck” (Bruxelles-Ville) et “Josaphat” (Schaerbeek) ont également fait l'objet d'un rapport d'incidences entamé en 2006.

## 6. LES ÉTUDES ET OBSERVATOIRES THÉMATIQUES

Le premier PRD (1995) prévoyait la création d'observatoires destinés à analyser l'évolution urbanistique de Bruxelles et à offrir aux investisseurs intéressés une information fiable sur l'évolution de la demande et les projets en cours.

La Direction Etudes et Planification de l'AATL gère l'observatoire des bureaux et l'observatoire du commerce, mis en place respectivement en 1997 et 1999. Elle a démarré en 2006 un observatoire du logement basé sur l'analyse des permis d'urbanisme.

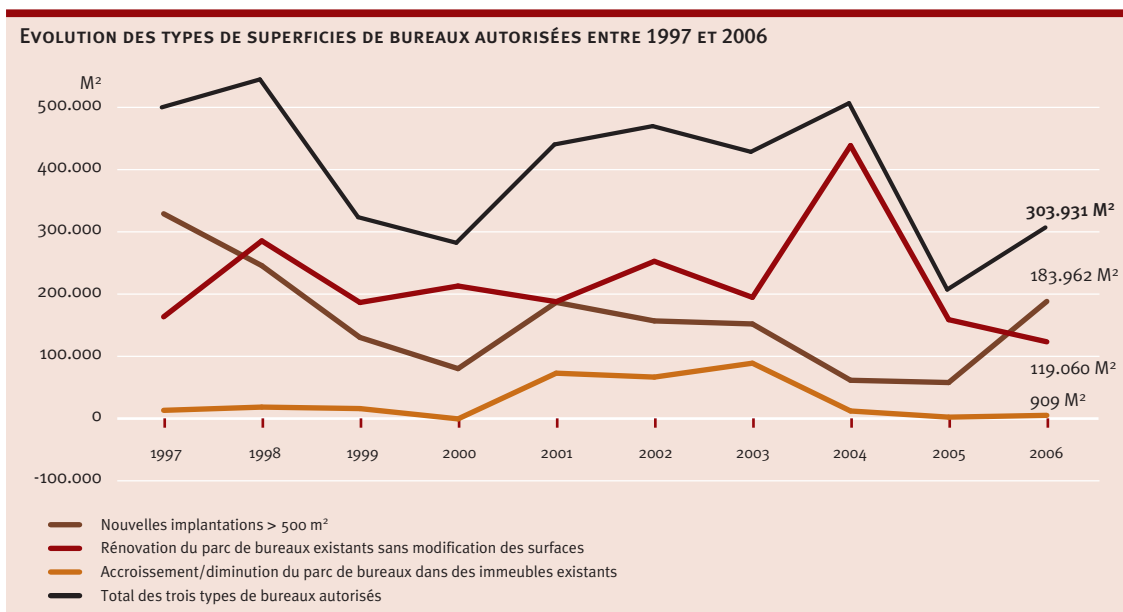
### OBSERVATOIRE DES BUREAUX

Le suivi précis de la fonction “bureaux et activités de production de biens immatériels” est réalisé depuis 1997 dans le cadre de l'observatoire des bureaux, avec mise à jour des données de la Situation Existante (SitEx) du PRAS et de la gestion de la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles (CaSBA).

Il s'agit d'un travail extrêmement minutieux puisqu'il comptabilise, au m<sup>2</sup> près, toute superficie plancher autorisée de bureau supérieure à 75m<sup>2</sup>. La finesse de cette comptabilisation résulte des exigences du PRAS en la matière (prescription 0.14).

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

L'année 2006 peut être définie comme l'année des ZIR (Zones d'Intérêt Régional). Les superficies de bureaux à construire dans des sites nouveaux sont principalement autorisées dans les ZIR (56% des superficies) ou en zones administratives (33%) définies par le Plan Régional d'Affectation du Sol, plus particulièrement dans des sites fort décentralisés proches de la rocade autoroutière.



L'année 2006 confirme l'adaptation du marché immobilier au pourcentage élevé d'inoccupation du parc de bureaux qui depuis 2004 représente 10% du parc existant.

Les superficies de bureaux autorisées atteignent 303,931m<sup>2</sup> en 2006 (pour 167 autorisations) contre 206.246m<sup>2</sup> en 2005. En comparaison des dix dernières années, c'est un bilan qui reste encore faible.

Ce tableau comptabilise trois types de superficies de bureaux:

- 1. Les nouvelles implantations** de bureaux supérieurs à 500m<sup>2</sup>. Elles totalisent en 2006 183,962m<sup>2</sup>. En augmentation par rapport à 2004 et 2005, elles ont retrouvé leur importance annuelle moyenne (151.326 m<sup>2</sup>/an de 1997 à 2005). La régulation du marché, perceptible à travers une baisse très nette depuis 2004, faiblit malgré un taux d'inoccupation qui reste élevé dans le parc de bureaux existants.
- 2. La rénovation du parc de bureaux** existants, sans modification de surface, a diminué de moitié en 2006 par rapport au rythme annuel constaté précédemment. Elle avait déjà décliné en 2005. Les bilans 2007 et 2008 permettront de mesurer si cette faiblesse est momentanée ou devient structurelle.
- 3. La reconversion de bureaux** existants en autres fonctions et vice-versa. La diminution et l'accroissement de superficies de bureaux qui en résultent sont fusionnés dans ce graphique. La reconversion de bureaux en

fonction résidentielle (diminution de surface) devient une tendance de plus en plus significative dans l'évolution du parc ancien. Les hôtels de maître, transformés jadis en bureaux, redeviennent sans difficulté des unifamiliales ou des petits immeubles à appartements. C'est moins facile pour les bâtiments administratifs vétustes, mais l'apparition de sociétés immobilières spécialisées devrait accroître la tendance. Les surfaces reconverties en 2006 aux activités de production de biens immatériels sont marginales (3,820m<sup>2</sup>).

L'influence des prescriptions générales 0.8 du PRAS (clause patrimoniale), 0.9 (clause de sauvegarde) et 0.10 (réutilisation de bâtiments inexploités) reste faible. La prescription 4.4 relative à la résorption de chancres urbains a été appliquée au réaménagement de l'îlot Belliard/Froissart, mais l'intérêt accru du marché immobilier pour le résidentiel a également aidé à sa résorption.

La reconversion des bureaux dans les zones d'habitat et de mixité amène à revoir les soldes de la CaSBA à la hausse. Toutefois, cela ne change rien pour les mailles de Bruxelles, Etterbeek, Ixelles,... qui affichaient à l'adoption du PRAS des soldes de bureaux admissibles tellement négatifs qu'ils ne redeviendront pas positifs avant longtemps.

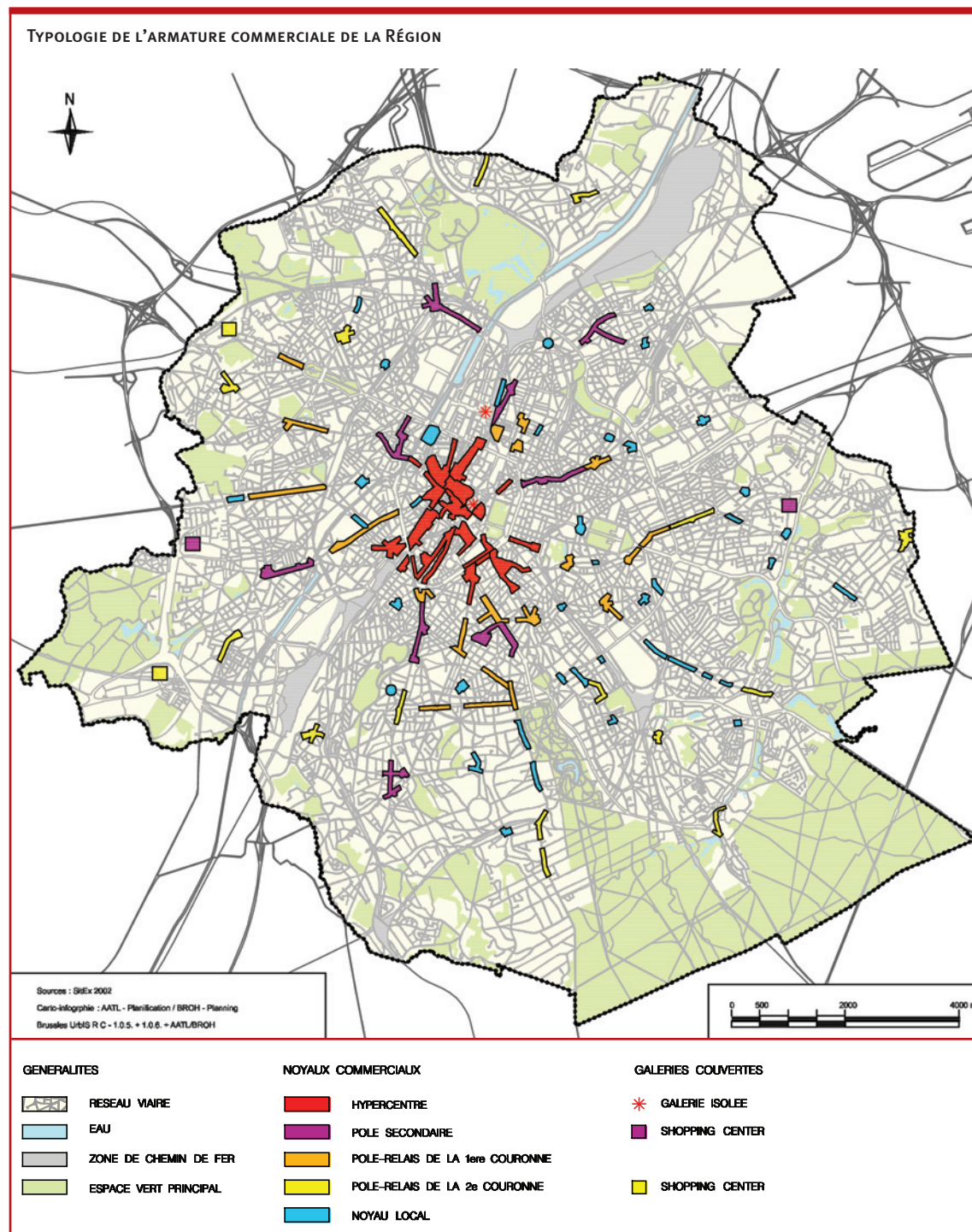
Enfin, quelques vastes occupations d'immeubles en tant que bureaux, réalisées sans permis avant 1992, ont fait l'objet d'autorisations (régularisations) en 2006, mais il

faut pondérer les données. Plusieurs grands immeubles ont été confirmés dans leur destination officielle, en zone d'industrie urbaine ou en zone administrative, le PRAS ayant déjà avalisé en bloc certaines situations.

tants. Le PRAS répond à cet objectif en privilégiant les "liserés de noyaux commerciaux" les plus importants, via la possibilité d'y implanter de plus grandes surfaces commerciales pour répondre aux exigences des enseignes modernes. Il officialise ainsi l'armature commerciale de la Région de Bruxelles-Capitale en 110 noyaux commerciaux et galeries couvertes. Ces 110 noyaux commerciaux groupent 13,587 cellules commerciales (occupées ou vides) localisées dans la carte ci-dessous.

## OBSERVATOIRE DU COMMERCE

L'objectif du PRD est de renforcer les noyaux commerciaux existants.





L'observatoire du commerce, mis en place en 1999, a pour objectif de repérer les caractéristiques principales des comportements d'achat des chalandes et de mieux cerner les caractéristiques et les problèmes des commerçants.

Comme l'observatoire des bureaux, l'observatoire du commerce fait l'objet de rapports trilingues (français, néerlandais et anglais).

Une étude confiée à un bureau de consultance a mis en évidence le manque de fiabilité des banques de données existantes en matière de commerce. La Direction Études et Planification a donc confié à son équipe d'enquêteurs la mission de faire un nouveau relevé détaillé des affectations commerciales des liserés de noyaux commerciaux ainsi que le relevé des cellules commerciales des galeries et shopping centers. Le relevé s'est terminé fin 2005. La publication du rapport de l'observatoire du commerce portant sur l'exploitation des données 2002 à 2005 devrait se réaliser mi 2007.

Malgré l'absence de données chiffrées précises concernant les permis relatifs au commerce, on peut affirmer la pertinence de la détermination des liserés de noyaux commerciaux du PRAS. En effet, sur base d'études réalisées après 2002, on constate sur le terrain une concentration des commerces au sein même des noyaux commerciaux identifiés dans le PRAS.

L'observatoire du commerce a également fait réaliser une **étude portant sur l'évolution de l'ensemble du commerce de détail en 1950 et 1997**. La synthèse des résultats de cette étude sera publiée en 2007.

Cette étude démontre que la modification commerciale en termes d'effectifs est considérable. En 50 ans, le nombre de cellules commerciales dans la Région a diminué de moitié. Néanmoins, ramené à un taux d'accroissement annuel moyen, ceci représente une variation de -1,2% entre 1950 et 1969 et de -1,52% entre 1969 et 1997. De manière générale, la décroissance commerciale s'accroît entre 1969 et 1997. Cette décroissance n'est bien sûr pas équivalente en tout point de la Région ni pour les différentes catégories de commerces.

Cette étude aboutit par ailleurs à deux constats distincts. D'une part on assiste à une dispersion du commerce à l'échelle de la Région: le commerce se diffuse vers les communes périphériques. Mais d'autre part, on remarque une concentration à l'échelle locale: le commerce se concentre localement dans les noyaux et chaussées.

En ce qui concerne l'évolution du commerce de proximité en 1950, 1969, 1997 et 2006, les tableaux de variation d'effectifs démontrent que le commerce de proximité dans son ensemble a décliné de 67,45% dans la Région de



Créé en 1999, l'observatoire du commerce a pour objectif de repérer les caractéristiques principales des comportements d'achat des chalandes et de mieux cerner les caractéristiques et les problèmes des commerçants.

1950 à 2006. Entre 1997 et 2006, c'est encore 26,58% des commerces de proximité qui ont disparu.

En ce qui concerne enfin l'évolution de l'accessibilité des différentes fonctions entre 1997 et 2006, la tendance générale est à la détérioration de la couverture spatiale des commerces de proximité. Il n'en reste pas moins que tout habitant de la Région peut trouver n'importe quelle fonction de proximité à moins de 500 mètres de son domicile.

## OBSERVATOIRE DU LOGEMENT

Au début de l'année 2006, l'administration s'est attachée à initier un "observatoire des permis logement". Il s'agit d'un outil de prospective du développement des logements dans la Région, au départ des données issues du traitement des permis d'urbanisme. En effet, l'AATL est la mieux placée pour avoir une vision globale des données issues du traitement des permis d'urbanisme.

Cet observatoire a également pour ambition d'apporter une contribution au suivi et à l'évaluation de la mise en œuvre des outils de planification et d'urbanisme que sont: le Plan Régional de développement (PRD), le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).



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

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

Durant l'année 2006, l'AATL s'est attachée à développer l'outil statistique nécessaire à la production de données.

En effet, la banque de données existante en matière de gestion des permis d'urbanisme ne permettait pas de facto une exploitation pertinente et suffisamment fiable en terme de statistiques. Un important travail de recherche de données et de statistiques relatives aux permis logement a donc été réalisé pour les années 2003 et 2004. Ceci notamment en vue de rendre les données compatibles avec celles encodées par la Direction de l'Urbanisme depuis octobre 2005 dans le nouvel interface NOVA. Ce travail préparatoire sera poursuivi en 2007.

Un premier numéro de l'observatoire des permis logement devrait être publié en 2008, à l'image des observatoires des bureaux et du commerce.

## MIDIS DE LA PLANIFICATION

Outre ces trois observatoires thématiques, la Direction Etudes et Planification assure la coordination de nombreuses études réalisées par des experts, des chercheurs universitaires et autres bureaux d'études. Les "Midis de la Planification" ont pour objectif de présenter les études récentes ayant trait à l'aménagement du territoire.

Les participants sont les agents des administrations régionales, communales et pararégionales, les membres des Cabinets ministériels concernés, les différentes équipes de recherche impliquées dans l'élaboration des plans régionaux et communaux, les universités et hautes écoles, les bureaux d'études et les membres des Commissions consultatives régionales.

La présentation des études et les débats organisés lors de ces rencontres permettent un échange de haut niveau entre les auteurs des études et les responsables concernés par les questions relatives à l'aménagement du cadre de vie bruxellois. Ce moment privilégié permet aussi une rencontre informelle entre les différents acteurs de la vie politique et urbanistique de la Région et des Régions voisines.

Ces rencontres sont gratuites. Elles ont lieu en général tous les 15 jours, de 12h à 14h, au Centre de Communication Nord où se situent également les bureaux de l'AATL.

## PERSPECTIVES

Les évolutions récentes en matière de développement de la Région montrent que les plans stratégiques ont une utilité et un avenir.

### Le Plan Régional de Développement

Comme le premier PRD (1995), le deuxième PRD (2002) met l'accent sur l'urgence de revitaliser le centre de Bruxelles par une politique d'investissements publics importants, tant en matière de logement que de rénovation de quartiers et d'espaces publics. Parallèlement, il met l'accent sur la nécessaire solidarité interpersonnelle (mécanismes divers d'insertion socioprofessionnelle et socioculturelle) et la solidarité intercommunale.

Cette bataille pour la centralité urbaine et contre la fracture sociale doit rester au cœur des préoccupations actuelles.

A l'avenir, l'accent porté sur les fonctions nationales et internationales de Bruxelles devra être d'autant plus approfondi que la concurrence entre villes fait rage et que Bruxelles souffre d'une insuffisance de mise à niveau des grands équipements nationaux et internationaux: centres de congrès, équipements culturels et sportifs, renouveau de l'équipement commercial, offre de transports en commun.

Face à ces défis, la planification stratégique s'avère un instrument efficace. Pour qu'elle définisse une vision volontariste et ne reste pas qu'un simple catalogue de bonnes intentions, elle doit prévoir un programme d'actions ainsi qu'un processus d'évaluation. Le PRD prévoyait l'élaboration de rapports annuels et la mise en place d'un Comité de suivi administratif et d'un Comité de pilotage stratégique politique. Le premier rapport d'évaluation de la mise en œuvre du PRD n'a pas eu de suite de la part du Gouvernement.

Il est pourtant indispensable de construire un tableau de bord permettant de mesurer le niveau des réalisations par rapport aux ressources mobilisées, les résultats obtenus par rapport aux objectifs annoncés et enfin, les impacts globaux par rapport aux enjeux de société. L'évaluation des politiques publiques est un enjeu crucial pour l'amélioration de la gouvernance régionale et la cohérence des politiques régionales.

### Les Plans Communaux de Développement

Six communes ont adopté un Plan Communal de Développement. Onze communes ont fait adopter leur dossier de base mais n'ont pas encore réalisé la seconde phase de leur PCD. Deux communes n'ont même pas soumis de dossier de base à l'approbation du Gouvernement. Parallèlement, un certain nombre de communes ont élaboré leur Plan Communal de Mobilité.

A l'échelon communal comme à l'échelon régional, l'efficacité de ces plans stratégiques pourrait être améliorée par l'instauration de tableaux de bord permettant un suivi régulier des politiques menées et de leurs résultats.

Le PRD prévoyait par ailleurs des collaborations étroites avec les communes dans de nombreux domaines: contrat mobilité, contrat stationnement, contrat logement, contrat petite enfance, etc.

Ce processus de négociation et d'engagement réciproque est d'autant plus urgent que de nombreux dysfonctionnements ont été relevés et qu'il existe un consensus général pour préciser les responsabilités et engagements communaux et régionaux. Dans ce cadre, la Région devrait réactiver la cellule de coopération Région-Commune, éventuellement sur base sectorielle, tout en conservant le cadre conceptuel intégrateur que sont les plans stratégiques de développement.

### **Les enjeux stratégiques et les grands projets urbains**

Après le réaménagement des anciennes casernes militaires, ce sont aujourd'hui les grands sites ferroviaires désaffectés qui font l'objet de toutes les attentions. L'enjeu est en effet considérable pour les nouveaux grands équipements métropolitains: nouveau centre de congrès supérieur à 5.000 places, nouvelle grande salle de spectacles de 12.000 places et de sport indoor, nouveau stade de football, nouvel équipement commercial et nouvelles implantations européennes. Ceux-ci devront trouver nécessairement place dans ces sites désaffectés et dans les zones leviers du PRD (Tour & Taxis, Delta, gare Josaphat, Cité Administrative, Quartier du Heysel, etc.).

Pour la première fois, la Région a la volonté de mettre en place une politique foncière (acquisition publique de sites stratégiques) et de se positionner comme un acteur principal du développement futur de Bruxelles. Dans ce cadre, il s'agira de passer d'un urbanisme réglementaire (Plans d'Affectation du Sol, Règlements d'Urbanisme) à un urbanisme opérationnel qui s'appuiera sur des outils nouveaux d'analyse tels que les schémas directeurs et plans opérationnels.

Outre les matières déjà couvertes par les évaluations environnementales, il y aura lieu de développer des instruments d'analyse économique, sociale, de participation et de mobilité. En plus des observatoires existants (bureaux, commerces, loyers), il sera impératif de suivre une série d'autres domaines comme le secteur hôtelier, le secteur des loisirs, les équipements collectifs, la culture, la formation, ...

Comme la plupart des autres villes européennes, Bruxelles devra également se doter d'instruments permettant le développement de grands projets urbains au travers de partenariats public/privé. Cela supposera l'analyse des investissements nécessaires à la valorisation des sites mais également la mise au point des processus d'encadrement juridique des partenariats.







CHAPITRE 2

# L'URBANISME

OBJECTIFS ET MOYENS DE L'URBANISME	p. 42
1. L'ADOPTION DU NOUVEAU REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME	p. 44
2. VERS UN NOUVEL USAGE DES REGLEMENTS COMMUNAUX D'URBANISME	p. 45
3. UNE GESTION DE PLUS EN PLUS COMPLEXE DES PERMIS D'URBANISME	p. 46
4. L'IMPORTANCE CROISSANTE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES	p. 52
5. UN RENFORCEMENT DU SUIVI DES INFRACTIONS URBANISTIQUES	p. 54
6. LES RECOURS AU COLLEGE D'URBANISME ET AU GOUVERNEMENT	p. 56
PERSPECTIVES	p. 59

## OBJECTIFS

L'urbanisme comporte à la fois un volet normatif définissant les règlements (points 1 et 2 ci-dessous) et un volet actif de gestion des dossiers (points 3 à 6). Dans ce cadre, l'Administration est chargée de réaliser les objectifs suivants:

- 1.** Coordonner la réalisation et assurer le suivi du nouveau *Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)* qui définit les règles régionales applicables en matière d'urbanisme.
- 2.** Gérer les *Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU)* qui définissent les règles communales en matière d'urbanisme, dans le respect du RRU.
- 3.** Gérer les *permis et certificats d'urbanisme*: émettre un avis conforme sur les permis et certificats délivrés par les communes et, le cas échéant, suspendre la décision du collège des bourgmestre et échevins (pouvoir de tutelle); instruire et délivrer les permis et certificats relevant de la compétence du fonctionnaire délégué de la Région.
- 4.** Instruire les *études et rapports d'incidences sur l'environnement* liés aux demandes de permis/certificats d'urbanisme ou de lotir ou précédant l'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol.
- 5.** Gérer les *infractions urbanistiques* portant sur des actes et travaux effectués sans permis ou des changements d'affectations effectués sans permis ou dans le non-respect du permis.
- 6.** Traiter les *recours* introduits auprès du Collège d'Urbanisme et du Gouvernement.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

La Direction de l'Urbanisme (53 agents) assure la réalisation de la plupart de ces missions (points 2 à 5). La Direction Etudes et Planification l'assiste pour la réalisation et le suivi du Règlement Régional d'Urbanisme (point 1). Le Collège d'urbanisme et la Direction Conseil et Recours sont chargés de la réalisation du point 6.

### MOYENS FINANCIERS

Activités et programmes	Crédits liquidés (EUR)
Etudes, organisation de concours, conférences, expositions et communication avec le public	284.261
Subventions pour expositions, conférences, concours	82.116
Traitement des infractions urbanistiques	9.131
Collèges et commissions de concertation	88.977
Indemnités à des tiers	174
<b>Total</b>	<b>464.659</b>

### MOYENS LÉGISLATIFS

Comme pour la planification, la base juridique en matière d'urbanisme est le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) qui intègre depuis juin 2004 l'*Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme (OOPU)*. La réalisation des missions urbanistiques implique le respect des Titres II à X du COBAT:

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

## 1. L'ADOPTION DU NOUVEAU RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME

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

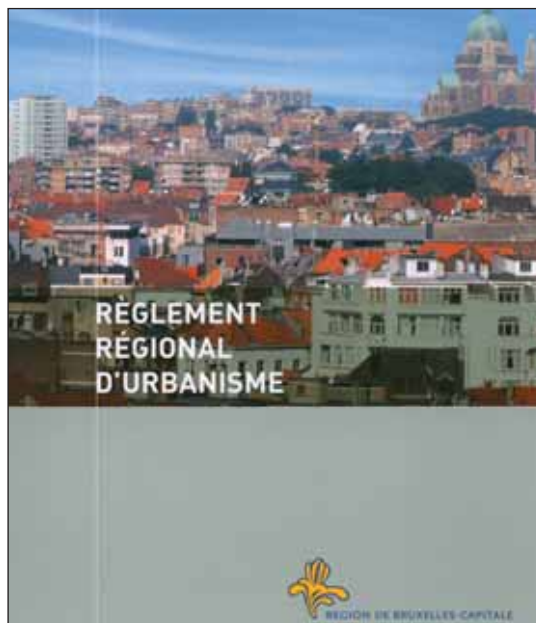
1. La salubrité, la conservation, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ainsi que leur sécurité, notamment la protection contre l'incendie et l'inondation.
2. La qualité thermique et acoustique des constructions, les économies d'énergie et la récupération des énergies.
3. La conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et de ses abords.
4. La desserte des immeubles par des équipements d'intérêt général concernant notamment les distributions d'eau, gaz, électricité, chauffage, télécommunications et enlèvement des immondices.
5. Les normes minimales d'habitabilité des logements.
6. La qualité résidentielle et la commodité des circulations lentes, notamment par l'empêchement des bruits, poussières et émanations accompagnant l'exécution de travaux, et l'interdiction de ceux-ci pendant certaines heures et certains jours.
7. L'accès des immeubles, bâtis ou non, ou parties de ces immeubles accessibles au public, des installations et de la voirie, par des personnes à mobilité réduite.
8. La sécurité de l'usage d'un bien accessible au public.

Un premier RRU a été adopté en Région de Bruxelles-Capitale le 03/06/1999 et est entré en vigueur le 01/01/2000.

Cependant, en raison d'une irrégularité de procédure survenue lors de la phase d'élaboration, le Conseil d'Etat a annulé, par arrêté du 06/12/2001, certaines de ses dispositions. Afin de mettre fin à l'insécurité juridique née de cette situation, le Gouvernement fut habilité à adopter, par ordonnance du 13/03/2003, un nouveau RRU, identique à celui de 1999. Cette ordonnance stipule que le RRU "cessera ses effets lors de l'adoption d'un nouveau règlement régional d'urbanisme [...] et, au plus tard, dans les trois ans de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance", soit au plus tard le 01/04/2006.

Les travaux de révision du RRU ont commencé en janvier 2005. L'objectif de ces travaux visait l'amélioration du règlement existant au vu de l'expérience de l'AATL et des communes. Le nouveau RRU a été approuvé par le Gouvernement le 21/11/2006. Il est entré en vigueur le 03/01/2007. Cette entrée en vigueur comble le vide juridique dans lequel était plongée depuis 9 mois la gestion des permis d'urbanisme et des recours au Collège d'urbanisme et au Gouvernement.

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



Les modifications apportées par le nouveau RRU sont de deux ordres.

Elles portent d'abord sur la forme: levée de certaines contradictions, de problèmes de définition, d'interprétation et de traduction. Elles portent ensuite sur le fond. La principale modification introduite par le nouveau RRU est l'ajout d'un titre relatif aux *normes de stationnement en dehors de la voie publique*. Ce titre remplace la circulaire N° 18 du 12/12/2002 qui traitait de cette question.

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

- Titre I: caractéristiques des constructions et leurs abords.
- Titre II: normes d'habitabilité des logements.
- Titre III: chantiers.
- Titre IV: accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite.
- Titre V: isolation thermique des bâtiments.
- Titre VI: publicité et enseignes.
- Titre VII: la voirie, ses accès et ses abords.
- Titre VIII: normes de stationnement en dehors de la voie publique.

La problématique de l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite (traitée au titre IV) s'est enrichie de nouvelles dispositions et élargie à d'autres sphères de la vie quotidienne, telles que les chantiers (titre III) et les voiries, leurs accès et abords (titre VII).

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

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

Le succès de la présentation commentée du premier RRU a incité l'AATL à réaliser une publication du même type sur le nouveau RRU. Chaque titre y est présenté avec une introduction générale, tandis que le texte réglementaire est agrémenté de commentaires, d'illustrations et de croquis illustratifs. Ce document peut être obtenu auprès de l'AATL. Une brochure reprenant intégralement le texte publié au Moniteur y est également disponible.

## 2. VERS UN NOUVEL USAGE DES RÈGLEMENTS COMMUNAUX D'URBANISME

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

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

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

En 2006, 3 RCU ont été introduits et traités. Deux d'entre eux concernent les antennes paraboliques d'Anderlecht et de Forest. Celui d'Anderlecht a été approuvé par arrêté du Gouvernement le 23/06/06. Le troisième est un règlement général de la commune de Saint-Josse, approuvé par dépassement de délai le 19/01/07.

Par ailleurs, une étude a permis de faire le bilan de l'utilisation des RCU dans la Région. Outre l'inventaire complet des RCU, elle a analysé leur utilisation par les communes: articles encore régulièrement utilisés et articles n'étant quasiment jamais utilisés. Elle a d'autre part analysé en détail, règlement par règlement, les problèmes de compatibilité avec le Règlement Régional d'Urbanisme. Les résultats de cette étude ont été rendus en juin 2006.

Enfin, en 2006, la Direction des Monuments et Sites s'est penchée sur la possibilité d'utiliser des règlements communaux d'urbanisme "zonés" pour protéger les grands ensembles urbanistiques à forte valeur patrimoniale, de façon plus souple et plus adaptée que les mesures individuelles de protection (voir à ce propos le point 2 du chapitre "Les monuments, sites et fouilles"). La nouvelle utilisation de cet outil urbanistique constituerait à coup sûr un atout pour la politique de protection légale du patrimoine immobilier.

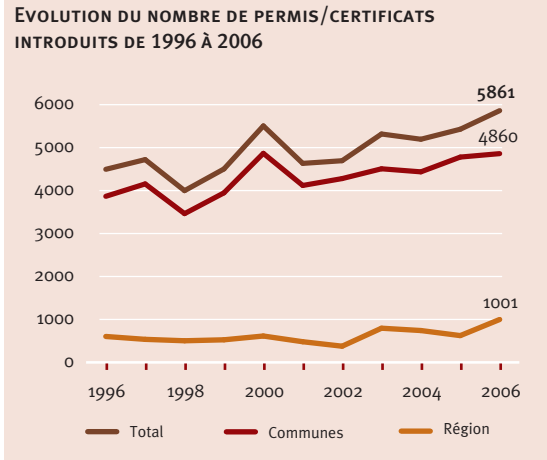


L'avenue Louis Bertrand a fait l'objet d'une étude expérimentale, en vue de l'adoption d'un règlement communal d'urbanisme zoné qui devrait permettre une protection souple et adaptée des ensembles architecturaux.

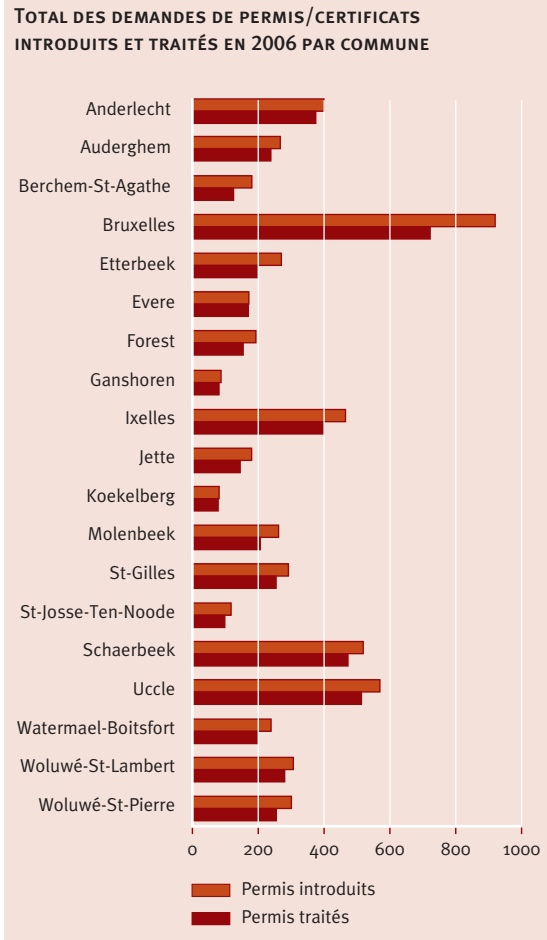
### 3. UNE GESTION DE PLUS EN PLUS COMPLEXE DES PERMIS D'URBANISME

Les données statistiques présentées ci-dessous font la distinction entre les dossiers "introduits" (c'est-à-dire envoyés ou déposés chez les autorités administratives compétentes) et les dossiers "traités" (c'est-à-dire les dossiers ayant fait l'objet d'un octroi ou d'un refus de permis/certificats).

## COMPARAISON DES PERMIS/CERTIFICATS COMMUNAUX ET RÉGIONAUX

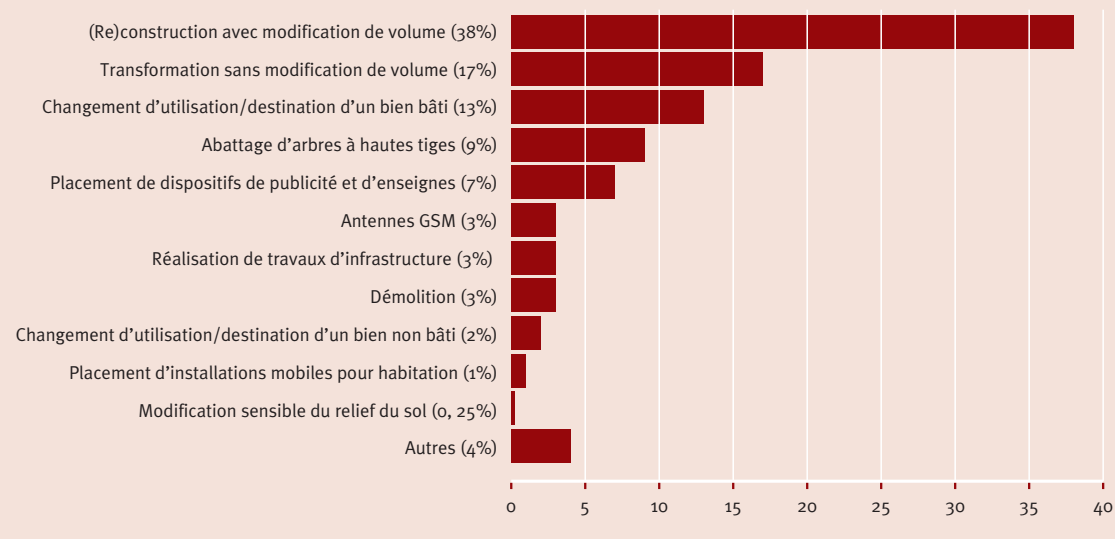


Le nombre de dossiers introduits depuis 1996 a augmenté de près de 1400 unités, soit une augmentation d'environ 30%.



Excepté Bruxelles-Ville, Ganshoren, Koekelberg et St-Josse-Ten-Noode, l'écart entre les dossiers introduits et traités est sensiblement le même.

## RÉPARTITION DES PERMIS/CERTIFICATS OCTROYÉS EN 2006 PAR TYPE D'OBJET



NB: Le nombre total des types d'objet est légèrement supérieur au nombre des permis/certificats octroyés car plusieurs types d'objets peuvent exister pour une même demande de permis.

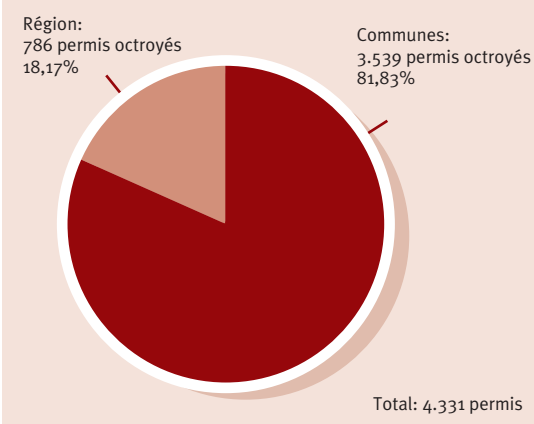
Parmi les 4.331 permis/certificats octroyés, les 3 types d'objet les plus octroyés sont:

- Les actes et travaux de (re)construction avec modification de volume (38%).
- Les actes et travaux de reconstruction sans modification de volume (17%).
- Les changements d'utilisation/destination (13%). Il est à noter que les changements d'utilisation soumis à permis restent nombreux, et ce même en présence de l'arrêté du 12/12/2002 listant les seuls changements d'utilisation soumis à permis.

D'autre part, deux types d'objets appellent un commentaire:

- Les travaux relatifs à l'abattage d'arbres (9%): la replantation dans des conditions optimales reste un objectif régional.
- Le placement de dispositifs de publicité et d'enseignes (7%): la grande difficulté de ce type de dossiers est de trouver le juste milieu entre le bon aménagement des lieux et le retour commercial espéré par le demandeur. Le RRU constitue la ligne de conduite pour l'autorité délivrante. Néanmoins, nombre de ces dossiers dérogent à ce règlement et font dès lors souvent l'objet de recours.

## RÉPARTITION DES PERMIS OCTROYÉS EN 2006 ENTRE LES COMMUNES ET LA RÉGION



Parmi les 4.999 permis et certificats traités en 2006, 4.331 ont été octroyés (87%) contre 668 refusés (13%)

Les permis d'urbanisme sont délivrés par le collège des bourgmestre et échevins (autorité communale), selon les modalités et délais déterminés par l'article 156 du CoBAT. Les permis communaux représentent 81,83% des permis octroyés.

Il existe cependant une procédure d'exception en vertu de laquelle certains permis (demandeurs publics, actes et travaux d'utilité publique, patrimoine protégé) sont délivrés par le fonctionnaire délégué (autorité régionale),

en application des articles 175 et suivants du CoBAT. Ils représentent 18,17% des permis octroyés. Il est à noter que la procédure d'instruction des demandes de permis introduites par des personnes de droit public est *de facto* plus lourde, à cause des contraintes administratives et juridiques auxquelles sont liées leur organisation ou leur fonctionnement.

### Répartition entre les permis et les certificats octroyés en 2006

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

Valable deux ans, il dispense normalement la demande de permis d'urbanisme consécutif d'une procédure d'instruction longue.

Seulement 6 certificats d'urbanisme ont été délivrés en 2006 pour 4.325 permis octroyés. Cette très faible proportion (0,14%) pourrait poser la question de la réelle utilité de ce mécanisme. Ce dernier reste intéressant malgré tout pour les projets d'envergure. Son défaut est essentiellement son contenu, beaucoup trop proche de celui du permis d'urbanisme.

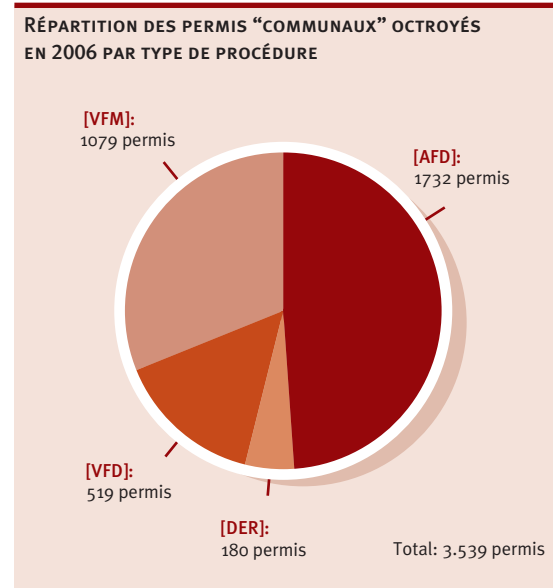
### Répartition entre les permis d'urbanisme et les permis de lotir octroyés en 2006

En 2006, 4.325 permis d'urbanisme ont été octroyés pour 15 permis de lotir dont:

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

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

### Répartition des permis octroyés par type de procédure



Les permis communaux peuvent emprunter différentes procédures:

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

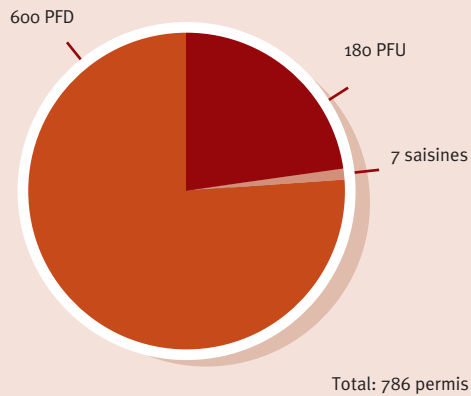
**[DER]** Lorsqu'il existe un PPAS ou un permis de lotir pour le territoire où se situe le bien, le collège des bourgmestre et échevins sollicite uniquement la ou les dérogation(s) auprès du fonctionnaire délégué.

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

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



#### RÉPARTITION DES PERMIS "RÉGIONAUX" OCTROYÉS EN 2006 PAR TYPE DE PROCÉDURE



Le fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer les permis dans les cas suivants:

**[PFD]** Lorsque le permis est sollicité par une personne droit public désignée par le Gouvernement et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions.

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

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

Lorsque le permis sollicité concerne un site d'activité inexploité inscrit à l'inventaire des sites d'activités inexploités (pas de dossier de ce type traités à l'AATL entre 2004 et 2006).



## PERMIS RÉGIONAUX SPÉCIFIQUES

Le volume des dossiers de permis d'urbanisme octroyés par le fonctionnaire délégué représente 18,17% des permis d'urbanisme délivrés sur le territoire régional. Il est intéressant de s'attarder sur des dossiers spécifiques traités par le fonctionnaire délégué qui font l'objet de priorités régionales.

### 1. Les permis /certificats "uniques" (patrimoine ET urbanisme)

Le nombre de permis traités par le fonctionnaire délégué (c'est-à-dire l'autorité régionale de l'urbanisme, déléguée du Gouvernement) a nettement augmenté à partir de 2003, essentiellement à cause de la nouvelle responsabilité du fonctionnaire délégué en matière de délivrance des permis uniques (patrimoine et urbanisme).



Le Passage du Nord à Bruxelles-Ville, classé comme monument, a fait l'objet d'un permis unique autorisant les travaux de restauration

On parle de "permis unique" lorsque les actes et travaux concernent un bien protégé, c'est-à-dire un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription. Les demandes de permis sont traitées par le fonctionnaire délégué, lequel doit demander l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS). Dès lors que cet avis est défavorable, le fonctionnaire refuse le permis.

RÉPARTITION DES DOSSIERS INTRODUITS/DOSSIERS TRAITÉS ENTRE 2003 ET 2006



Parmi les 194 dossiers traités en 2006, le nombre de permis octroyés s'élève à 180, soit 92,78% contre 7,22% de permis refusés.

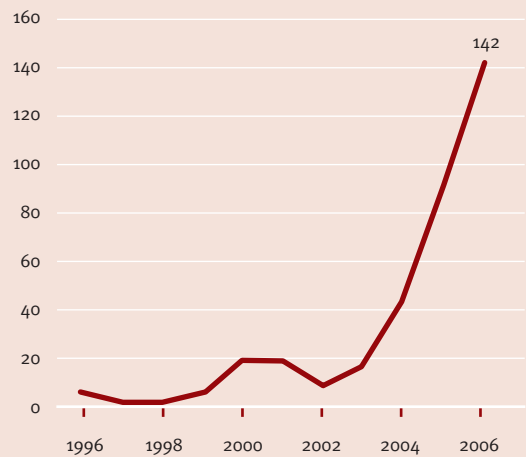
Sur ces 180 permis octroyés, 76 se situent à Bruxelles-Ville, 26 à Watermael-Boitsfort et 13 à Uccle. Les 16 autres communes se répartissent le solde. La concentration des permis uniques sur Bruxelles-Ville n'est pas étonnante. C'est le cœur historique de la Région où la Grand-Place et ses alentours se voient notamment inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco. Watermael-Boitsfort concentre pour sa part les Cités "Logis/Floréal" et, avec Uccle, de nombreux sites paysagers protégés.

### 2. Les permis délivrés sur saisine du fonctionnaire délégué

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

### 3. Les permis "mixtes" (urbanisme ET environnement)

TABLEAU ÉVOLUTIF DU NOMBRE  
DE PERMIS MIXTES INTRODUITS DE 1996 À 2006



On constate une très forte augmentation du nombre de demandes de permis mixtes introduites depuis 1996, et singulièrement depuis 2004: 43 demandes en 2004, 90 en 2005 et 142 en 2006.

Sur les 142 permis mixtes introduits en 2006, 47 se situent à Bruxelles-Ville, 17 à Anderlecht, 16 à Molenbeek-Saint-Jean et 11 à Ixelles. Les 15 autres communes se répartissent le solde.

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

Ces dossiers concernent l'aménagement des voies de communication (places, rues et infrastructures de transport) et des espaces verts. Il s'agit pour l'essentiel de dossiers émanant des communes. En 2006, 412 dossiers ont été introduits et 359 dossiers ont été traités dont 97,77% ont fait l'objet d'un octroi de permis.



Réaménagement du parvis de la cathédrale Sainte-Gudule.



Réaménagement des espaces publics de l'Avenue de Stalingrad.

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

Ces dossiers concernent les opérations de contrats de quartier et la rénovation des immeubles isolés. En 2006, 30 nouveaux dossiers ont été introduits et 39 ont été traités dont 100% ont fait l'objet d'un octroi de permis. Ce taux de réussite s'explique par la bonne coordination interne entre la Direction de l'Urbanisme et la Direction de la Rénovation Urbaine.

#### 6. Les permis /certificats relatifs à l'accord de coopération Fédéral/Région

L'accord de coopération du 15/09/1993, conclu entre l'Etat Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale, vise à promouvoir le rôle international et la fonction de capitale de Bruxelles. Les dossiers traités dans ce cadre portent sur l'espace public (en ce compris les parcs et voies de communication ferrées fédérales et régionales), les équipements à caractère social et culturel ainsi que les logements sociaux. En 2006, 16 dossiers ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme.



Aménagement de l'espace public du quartier Jérusalem.

#### 7. Les permis GSM

Ces dossiers concernent l'implantation des stations de mobilophonie. 223 dossiers ont été introduits en 2006; 214 ont été traités. A propos des dossiers traités, 83,64% ont fait l'objet d'un octroi de permis et 16,36% d'un refus. Pour l'essentiel, le refus du permis d'urbanisme se fonde sur le défaut d'intégration des installations dans leur environnement paysager. La plus grande opposition aux installations, lors des consultations publiques, concerne des aspects de santé liés à l'être humain. Ce phénomène s'amplifie et prend inexorablement une dimension sociale et culturelle. A noter que, sur le plan administratif, l'année 2006 a vu la résorption d'un nombre important de dossiers GSM en attente.

## 4. L'IMPORTANCE CROISSANTE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Le COBAT (articles 128 et 142) précise les demandes de permis/certificats d'urbanisme soumises soit à études d'incidences, soit à rapports d'incidences. Ses annexes A et B fixent les cas de figures qui touchent l'autorité régionale (classes 1A et 1B).

### ÉTUDES D'INCIDENCES

#### 1. Etudes d'incidences traitées de 1992 à 2006

Depuis l'entrée en vigueur de l'évaluation environnementale en 1992-1993 (premières demandes et premières études en 1994), une vingtaine d'études d'incidences sont en cours chaque année. Ce chiffre est constant, ce qui conduit à un total d'environ 200 études jusqu'en 2005.

En 2006, 11 études d'incidences associées à des demandes (mixtes ou non) introduites en 2005 ont été clôturées, et 20 procédures d'études d'incidences ont été entamées (dossiers de demande déclarés complets en 2006).

A noter que:

- 11 de ces 31 études sont ou ont été présidées par l'AATL.
- 11 études sont liées à des demandes uniques de permis d'environnement.
- 3 sont liées à des demandes uniques de permis d'urbanisme.
- 18 sont liées à des demandes conjointes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement.

Une meilleure coordination entre le COBAT et l'ordonnance sur les permis d'environnement (OPE) est absolument indispensable pour assurer un meilleur suivi des dossiers mixtes.

#### 2. Répartition par autorité délivrante en 2006

Compte tenu que 11 études sont liées uniquement à des demandes de permis d'environnement, et que



1 étude est en cours de réalisation en prélude à une demande de permis d'urbanisme qui sera introduite par la STIB, les 19 études restantes se répartissent comme suit:

- 6 études pour des permis relevant de la compétence régionale. Ces études sont liées à des procédures (mixtes ou non) avec demandes de type PFD/PFU/CPFU.
- 13 études pour les permis relevant de la compétence des communes. Ces études sont liées à des demandes conjointes de permis d'urbanisme de type AFD et de permis d'environnement.

### 3. Répartition par type d'intervention en 2006

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

- 18 études d'incidences relèvent de la procédure de l'Ordonnance relative aux Permis d'Environnement car elles sont motivées soit par le critère de dépassement de 200 emplacements de parking (couverts ou à l'air libre) pour une demande de renouvellement du permis d'environnement (17), soit par un autre critère environnemental ou installation de classe 1A (1).
- 6 sont motivées par le dépassement du seul critère de dépassement du seuil de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux repris à l'annexe A du COBAT.
- 5 sont liées à des projets d'infrastructure.
- 2 sont motivées à la fois par le critère urbanistique de plus de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux et le critère de création de plus de 200 places de parking qui est commun à l'OPE et au COBAT.

### 4. Répartition par commune en 2006

Sur les 31 études d'incidences, 18 études portent sur le seul territoire de la Ville de Bruxelles. 3 études portent sur le territoire d'Evere, 2 sur Anderlecht, 2 sur Saint-Josse et 2 sur Woluwe-Saint-Lambert.

## RAPPORTS D'INCIDENCES

### 1. Rapports d'incidences traités de 2000 à 2006

- Dans les années 2000 à 2002, le nombre de rapports traités tournait autour de 100 par an.
- En 2003 et 2004, ce nombre se situait plutôt autour de 120 par an.
- En 2005, ce nombre approchait les 180.
- En 2006, 175 rapports ont été traités (193 sont en cours).



La prolongation de la ligne de tram sur le Boulevard du Souverain jusqu'à la station Hermann-Debroux a fait préalablement l'objet d'un rapport d'incidences.

Cette évolution du nombre de rapports est sans doute la conséquence de la modification d'un certain nombre de rubriques de l'annexe qui définit les projets soumis à rapports d'incidences.

### 2. Répartition par autorité délivrante en 2006

- 41 rapports d'incidences relèvent de la compétence régionale (24%).
- 134 rapports d'incidences relèvent de la compétence communale (76%).

### 3. Répartition par type d'intervention en 2006

Les types d'interventions les plus souvent utilisés correspondent aux rubriques 18 à 26 des annexes au COBAT, soit:

Aménagement d'une zone de chemin de fer > 5 ha avec changement affectation	1
Travaux d'infrastructure de communication entraînant une modification substantielle du régime de circulation	4
Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000m <sup>2</sup>	23
Construction immeuble de bureaux avec superficie de planchers entre 5.000m <sup>2</sup> et 20.000m <sup>2</sup>	8
Complexe hôtelier de plus de 100 chambres	2
Création de plus de 1.000m <sup>2</sup> de locaux pour activités productives, de commerce ou de dépôts dans zones principalement affectées à l'habitation	0
Création d'équipements divers > 200m <sup>2</sup> accessibles aux utilisations de ces équipements	51
Parcs de stationnement à l'air libre comptant de 50 à 200 véhicules automobiles	8
Garages comptant entre 50 et 200 emplacements couverts	90
<b>Total</b>	<b>187</b>

### 4. Répartition par commune en 2006

Sur les 175 rapports traités en 2006, 40 se situent à Bruxelles-Ville, 19 à Anderlecht, 17 à Uccle, et 15 à Ixelles et Molenbeek-Saint-Jean. Les 14 autres communes se répartissent le solde.

## 5. UN RENFORCEMENT DU SUIVI DES INFRACTIONS URBANISTIQUES

Afin de garantir le respect par le plus grand nombre de la réglementation en matière d'urbanisme, il importe que l'autorité compétente assure l'efficacité et la visibilité d'une structure chargée du traitement des infractions urbanistiques.

Dans ce but, une *cellule infractions* (composée de 2 personnes) a été créée au sein de la Direction de l'Urbanisme. Elle travaille en collaboration avec les services techniques des 19 communes, tout en exerçant sur celles-ci un pouvoir de tutelle.

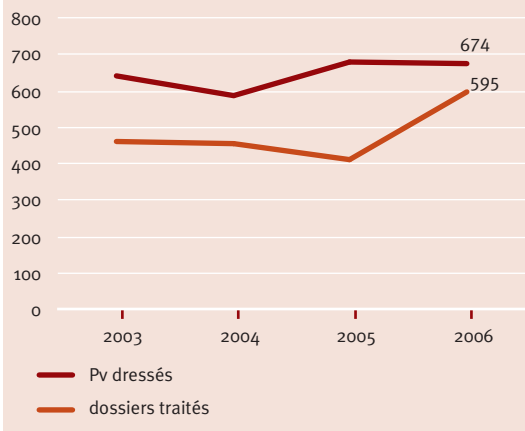
La politique régionale en matière d'infractions urbanistiques est axée sur l'effet préventif via une communication permanente avec les personnes de droit public. L'aspect répressif n'est exercé qu'en second lieu.

Les missions de la cellule infractions répondent non seulement aux prescriptions du COBAT, mais également au souhait d'un suivi complet et qualitatif des infractions, à savoir:

1. Constat des infractions commises par les personnes de droit public, en ce compris les ambassades (24 infractions en 2006).
2. Gestion administrative des infractions urbanistiques constatées par les communes (650 infractions en 2006).
3. Vérification du respect des permis d'urbanisme délivrés par le fonctionnaire délégué, en ce compris les permis uniques relatifs au patrimoine immobilier protégé (67 permis en 2006).
4. Application des arrêtés du Gouvernement du 10/10/2002 sur les transactions et du 12/06/2003 sur les charges d'urbanisme.
5. Suivi des plaintes écrites relatives aux infractions.
6. Vérification de l'exécution des charges d'urbanisme imposées et libération des garanties bancaires en cas d'exécution. En 2006, la vérification portant sur les charges d'urbanisme en nature pour des ensembles de nouveaux logements a permis de constater qu'elles ont été rigoureusement respectées.
7. Gestion des dossiers pour lesquels une action en justice est engagée.
8. Enquête et réponse suite aux demandes formulées par le Parquet (55 et 58<sup>èmes</sup> chambres du Tribunal de Première Instance de Bruxelles).
9. Gestion des marchés publics pour les travaux d'exécution d'office destinés à réparer l'infraction, travaux qui n'ont pas été réalisés par les contrevenants dans le délai prescrit. En 2006, l'Administration a obtenu 2 jugements en condamnation à la remise en état des lieux dont 1 a été exécuté.
10. Désignation des agents de contrôle communaux: 90 agents répartis dans les 19 communes.



NOMBRE D'INFRACTIONS CONSTATÉES ET TRAITÉES ADMINISTRATIVEMENT DE 2003 À 2006



Dans le tableau ci-dessus, on constate une certaine constance quant au nombre de constats d'infractions enregistrés ces quatre dernières années. La nette augmentation en 2006 du nombre de dossiers traités administrativement par rapport aux infractions constatées par procès-verbal s'explique du fait que la cellule infractions de l'AATL assure le suivi des constats d'infractions laissés sans suite par les propriétaires, notamment en demandant la remise en état des biens dans leur état d'origine (ou *pristin état*).

#### Répartition des infractions par types d'auteurs et d'infractions en 2006

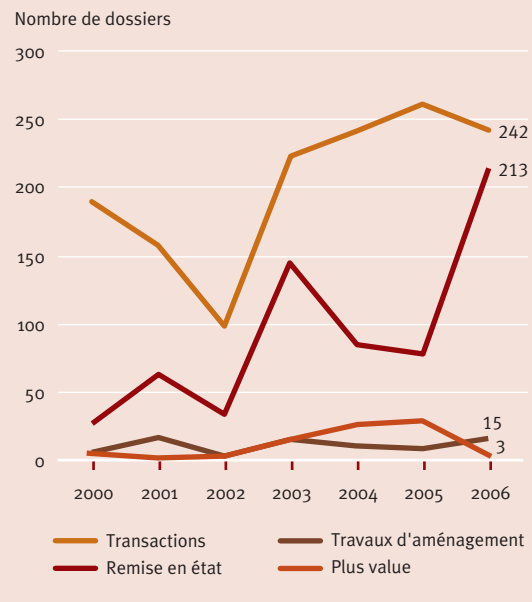
En 2006, sur les 674 constats d'infractions enregistrés, 24 concernent une société de droit public ou d'utilité publique et 650 concernent des personnes privées.

Les principales infractions en cause sont par ordre décroissant:

1. Changement d'affectation.
2. Réalisation de travaux d'extension d'un immeuble.
3. Modification du nombre d'unités de logements dans un immeuble.

Parmi ces 674 infractions, 125 cessations d'infractions ont été actées par procès-verbal. Ces cessations d'infractions se rapportent principalement à des changements d'affectation, des antennes paraboliques, des couvertures de cours et aménagements de toitures plates en terrasses.

RÉPARTITION DES INFRACTIONS ENTRE LES 4 MODES DE RÉPARATION DE 2000 À 2006



Les quatre modes de réparation des infractions actuellement d'application sont:

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

Les 242 transactions représentent près de 40% de l'ensemble des modes de réparation des infractions. Ces transactions englobent les dossiers régularisés par la délivrance d'un permis et les propositions transactionnelles formulées suite aux cessations d'infractions.

Les trois autres modes de réparation des infractions font l'objet de requêtes adressées par l'AATL au Parquet de Bruxelles. En 2006, ces requêtes sont ventilées comme suit:

- 213 requêtes en poursuites visent à obtenir le prononcé de la remise en état des lieux dont 105 sont consécutives à l'examen de la demande de permis d'urbanisme et 108 résultent de l'absence d'introduction d'un dossier de demande de permis d'urbanisme alors que l'infraction est établie depuis plus de deux ans et qu'une mise en demeure a été adressée au maître d'ouvrage.

- 15 requêtes en poursuites portent sur la réalisation de travaux d'aménagement. 60% de ces requêtes concernent la replantation d'arbres.
- 3 demandes de condamnation visent le paiement de la plus-value acquise par le bien suite à l'infraction.

L'Administration régionale a obtenu (seulement) 2 jugements en condamnation à la remise en état des lieux dont 1 a été exécuté en 2006. Par ailleurs, 5 remises en état des lieux ont été exécutées d'office (pas de jugement en condamnation nécessaire pour ce faire).

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

### GÉNÉRALITÉS RELATIVES AUX RECOURS

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

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

Suite à cette décision ou en l'absence de décision, le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le demandeur peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement selon les modalités fixées par les articles 184 et 185 du COBAT.

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

A cette occasion, un certain nombre de demandes de permis d'urbanisme sont réexaminées, dans le cadre d'une nouvelle instruction, indépendante de celle menée

en première instance par la Région et les communes. La procédure relative aux certificats d'urbanisme est la même.

Si le nombre de dossiers réexaminés (237 recours introduits) est faible au regard du nombre de dossiers traités en première instance (4.999 permis et certificats traités), il est néanmoins intéressant d'évaluer le traitement des dossiers par chacune des instances.



### BILAN DES RECOURS AU COLLÈGE D'URBANISME

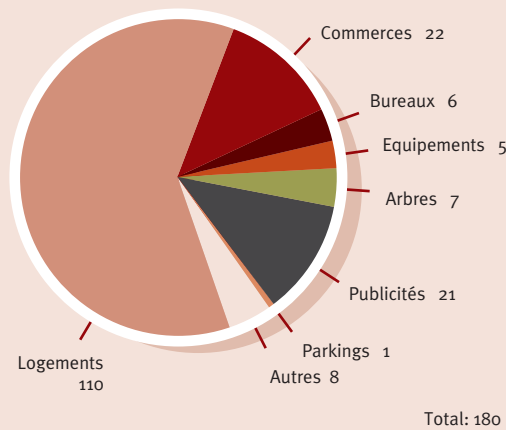
Le Collège d'urbanisme a pour but de traiter les recours introduits contre les décisions du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou en l'absence de décision de ces autorités. Sa composition, son organisation et ses règles de fonctionnement sont arrêtées par le Gouvernement. Son secrétariat est assuré par des agents de l'AATL.

En 2006, 180 recours ont été introduits, 92 ont été traités et 13 ont fait l'objet d'un recours au Gouvernement. En effet, la décision du Collège d'urbanisme ou l'absence de décision prise par lui peut être critiquée par la voie d'un recours devant le Gouvernement régional.

Les décisions positives quant à l'octroi d'un permis d'urbanisme représentent 18% du total des recours. Il faut souligner que le Collège d'urbanisme peut confirmer une décision positive pour d'autres motifs. De même, les décisions négatives (58%) ne sont pas nécessairement fondées sur les mêmes motifs que ceux invoqués en première instance.

## BILAN DES RECOURS AU COLLÈGE D'URBANISME

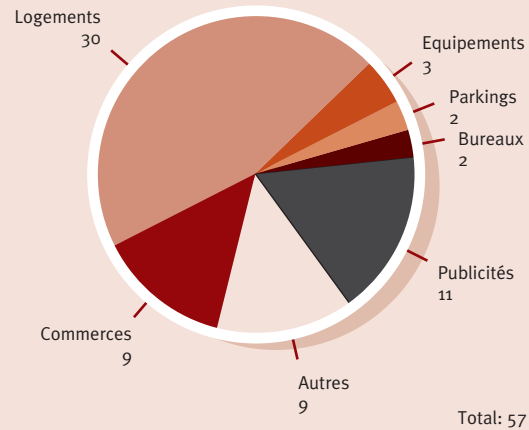
RÉPARTITION DES RECOURS INTRODUITS  
PAR TYPE D'AFFECTATION EN 2006



La catégorie "autres" inclut les zones de recul, ateliers, terrains d'entreposage et GSM.

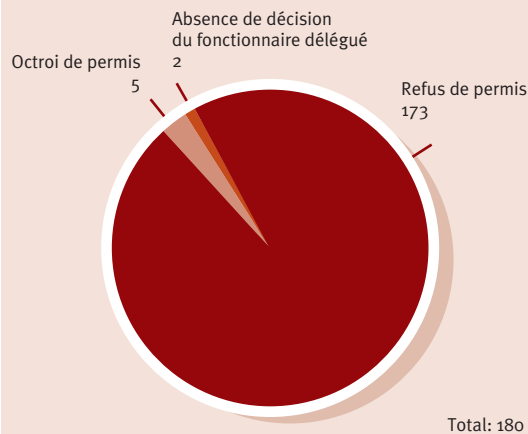
## BILAN DES RECOURS AU GOUVERNEMENT

RÉPARTITION DES RECOURS INTRODUITS  
PAR TYPE D'AFFECTATION EN 2006

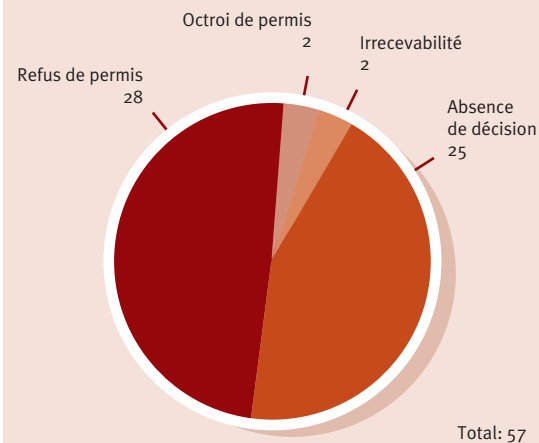


La catégorie "autres" inclut les zones de recul, ateliers, terrains d'entreposage et GSM.

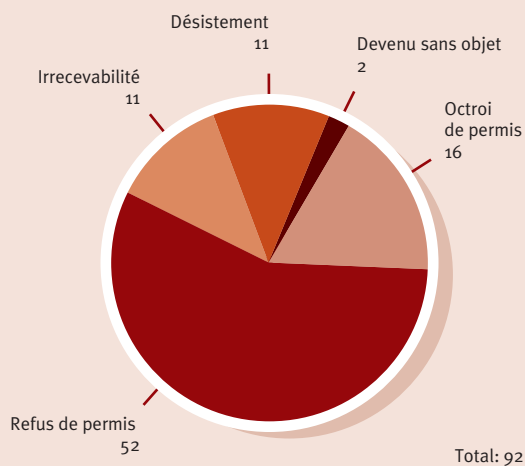
RAISONS DE L'INTRODUCTION DES RECOURS EN 2006



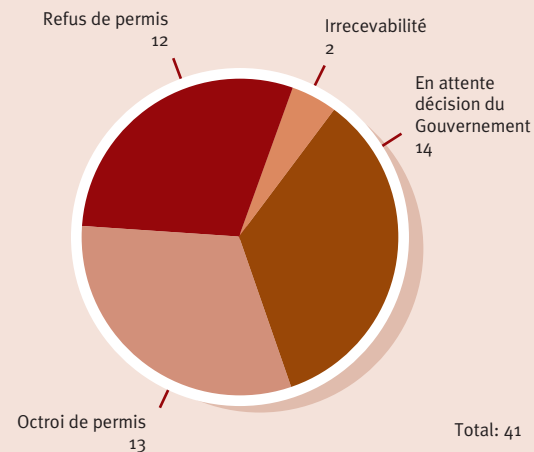
RAISONS DE L'INTRODUCTION DES RECOURS EN 2006



RÉSULTATS DES RECOURS TRAITÉS EN 2006



RÉSULTATS DES RECOURS TRAITÉS EN 2006



## BILAN DES RECOURS AU GOUVERNEMENT

La Direction Conseil et Recours assure au sein de l'AATL l'instruction des recours auprès du Gouvernement en matière d'urbanisme. Elle assure également la recherche sur certains points de droit soulevés à l'occasion de l'examen des dossiers, la rédaction de notes et de projets d'arrêtés du Gouvernement ainsi que la participation aux auditions organisées dans le cadre des recours.

En 2006, 57 recours ont été introduits auprès du Gouvernement et 41 ont été traités. Les recours introduits proviennent essentiellement de Bruxelles-Ville (9), Saint-Gilles (8) et Anderlecht (6).

Comme les recours au Collège d'urbanisme, la majorité des recours au Gouvernement portent sur des logements. En matière de publicité, le Gouvernement connaît également des recours, en l'absence de décision du Collège d'urbanisme dans les délais légaux. L'instruction de ces dossiers se fait au regard du Titre VI du Règlement

Régional d'Urbanisme (RRU), sauf lorsqu'il existe un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) dont les prescriptions priment sur celles du RRU. Bien souvent, les PPAS interdisent la publicité sur le périmètre qu'ils couvrent ou la soumettent à des prescriptions plus strictes que le RRU. Enfin, il est procédé à l'examen du bon aménagement des lieux.

Outre les recours nombreux en matière de logement, le Gouvernement connaît des recours en matière de publicité, en l'absence de décision du Collège d'urbanisme dans les délais légaux. Il faut souligner que l'instruction de ces dossiers se fait exclusivement au regard du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), sauf lorsqu'il existe un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). Dans ce dernier cas, les prescriptions du PPAS priment sur celles du RRU conformément à ce que dispose l'article 94 du COBAT. Bien souvent, les PPAS interdisent la publicité sur le périmètre qu'ils couvrent ou la soumettent à des conditions plus strictes que celles du RRU. Enfin, il est procédé à l'examen du bon aménagement des lieux.

## PERSPECTIVES

L'année 2006 a été une année de transition pour la Direction de l'Urbanisme.

En terme de gestion administrative et juridique des dossiers, les trois quarts de l'année se sont vus confrontés à l'absence de Règlement Régional d'Urbanisme (RRU). Contrairement aux appréhensions légitimes de la Direction, cette situation particulière (vide juridique) n'a pas créé de conflits avec les communes en ce qui concerne l'interprétation des procédures à appliquer pour les dossiers de permis d'urbanisme. Ceci est réjouissant dans le cadre de la relation de confiance que doivent entretenir les communes et la Région dans le traitement des dossiers qu'elles sont amenées à gérer ensemble. Les services communaux – qui ont eu à apprécier en première ligne les qualités d'intégration architecturale et urbanistique des dossiers d'urbanisme déposés à leur guichet – ont fait preuve de performance et de professionnalisme. Cette situation “sans RRU” permet aujourd'hui d'envisager une plus grande autonomie laissée aux communes dans la gestion de certains dossiers qui dérogent au RRU.

En terme de moyens, la Direction de l'Urbanisme a vu son personnel augmenter significativement et ses nouveaux outils informatiques entrer en application. Le nouveau personnel, engagé à la fin du dernier trimestre 2005, requérant évidemment des formations pointues et un accompagnement de proximité dans une matière juridique difficile, a été opérationnel dès février 2006. Formations et gestion ont ainsi alterné, ce qui explique le temps de rattrapage en cours des dossiers publics à l'instruction.

En 2007, elle poursuivra bien sûr l'amélioration de son nouveau mode de fonctionnement en ce qui concerne notamment la formation de tous les agents pour assurer une gestion performante et responsable ainsi que le développement de moyens techniques stables et fiables par l'adaptation de son système informatique NOVA.

Elle entend aussi continuer à être un acteur participatif et proactif dans la construction d'une Région où il fait bon vivre. Elle doit prendre et prend résolument sa part contributive au travers de l'exercice de ses compétences principales: donner des avis urbanistiques et délivrer des permis d'urbanisme de qualité, cohérents et équitables.

Les communes comme la Région sont parfois confrontées à une difficulté de gestion des permis. Diminuer le poids du processus administratif pour certains types de travaux devrait permettre un meilleur partage des compétences et avoir un impact positif en matière de délais d'instruction des dossiers. Concrètement, il est urgent d'adapter l'arrêté du Gouvernement du 12/06/2003 dit de “minime importance”.

Par ailleurs, un recentrage du rôle de la Commission de Concertation impose, pour une réelle efficacité et reconnaissance de cette instance, de revenir à ses objectifs de départ: se concerter entre partenaires représentatifs des autorités délivrantes de la protection du patrimoine, de l'environnement et du développement économique, et donner un avis qui révèle avoir examiné chaque intérêt respectif.

La Direction de l'Urbanisme tient à s'engager davantage dans un processus de communication externe. La publication fin 2006 de brochures traitant des sujets-clés de l'urbanisme et à destination de tous en sont un exemple.

La communication sera tournée vers les communes et les demandeurs publics de permis d'urbanisme. Elle visera à approfondir la connaissance sur les textes réglementaires régionaux, mais aussi à comprendre les modes de fonctionnement et la jurisprudence appliquée par la Direction de l'Urbanisme. Des séances d'information seront organisées sur les thématiques suivantes: infractions, incidences et accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

La communication externe se fera aussi par l'augmentation de la participation à des groupes de travail organisés, en amont et en aval du dépôt d'une demande de permis d'urbanisme importante. Cette participation, volontaire et actée, engagera la Direction de l'Urbanisme sur le processus d'instruction des dossiers, notamment en terme de calendrier.





## CHAPITRE 3

# LE LOGEMENT

OBJECTIFS ET MOYENS DU LOGEMENT	p. 62
1. L'OCTROI DE PRIMES A LA RENOVATION	p. 64
2. L'EMBELLISSEMENT DES FAÇADES SE POURSUIT	p. 65
3. DES INTERVENTIONS POUR AIDER LES LOCATAIRES DEMUNIS	p. 66
4. LES AIDES AUX ACTEURS SOCIAUX ŒUVRANT DANS LE LOGEMENT	p. 66
5. LE DEPLOIEMENT DU CENTRE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT	p. 67
6. LA QUALITE ET LA SECURITE DU PARC LOCATIF	p. 69
7. LES RECOURS AU GOUVERNEMENT EN MATIERE DE LOGEMENT	p. 72
PERSPECTIVES	p. 74

## OBJECTIFS

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

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

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

L'essentiel des missions citées ci-dessus, points 1 à 5, est mis en œuvre par la Direction du Logement (57 agents). La Direction de l'Inspection Régionale du Logement (25 agents) est chargée de la réalisation du point 6, ainsi que du point 5 conjointement avec la Direction du Logement, tandis que la Direction Conseils et Recours (8 agents) assure la gestion du point 7.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens budgétaires consacrés en 2006 au logement s'élèvent à 17.563.153 EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités et programmes	Crédits liquidés (EUR)
Primes à la rénovation de l'habitat	4.340.068
Primes à l'embellissement des façades	1.298.393
Allocations déménagement-loyer	5.434.304
Agences immobilières sociales	3.108.935
Réseau Habitat	942.426
Asbl Insertion par le logement	2.035.245
Centre d'Information sur le Logement	10.479
Inspection de la qualité et de la sécurité du parc locatif	393.303
<b>Total</b>	<b>17.563.153</b>

Outre ces budgets, la Direction du Logement assure le suivi de subventions et dotations qu'elle alloue à certains organismes, tels que le logement social (115.512.000 EUR) et le Fonds du Logement (30.705.000 EUR). Voir à ce propos le rapport annuel de la Société de Logement Régional Bruxellois et du Fonds du Logement.

### MOYENS LÉGISLATIFS

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

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

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



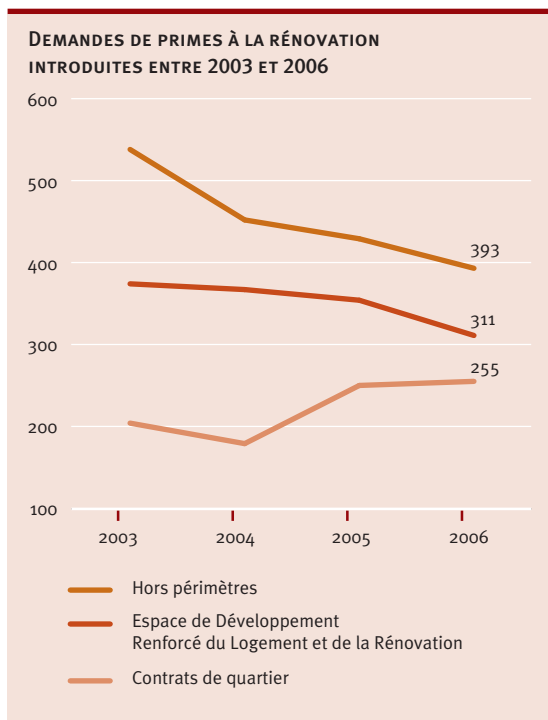
## 1. L'OCTROI DE PRIMES À LA RÉNOVATION

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

Ces primes s'adressent aux propriétaires occupant leur logement et aux Agences Immobilières Sociales (AIS) qui gèrent des logements.

L'octroi des primes est soumis à conditions. Seuls les logements construits avant 1945 entrent dans le champ d'application pour en bénéficier. Il est impératif de respecter les règles en matière de permis d'urbanisme.

Le montant de la prime et les pourcentages d'intervention varient en fonction de la localisation du bien, des revenus des propriétaires et de la quantité de travaux envisagés.



En terme de nombre de demandes de primes introduites et de leur répartition géographique (dans ou hors des

périmètres définis dans le PRD), on constate une certaine constance depuis 2003: 1116 dossiers en 2003, 998 en 2004, 1033 en 2005 et 959 dossiers en 2006.

Les budgets 2006 consacrés aux primes à la rénovation s'élèvent à 4.340.068 EUR.



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

Par ailleurs, l'année 2006 a connu une grande activité liée à la préparation d'une réforme des primes à la rénovation dans le sens du développement durable, de considérations sociales et d'une simplification administrative. Les temps forts de cette réforme ont été: l'organisation d'une table ronde destinée à recueillir les réactions, désirs et critiques d'associations représentant les habitants; un travail d'analyse des points forts et des points faibles de la législation en vigueur par les agents de terrain ainsi que l'organisation de réunions de travail à ce sujet.





## 2. L'EMBELLISSEMENT DES FAÇADES SE POURSUIT

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

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

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



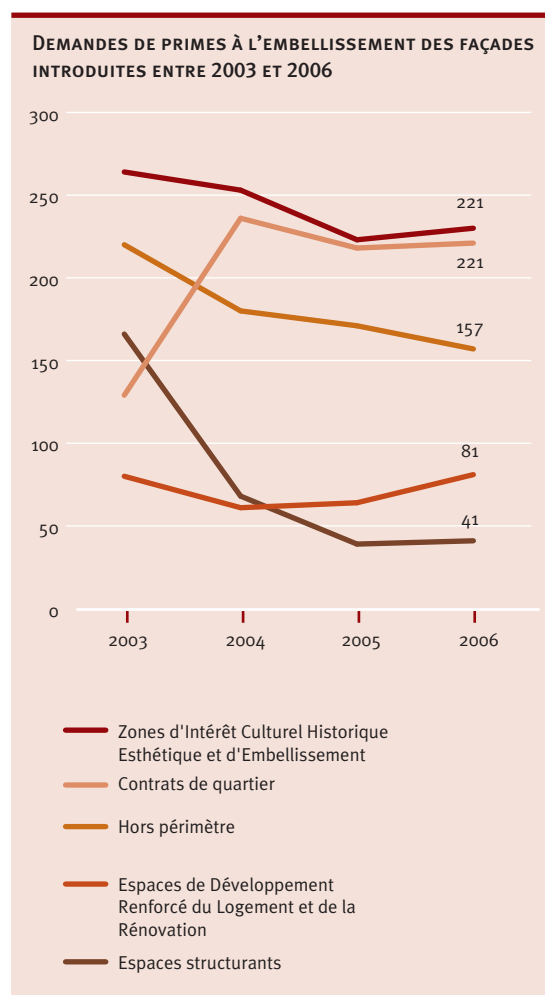
Les primes à l'embellissement des façades participent à l'amélioration de l'aspect des immeubles qui bordent les artères de Bruxelles.

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

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

Le pourcentage d'intervention varie selon le niveau de revenus des demandeurs et selon la situation géographique du bien

concerné: à l'intérieur de certains périmètres définis par le Plan Régional de Développement (PRD), le législateur incite les propriétaires à entreprendre cette remise en état de propreté, par un pourcentage plus élevé (voir tableau ci-contre).



Comme pour les primes à la rénovation, on constate une certaine constance dans le nombre de demandes de primes introduites et de leur répartition géographique par zones du PRD depuis 2003: 859 dossiers en 2003, 798 en 2004, 715 en 2005 et 730 dossiers en 2006.

Les budgets 2006 consacrés à ces primes s'élèvent à 1.298.393 EUR.

Il faut noter que l'impact d'une augmentation ou d'une diminution du nombre de dossiers introduits ne se vérifie pas automatiquement l'année même, les délais de travaux pouvant varier de quelques mois à 2 ans, avec possibilité de prolonger d'un an maximum.

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

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

Ces allocations s'adressent aux personnes âgées de 18 ans au moins ou émancipées (dont les revenus nets imposables pour l'avant-dernière année précédant celle de la demande ne dépassent pas 15.546 EUR) qui ne possèdent ni en pleine propriété, ni en emphytéose, ni en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, qui quittent un logement inadéquat occupé depuis plus de 12 mois pour un logement adéquat.



L'intervention de loyer est octroyée soit pour une durée déterminée de 5 ans, renouvelable une seconde fois pour la même durée sous réserve de la vérification du respect des conditions d'octroi, soit à durée indéterminée à l'issue de la période entamée, renouvelable tous les 5 ans après révision du dossier si le demandeur est âgé de 60 ans ou

plus ou est handicapé à la date d'introduction du dossier.

Les budgets 2006 consacrés à ces allocations s'élèvent à 5.434.304 EUR.

NOMBRE DE DEMANDES D'ALLOCATIONS INTRODUITES EN 2005 ET 2006	
2005	2006
1.323	1.355

La nouvelle législation, entrée en vigueur mi-2005, institue des délais stricts dans le traitement des demandes. Elle a entraîné un accroissement du travail administratif d'autant plus conséquent que la "vie" d'un dossier d'allocation de loyer nécessite un traitement permanent jusqu'à la fin de son octroi: suivi des déménagements, indexation des loyers, augmentation ou diminution des loyers des logements sociaux, révision des dossiers, etc.

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

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

#### AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES

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

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location en Région de Bruxelles-Capitale, les Agences Immobilières Sociales peuvent être

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

Alternative originale au logement social, les Agences Immobilières Sociales voient leur succès confirmé en 2006. Elles assurent la gestion de plus de 1.300 logements qu'elles mettent à la disposition de personnes qui répondent aux conditions d'accès au logement social.

En 2006, 19 Agences Immobilières Sociales ont été subsidiées à hauteur de 3.108.935 EUR. Ce montant couvre une partie de leurs frais de fonctionnement ainsi qu'une partie des loyers des logements mis en location, notamment pendant les courtes périodes de non-occupation.

## ASSOCIATIONS DU RÉSEAU HABITAT

Le Réseau Habitat réunit des associations impliquées dans le développement intégré des quartiers, afin de coordonner leurs activités et de leur donner un certain nombre d'objectifs à atteindre moyennant une intervention financière.

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

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

En 2006, les 9 associations agréées du Réseau ont été subventionnées pour un montant total de 942.426 EUR.

## ASSOCIATIONS ŒUVRANT À L'INSERTION PAR LE LOGEMENT

Un certain nombre d'associations ont pour finalité, sous des formes parfois fort diverses, d'améliorer l'intégration de personnes en difficulté par le biais d'actions relatives au logement telles que l'accompagnement social dans la recherche d'un logement adéquat, les conseils prodigués aux locataires, la gestion de logements de transit. Elles sont agréées et subventionnées par la Région de Bruxelles-Capitale.

En 2006, 30 associations agréées ont bénéficié de subventions pour un budget total de 2.035.245 EUR. Ce budget a bénéficié d'une augmentation de 87.000 EUR par rapport au budget 2005.

## 5. LE DÉPLOIEMENT DU CENTRE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Le Centre d'Information sur le Logement (CIL), institué par le Code du Logement, a pour vocation de centraliser toute l'information pour la rendre accessible à tous. En accord avec le Gouvernement qui fixe ses modalités de fonctionnement, il a pour objectifs de:

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



En 2006, le CIL a mis en œuvre ces objectifs par les actions suivantes:

- Edition et diffusion de la brochure “Toutes les informations utiles sur le logement” ainsi que sa mise en ligne sur le site [www.cil-wic.be](http://www.cil-wic.be)
- Gestion d’une boîte mail destinée aux questions-réponses en matière de logement [aatl.logement@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.logement@mrbc.irisnet.be)
- Mise à jour du site Internet consacré aux primes [www.prime-renovation.irisnet.be](http://www.prime-renovation.irisnet.be)
- Lancement d’une ligne téléphonique gratuite 0800.40.400 avec système de mise en attente informative.
- Organisation de formations sur la nouvelle législation en matière d’allocations loyer et déménagement: 7 séances organisées fin 2006 auxquelles ont participé 130 agents de services communaux, régionaux, CPAS et associations.

- Participation à l’audit réalisé sur le Réseau Habitat, et mise en place d’une collaboration plus étroite avec ses intervenants en matière d’information.
- Relais des différents organismes œuvrant dans le domaine du logement et de la rénovation (voir chapitre 4 consacré à la rénovation urbaine).
- Renforcement des permanences publiques, de leur visibilité et de leur convivialité par le réaménagement du comptoir d’accueil central du Ministère et l’aménagement d’un “espace logement” au Centre de Communication Nord (voir encadré ci-dessous).

Ce déploiement de moyens et l’élargissement des informations fournies contribuent au succès du CIL et à l’augmentation du nombre de visiteurs et d’usagers de ses autres supports de communication: 4.755 visiteurs en 2005 pour 5.950 visiteurs et 4.755 appels téléphoniques en 2006.



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

Il se compose de trois secteurs:

- Les guichets du C.I.L. consacrés à l’accueil et l’information générale en matière de logement au plan régional.
- Les guichets de la Direction du Logement destinés à la réception et au suivi des dossiers de primes et d’allocations.
- Le guichet de l’Inspection régionale du logement (attestations ou certificats de conformité, attestations de contrôle de conformité et plaintes).

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

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

Centre d’Information (CIL) Direction du Logement:

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

Téléphone: 0800.40.400 (gratuit)

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

Inspection Régionale du Logement:

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

Téléphone: 02 204 12 80.

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

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

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

Depuis sa création le 1<sup>er</sup> juillet 2004 au sein de l'AATL, la Direction de l'Inspection Régionale du Logement a pour objectif de veiller au respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens mis en location.

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



La maçonnerie de la salle de bain en encorbellement ne tient que grâce à un étai de chantier posé sur la toiture plate du logement du rez-de-chaussée.



Sans évacuation et tenu par un fil, cet appareil était en fonctionnement avant le passage des inspecteurs



Vue du pallier du 2ème étage; le premier étage est loué et occupé





Interrupteurs à couteaux et absence de différentiels = danger de mort !



Installée dans une encoignure, il s'agit de la seule installation permettant au locataire de cuisiner et d'obtenir de l'eau chaude

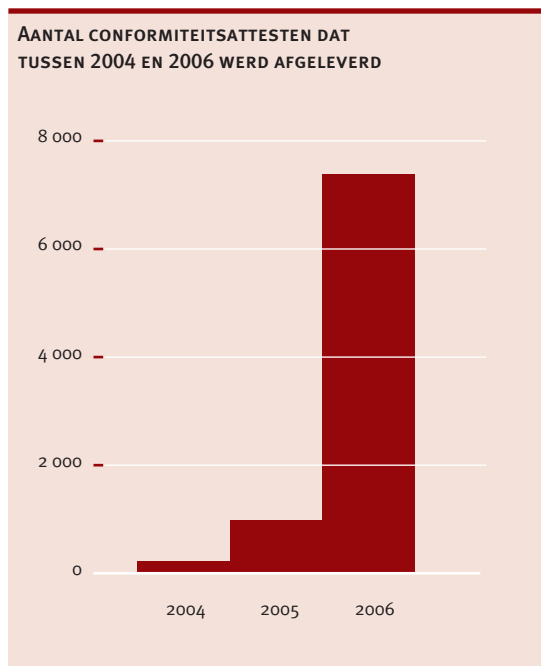
Cinq types d'activités permettent de faire respecter les critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location :

1. La délivrance de l'attestation de conformité.
2. La délivrance du certificat de conformité.
3. Les visites d'initiative.
4. Le suivi des plaintes.
5. L'octroi de l'attestation de contrôle de conformité.

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

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

Dans le cas de logements déjà mis en location au 01/07/2004, les bailleurs disposaient d'un délai de deux ans pour obtenir cette attestation, soit avant le 01/07/06. Cette échéance explique le nombre particulièrement important de dossiers (7247) traités en 2006. Par comparaison, 950 attestations avaient été délivrées en 2005 et 208 en 2004.



On peut actuellement estimer qu'un tiers à un quart des logements concernés disposent de ce document obligatoire depuis le 01/07/2006. Ces logements sont essentiellement gérés par les universités ou appartiennent à des sociétés immobilières ou des propriétaires privés disposant d'un parc immobilier important.

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

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



Avant...



Après...



Avant...



Après...

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

241 demandes de certificat de conformité ont été introduites en 2006, pour 133 en 2005. L'augmentation des demandes de certificat est clairement liée à celle des demandes d'attestation, par effet de contagion.

## VISITES D'INITIATIVE

Elles portent souvent sur la totalité des logements d'un même immeuble, généralement suite à la visite d'un de ses logements dans le cadre d'une plainte d'un locataire ou dans de nombreux cas, d'une commune.

Le nombre de visites réalisées en 2006 s'élève à 106 contre 86 en 2005. Elles mobilisent beaucoup d'énergie, nécessitent d'importants moyens humains ainsi qu'une préparation particulièrement rigoureuse, notamment en raison des difficultés rencontrées pour disposer des coordonnées exactes des bailleurs et des locataires.

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

### SUIVI DES PLAINTES

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

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

Avec 382 plaintes introduites en 2006, le nombre des plaintes reste assez stable depuis l'entrée en vigueur du Code du Logement. Elles entraînent dans la grande majorité des cas deux visites sur place, l'exécution des travaux étant systématiquement vérifiée.

Depuis mi-2005, 17% des logements visités suite à une plainte ont été déclarés "conformes", essentiellement après la réalisation des travaux repris dans la mise en demeure. Cette tendance positive se confirme au fil du temps et l'on peut raisonnablement espérer qu'une partie significative des 278 mises en demeure encore en cours déboucheront sur un même résultat positif. Par contre, 11% des logements ont fait l'objet d'une décision d'interdiction immédiate à la location, et 16% d'une interdiction à la location à l'expiration des délais fixés pour la réalisation des travaux.

Il faut savoir que lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction de mise à la location, ses occupants bénéficient d'un accompagnement social dans la recherche d'un nouveau logement salubre. S'ajoutent une intervention financière unique pour le déménagement et une intervention mensuelle dans le nouveau loyer, pendant une période de 3 ans. En 2006, 66 familles ont reçu l'allocation de déménagement et 27 d'entre elles l'allocation de loyer.

Toujours durant l'année 2006, 197 amendes administratives ont été notifiées à des bailleurs contrevenants, amendes pouvant s'élever de 3.000 à 25.000 EUR par logement. Conformément à la législation, les bailleurs concernés ont été invités à exposer leurs arguments lors d'une audition. Ces auditions ont conduit dans 41% des cas à une annulation de l'amende et dans les 59% restants au maintien d'une amende égale ou inférieure à l'amende notifiée avant audition. 74 bailleurs ont introduit un recours auprès du fonctionnaire délégué de l'AATL (voir point 7 ci-dessous), recours qui a débouché sur une annulation de l'amende dans seulement 14% des recours introduits.

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

Cette procédure doit être suivie pour obtenir la levée d'une décision d'interdiction à la location prise par l'AATL ou par arrêté du bourgmestre. 84 demandes ont été introduites en 2006 contre 8 en 2005. Cette procédure aboutit à peu près à parts égales à la délivrance ou au refus d'une attestation de conformité, le refus étant fréquemment décidé pour des demandes manifestement prématurées concernant des logements inoccupés.

## 7. LES RECOURS AU GOUVERNEMENT EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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

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

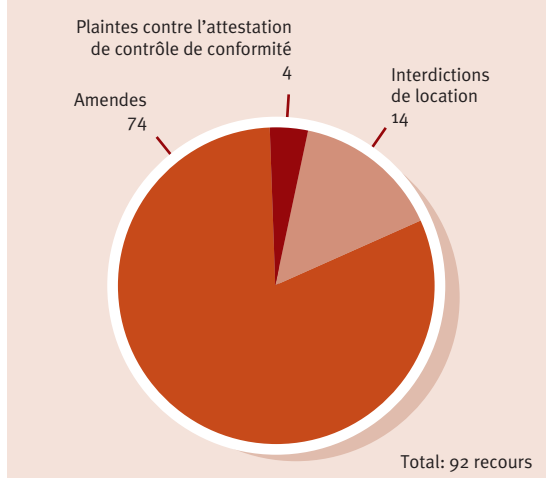
Les délais et la forme des recours sont définis dans le Code du Logement et les délais d'introduction des recours sont précisés dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/02/2004 portant exécution du Code du Logement.

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

- Le demandeur se voit refuser la délivrance d'un certificat de conformité (art. 9 du Code du Logement) ou d'une attestation de conformité (art. 10).
- Le locataire conteste la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité (art. 9).
- Le bailleur se voit infliger une interdiction immédiate de mettre son bien en location (art. 13).
- Le bailleur se voit imposer une amende administrative (art.15).
- Le locataire a déposé plainte à l'encontre de la décision qui conclut l'enquête de la direction (art.13).

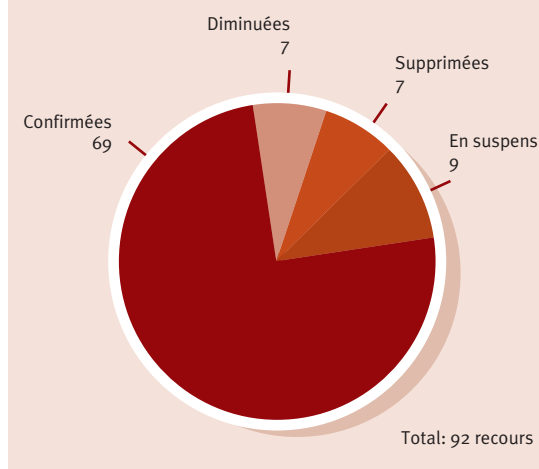
En terme de répartition géographique, les recours introduits et traités en 2006 se situent essentiellement sur les communes de Saint-Gilles (28%), Schaerbeek (13%), Molenbeek (13%), Ixelles (10%) et Bruxelles (9%).

#### RAISONS DE L'INTRODUCTION DES RECOURS AUPRÈS DU GOUVERNEMENT EN 2006



En 2006, 92 recours ont été introduits auprès du Fonctionnaire délégué et traités dans les délais légaux. Ces dossiers se répartissent comme suit: 74 amendes administratives, 14 interdictions de mettre en location et 4 attestations de contrôle de conformité. Aucun recours n'a donc été exercé par un bailleur à l'encontre d'une décision de refus de certificat ou d'attestation de conformité, ni par un locataire à l'encontre d'une décision faisant suite à l'enquête menée conséquemment à sa plainte.

#### RÉSULTATS DES RECOURS TRAITÉS PAR LE GOUVERNEMENT EN 2006



	confir- mées	dimi- nuées	suppri- mées	En sus- pens	Total
Attestations de contrôle de conformité	4	0	0	0	4
Interdictions de mise en location	14	0	0	0	14
Amendes	51	7	7	9	74
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>92</b>

Les 4 attestations de contrôle de conformité qui ont fait l'objet d'un recours ont été confirmées par le Gouvernement. Il faut rappeler à ce propos que lorsque la Direction de l'Inspection Régionale du Logement estime que les travaux requis pour remédier aux infractions du Code du Logement ont été réalisés, elle délivre à la demande du bailleur une attestation de contrôle de conformité. Le locataire à l'origine de la plainte, une fois informé de la décision, peut introduire un recours à son encontre. Le fonctionnaire délégué peut demander la tenue d'une nouvelle enquête.

Les 14 interdictions de mise en location de logements qui ont fait l'objet d'un recours de la part des bailleurs ont été confirmées par le Gouvernement.

Sur les 197 amendes notifiées aux bailleurs, 74 ont fait l'objet d'un recours, parmi lesquelles seulement 7 amendes ont été supprimées (soit 14%) contre 51 confirmées, 7 diminuées et 9 en suspens.

## PERSPECTIVES

### La Direction du Logement

L'année 2006 a été une année charnière pour la Direction du Logement.

Grâce au déploiement du Centre d'Information sur le Logement (CIL), à un renforcement du personnel et aux gestionnaires de dossiers, les contacts se sont multipliés durant toute l'année, avec un public très divers: les partenaires externes directs et indirects, le monde associatif bruxellois, les médias et les cabinets ministériels. A l'avenir, le CIL sera amené à jouer davantage le rôle de pivot et de levier de communication entre les différents acteurs du logement bruxellois.

Ce rapprochement entre les acteurs et le souci partagé d'un service au public plus exigeant ont conclu à la nécessité d'une restructuration interne. Les nouvelles législations imposent en effet la mise en place de nouvelles procédures, structures administratives et applications informatiques.

Le défi pour les années à venir est donc important.

Tel qu'annoncé dans l'accord du Gouvernement bruxellois, une révision de la législation sur les primes à la rénovation de l'habitat verra le jour fin 2007. Les conditions d'octroi en seront assouplies et les catégories de bénéficiaires étendues. Les plafonds de revenus seront relevés. Les périmètres d'intervention seront maintenus avec des taux plus favorables. Les délais de traitement des dossiers seront raccourcis et une avance de 90% de la prime sera plus rapidement octroyée. Une attention accrue sera portée au caractère durable des travaux, des techniques et matériaux utilisés. Pour le calcul des dépenses, les plafonds fixés par catégorie de travaux seront réévalués afin d'être plus proches des prix du marché. Une campagne d'information accompagnera le lancement de cette nouvelle prime à la rénovation.

En ce qui concerne le Réseau Habitat, l'audit qualitatif et financier réalisé en 2006 a mis en évidence la bonne qualité du travail effectué et a proposé une harmonisation future des pratiques ainsi qu'une réorganisation de la structure de coordination avec l'Administration. Le nouveau Plan pluriannuel 2007-2008 qui en est issu recentre les missions du Réseau autour de trois objectifs: inciter à la rénovation et à l'amélioration du cadre de vie, observer l'évolution des quartiers, informer et faire participer les habitants des quartiers. Une structure faîtière (sous forme d'asbl à créer en 2007) assurera la mise en réseau des associations. La coordination et les échanges seront ainsi améliorés grâce à une contractualisation des relations des membres du Réseau avec les autres acteurs institutionnels et associatifs.

### L'Inspection Régionale du Logement

Le fait marquant de l'année fut sans conteste l'entrée en vigueur des nouvelles normes de sécurité, de salubrité et d'équipement qui ont permis de mieux tenir compte des réalités du bâti bruxellois sans diminuer les possibilités d'action et de sanction pour les logements présentant de sérieuses lacunes.

L'année 2006 a également été marquée par une progression de plus de 700% du nombre d'attestations de conformité délivrées (7.242 en 2006 contre 950 en 2005).

Enfin, le contrôle de la bonne exécution des travaux repris dans les mises en demeure a été systématisé. Il a débouché, dans une proportion inattendue, sur la mise sur le marché locatif de logements remis aux normes, ce qui constitue une réelle source de satisfaction.

L'année 2007 doit permettre à l'Inspection Régionale du Logement de trouver son régime de croisière.

Dans ce cadre, les visites d'initiative -qui permettent d'intervenir sur les immeubles comportant plusieurs logements gravement insalubres- devraient augmenter en nombre. Leur mise en œuvre, notamment la collaboration avec les services de police, les CPAS et les communes, sera améliorée.

Des actions de formation et d'information seront organisées à l'intention du personnel des CPAS et des communes. L'Administration rédigera et diffusera un guide des bonnes pratiques, afin d'améliorer la collaboration entre les administrations communales et l'Inspection Régionale du Logement, dans le respect du rôle de chacun.

Enfin, des actions de sensibilisation seront menées auprès des professionnels du secteur du logement, comme les agences immobilières ou les architectes, sans pour autant négliger l'information du grand public et du tissu associatif.





CHAPITRE 4

# LA RÉNOVATION URBAINE

OBJECTIFS ET MOYENS DE LA RENOVATION URBAINE	p. 78
1. LES CONTRATS DE QUARTIER	p. 80
2. LA RENOVATION D'IMMEUBLES ISOLES DES COMMUNES ET CPAS	p. 87
3. LA LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES ABANDONNES	p. 89
4. LE SUIVI DE LA GESTION LOCATIVE DE LOGEMENTS RENOVES	p. 89
5. LE SUIVI DES OPERATIONS DE RENOVATION DE LA SDRB	p. 90
6. LES PROJETS COFINANCES PAR L'UNION EUROPEENNE	p. 90
7. AUTRES PROJETS	p. 95
8. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC	p. 96
PERSPECTIVES	p. 98

## OBJECTIFS

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

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

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

La Direction de la Rénovation Urbaine (23 agents) assure la gestion de ces différents programmes de rénovation urbaine, en partenariat avec les communes, des organismes d'intérêt public régionaux et le milieu associatif.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens financiers 2006 portant sur la réalisation des différents programmes de rénovation urbaine s'élèvent à 46.740.128 EUR.

Il s'agit d'une part des liquidations exécutées par la comptabilité du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (MRBC) pour un montant de 42.856.992EUR, suite à la suppression des services à gestion séparée (ordonnance du 23/02/2006) et d'autre part des liquidations exécutées par le Service Régional pour la Revitalisation des Quartiers Fragilisés (SRRQF) entre le 01/01/2006 et le 23/02/2006 pour un montant de 3.883.136 EUR.

Outre ces budgets, la Direction de la Rénovation urbaine assure le suivi de la subvention octroyée à la SDRB pour un montant de 4.426.188 EUR.

PROGRAMMES	CRÉDITS LIQUIDÉS EN 2006 (EUR)
Exécutions dans la comptabilité du MRBC du 01/01 au 31/12/2006	
Contrats de quartier	22.916.010
Rénovation d'immeubles isolés	4.572.994
Lutte contre les immeubles à l'abandon	0
Objectif 2	11.230.314
Urban II	2.180.812
Autres projets	1.956.861
<b>Total</b>	<b>42.856.992</b>
Exécutions dans le SRRQF du 01/01 au 23/02/2006	
Contrats de quartier	2.374.870
Objectif 2	1.350.638
Urban II	157.627
<b>Total</b>	<b>3.883.136</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>46.740.128</b>

### MOYENS LÉGISLATIFS

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

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



## 1. LES CONTRATS DE QUARTIER

### OBJECTIFS ET CONTENU DES CONTRATS DE QUARTIER

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

Les contrats de quartier créent une impulsion au moyen de fonds publics – éventuellement associés à des interventions du secteur privé – en s’appuyant sur un réseau d’acteurs qui ont éprouvé le dispositif de participation mis en place depuis plus de 13 ans.



Rue des Quatre-Vents 182-190b, Molenbeek. Architecte: Pierre Blondel.

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

Ces différents types d’opérations ou “volets” consistent en:

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



Angle rue des Palais 193-199 et rue Van Schoor 3. Architecte: Frédéric Huwaert.

Une Commission Locale de Développement Intégré (CLDI) assure un suivi régulier de l’élaboration et de la mise en œuvre du programme. C’est un lieu d’information et de dialogue qui doit permettre une meilleure adaptation du programme aux besoins du quartier. Elle se compose pour moitié de représentants des pouvoirs publics communaux, régionaux et communautaires, et pour moitié de représentants des habitants du quartier et du monde associatif, scolaire et économique, désignés directement par l’Assemblée générale de quartier.

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

### LES PROJETS GÉRÉS EN 2006

Le tableau ci-contre reprend la liste de l’ensemble des programmes de contrats de quartier actifs. La série 3 fait l’objet de dernières liquidations suite au décompte final des programmes. Les séries 4 et 5 sont encore considérées comme actives car les communes bénéficient de deux années supplémentaires pour terminer les chantiers.



Contrats de quartier	Communes	Nombre de Projets	Liquidations en 2006 (EUR)
<b>3ÈME SÉRIE 1999-2003</b>			
Duchesse de Brabant	Molenbeek	17	247.628
Goujons - Révision	Anderlecht	8	0
Houwaert - Bossuet	Saint-Josse	9	0
Nord	Bruxelles	25	701.274
<b>4ÈME SÉRIE 2000-2004</b>			
Brabant	Schaerbeek	21	0
Crystal - Etangs Noirs	Molenbeek	23	231.458
Péqueur-Aviation	Anderlecht	12	1.032.619
Rue Verte	Saint-Josse	13	0
Tanneurs	Bruxelles	34	917.171
<b>5ÈME SÉRIE 2001-2005</b>			
Aerschot	Schaerbeek	21	545.538
Chimiste	Anderlecht	26	339.032
Fonderie-Pierron	Molenbeek	24	373.066
Square Delhaye	Saint-Josse	19	1.524.497
Th. Verhaegen	Saint-Gilles	19	227.025
<b>6ÈME SÉRIE 2002-2006</b>			
Blyckaerts	Ixelles	23	1.874.649
Heyvaert	Molenbeek	22	3.580.527
Jérusalem	Schaerbeek	21	3.030.501
Palais Outre-Ponts	Bruxelles	27	3.899.824
<b>7ÈME SÉRIE 2003-2007</b>			
Métal-Monnaies	Saint-Gilles	24	1.131.543
Quartier Maritime	Molenbeek	21	1.469.630
Van Artevelde	Bruxelles	21	592.834
Vanhuffel	Koekelberg	22	280.659
<b>8ÈME SÉRIE 2004-2008</b>			
Conseil	Anderlecht	14	234.036
Escout-Meuse	Molenbeek	24	153.926
Malibrant	Ixelles	19	167.322
Princesse-Elisabeth	Schaerbeek	17	413.175
<b>9ÈME SÉRIE 2005-2009</b>			
Ateliers-Mommaerts	Molenbeek	20	936.747
Aumale-Wayez	Anderlecht	26	299.312
Lehon-Kessels	Schaerbeek	26	310.439
Léopold à Léopold	Bruxelles	23	578.515
<b>10ÈME SÉRIE 2006-2010</b>			
Les Quais	Bruxelles	29	64.856
Carton de Wiart - Cœur de Jette	Jette	18	24.479
Saint-Denis	Forest	18	34.787
Méridien de Bruxelles	Saint-Josse	31	73.810
<b>Total</b>		<b>717</b>	<b>25.290.879</b>

### LE PROJET X À BRUXELLES-VILLE

Ce projet est une initiative du CPAS de Bruxelles et de l'asbl Convivence. Il a pour objectif la mise en conformité des logements insalubres aux normes du Code du Logement. Les travaux sont réalisés en insertion socioprofessionnelle ou par des entreprises spécialisées.

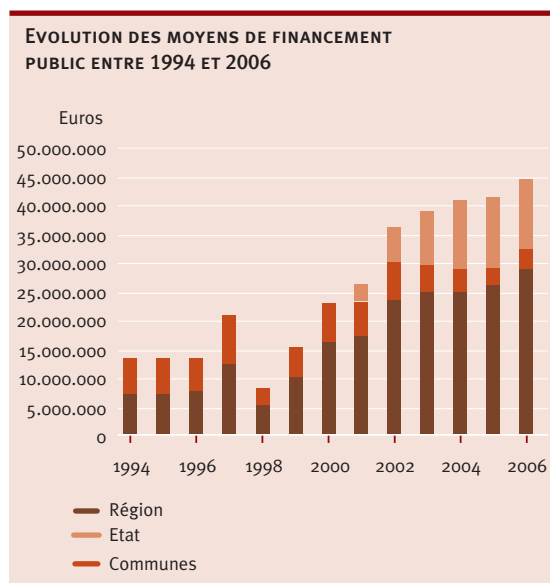
Le propriétaire dans le bien duquel des travaux sont

réalisés doit céder la location de son bien au CPAS ou à une Agence Immobilière Sociale (AIS) jusqu'à ce que les coûts des travaux soient amortis.

La complexité de mise en œuvre de ce projet nécessite une évaluation continue par un comité d'accompagnement composé des différents intervenants et pouvoirs subsidiaires.

Contrats de quartier	Séries	Logements prévus	État d'avancement	Part régionale (4ans)	Coût total
Van Artevelde/N-D au rouge	2003-2007	42	38 logements réalisés	1.242.284	2.598.886
Léopold à Léopold	2005-2009	60	10 logements en négociation	1.540.245	2.054.061
Les Quais	2006-2010	45	Mise en place, prospection	977.684	1.545.684

### LES MOYENS DE FINANCEMENT PUBLIC



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

Le montant des subsides réservés aux contrats de quartier est un indicateur de l'importance de cette politique. Il faut souligner non seulement l'augmentation des subsides régionaux entre 1994 et 2006, mais aussi l'intervention de l'État fédéral via l'Accord de Coopération Beliris depuis 2001. Cette augmentation des moyens financiers est la concrétisation de la Déclaration Gouvernementale

qui a fixé comme objectif d'accroître progressivement l'enveloppe budgétaire des contrats de quartier pour atteindre 50 millions EUR par an.

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

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

Les contrats de quartier 2000-2004 ont bénéficié en cours de programmation d'un apport fédéral permettant l'intensification des travaux de voiries dans leur périmètre. Les contrats de quartier 2001-2005 et suivants bénéficient chacun d'une enveloppe de 3.125.000 EUR.

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

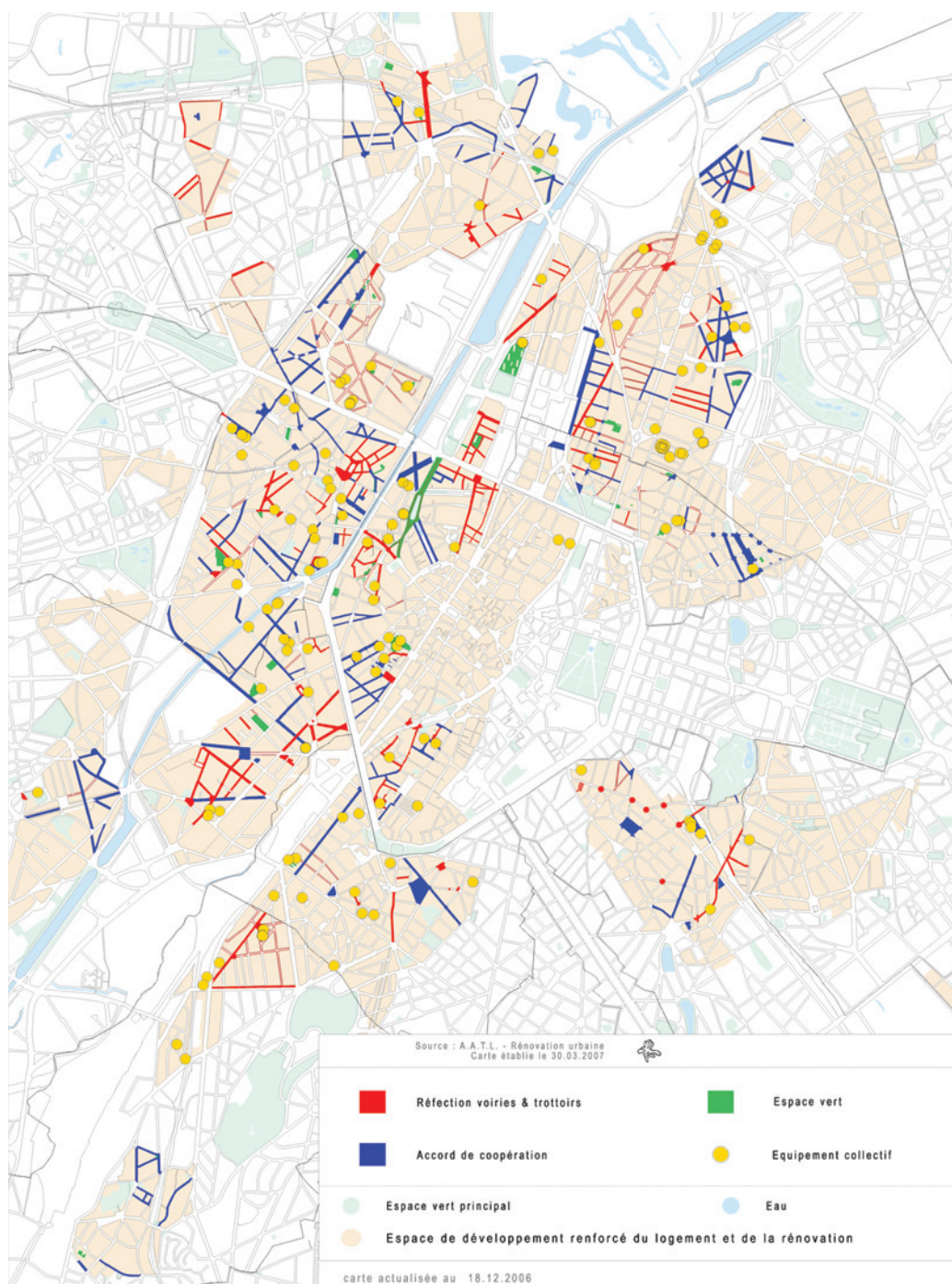
Au cours de l'année 2006, la réalisation de travaux financés par Beliris a été entamée ou poursuivie dans 10 contrats de quartier pour un montant d'adjudications d'environ 22.500.000 EUR. Des marchés de travaux ont été passés (8) ou sont en passe de l'être (1) pour 9 programmes supplémentaires dont l'exécution débutera en 2007. Les études sont en cours pour les 4 contrats de quartier de la 8<sup>ème</sup> série et les marchés de service ont été

passés pour ceux de la 9<sup>ème</sup> série dont l'étude doit débiter au premier trimestre 2007.

La Direction de la Rénovation urbaine gère également les initiatives Beliris consacrées au réaménagement de

l'espace public des contrats de quartier commerçants situés chaussée de Louvain (1210), chaussée de Gand (1080) et rue Wayez (1070), ainsi qu'au réaménagement de la rue Th. Verhaegen (1060) et du quartier de La Roue (1070) pour lequel le marché de service sera passé en 2007.

AMÉNAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ DANS LES PÉRIMÈTRES DES CONTRATS DE QUARTIER



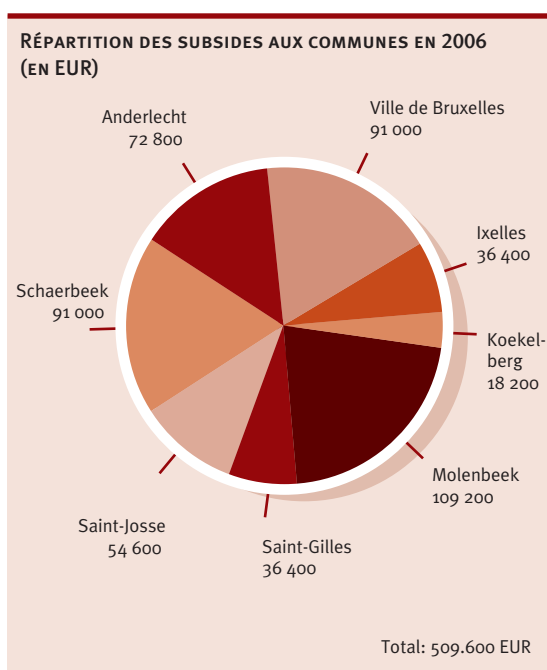
### Le soutien financier aux communes bénéficiant de contrats de quartier

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

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

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

En 2006, ce crédit s'est élevé à 509.600 EUR réparti entre les communes comme suit:

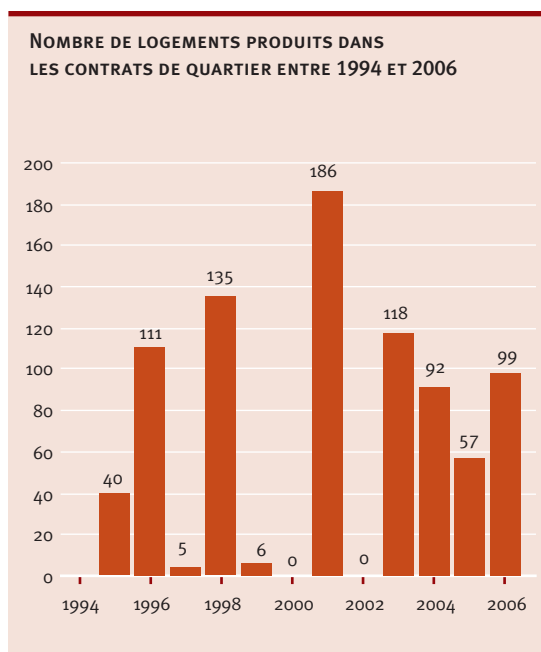


### LES ADJUDICATIONS APPROUVÉES EN 2006

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

En 2006, 19 dossiers d'adjudications ont été approuvés. Ils concernent:

- Des aménagements de voiries (5 dossiers pour un total de 2.303.723 EUR).
- 6 équipements collectifs (5.771.000 EUR au total), dont 4 espaces communautaires polyvalents destinés à accueillir divers projets de l'associatif local (maison de quartier, cafétéria sociale, salle polyvalente,...), un atelier de réparation et un hall de sport.
- La production de 99 logements (9 dossiers pour un total de 12.231.056 EUR).



## LES RÉCEPTIONS PROVISOIRES EN 2006

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

En 2006, 4 chantiers ont été réceptionnés. Trois de ceux-ci concernent le contrat de quartier Péqueur-Aviation à Anderlecht:

- Rue Otlet 29 / rue de Meersman 30: 10 logements
- L'angle Place Bara 5-5a / Av. Clemenceau 4: 8 logements
- Un aménagement d'espace public et de voiries (rues Brogniez, Crickx, Limnander, de l'Autonomie, Square de l'Aviation et îlot Brogniez-Grisar)



Square de l'Aviation, Anderlecht. Architecte: D+A International.

Le dernier concerne la production de deux logements à la rue du Progrès 287 dans le cadre du contrat de quartier Aerschot à Schaerbeek.

### LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES CONTRATS DE QUARTIER

Soucieuse de promouvoir la production de logements respectueux de l'environnement et économes au niveau des charges locatives, la Direction de la Renovation urbaine a pris l'initiative d'introduire des exigences renforcées en matière de performance énergétique pour les projets immobiliers réalisés dans des contrats de quartier. Toutes les constructions neuves doivent être conçues pour répondre à un niveau d'isolation thermique global de K45 au maximum, au lieu du K55 inscrit dans le Règlement Régional d'Urbanisme de la Région. Des comités de suivi des projets sont réunis en présence d'un "facilitateur énergie logements collectifs" mis à disposition gratuitement par Bruxelles Environnement – IBGE.

Le développement durable, le respect de l'environnement et l'écoconstruction sont déjà encouragés par la Région qui soutient financièrement les maîtres d'ouvrages qui s'engagent dans la voie de projets novateurs. Citons à titre d'exemples:

"Rempart des Moines" à Bruxelles (1997-2001): réalisation d'une toiture verte sur la salle de sport.

"Heyvaert" à Molenbeek (2002-2006): cogénération et récupération d'eau dans un hall de sport (en chantier).

"Princesse Élisabeth" à Schaerbeek (2004-2008): logements basse-énergie (K16) avec récupération d'eau (stade du permis).

"Maritime" à Molenbeek (2003-2007): isolation renforcée, récupération d'eau et panneaux solaires dans le bâtiment Brumétal (stade de l'avant-projet).

"Escaut-Meuse" à Molenbeek (2004-2008): toitures vertes à l'Avenue Jean Dubrucq (stade de l'avant-projet).



Salle de sport Rempart des Moines, Bruxelles. Architecte: Pierre Blondel.



## LE LANCEMENT DE LA 10<sup>ÈME</sup> SÉRIE DE CONTRATS DE QUARTIER (2006-2010)

L'année 2006 correspond à la phase d'élaboration de la 10<sup>ème</sup> série des contrats de quartier (2006-2010).

Dès le début de l'année, les communes ont fait appel à un bureau d'étude pour opérer un diagnostic du quartier, déterminer les priorités et proposer un programme d'actions. Ces différents stades d'avancement ont été présentés aux habitants. Un comité d'accompagnement,

composé de représentants communaux et régionaux, s'est réuni à chaque étape clé, soit entre 5 et 7 fois sur l'année.

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

Sur cette base, le Gouvernement a notifié aux communes bénéficiaires l'approbation des programmes le 18/12/2006. Les contrats de quartier sont alors entrés dans leur phase active.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'INTERVENANT (EUR)					
	Région	Communes	Etat fédéral	Privé	Total
Saint-Denis à Forest	8.918.930	990.992	3.125.000	4.665.148	17.700.070
Carton de Wiart - Cœur de Jette	8.918.930	1.021.562	3.125.000	593.000	13.658.492
Méridien de Bruxelles à Saint-Josse	8.918.930	2.499.990	3.125.000	0	14.543.920
Les Quais à Bruxelles-Ville	8.918.930	13.506.530	3.125.000	14.000	25.564.460
<b>Total</b>	<b>35.675.720</b>	<b>18.019.074</b>	<b>12.500.000</b>	<b>5.272.148</b>	<b>71.466.942</b>

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

secteur privé, les quartiers visés bénéficieront de plus 70 millions EUR d'investissement.

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'ACTION (EUR)					
	Logement	Espace public	Infrastructure	Actions socio-économiques	Solde et coordination
Saint-Denis à Forest	9.180.418	3.319.510	1.970.533	1.951.906	1.277.702
Carton de Wiart - Cœur de Jette	5.148.700	3.057.662	2.717.630	2.035.950	698.550
Méridien de Bruxelles à Saint-Josse	8.384.551	3.446.004	1.567.115	946.250	200.000
Les Quais à Bruxelles-Ville	11.331.111	9.276.800	735.000	3.855.024	296.500
<b>Total</b>	<b>34.044.780</b>	<b>19.099.976</b>	<b>6.990.278</b>	<b>8.789.130</b>	<b>2.472.752</b>

La colonne "solde et coordination" comprend le salaire du chef de projet ainsi que le solde du subsidé à réaffecter au cours de la 2<sup>ème</sup> année du programme.

Sur l'ensemble de la série de contrats de quartier, la production de logement est estimée à 270 unités. Les programmes prévoient la réalisation de 11 infrastructures de proximité et la mise en place de 42 actions socio-économiques.

## LA 11<sup>ÈME</sup> SÉRIE DE CONTRATS DE QUARTIER À L'ÉTUDE (2007-2011)

La sélection des quartiers pour la 11<sup>ème</sup> série des contrats de quartier a été effectuée le 21/12/2006 et les communes concernées ont démarré la phase d'étude qui durera neuf mois.

Comme pour la 10<sup>ème</sup> série, la Région prévoit une enveloppe globale de 36 millions EUR répartie à parts égales entre les quartiers suivants:

- Lemmens à Anderlecht.
- Marie-Christine II à Bruxelles-Ville.
- Rives Ouest à Molenbeek.
- Fontainas à Saint-Gilles.

## ENCADREMENT ET ÉVALUATION DES PROJETS

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

- Le *cahier des charges de la mission d'étude* des contrats de quartier, modifié fin 2005, définit en détail la méthodologie et les informations nécessaires pour l'établissement du dossier d'élaboration d'un contrat de quartier.
- Le cahier des charges reprend une série de *fiches de présentation standardisée* par type de projet. Une fiche de projet pour les opérations du volet socio-économique avait déjà été élaborée en 2003; le cahier des charges généralise l'utilisation de cette fiche pour la description des projets.
- Les projets du volet socio-économique, dont les porteurs sont le plus souvent des asbl, sont encadrés par une *convention tripartite* liant l'asbl avec la commune et la Région. La convention définit le projet ainsi que les droits et devoirs de chacun.
- La réglementation prévoit que les asbl bénéficiant de subsides rendent compte annuellement de leurs actions. Depuis 2006, ce *rapport annuel* est structuré par un canevas déterminant les données essentielles à transmettre à l'administration.

En ce qui concerne l'évaluation des programmes, un bilan de l'ensemble des contrats de quartier 1997-2001 a été réalisé en 2006 par un bureau d'étude, à la demande de la Région. Mais la principale nouveauté de 2006 concerne le lancement d'une nouvelle évaluation qui diffère des bilans réalisés précédemment dans la mesure où elle est continue et couvre dès lors aussi bien les programmes clôturés que les programmes en phase d'élaboration ou d'exécution. Cette mission a été confiée à une équipe inter-universitaire (UCL/ULB).

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

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

### PROGRAMMATION: SUBSIDES RÉSERVÉS EN 2006

En 2006, 7.790.706 EUR de subsides ont été réservés pour 18 dossiers (109 logements). La carte présentée en fin de chapitre situe ces opérations de rénovation.

Communes et CPAS	Opérations	Engagements (EUR)
CPAS de BRUXELLES		4.567.435
	Népomucène 7/ Laeken 177/ Commerçants 16	1.595.117
	Bd d'Ypres, 66	1.685.214
	Marché stock 2006-2011	1.197.264
	Poinçon, 17	89.840
EVERE		370.704
	Matheussens, 38	105.595
	Van Assche, 12	265.109
IXELLES		419.899
	Neuray, 25	199.679
	Couronne, 68	220.220
JETTE		143.308
	Complément Lahaye	143.308
WOLUWE-ST- PIERRE		92.038
	Rosart, 22	92.038
ST-GILLES		1.198.109
	Mérode 145-149/ Coenraets, 19-23 (11 log)	572.025
	Croix de Pierre, 16	137.510
	Fonsny, 94	274.305
	Fonsny, 119	214.269
ST-JOSSE		999.213
	Moulin, 150	334.276
	Wauters, 1-4	180.690
	Botanique, 79	361.379
	Botanique, 55	122.869
<b>Total</b>		<b>7.790.706</b>

**LE MARCHÉ-STOCK DU CPAS DE BRUXELLES:  
UNE FLEXIBILITÉ DES INTERVENTIONS**

Une première convention a été initiée en 2004 pour une période de 5 ans. Elle vise à la rénovation d'une trentaine d'unités de logements vides dans 39 immeubles appartenant au CPAS de Bruxelles, soit environ 2500 m<sup>2</sup> subsidiés sur base d'un coût maximum de travaux de 500 EUR /m<sup>2</sup>.

Chaque intervention est clairement identifiée et fait l'objet d'un dossier détaillé comprenant plans, métrés estimatifs établis sur base des prix unitaires du "marché stock" et descriptif des travaux. Chaque dossier fait l'objet d'une approbation distincte.

Il ne s'agit pas d'une rénovation intégrale de l'ensemble des immeubles concernés par la convention, mais de la constitution d'une réserve potentielle de logements pouvant faire l'objet de rénovations relativement légères, au fur et à mesure de la libération de ces logements (fin de bail, décès,...). Ce type de démarche garantit une grande flexibilité dans les interventions.

Au terme de l'année 2006, 40 logements ont été rénovés pour un subside total de 1.137.500 EUR.

Une seconde convention couvrant la période 2006-2011 a été établie sur les mêmes bases en décembre 2006. Elle permettra de réaliser une quarantaine de logements pour un subside total de 1.197.264 EUR.

**RÉALISATION:  
SUBSIDES LIQUIDÉS EN 2006**

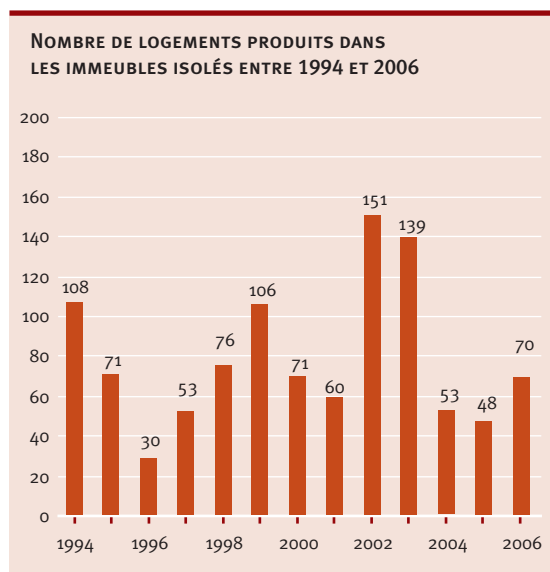
L'AATL a suivi les opérations approuvées en 2006 et les années précédentes: analyse des projets d'exécution et des adjudications, chantiers, établissement des décomptes finaux et liquidation des tranches de subsides associés à chaque stade.

En 2006, 4.572.994 EUR ont été liquidés. Ces versements concernent 60 des 102 dossiers en cours.

Comme pour les contrats de quartier, l'AATL comptabilise le nombre de logements produits par opération à l'approbation du dossier d'adjudication. Il s'agit par conséquent d'une étape importante du processus de réalisation.

En 2006, les adjudications approuvées concernent 15 dossiers (70 logements) pour un montant total de 7.622.226 EUR.

**Adjudications approuvées en 2006**



**Réceptions provisoires en 2006**

L'administration a participé à la réception provisoire de 59 logements en 2006. Ils se répartissent comme suit:

- 12 logements dans des propriétés du CPAS de Bruxelles-Ville:
  - Bockstael 179-181 (7 logements).
  - Chanterelle 11 (2 logements).
  - Jardin aux Fleurs 5 (3 logements).
- 12 logements à Forest, rue de Mérode 318-322.
- 6 logements à Ixelles:
  - Av. du Bois de la Cambre, 181 (1 logement).
  - Ch. d'Ixelles 225 (1 logement).
  - Rue des Cygnes 31-37 (4 logements).
- 16 logements à Jette, rue Jules Lahaye 178.
- 7 logements à Saint-Gilles, rue du Fort 37-39.
- 6 logements à Schaerbeek, rue Gaucheret 11-12.



Rue des Cygnes 31-37, Ixelles. Architecte: service communal d'Ixelles.

### 3. LA LUTTE CONTRE LES IMMEUBLES ABANDONNÉS

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

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

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

#### PROGRAMMATION: SUBSIDES RÉSERVÉS EN 2006

En 2006, le montant total des subsides demandés par les

communes s'élevait à 2.393.722 EUR pour un crédit disponible de 1.500.000 EUR. Toutes les demandes de subsides n'ont donc pas pu être retenues. L'écart entre les demandes et le montant disponible a été particulièrement important en 2006.

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

Communes	Nombre immeubles	Valeur estimée des immeubles (EUR)	Subside réservé (85%) (EUR)
Bruxelles	3	395.000	335.750
Ixelles	1	800.000	680.000
Molenbeek	1	295.000	250.750
Schaerbeek	1	75.360	64.056
Woluwe-Saint-Lambert	1	165.000	140.250
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>1.730.360</b>	<b>1.470.806</b>

Ces opérations sont représentées dans la carte des projets approuvés en 2006 située en fin de chapitre.

#### RÉALISATION: SUBSIDES LIQUIDÉS EN 2006

En 2006, il n'y a pas eu d'acquisition d'immeubles et par conséquent aucune liquidation de subsides. Les communes disposent cependant de 4 ans pour réaliser l'acquisition des immeubles, ce qui implique que des liquidations de subsides peuvent encore avoir lieu pour les dossiers approuvés entre 2003 et 2006. Le nombre d'acquisitions est très faible mais il ne signifie pas que l'objectif de rénovation n'est pas atteint. Au contraire, la pression exercée par ce dispositif permet souvent une reprise en main de la gestion du bien par son propriétaire.

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

Les communes et CPAS sont tenus de respecter certaines dispositions dans le cadre de la mise en location des

logements rénovés à l'aide de subventions régionales notamment pour des programmes de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2006, le Gouvernement a approuvé l'octroi de 16.944.430 EUR de subsides pour 8 opérations de rénovation urbaine:

- projet Schmitz-Piers
- projet Chien Vert
- projet Heyvaert-Industrie (phase 1)
- projet Heyvaert-Industrie (phase 2)
- projet Jorez (phase 5)
- projet Raes-De Merten
- projet De Boeck
- projet Bara-De Lijn

Le suivi des opérations approuvées en 2006 et les années précédentes a été assuré par la liquidation des subsides.

Une dotation de fonctionnement de 1.699.000 EUR a également été accordée à la SDRB pour sa mission de rénovation urbaine.

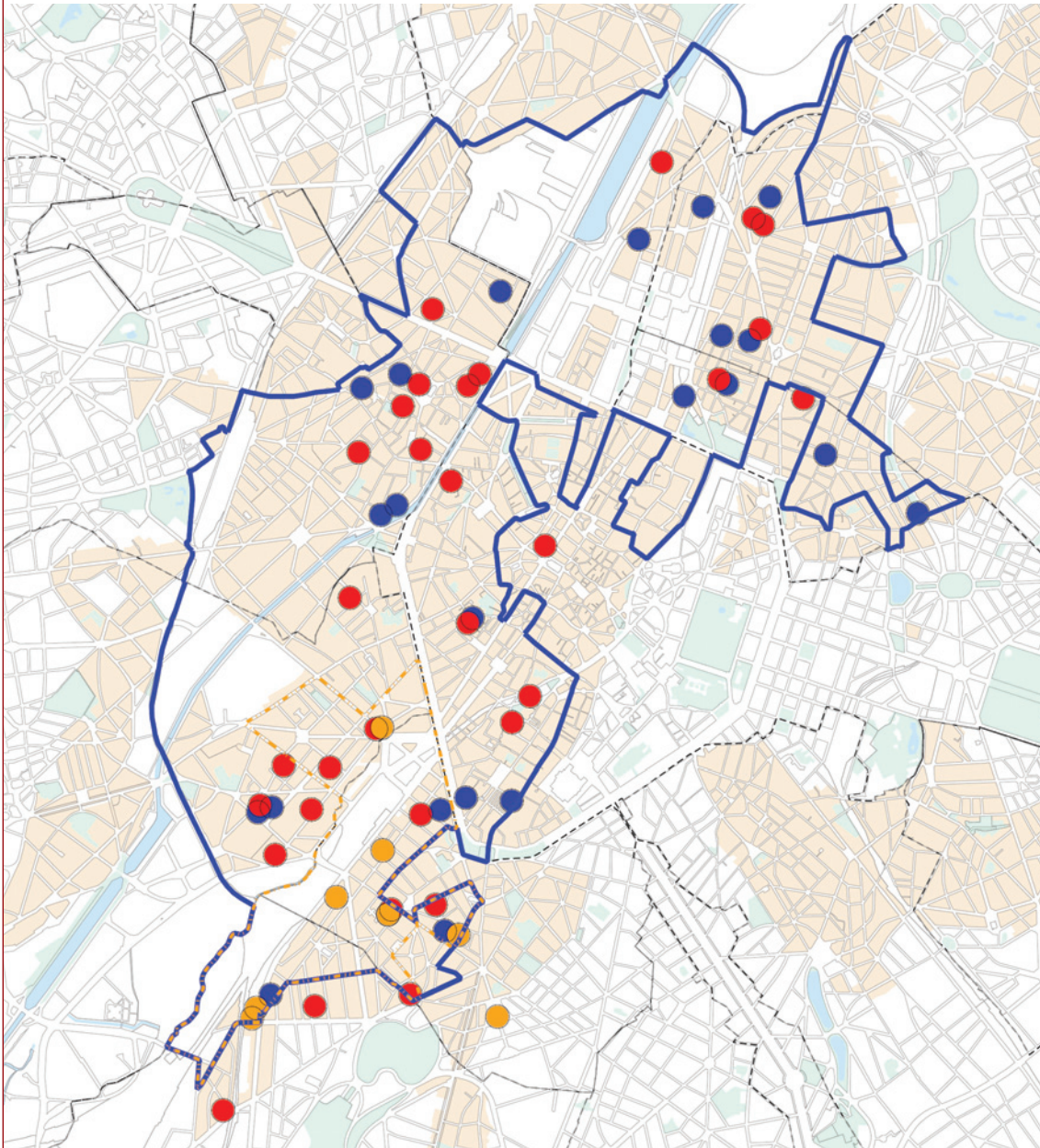
Pour plus de détails, le lecteur se référera utilement au rapport annuel 2006 de la SDRB.

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

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



PROJETS COFINANCÉS PAR LES FONDS STRUCTURELS EUROPÉENS 2000-2006



Source : A.A.T.L. - Rénovation urbaine  
Carte établie le 16.04.2007



 Objectif 2

 Projets sélectionnés - Axe 1

 Projets sélectionnés - Axe 2

 Urban II

 Projets sélectionnés

 Eau

 Espace vert principal

 Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

Carte actualisée au 12.2005

## OBJECTIF 2

Ce programme vise à soutenir la reconversion économique et sociale dans les zones rurales ou urbaines en difficulté structurelle. En Région de Bruxelles-Capitale, la zone de reconversion visée s'étend sur le territoire des communes de Saint-Gilles, Anderlecht, Bruxelles, Molenbeek, Forest, Schaerbeek et Saint-Josse. Elle correspond ainsi à la zone des interventions de réhabilitation dans le cadre de la politique des contrats de quartier. La carte est disponible sur le site [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be).

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

Le programme permet notamment la réaffectation de certains sites en centres d'entreprises, haltes-garderies, centres d'initiation NTIC, infrastructures sportives, guichets d'économie locale... Le réaménagement d'espaces verts et l'aide financière au démarrage ou à l'extension d'activités économiques font également partie des réalisations du programme.

Au total, 64 projets sélectionnés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sont actuellement mis en œuvre. L'état des projets est le suivant:

### Axe 1: Revitalisation économique

*Mesure 1.1: Aide à la création et au développement d'activités économiques (16 projets)*

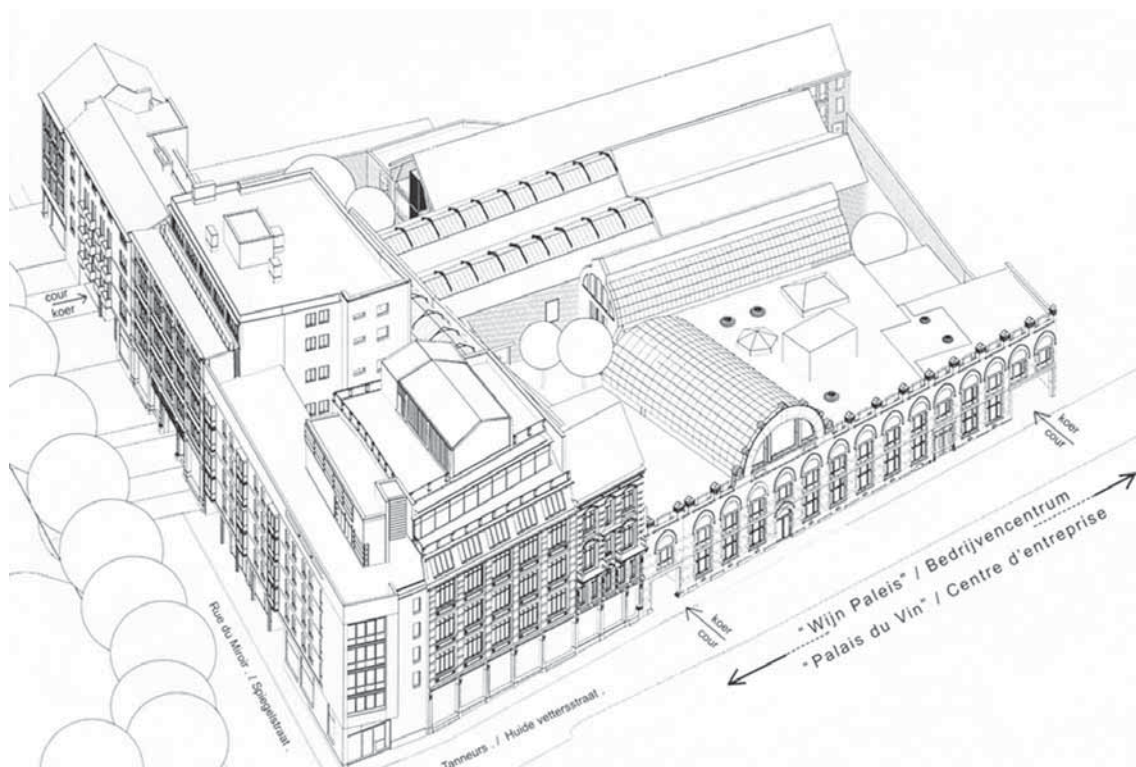
- Sur les dix Centres d'entreprises prévus, huit sont actifs. Les travaux relatifs aux deux autres centres seront finalisés avant 2008.
- Les quatre guichets d'économie locale sont actifs. Les activités du guichet de Forest ont été reprises par le guichet de Saint-Gilles.
- Autre type de projet: Le projet Ateliers d'artiste est en cours de réalisation.

*Mesure 1.2: Ingénierie financière (2 projets)*

- Les projets Micro-crédit et Fonds d'amorçage sont actifs.

*Mesure 1.3: Aide au développement local et aux structures de proximité (13 projets)*

- Création ou rénovation d'infrastructures de proximité
- Insertions professionnelles
- Offres de services aux habitants du quartier







Centre d'entreprises d'économie locale "Les Ateliers des Tanneurs" (ancien Palais du Vin), rue des Tanneurs 58-62, Bruxelles. Architecte: Ozon architecture, Christophe Gillis.

RÉPARTITION DU FINANCEMENT D'OBJECTIF 2 PAR TYPE D'INTERVENANT DE 2000 À 2006

	PROGRAMME				DÉPENSES 2000-2006	
	FEDER	Région	Autres entités nationales	Total	Réalisé	Eligibles & certifiées
<b>Axe 1</b>	31.966.250	18.501.922	15.768.078	<b>66.236.250</b>	52.565.988	45.138.381
mesure 1.1	18.443.860	12.719.000	7.314.628	<b>38.477.488</b>	33.993.359	29.060.075
mesure 1.2	2.400.000	2.400.000	0	<b>4.800.000</b>	4.447.627	3.919.468
mesure 1.3	9.288.348	2.205.878	7.760.525	<b>19.254.751</b>	10.714.986	9.038.863
mesure 1.4	1.834.042	1.177.044	692.925	<b>3.704.011</b>	3.410.016	3.119.976
<b>Axe 2</b>	12.848.750	1.916.768	20.239.232	<b>35.004.750</b>	22.543.129	19.613.892
mesure 2.1	1.613.406	0	1.618.329	<b>3.231.735</b>	302.001	59.990
mesure 2.2	11.235.344	1.916.768	18.620.903	<b>31.773.015</b>	22.241.128	19.553.902
<b>Axe 3</b>	1.070.000	0	1.070.000	<b>2.140.000</b>	379.426	379.426
	1.070.000	0	1.070.000	<b>2.140.000</b>	379.426	379.426
<b>Total général</b>	<b>45.885.000</b>	<b>20.418.690</b>	<b>37.077.310</b>	<b>103.381.000</b>	<b>75.488.543</b>	<b>65.131.699</b>

*Mesure 1.4: Nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) (7 projets)*

- Formations ainsi qu'ateliers informatique et multimédia destinés prioritairement aux habitants du quartier. Tous les projets sont opérationnels.

**Axe 2: Cadre pour un développement urbain durable**

*Mesure 2.1: la réhabilitation d'espaces publics et d'espaces verts (3 projets)*

- La réalisation des parcs Reine-Verte et Saint-François est

en voie d'achèvement et les travaux du tunnel Brabant ont débuté en 2006.

*Mesure 2.2: la rénovation de bâtiments à des fins d'activités sociales, de manière durable et respectueuse de l'environnement (23 projets)*

- Il s'agit de salles de sports, maisons des femmes, haltes garderie, maisons de quartiers et autres équipements de proximité. Vingt projets sont opérationnels.

Dans le cadre de ce programme, la Région de Bruxelles-Capitale a investi – en partenariat avec l’Union européenne, des communes et des entités communautaires belges – des fonds publics d’un montant total de 103.381.000 EUR.

Tous les engagements ont été finalisés en 2006. Les réalisations effectives en 2006 (financement direct et cofinancements) sont de 19.219.405 EUR (dont 12.580.953 EUR liquidés par la Région), soit 18,59% de l’investissement public. Les dépenses éligibles, certifiées (contrôlées et rentrées à la Commission en vue de l’obtention du subside FEDER) et effectivement exécutées en 2006 s’élèvent à 18.219.405 EUR, soit 17,85% de l’investissement public.

## URBAN II

La deuxième édition (2000-2006) de l’initiative communautaire URBAN vise des stratégies innovantes de réhabilitation de villes et de quartiers en crise.

En Région de Bruxelles-Capitale, URBAN II compte 13 projets, mis en œuvre sur un territoire couvrant partiellement Saint-Gilles, Anderlecht et Forest, dans la zone de la Gare du Midi. Elle s’intègre ainsi dans la zone d’intervention de la politique des contrats de quartier. La carte est disponible sur le site [www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be).

Les projets subsidiés visent à réaliser deux objectifs principaux: la mise en œuvre d’opérations intégrées de revitalisation urbaine, afin de prévoir des équipements d’utilité publique, à vocation sociale et/ou économique (Axe 1), le développement de la cohésion sociale dans les quartiers grâce au recours aux nouvelles technologies de l’information et de la communication et au soutien d’initiatives de développement local (Axe 2). L’Axe 3 concerne le financement des mesures d’assistance technique au programme. L’état des projets est le suivant:

### Axe 1: Opérations intégrées de revitalisation urbaine

*Mesure 1.1: Reconversion de friches urbaines en équipements à vocation sociale et/ou économique (3 projets).*

Sur les trois projets, la Bourse d’achat collectif et l’Agence pour le développement durable sont actifs et les travaux sont terminés. Les travaux de la Maison de l’Emploi sont en cours.



Maison de l’Emploi, rue de Mérode 143-149, Saint-Gilles.  
Architecte: De Schouwer

*Mesure 1.2: Création d’équipements d’utilité publique (3 projets).*

- Le Centre communautaire De pianofabriek est opérationnel et les travaux sont terminés. Les travaux sont en cours pour le Centre d’Arts Contemporains et la Maison des Cultures.



Centre communautaire “De Pianofabriek”, rue du Fort 35 - rue Guillaume Tell, Saint-Gilles. Architecte: Jean-Benoît Fontignie et Etienne Poulet

## Axe 2: Développement de la cohésion sociale dans les quartiers

*Mesure 2.1: Développement du potentiel lié aux technologies de la société de l'information – aide à l'utilisation et à la diffusion des technologies de l'information et de la communication pour la formation, l'accès à la démocratie locale, l'adéquation au marché du travail, l'éducation et la culture (3 projets).*

- Deux projets sont opérationnels: il s'agit du Cyber-

Espace et du Net Communal. Pour le troisième, Brass-Web, les travaux sont en cours.

*Mesure 2.2: Soutien aux initiatives de développement local visant à améliorer la convivialité et l'attractivité des quartiers (4 projets).*

- Trois projets sont opérationnels: Al andalus, Développement de l'esprit entrepreneurial et Village-Finance. Pour le quatrième, Brass-Web, les travaux sont en cours.

RÉPARTITION DU FINANCEMENT D'URBAN II PAR TYPE D'INTERVENANT DE 2000 À 2006						
	PROGRAMME				DÉPENSES 2000-2006	
	FEDER	Région	Autres entités nationales	Total	Réalisé	Eligibles & certifiées
Axe 1	4.335.601	902.222	3.868.369	9.106.192	7.220.091	6.278.626
mesure 1.1	1.518.125	644.991	1.193.997	3.357.113	1.471.012	529.547
mesure 1.2	2.817.476	257.231	2.674.372	5.749.079	5.749.079	5.749.079
Axe 2	2.717.787	1.078.125	1.792.469	5.588.381	2.458.583	1.468.244
mesure 2.1	1.738.882	612.925	1.276.446	3.628.253	1.261.533	663.352
mesure 2.2	978.905	465.200	516.023	1.960.128	1.197.050	804.892
Axe 3	120.100	0	120.100	240.200	76.057	76.057
	120.100	0	120.100	240.200	76.057	76.057
Total général	7.173.488	1.980.347	5.780.938	14.934.773	9.754.731	7.822.927

Les réalisations effectives dans le cadre d'URBAN II en 2006 (financement direct et cofinancements) sont de 2.400.506 EUR (dont 2.338.439 EUR liquidés par la Région), soit 16,07% de l'investissement public. Les dépenses éligibles, certifiées (contrôlées et rentrées à la Commission en vue de l'obtention du subside FEDER) et effectivement exécutées en 2006 sont de 1.515.726 EUR soit 10,15% de l'investissement public.

## 7. AUTRES PROJETS

### AUDIT DU RÉSEAU HABITAT

Le Réseau Habitat regroupe 10 associations actives sur le périmètre de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDLR), dans le domaine de la rénovation de l'habitat, de la participation et de l'action citoyenne. Son subside est géré par la Direction du Logement de l'AATL.

La Direction de la Rénovation Urbaine a assuré le lancement et le suivi de l'audit qualitatif et financier de ce réseau dont les conclusions, livrées en mars 2006, démontraient d'une part la qualité du travail fourni, et d'autre part les besoins de restructuration au niveau des missions et des organes de gestion.



Suite à cet audit, un nouveau plan pluriannuel 2007-2008 a été réalisé en juin 2006 avec le soutien des auditeurs et en collaboration avec les associations concernées.

### LE SECRÉTARIAT RÉGIONAL AU DÉVELOPPEMENT URBAIN (SRDU)

L'asbl a été créée en 2000 pour assister le Gouvernement dans la coordination des politiques menées en matière de revitalisation urbaine. En 2005, ses missions ont été recentrées autour de 3 axes de travail qui font du Srd u un outil de réflexion et d'aide à la décision pour les autorités bruxelloises pour contribuer à un développement cohérent de la Région. A cet effet, le Srd u se penche sur les mutations socio-économiques de la Ville, accompagne des projets et mène des études dans le but d'approfondir la connaissance des phénomènes urbains propres à Bruxelles. Pour plus d'informations, visitez le site [www.srd u.irisnet.be](http://www.srd u.irisnet.be)

La Direction de la Rénovation Urbaine contrôle son subside de fonctionnement annuel. Ce subside s'élève à 832.000 EUR pour l'année 2006.

### LA ZINNEKE PARADE

La Direction de la Rénovation Urbaine contrôle le subside alloué à l'asbl Zinneke Parade pour son fonctionnement annuel et l'organisation tous les 2 ans de la Parade.

Le montant du subside 2006 est de 310.000 EUR, sur un coût total estimé de la Parade à 810.000 EUR.

La 4<sup>ème</sup> édition de la Zinneke Parade s'est déroulée le 13/05/2006. Le thème de cette édition était "Toekomst à venir". Son principe créateur: la récupération des déchets. Le circuit de la Parade 2006 a mis l'accent sur la proximité en parcourant le cœur des quartiers.

Plus d'informations sont disponibles sur [www.zinneke.org](http://www.zinneke.org)

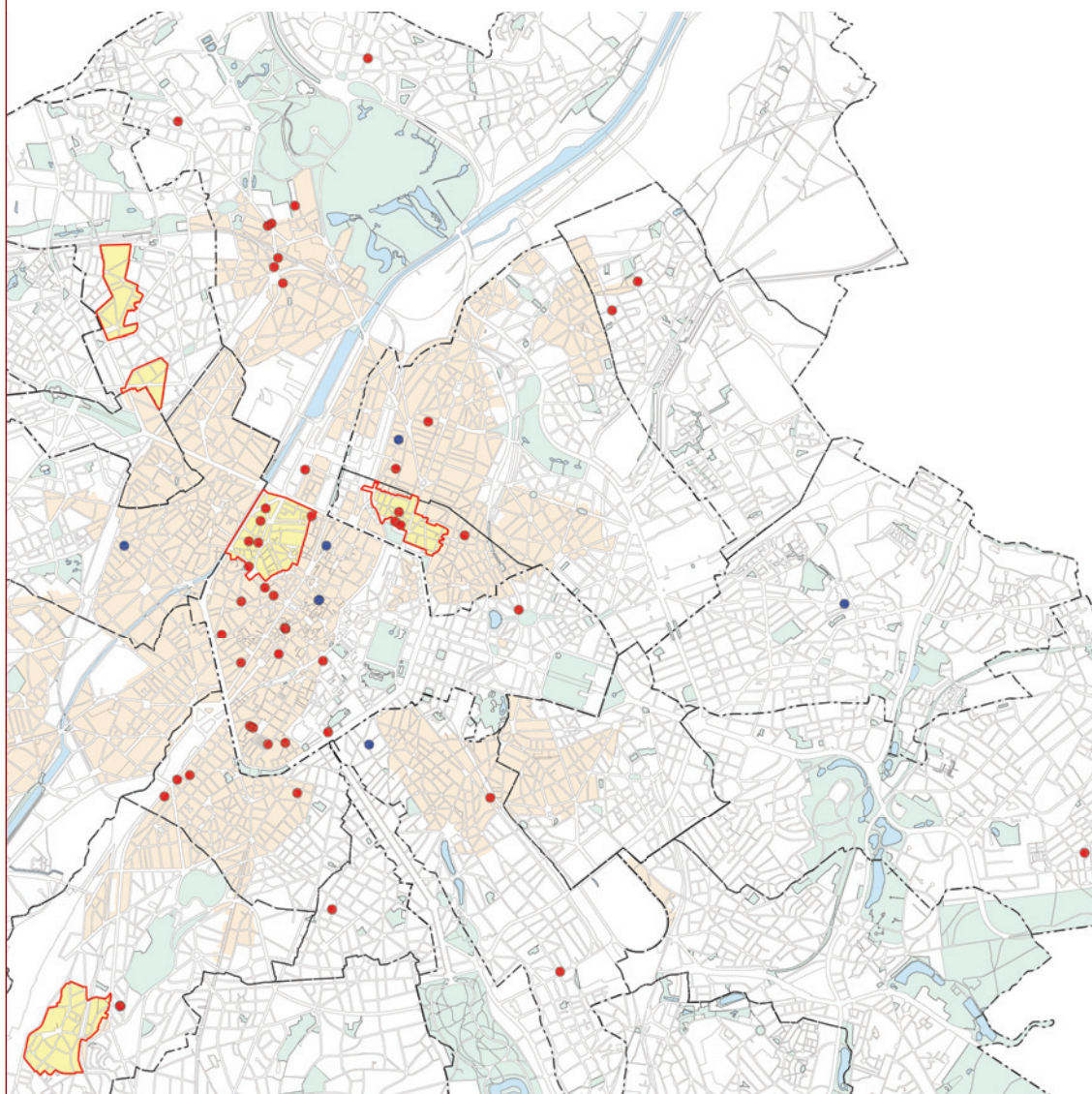
## 8. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC

Des informations sur les projets de rénovation urbaine sont consultables sur le site Internet [www.quartiers.irisnet.be](http://www.quartiers.irisnet.be).

L'AATL développe également d'autres supports de communication. Une série de six reportages vidéo constituant une mémoire audiovisuelle des contrats de quartier a été finalisée en 2006. Un autre reportage, centré sur l'évolution d'un contrat de quartier précis, "Fonderie-Pierron" à Molenbeek, sera finalisé en 2007. Le placement de panneaux de chantier uniformisés lors de travaux subsidiés par les contrats de quartier ou les Fonds structurels européens participe aussi à la sensibilisation des Bruxellois.

En plus de ces outils permanents de communication, l'AATL présente ses actions à l'occasion d'expositions, de conférences ou de visites de délégations étrangères. Ce fut le cas en 2006 lors du Festival de la Ville organisé par la Politique des grandes villes du 11 au 13/05/2006. Parmi les délégations reçues en 2006, citons celles du Japon (Wakayama University) et de Liverpool (John Moores University).

NOUVEAUX PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE APPROUVÉS EN 2006



Source : A.A.T.L. - Rénovation urbaine  
Carte établie le 15.01.2007



Carton de Wiart - Coeur de Jette  
commune de Jette



Les Quais  
commune de Bruxelles



Méristien de Bruxelles  
commune de Saint-Josse



Saint-Denis  
commune de Forest

Contrats de quartier - Wijkcontracten

● Immeubles à l'abandon

● Espace vert principal

● Immeubles isolés

● Eau

● Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation

Carte actualisée au 18.12.2006

Comme on peut le constater ci-dessus, les nouveaux projets approuvés en 2006 concernent: la réalisation de 4 contrats de quartier de la 10ème série (2006-2010), la rénovation de 18 immeubles isolés appartenant aux communes et CPAS et l'achat et la rénovation de 7 immeubles abandonnés.

## PERSPECTIVES

La politique de revitalisation des quartiers se confirme comme l'outil principal de la rénovation urbaine gérée par l'AATL.

Des moyens financiers accrus et une coordination renforcée avec les autres acteurs publics – intervenant de manière privilégiée dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement – ont permis de soutenir la production de logements assimilés au logement social et d'équipements de proximité.

Le contexte actuel se caractérise toutefois d'une part, par un marché immobilier orienté à la hausse et d'autre part, par la raréfaction des terrains disponibles et des opportunités d'intervention en raison des résultats déjà obtenus par les programmes successifs visant le patrimoine des communes et des CPAS. Cette situation nécessite de mobiliser davantage de moyens pour des acquisitions qui de surcroît, dans un certain nombre de cas, nécessitent des travaux coûteux de dépollution. Mais la relance d'une nouvelle dynamique de développement par des projets publics à valeur exemplaire est à ce prix.

A travers cette politique, une volonté d'agir dans le domaine du développement durable s'est affichée progressivement et de manière plus précise:

- Par la recherche de la mixité des fonctions (programme de production de logements et d'équipements) et de la mixité sociale (diversité des destinataires des logements, forte propension pour le logement social).
- En terme de mobilité, par des aménagements qui visent à réduire la pression automobile et à favoriser la qualité des aménagements des espaces publics considérés comme un cadre de vie.
- Par la lutte contre les immeubles abandonnés, les chancre et les friches urbaines.
- Par la mise en place d'un processus participatif qui implique les acteurs du développement local, en particulier les habitants.
- Par des actions qui visent la cohésion sociale.
- Plus récemment et de manière plus prononcée par la fixation, sous forme de conditions à l'octroi de subsides, d'objectifs en matière d'isolation thermique K45, d'accompagnement systématique d'études pour garantir les choix énergétiques, et de soutien ponctuel à des initiatives visant la réalisation de bâtiments basse énergie.

Un bref bilan sous cet angle fait apparaître la diversité de la production de logements et d'équipements de proximité dont, de longue date, un des principes de conduite des programmes est de privilégier les opérations de réhabilitation légère par rapport aux opérations de démolition-reconstruction.

Les actions de cohésion sociale menées avec le concours d'associations œuvrant à l'insertion par le logement et des projets en insertion socio-professionnelle pourraient être recentrées sur les questions environnementales et l'expertise à destination des habitants. Citons par exemple, les conseils prodigués à l'occasion de prêts de matériel par l'association Polybonnevie à Molenbeek.

En terme de perspectives d'avenir, il faudra veiller à:

- S'appuyer sur des dispositifs existants, connus et éprouvés qu'il faudra veiller à orienter de manière à prendre davantage en compte la question environnementale. Par exemple, par l'établissement de bilan énergétique au niveau du quartier.
- Coordonner les politiques publiques de financement de projets dans les domaines du bâti, du cadre de vie et de la cohésion sociale pour jouer sur des effets d'entraînement sur la base de réalisations exemplaires.
- Mettre en place une évaluation des résultats, notamment en terme de surcoûts, sachant que la prise en charge des frais d'investissement supplémentaires par les pouvoirs publics en matière de logement social bénéficie directement aux occupants par la réduction des charges qu'ils procurent.

Par ailleurs, pour tenter de requalifier un nombre significatif de logements et contrer les effets négatifs de la gentrification, des initiatives sont soutenues pour remettre aux normes du Code du Logement des biens privés en les couplant à des actions d'insertion socio-professionnelle pour les travaux de rénovation et des mesures d'accompagnement pour le relogement des occupants.

Les opérations de rénovation d'immeubles isolés appartenant aux communes et aux CPAS entamées dans les années 80 se poursuivent à un rythme régulier et suffisamment soutenu pour proposer d'envisager un soutien à l'acquisition d'immeubles, notamment pour rénover ou reconstruire dans des configurations de lieux plus difficiles, et réduire ainsi le nombre de chancres.

L'articulation avec la politique de lutte contre les immeubles abandonnés est déjà organisée dans un certain nombre de cas, mais la base légale devrait être renforcée et son champ d'actions élargi.

Enfin, les projets des programmes européens Objectif 2 et URBAN II pour la période 2000-2006 ont fait l'objet des derniers engagements, et certains d'entre eux ont été prolongés pour finaliser les investissements. L'année 2007 sera consacrée aux travaux de clôture et aux évaluations.







CHAPITRE 5

# LES MONUMENTS, SITES ET FOUILLES

OBJECTIFS ET MOYENS DES MONUMENTS, SITES ET FOUILLES	p. 102
1. L'IDENTIFICATION ET L'ETUDE DU PATRIMOINE	p. 104
2. LA PROTECTION LEGALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	p. 108
3. LA RESTAURATION ET LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	p. 110
4. LES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES ET LE LABORATOIRE D'ARCHEOLOGIE	p. 114
5. LES PROJETS EUROPEENS ET INTERNATIONAUX	p. 116
6. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC	p. 117
PERSPECTIVES	p. 120

## OBJECTIFS

L'enjeu général poursuivi en matière de monuments, sites et fouilles est à la fois de conserver, d'intégrer le patrimoine immobilier dans le cadre de vie contemporaine et de le maintenir dans un environnement approprié. La notion de patrimoine immobilier couvre l'ensemble des biens immeubles qui présentent un intérêt historique, archéologique, artistique, esthétique, scientifique, social, technique ou folklorique, à savoir: les monuments, les ensembles, les sites et les sites archéologiques. Dans cette perspective, l'Administration est chargée de réaliser différents objectifs allant de l'identification à la mise en valeur du patrimoine:

1. *Identifier et étudier* le patrimoine immobilier par la réalisation et la mise à jour régulière des inventaires et atlas.
2. *Protéger légalement* le patrimoine immobilier par des arrêtés d'inscription sur la liste de sauvegarde et de classement de biens dont la liste figure dans un *registre*.
3. *Restaurer et gérer* le patrimoine par le suivi des travaux, depuis la demande du permis d'urbanisme jusqu'à la fin des travaux et l'octroi de subsides éventuels.
4. Réaliser des *fouilles archéologiques* et assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine archéologique mis au jour dans la Région.
5. Participer activement aux *projets européens et internationaux*, afin d'encourager la coopération et l'échange d'informations ou de bonnes pratiques entre les Etats.
6. *Informé et sensibiliser le grand public* sur la valeur et le rôle du patrimoine dans la société, au travers de publications, expositions, conférences, animations, centre de documentation, etc.

## MOYENS

### MOYENS HUMAINS

La Direction des Monuments et Sites (66 agents) assure les diverses missions liées à la réalisation des objectifs précités. Elle travaille en lien étroit avec le secrétariat (6 agents) de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) qui est l'organe consultatif en matière de patrimoine immobilier dans la Région de Bruxelles-Capitale. Elle siège également au sein des *commissions de concertation* des 19 communes, organisées dans le cadre de l'octroi des permis d'urbanisme, aux côtés de la Direction de l'Urbanisme de l'AATL.

### MOYENS FINANCIERS

Les moyens consacrés en 2006 à la gestion des monuments, sites et fouilles s'élèvent à 20.199.000 EUR. Ils se répartissent comme suit:

Activités	Crédits liquidés (EUR)
Restauration du patrimoine et études préalables	17.296.200
Information et sensibilisation du public	2.903.000
<b>Total</b>	<b>20.199.000</b>

Le crédit relatif à l'information et la sensibilisation du public comprend également la publication des inventaires et des atlas, les fouilles archéologiques et l'engagement du personnel contractuel pour les réaliser.

### MOYENS LÉGISLATIFS

La base légale relative au patrimoine immobilier est définie dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT). En effet, le COBAT intègre, depuis le 5/06/2004, l'*Ordonnance du 4/03/1993 relative à la protection du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale* dans le "Titre V: De la protection du patrimoine immobilier".

Les dispositions du COBAT sont complétées par des arrêtés d'application qui mettent en œuvre certaines modalités d'exécution, notamment en matière de travaux. Ainsi, l'arrêté du Gouvernement du 30/04/2003 fixe les conditions d'octroi d'une subvention pour des travaux de conservation relatifs à un bien classé.

## 1. L'IDENTIFICATION ET L'ÉTUDE DU PATRIMOINE

Pour assurer sa mission de conservation du patrimoine immobilier, la Direction des Monuments et Sites identifie et étudie le patrimoine monumental, naturel et archéologique en l'inventoriant. Les inventaires sont essentiels dans la mesure où ils constituent:

- Un outil de gestion pour tous les acteurs de l'aménagement du territoire bruxellois.
- Une source documentaire scientifique précieuse pour l'étude de la Région, son environnement et son histoire.
- Un guide aidant le grand public à découvrir et à mieux apprécier la qualité de son cadre de vie quotidien.

L'Administration réalise à l'heure actuelle plusieurs inventaires: l'inventaire du patrimoine monumental, l'inventaire des arbres remarquables, l'inventaire des orgues et l'inventaire du patrimoine archéologique.



L'inventaire du patrimoine archéologique se présente sous forme d'atlas. L'Atlas du sous-sol archéologique de la commune de Schaerbeek a été publié en 2006.

Ces inventaires scientifiques, à valeur documentaire, sont à distinguer de l'inventaire du patrimoine immobilier à valeur légale.

En effet, le COBAT prévoit que le Gouvernement dresse, tient à jour et publie un inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région. Celui-ci, approuvé par le Gouvernement sous

forme d'un arrêté, acquiert valeur réglementaire dès sa publication au *Moniteur belge*. Actuellement, cette mesure ne concerne que des inventaires d'urgence partiels, celui des orgues et des sites (MB 22/09/1995) et du quartier Léopold (MB 24/06/1994). Cette mesure ne constitue pas à proprement parler une mesure de conservation, mais vise essentiellement à attirer l'attention des propriétaires et des autorités communales et régionales sur l'intérêt d'un bien.

En attendant qu'un inventaire général du patrimoine immobilier soit adopté et publié au *Moniteur belge*, une mesure transitoire considère comme inscrits d'office à l'inventaire légal tous les monuments et ensembles construits avant 1932.

### L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE MONUMENTAL

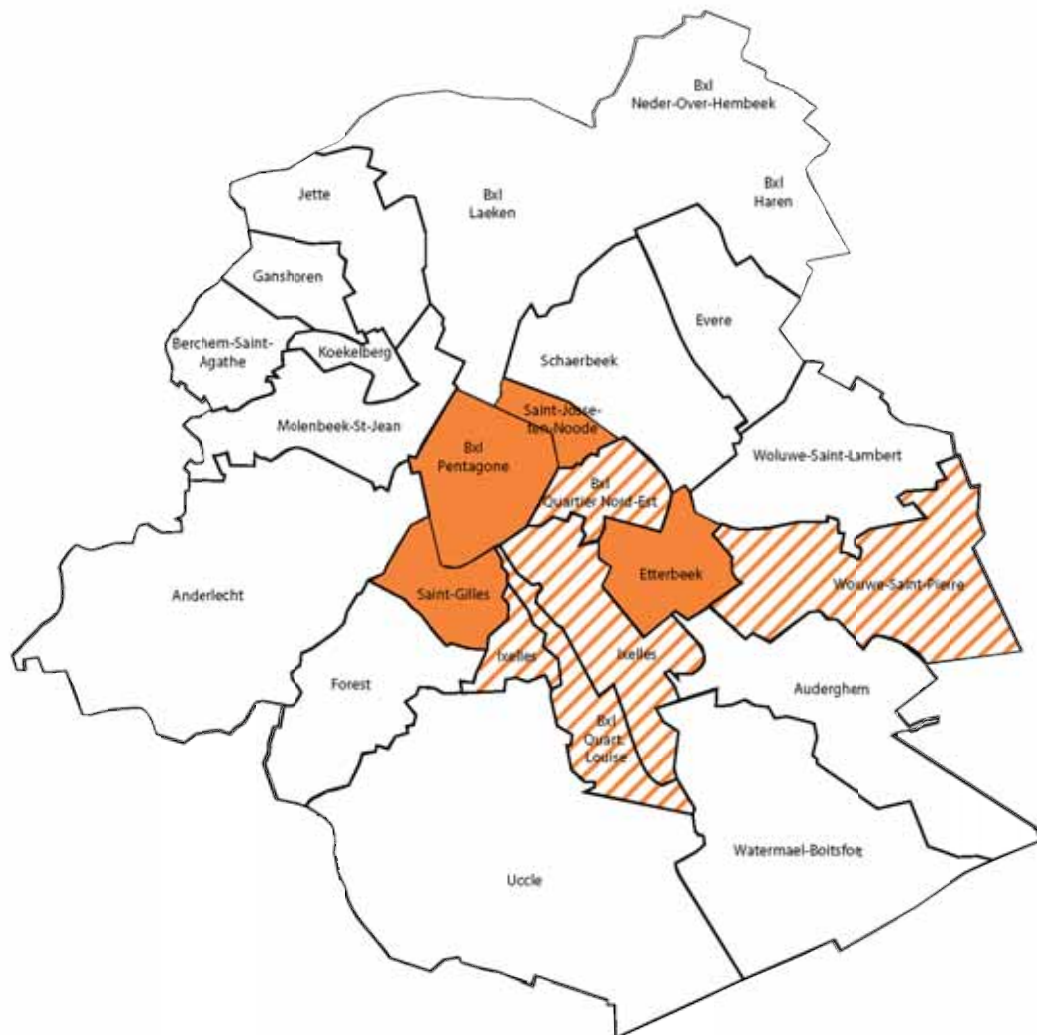
L'*inventaire du patrimoine monumental* recense et étudie de manière systématique le patrimoine bâti de la Région. Ce patrimoine est étudié commune par commune sur base d'une prospection sur le terrain, du dépouillement de divers fonds d'archives ainsi que de recherches bibliographiques et iconographiques. Les informations sont synthétisées dans une publication qui présente l'histoire urbanistique de la commune et en décrit le patrimoine architectural.

Depuis 2004, les inventaires ne font plus l'objet d'une édition imprimée mais sont directement mis en ligne sur le site [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be). Ils bénéficient ainsi d'une iconographie plus riche et leur utilisation est facilitée par des moteurs de recherche et un glossaire.

En 2006, trois inventaires ont été poursuivis: Ixelles (enclave délimitée par Saint-Gilles et l'avenue Louise, soit 24% du bâti), Woluwe-Saint-Pierre (quartiers du Centre, Saint-Michel et Stockel, soit 37,11% du bâti) et Bruxelles-Extension (Quartier Louise-Roosevelt, soit 69% du bâti). L'inventaire de Bruxelles-Extension Est (quartiers des Squares) a été entamé. Ces inventaires seront disponibles sur le site Internet entre 2007 et 2009.

L'édition imprimée de l'inventaire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode (1997) a été mise en ligne en 2006. Le travail préparatoire à l'édition électronique en 2007 de l'inventaire d'Etterbeek (1997) s'est déroulé la même année.

INVENTAIRES DU PATRIMOINE MONUMENTAL RÉALISÉS OU EN COURS DE RÉALISATION EN 2006



Inventaire disponible en version papier et/ou sur le site Internet [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be).



Inventaire en cours de réalisation.



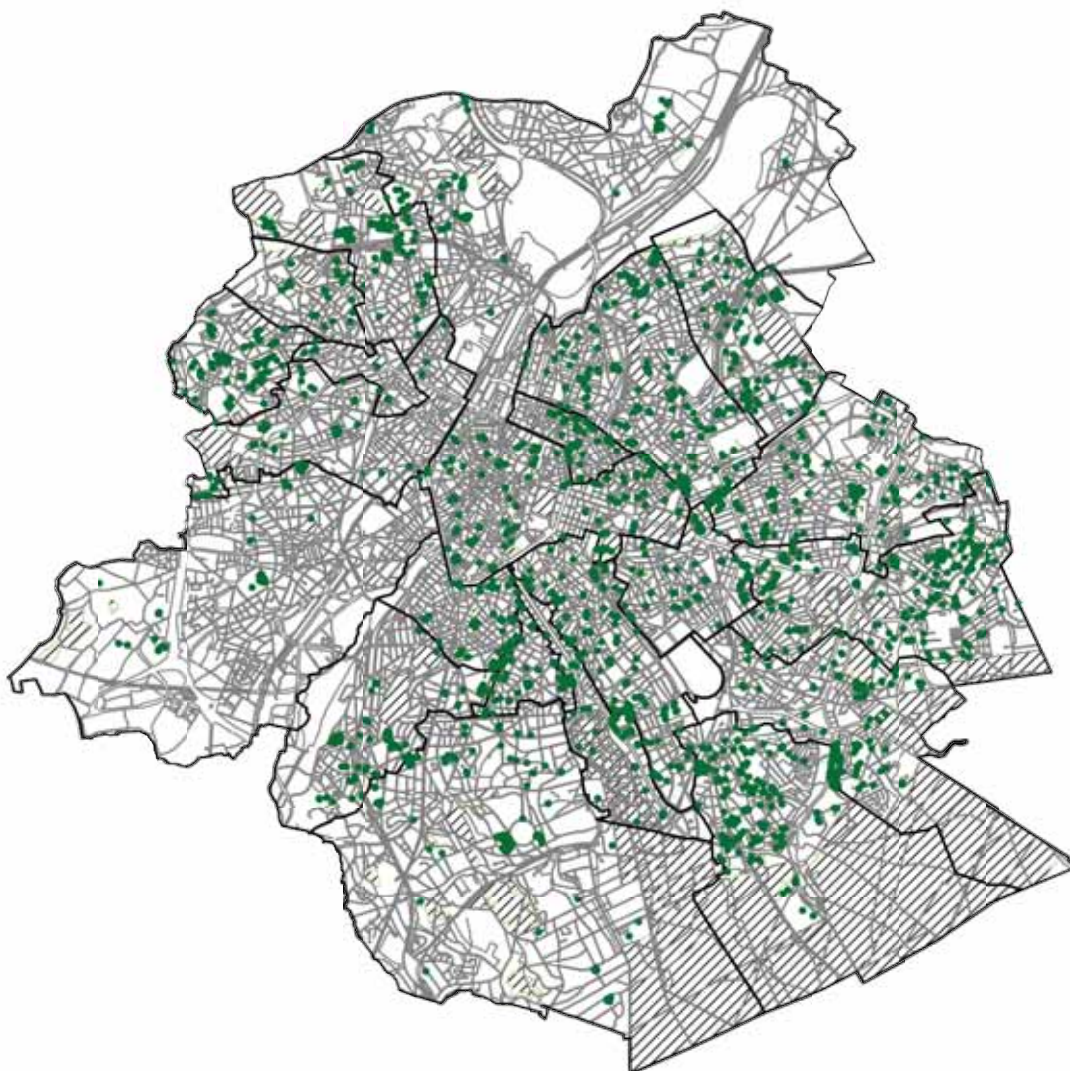
## L'INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES

Cet inventaire vise prioritairement la découverte et la sauvegarde des arbres remarquables de la Région. Pour réaliser à terme un inventaire du territoire régional aussi exhaustif que possible, les prospections s'opèrent aussi bien en espace privé (jardins et intérieurs d'îlot) qu'en espace public ainsi que dans les sites déjà protégés. Les résultats des prospections sont encodés dans une base de données qui permet de classer les arbres par critères (espèce, âge, taille, etc.) et de sélectionner les individus dignes d'une protection. Ces données sont également transmises à la société belge de dendrologie qui centralise l'information pour toute la Belgique.

En 2006, 215 arbres ont été étudiés dans 9 communes. Deux communes ont été prospectées en profondeur dans le cadre de la campagne d'inventaire systématique: Bruxelles-Nord (Neder-Over-Heembeek, Haren, Laeken) dont l'inventaire est encore en cours, et Forest dont le recensement entamé en 2005 a été terminé en 2006. Dans les autres communes, des visites ponctuelles, notamment à l'occasion de demande de permis, de classement ou de demande des propriétaires, ont permis d'enrichir la base de données.

Depuis le début de la campagne d'inventaire en 2002, 2.730 arbres ont été étudiés sur l'ensemble de la Région. En y incluant les données d'inventaires précédents, la base de données compte aujourd'hui 5.255 arbres.

SITUATION DES ARBRES REMARQUABLES INSCRITS À L'INVENTAIRE DEPUIS 2002



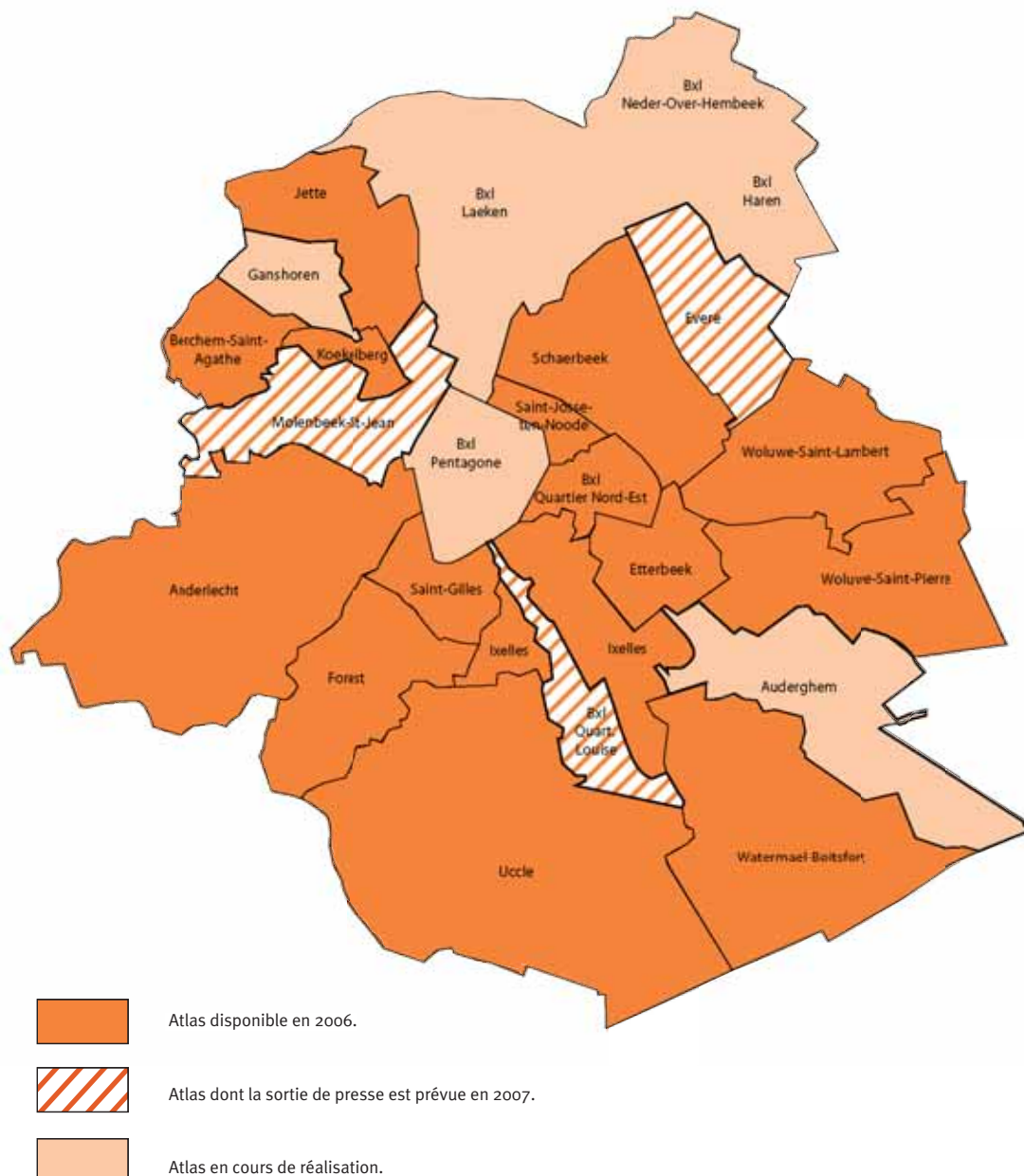
## LES ATLAS DU SOUS-SOL ARCHÉOLOGIQUE

L'inventaire du patrimoine archéologique se présente sous la forme d'*Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles*, réalisés en collaboration avec les Musées royaux d'Art et d'Histoire. Ces Atlas répertorient, commune par commune, les sites archéologiques potentiels accompagnés de cartes de localisation ainsi qu'un inventaire du matériel archéologique découvert. Chaque Atlas comprend également une série de recommandations

quant à la gestion future du patrimoine archéologique de la commune dans le cadre de projets urbanistiques.

En 2006, l'Atlas de la commune de Schaerbeek a été publié. L'étude des communes d'Evere, de Molenbeek-Saint-Jean et de Bruxelles-Quartier Louise-Roosevelt a été finalisée. L'étude des communes d'Auderghem et de Ganshoren a été entamée.

ATLAS DU SOUS-SOL ARCHÉOLOGIQUE RÉALISÉS OU EN COURS DE RÉALISATION EN 2006



## L'INVENTAIRE DES ORGUES

Complémentaire aux inventaires généraux du patrimoine, la Direction des Monuments et Sites réalise des inventaires liés à des thématiques particulières, en faisant appel à des associations spécialisées.

Ainsi, un premier recensement des orgues effectué en 1992 a été mis à jour en 2002 par l'association "Organum Novum" (actuellement 186 orgues recensés). En 2006, l'Administration a encadré la création d'un site Internet "Orgues en Région de Bruxelles-Capitale" qui mettra à la disposition du public en 2007 cet inventaire spécialisé (données techniques, descriptions, photos, glossaire). Il s'agit d'une primeur en la matière puisque les deux autres Régions du pays ne possèdent qu'un inventaire papier des orgues.

## 2. LA PROTECTION LÉGALE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Le registre des biens protégés peut-être consulté sur le site [www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)

Contrairement à l'inscription à l'inventaire, le classement et l'inscription sur la liste de sauvegarde constituent des moyens de protection permanente du patrimoine.

La proposition de classement ou de sauvegarde d'un bien émane soit du Gouvernement, soit de la Commission Royale des Monuments et Sites. Mais une demande de protection peut aussi être introduite par les autorités communales, par le propriétaire ou par une asbl dont la raison sociale concerne la sauvegarde du patrimoine. Dans ces cas-là, l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites est requis.

La décision d'ouverture de la procédure de protection est prise par un arrêté du Gouvernement publié au *Moniteur belge*. Suit alors une enquête approfondie, associant officiellement le ou les propriétaires du bien, la commune et la Commission Royale des Monuments et des Sites. Au terme de cette enquête, le Gouvernement prend éventuellement l'arrêté de protection définitive, au plus tard dans les deux ans.

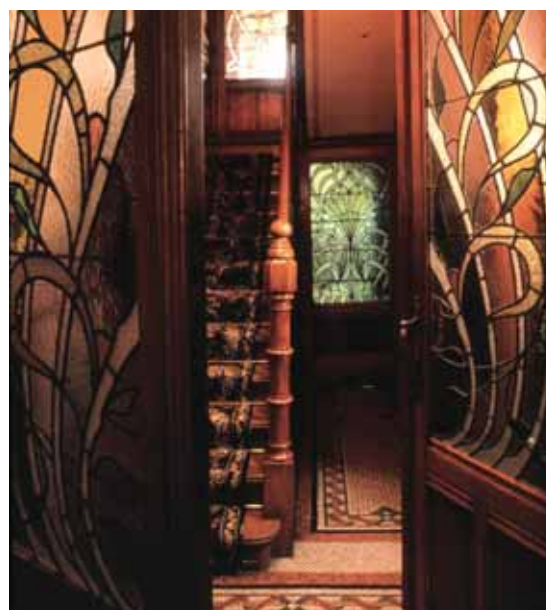
Par ailleurs, depuis 2004, lorsque la demande de classement ou d'inscription sur liste de sauvegarde est introduite par le propriétaire d'un bien le Gouvernement peut, à certaines conditions, adopter directement l'arrêté définitif (art. 227 et 210 §7 du COBAT). Cette procédure accélérée permet une réelle simplification administrative.

## LA PROTECTION DES MONUMENTS ET ENSEMBLES ARCHITECTURAUX

Au cours de l'année 2006, l'Administration a réalisé et proposé au Secrétaire d'Etat compétent 64 projets d'arrêtés de classement de monuments ou d'ensembles architecturaux. Parmi ceux-ci, 14 projets concernent le classement définitif de biens pour lesquels une ouverture d'enquête a été réalisée.

Les 50 autres projets concernent de nouveaux projets de classement. La moitié de ces 50 nouveaux projets fait suite à des demandes introduites par des ASBL (3), des communes (2), la Commission Royale des Monuments et Sites ou CRMS (15) ou des propriétaires (4). L'autre moitié sont des propositions réalisées d'initiative par l'Administration ou à la demande du Secrétaire d'Etat.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé, en 2006, 16 ouvertures de procédures de classement (concernant 23 immeubles) et 39 classements définitifs.



Maison conçue par et pour Edouard Ramaekers, appartenant à la seconde génération d'architectes Art nouveau, située rue Le Corrège 35 à Bruxelles (1899).



Les décisions de classement du Gouvernement portent essentiellement sur des thématiques particulières, telles que:

- Les immeubles datant de l'Ancien Régime dans le centre ville (rue de Flandre).
- Les immeubles construits par la seconde génération d'architectes Art Nouveau (Jacobs, Blérot, Dewin, Strauven, Ramaekers, ...).
- Des immeubles à appartements modernistes de l'entre-deux-guerres.
- Les immeubles modernistes d'après-guerre, comme la maison Moureau à Laeken et l'immeuble Van Ootheghem à Evere, œuvres d'un des grands architectes modernistes belges, Willy Van der Meeren.
- Des éléments de petit patrimoine urbain (comme les dernières aubettes de tram).
- Des ouvrages d'art (ouverture de la procédure de classement du Passage Chambon avenue de la Reine à Laeken et du Pont Bockstael-Jubilé à Molenbeek).



Immeuble Van Ootheghem à Evere de l'architecte Willy Van der Meeren



Le gratte-ciel américain du bd général Jacques à Ixelles.  
Un immeuble à appartements de l'entre-deux-guerres classé en 2006 selon la procédure accélérée (art. 227 du COBAT).



L'arrêté de classement de l'intérieur du Palais Stoclet (09/11/2006) a permis la protection globale de ce chef-d'œuvre de la Sécession Viennoise inscrit sur la liste indicative du patrimoine mondial de l'Unesco.

Un des moments forts de l'année 2006 est la décision du Gouvernement de classer par extension, comme monument, les meubles et objets décoratifs faisant partie intégrante du Palais Stoclet, en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique. Cet arrêté du 09/11/2006 fait suite à une étude très approfondie du mobilier et des objets décoratifs réalisés au Palais Stoclet par les ateliers de la Wiener Werkstätte, à la

demande d'Adolphe Stoclet, afin de composer une *œuvre d'Art total* (Gesamtkunstwerk) qui allait faire date dans l'histoire de l'architecture européenne. Cet arrêté permet ainsi une protection globale du chef-d'œuvre de la Sécession viennoise – le palais fut classé comme monument en 1976, et les jardins en 2005 – qui figure d'ores et déjà sur les listes indicatives des biens du patrimoine mondial de l'Unesco.

### LA PROTECTION DES SITES

En ce qui concerne le "patrimoine vert", 44 projets d'arrêtés de protection ont été réalisés et proposés au Secrétaire d'Etat en charge du Patrimoine en 2006. Ils concernent aussi bien les spécimens les plus remarquables d'arbres repérés par l'inventaire que des sites semi-naturels (Vogelenzang à Anderlecht, Kattebroeck à Berchem, plateau Engeland à Uccle) ou aménagés (Couvent Wiener à Watermael Boitsfort).



Hêtre pleureur greffé, situé dans une propriété particulière avenue Brugmann à Forest. Ouverture de la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde le 02/02/2006.

En 2006, le Gouvernement a entamé la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde de 8 arbres et la procédure de classement du Couvent Wiener à Watermael Boitsfort. Par ailleurs, 26 arbres ont été définitivement inscrits sur la liste de sauvegarde, et le site du Kattebroeck à Berchem-Sainte-Agathe a été définitivement classé.

La même année, l'Administration a poursuivi l'état des lieux des "sites protégés" (avec photos), afin de fixer une *situation réelle* à une date donnée: 11 des 240 sites protégés ont fait l'objet d'un tel traitement. Cet état des lieux est un outil essentiel pour faciliter le traitement des demandes de permis uniques et le traitement du constat d'éventuelles infractions.

### ETUDE DE L'AVENUE LOUIS BERTRAND EN VUE D'UNE RÉFLEXION SUR LES RÈGLEMENTS ZONÉS

En 2006, la Direction des Monuments et Sites a mené une réflexion sur la manière de protéger, de façon plus souple et plus adaptée que par les mesures individuelles de protection (classement ou sauvegarde), les grands ensembles urbanistiques à forte valeur patrimoniale. A titre d'essai, l'avenue Louis Bertrand à Schaerbeek a ainsi fait l'objet d'un relevé spécifique.

Dans le cadre de cette réflexion, la Direction des Monuments et Sites s'est penchée sur la création d'un nouvel outil de gestion ou règlement d'urbanisme contenant, outre des prescriptions patrimoniales, des recommandations opposables aux tiers quant au respect des éléments stylistiques et architecturaux des immeubles faisant partie de ces ensembles urbains remarquables. Un tel règlement devrait notamment permettre de faciliter les procédures et les délais des permis et autorisations de travaux et constituer un outil pédagogique et de sensibilisation.

## 3. LA RESTAURATION ET LA GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

### LES ÉTUDES RÉALISÉES DANS LE CADRE DE LA RESTAURATION DU PATRIMOINE PROTÉGÉ

Depuis 2000, la Direction des Monuments et Sites dispose d'un budget spécifique lui permettant de commander des études et des travaux relatifs à des biens protégés, qu'ils appartiennent à des propriétaires publics ou privés. Au sein



de la Direction, les cellules Travaux, Sites et Archéologie ainsi que l'unité de Documentation y font appel.

Les types d'études sont divers: études stratigraphiques, de composition de béton, archéozoologiques, paléo-environnementales, dendrochronologiques, phytosanitaires, etc. Quant aux travaux, citons les interventions sur la stabilité, le nettoyage de soieries Art nouveau, un traitement anti-puces, ...

Les commandes d'études reflètent soit les préoccupations directes de la Direction des Monuments et Sites car elles sont liées à certains dossiers (comme l'étude de stabilité des balcons du "Koninklijke Vlaamse Schouwburg"), soit la volonté de se concentrer à moyen terme sur des thématiques pointues (comme les papiers peints).

Ces études permettent par ailleurs de relancer des dossiers complexes sur de nouvelles bases, d'acquérir des documents essentiels à la connaissance approfondie de dossiers exceptionnels et de les organiser efficacement (étude des archives de la Direction des Monuments et Sites en vue de leur exploitation documentaire).

Elle visent également à soutenir des opérations de restaurations remarquables (la restauration des plafonds peints par F. Khnopff dans la salle des Mariages de l'hôtel communal de Saint-Gilles) ou à réaliser des campagnes de travaux relatives à des biens classés appartenant à la Région (chapelle Sainte-Julienne, halles Saint-Géry).

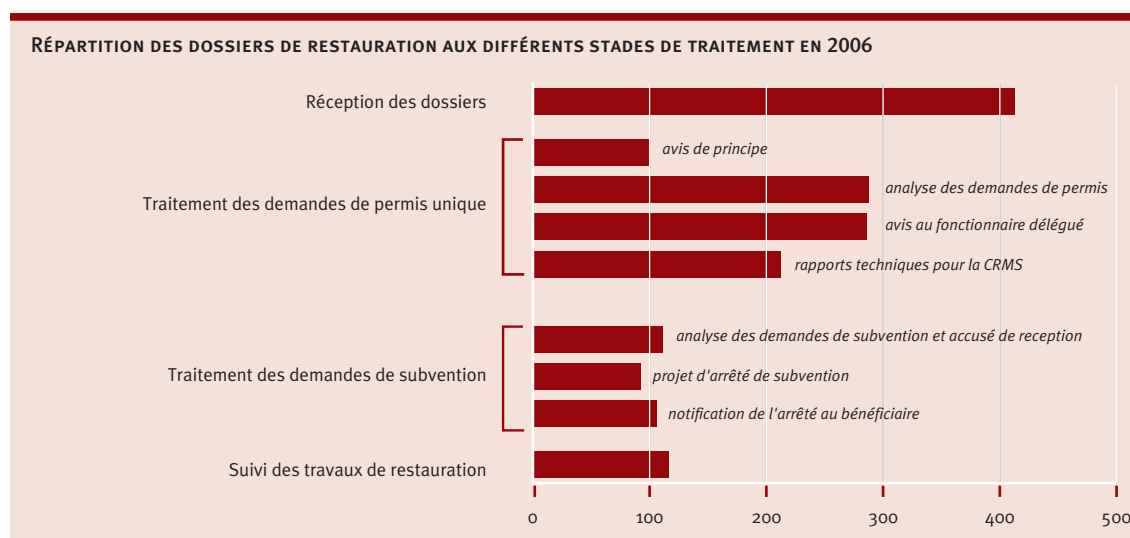
Ces études sont confiées à des spécialistes indépendants (architectes, ingénieurs, historiens de l'art, restaurateurs, archéologues, agronomes, ...) ou à des institutions (Institut royal du Patrimoine artistique, Musées royaux d'Art et d'Histoire, différentes universités), et peuvent également mener à l'exécution de travaux (par ex.: l'étude de la stabilité de la maison Saint-Cyr a mené à la réalisation de travaux d'urgence).

## LE TRAITEMENT DES DOSSIERS DE RESTAURATION DU PATRIMOINE PROTÉGÉ

La Direction des Monuments et Sites intervient aux différents stades de la procédure de travaux de restauration, comme on peut le constater dans le tableau ci-dessous.

Lors du traitement des demandes de permis uniques (urbanisme et patrimoine), la Direction des Monuments et Sites offre un accompagnement aux propriétaires, instruit et soumet des demandes d'avis de principe à la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) afin d'orienter les projets.

Elle analyse ensuite les demandes, donne des avis au fonctionnaire délégué (qui délivre le permis) et réalise des rapports techniques circonstanciés à l'intention de la CRMS.



Ce tableau indique le nombre de dossiers traités en 2006 à chaque étape de la procédure relative aux travaux de restauration, pour les sites et les monuments aussi bien classés qu'inscrits sur la liste de sauvegarde. Il faut préciser qu'un certain nombre de dossiers ouverts en 2006 ont achevé leur parcours la même année, tandis que d'autres, plus complexes, en sont seulement à la première étape. De même, un grand nombre de dossiers traités en 2006 ont été ouverts en 2005 ou 2004, voire même parfois avant.

Dans le cadre des demandes de subside, l'Administration analyse les dossiers, prépare les projets d'arrêtés d'autorisation qu'elle transmet au Ministre compétent. Elle inscrit au budget les décisions de subsides et notifie celles-ci aux demandeurs.

Enfin, durant la restauration des biens protégés, elle assure le suivi et le contrôle des travaux jusqu'à la fin du chantier. Elle vérifie la bonne exécution des travaux autorisés et leur bonne fin avant liquidation du subside éventuellement promis.

## APERÇU DES TRAVAUX DE RESTAURATION RÉALISÉS EN 2006

Parmi les différents types de travaux réalisés sur les biens classés ou sauvegardés, citons les restaurations globales portant sur la totalité d'un bien ou les interventions plus ponctuelles ou ciblées, comme des travaux effectués aux façades, aux toitures, aux châssis, aux décors intérieurs, au mobilier fixe, etc. Il peut s'agir également de résoudre des problèmes de stabilité, de réaffectation ou de restauration de techniques spéciales (chauffage, sanitaires...). La Direction des Monuments et Sites accompagne également les demandes de travaux ayant trait aux espaces publics protégés.

Ces différents types de travaux s'appliquent à des bâtiments divers et variés:

**Le centre historique protégé (zone Unesco).** Il s'agit de la Grand-Place protégée en tant que patrimoine mondial et de ses abords. Citons la restauration complète (y compris les fouilles archéologiques) du n°39 de la Grand-Place, datant de l'ancien régime et reconstruite après 1695, ainsi que la restauration de la façade (début du XVIII<sup>e</sup> siècle) de la maison sise rue au Beurre n° 42.

**Les habitations.** Ce sont aussi bien des résidences de prestige que des maisons plus modestes, de styles et d'époques différentes de construction. Evoquons l'Hôtel Ciamberlani (architecte P. Hankar – 1897) qui fait l'objet d'une restauration générale, les maisons des cités-jardins Le Logis-Floréal (architecte J.-J. Eggerickx, paysagiste L. Van der Swaelmen – entre-deux-guerres) à Watermael-Boitsfort.



Façade de l'Hôtel Albert Ciamberlani situé rue Defacqz 48 à Ixelles, après restauration (architecte Paul Hankar – 1897).

**Les bâtiments commerciaux.** Dans cette catégorie, soulignons la restauration des vitrines de certains magasins du passage du Nord (1881-1882) reliant la rue Neuve au Boulevard A. Max. Dans le même quartier, l'Hôtel Métropole (architecte Alban Chambon – 1893) a fait l'objet d'études sur la restauration des décors (peintures murales et plafonds de certains salons).

**Les bâtiments de bureaux.** L'immeuble de l'Union du Crédit belge (architecte D. De Keyser – 1872) situé rue Montagne aux Herbes Potagères est réaffecté en musée de la Monnaie.

**Les bâtiments industriels.** Le marché couvert aux bestiaux de Cureghem à Anderlecht (architecte E. Tirou, inauguré en 1890) a fait l'objet d'une étude de stabilité générale par la mise en place d'un monitoring (mesurage de données concernant le comportement des éléments structurels durant six mois). A Forest, les façades en béton enduit des anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens (architecte A. Blomme – 1930) ont fait l'objet d'une restauration dans le cadre de la réaffectation du site en un centre d'art contemporain.

**Les bâtiments publics.** La gare de Watermael-Boisfort (1884) a été complètement restaurée et réaffectée en centre culturel communal. Pour le palais de Justice (architecte J. Poelaert – de 1866 à 1883), la restauration se poursuit avec les carrelages du péristyle. À l'hôtel communal de Saint-Gilles (architecte A. Dumont – de 1900

à 1904), l'adaptation et la restauration de l'installation de chauffage ont été réalisées. Citons encore la restauration des toitures des salles d'expositions du Palais des Beaux-Arts (V. Horta – 1928), la restauration des fauteuils du théâtre des Galeries Saint-Hubert, sans oublier la restauration de certaines tombes du cimetière de Laeken en vue de nouvelles concessions.

**Les écoles.** L'ensemble des châssis de l'école "La Ruche" à Schaerbeek (architecte H. Jacobs – de 1901 à 1907) ont été restaurés et une étude de stabilité de la coupole de la chapelle du collège Sint-Jan Berchmans a été menée. A Molenbeek, l'Académie de dessin a été réaffectée en maison des Cultures et de la Cohésion Sociale après restauration complète. Une partie de l'ancienne école vétérinaire d'Anderlecht est réhabilitée en logements.

**Les bâtiments à vocation confessionnelle et philosophique.** Parmi de nombreuses églises, soulignons l'église Saint-Nicolas (à l'origine de style gothique) qui a été entièrement restaurée. Le couvent de Saint-Antoine-de-Padoue à Etterbeek également ou encore la restauration de l'orgue de l'église protestante (ancienne chapelle du Palais de Charles de Lorraine – 1760-1761). La stabilité de la façade de la synagogue de Bruxelles (architecte D. De Keyser – de 1875 à 1878) de style romano-byzantin a été étudiée. Les décors intérieurs du temple maçonnique sis rue du Persil (architectes A. Samyn et A. Chambon – 1877) ont été restaurés.

**Les sites naturels.** Parmi les demandes de permis uniques traitées en 2006, plus de 140 concernent des sites (et arbres) protégés. Les travaux majeurs se sont portés en priorité sur les accords Beliris (restauration du Bois de la Cambre avec notamment la mise en œuvre de la rénovation des berges de l'étang des Canotiers; restauration du parc Josaphat). Citons également les travaux d'élagage et de revitalisation des arbres dans le parc classé du Cinquantaire ou les travaux du parc de

Wolvendael à Uccle.

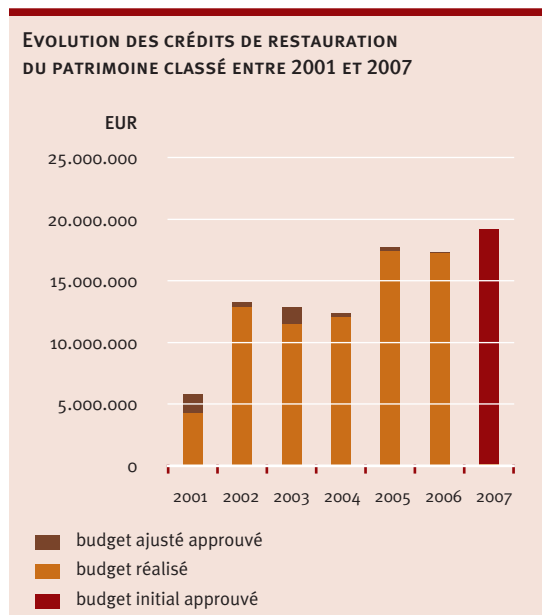


Parc Josaphat: un montant de 2.218.552 EUR a été alloué dans le cadre des accords de coopération Beliris pour la restauration des chemins, égouttage et éléments patrimoniaux et 363.375 EUR pour l'abattage, l'élagage et la taille des arbres.

## LES MOYENS DE FINANCEMENT DE LA RESTAURATION DES BIENS CLASSÉS

Pour l'aide à la restauration des monuments et sites classés publics et privés, l'AATL a dépensé en 2006 un budget total de 17.296.200 EUR.

Ce budget est apparu insuffisant pour couvrir la demande réelle en matière de restauration. Il a donc été augmenté en conséquence pour l'année 2007.



## TRAITEMENT DES INFRACTIONS COMMISES SUR LE PATRIMOINE BRUXELLOIS

Les mesures de protection du patrimoine bruxellois sont renforcées par des dispositions légales visant à inciter les propriétaires à conserver et entretenir leur bien remarquable.

Afin de prévenir toute dégradation, modification ou altération, qu'elles soient volontaires ou non, sur le patrimoine protégé et veiller ainsi à son intégrité, le législateur bruxellois a prévu la désignation d'agents habilités à visiter les biens et sites protégés, et à accompagner leurs propriétaires dans toute démarche visant à garantir leur maintien en bon état et la conservation de leur intérêt historique, esthétique ou architectural.

En cas de mise en péril d'un bien, il est à noter que le Code bruxellois permet à l'autorité publique d'exécuter des travaux d'office et se substituer au propriétaire défaillant. En outre, les fonctionnaires désignés par le Gouvernement sont également habilités à constater des actes commis irrégulièrement et à en informer le Parquet. Il s'agit notamment d'actes et travaux effectués sans permis d'urbanisme unique ou en contravention avec un permis délivré. Une même procédure existe pour les infractions commises sur des biens non classés (voir à ce propos le point "renforcement du suivi des infractions urbanistiques" du chapitre 2).

En 2006, la Direction des Monuments et Sites a ouvert 89 dossiers d'information:

- 35 d'entre eux ont donné lieu à des mises en conformité ou des mesures de conservation d'urgence, sur simple requête au propriétaire.
- 28 ont donné lieu à l'établissement de procès-verbaux d'information (16 bâtiments et 12 sites). Une dizaine de dossiers ont déjà été classés sans suite, après obtention de la réparation demandée.
- 23 dossiers ont été réglés par simple échange ou entrevue avec les propriétaires.

Dans la majorité des cas, les défauts d'entretien et de conservation trouveront leur solution dans le simple contact avec le propriétaire. Le recours au procès-verbal, soumis pour information au Parquet, reste donc l'exception.

## 4. LES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES ET LE LABORATOIRE D'ARCHÉOLOGIE

En 2006, l'Administration a entrepris plusieurs fouilles archéologiques préventives et de sauvetage, comprenant également des études du bâti ancien et de charpentes.



### Bruxelles

- Hôtel de Mérode (place Poelaert/rue aux Laines). La rénovation du bâtiment non classé a été accompagnée d'une étude archéologique globale qui a permis d'identifier la présence de vestiges des constructions du XVI<sup>e</sup> siècle. Le plus ancien est une cheminée monumentale en pierre et les deux premières travées d'une grande salle qui devait présenter une surface avoisinant les 94 m<sup>2</sup> et dont une poutre sculptée découverte en place a été datée de 1515-1516 grâce à l'étude dendrochronologique. Accolé à cette salle se trouve une tour carrée en briques également du XVI<sup>e</sup> siècle qui fut adaptée en 1618 pour accueillir un escalier hélicoïdal en bois parfaitement conservé.
- Hôtel d'Hoogstraeten (place Royale). Les travaux de restauration des vestiges classés ont permis de compléter l'étude archéologique globale réalisée préalablement (mode de construction de la façade XVIII<sup>e</sup> siècle côté cour d'honneur, relevé de la façade du XVI<sup>e</sup> du côté de cour arrière).
- Palais des Beaux-Arts. La rénovation du Musée du Cinéma implanté le long des vestiges classés du mur

de courtine de la première enceinte urbaine a été précédée d'une étude d'évaluation qui a permis de reconnaître l'emprise exacte des vestiges en vue de leur conservation dans le projet.

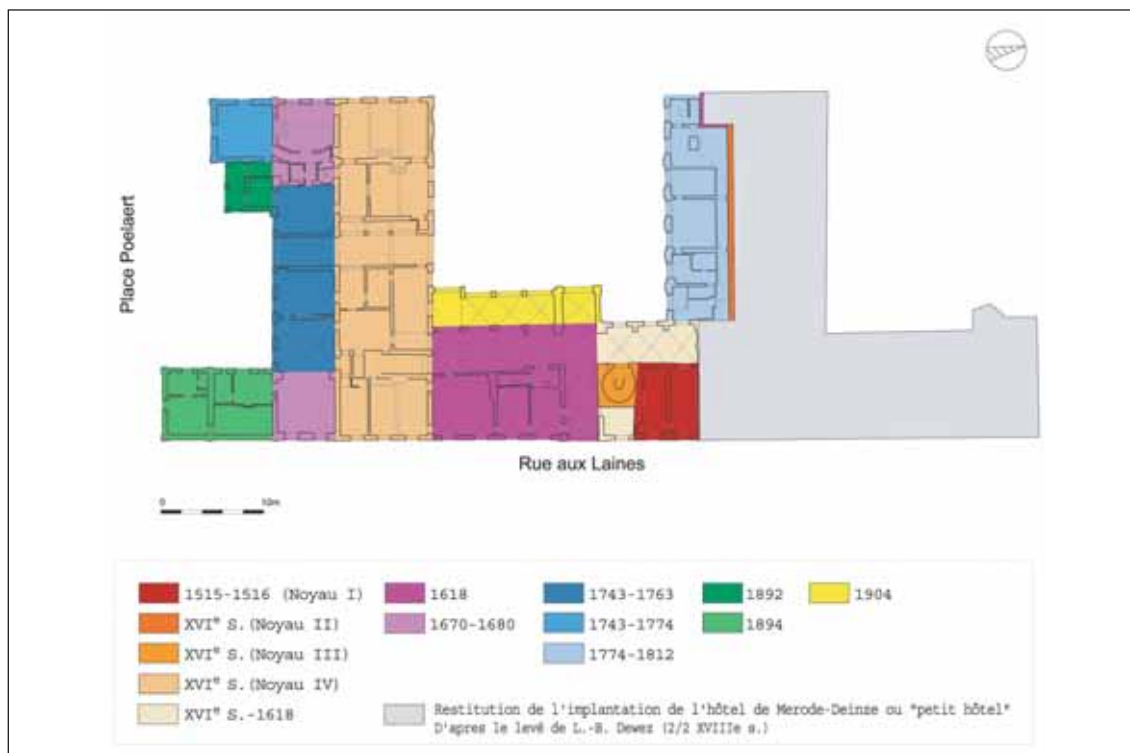
- Eglise Saint-Nicolas (Bourse). L'implantation d'un nouveau système de chauffage dans le sol de l'édifice classé a été précédée d'une fouille préventive portant sur l'emprise des futures gaines et sur la totalité du chœur: plusieurs caveaux découverts et quelques fragments de pierres tombales et de carreaux décoratifs.
- Maison "Den Ezel", Grand-Place n° 39. Dans le cadre de la rénovation de ce bâtiment classé, le sous-sol de la maison arrière destiné à recevoir de nouvelles installations sanitaires, a fait l'objet d'une fouille préventive. Des vestiges de l'occupation médiévale ont été identifiés et sont à l'étude.
- Tour Anneessens. A l'occasion des travaux de maintenance du monument classé, après la phase de nettoyage des maçonneries et avant celle du rejointoiment, profitant également de la présence de l'échafaudage, un relevé pierre à pierre des maçonneries

de la tour et des courtines a été réalisé manuellement.

- Chapelle des Pauvres-Clares (rue des Hirondelles). A l'occasion de la reconstruction de la parcelle voisine de ces vestiges non classés du XVII<sup>e</sup> siècle, un relevé de la maçonnerie accessible a été réalisé et a permis d'identifier deux niveaux de fenêtres gothiques ainsi que de nombreux fragments de peintures murales.
- Ancien palais ducal (place Royale). Encadrement des fouilles archéologiques de la Société royale d'Archéologie de Bruxelles réalisées à l'occasion de la rénovation des bâtiments sis rue Royale 2-4; mise au jour des vestiges du point de connexion entre le corps de logis du XIV<sup>e</sup> siècle, la grande salle du XV<sup>e</sup> siècle et la chapelle du XVI<sup>e</sup> siècle. Ces vestiges seront incorporés au circuit des visiteurs du site archéologique du Coudenberg.

#### Auderghem

- Rouge-Cloître: fouille archéologique de la fontaine monumentale dans la cour d'honneur et de la zone pédiluve; suivi des travaux de la première phase d'aménagement des jardins; relevé photographique et métrique d'un tronçon du puits souterrain reliant les deux étangs.



L'étude archéologique globale de l'hôtel de Mérode a permis d'identifier les différentes périodes de construction et la présence de vestiges des constructions du XVI<sup>e</sup> siècle.





Vue d'ensemble du site archéologique situé rue de Laeken comprenant la chapelle des Pauvres Claires.

#### Uccle

- Keyenbempt: suivi des travaux d'aménagement en bordure du site du Neckersgat.

En 2006, la Direction des Monuments et des Sites a procédé à la première phase de développement du **laboratoire d'archéologie** comprenant l'aménagement d'un local de traitement du matériel archéologique, l'acquisition d'outillage spécifique de fouilles et l'attribution d'un véhicule utilitaire labellisé à la cellule "Archéologie".

La deuxième phase, à réaliser en 2007, prévoit l'aménagement d'une salle d'étude, l'installation d'un atelier de restauration de céramique et métaux ainsi qu'un dépôt archéologique conservant les objets issus des fouilles.

## 5. LES PROJETS EUROPÉENS ET INTERNATIONAUX

### LE RÉSEAU ART NOUVEAU

Le "Réseau Art Nouveau Network" (RANN) est une association internationale fondée et dirigée par la Direction des Monuments et Sites. Il a pour objectif la mise en valeur du patrimoine Art Nouveau en Europe. Il bénéficie du soutien financier de la Commission européenne (DG EAC).

En 2006, les actions ont porté notamment sur l'échange d'expertise entre professionnels et la sensibilisation du grand public. Une attention particulière s'est concentrée sur la sensibilisation des enfants: un carnet d'activité intitulé le "Livret de la Nuit" a été distribué dans les écoles primaires bruxelloises et un jeu de société sur le thème des animaux est également en préparation.

Pour plus d'informations sur le RANN, consultez le site: [www.artnouveau-net.eu](http://www.artnouveau-net.eu)

### LE PROJET SEPTENTRION: DE LA VILLE FORTE À LA VILLE DURABLE

Le projet de coopération transnationale "Septentrion. De la ville forte à la ville durable" organisé dans le cadre de l'initiative communautaire Interreg IIIB de la Commission européenne, rassemble 23 partenaires dont la Région de Bruxelles-Capitale.

Dix-neuf villes bastionnées du sud des Pays-Bas, de Belgique et du nord de la France s'unissent pour concevoir un modèle vivant, évolutif et transférable de la Ville Durable, fondé sur une lecture partagée de l'histoire et du patrimoine à travers les fortifications.

Dans ce cadre, les activités de l'Administration se sont concentrées sur:

- L'exposition "Murs au cœur de la ville / Bruxelles-Istanbul-Brussel / Het ommuurde hart van de stad" présentant des photographies des fortifications de Bruxelles (Xavier Claes) et d'Istanbul (Arif A. Çi).
- Des actions de sensibilisation des commerces, institutions et services localisés sur le tracé de la première enceinte.
- Le suivi de la restauration de la Tour Anneessens.
- Une étude préalable à la restauration des vestiges de la première enceinte dans la rue de Villers.

## L'UNESCO ET LA CONVENTION DU PATRIMOINE MONDIAL

La Direction des Monuments et des Sites est chargée du Suivi de la Convention du Patrimoine Mondial de l'UNESCO et est responsable devant la Communauté internationale du devenir de la Grand-Place de Bruxelles et des quatre habitations majeures de Victor Horta, inscrites respectivement sur les Listes du Patrimoine mondial en 1998 et 2000. En plus du suivi des activités régulières des travaux du Comité du Patrimoine mondial de l'UNESCO, la Direction s'est fortement impliquée dans les processus exigés par la Convention.

Suite au "Rapport sur l'État de Conservation de la Grand-Place de Bruxelles et des quatre Habitations majeures de Victor Horta", un groupe de travail interdisciplinaire a été mis sur pied au sein de la Direction (suivi des dossiers d'urbanisme et de restauration dans la zone ayant un impact sur les biens inscrits).

Suite au rapport périodique 2005 et à l'examen de la situation du Patrimoine Mondial en Europe de l'Ouest, la Direction a répondu à plusieurs demandes spécifiques de l'UNESCO concernant notamment l'Inventaire Rétrospectif, la Révision des listes indicatives, s'inscrivant ainsi dans un plan d'action pour l'Europe.

Parmi les autres actions s'inscrivant dans le cadre de la Convention, il faut également retenir l'inventaire des devantures autour de la Grand-Place et la participation

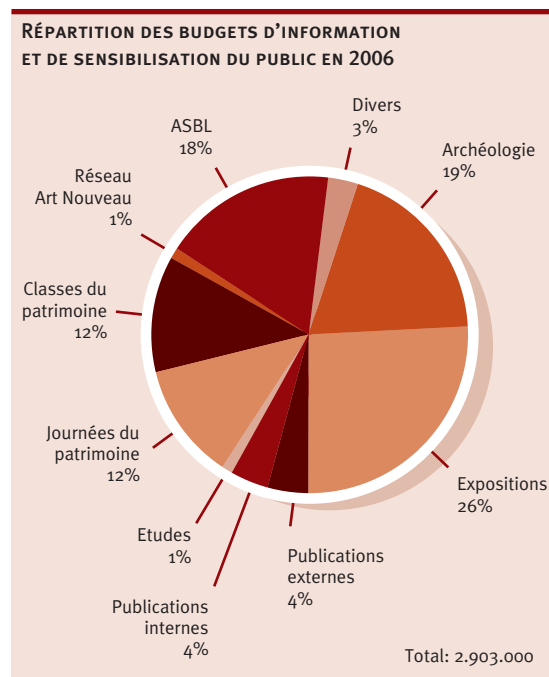
avec les autres Régions à la réalisation d'un poster didactique.

## L'ACCORD DE COOPÉRATION AVEC MOSCOU

Dans le cadre de l'Accord de Coopération conclu en 1996 entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Moscou, 3 échanges de délégation d'experts et des séminaires ont eu lieu cette année, afin de confronter les pratiques des services de conservation du patrimoine des deux villes. La rencontre du mois d'octobre a eu lieu dans le cadre de l'exposition des Journées du patrimoine de Moscou organisée aux Halles Saint-Géry pour les 10 ans de l'accord.

## 6. L'INFORMATION ET LA SENSIBILISATION DU PUBLIC

La Direction des Monuments et des Sites assure la promotion et la diffusion du patrimoine bruxellois et soutient des initiatives privées dont l'objectif est la mise en valeur de ce patrimoine. Ces diverses actions sont menées grâce à un budget qui a connu une augmentation de 8% par rapport à 2005 puisqu'il s'est élevé à 2.903.000 EUR.



## JOURNÉES DU PATRIMOINE

Parmi les actions de sensibilisation menées en matière de patrimoine, la plus connue et la plus médiatique est sans aucun doute les Journées du Patrimoine. Ces Journées rapprochent et sensibilisent les habitants au patrimoine de leur ville, de leur région ou de leur pays, et permettent au public de découvrir des lieux inédits ou difficilement accessibles habituellement. Tous les accès et toutes les activités sont gratuits.

En Région de Bruxelles-Capitale, depuis 1994, les Journées du Patrimoine en Région de Bruxelles-Capitale sont entièrement organisées par la Direction des Monuments et des Sites et se déroulent sur deux jours, le troisième week-end de septembre.



A l'occasion de la 18<sup>e</sup> édition des Journées du patrimoine ayant pour thème "Corps et Esprit", les lieux liés au savoir, à l'éducation et au sport ont ouvert leurs portes. Le public a pu découvrir des immeubles d'intérêt architectural tels que les écoles, les bibliothèques, les piscines et autres infrastructures sportives (100.000 visites ont été comptabilisées). Ces mêmes lieux ont été visités à l'occasion du "Lundi du

Patrimoine" par les écoles bruxelloises primaires et secondaires, cette journée leur étant spécialement destinée (2.205 participants).

Les Journées du patrimoine ont été également accompagnées d'une exposition intitulée "Plus vite, plus haut, plus fort" (réalisée et produite par les Archives d'Architecture Moderne) et d'une publication thématique (4.000 exemplaires).

## PÉDAGOGIE DU PATRIMOINE

Depuis fin 2005, la Direction des Monuments et Sites développe, en collaboration avec la Fondation Roi Baudouin, le projet pédagogique des "Classes du Patrimoine et de la Citoyenneté", chargé de sensibiliser les élèves d'écoles bruxelloises au patrimoine. Depuis septembre 2006, des animations sont organisées dans l'enseignement primaire. A l'avenir, participeront également les élèves de l'enseignement secondaire.

Depuis 1998, dans le cadre des Journées européennes du patrimoine, la Région bruxelloise participe à l'"Expérience photographique internationale des Monuments". Ce projet vise à développer chez les jeunes, via la photographie, une approche personnelle et créative du patrimoine architectural. Les photographies lauréates du concours ont été exposées aux Halles Saint-Géry, de septembre à novembre 2006 (25 écoles ont participé au projet).

## SUBVENTIONS AUX ASSOCIATIONS

L'AATL subsidie des associations dont l'objectif est la préservation et la promotion du patrimoine.

Ces subsides consistent d'une part en un soutien structurel aux associations qui mettent à disposition du public des infrastructures, gèrent des archives et/ou conseillent les citoyens dans leurs recherches (c'est notamment le cas du "Centre Urbain" avec un subside de 110.000 EUR, de l'asbl "Association pour l'Etude du Patrimoine Bâti" avec un subside de 102.000 EUR, et de l'asbl "Centre d'Information, de Documentation et d'Etude du Patrimoine" avec 20.000 EUR). D'autre

part, des subsides ponctuels sont accordés pour des publications réalisées par ces associations.

En 2006, 180.000 EUR ont été consacrés aux Halles Saint-Géry (100.000 visiteurs), gérées par l'asbl "Patrimoine et Culture", qui ont notamment accueilli les expositions: "Bruxelles, vue du ciel", "Sous un toit. Appartements bruxellois de l'entre-deux-guerres" et "Un boentche pour le patrimoine". Pour de plus amples informations sur les activités des Halles Saint-Géry, consultez le site: [www.hallessaintgery.be](http://www.hallessaintgery.be).

## UNITÉ DOCUMENTATION

Une Unité Documentation a été créée en octobre 2006 au sein de la Direction des Monuments et Sites (DMS). Sa mission est d'assurer la conservation et la bonne gestion des ressources documentaires de la Direction (bibliothèque, photothèque, archives documentaires, cartes et plans).

L'Unité Documentation veille ainsi à la collecte et l'acquisition des documents utiles à l'histoire et à la gestion du Patrimoine régional et collabore à la mise sur pied d'un système de documentation numérique comprenant trois pôles: digithèque, iconothèque et bibliothèque numérique.

L'Unité Documentation assume aussi la gestion du Centre de documentation de l'AATL. Ce centre comprend le fonds de monographies et de périodiques de la DMS et des fonds issus des autres directions de l'AATL. Elle organise:

- La consultation des documents (bibliothèque, photothèque, archives).
- La gestion des monographies et de revues de la bibliothèque et du fonds Bastin-Evrard (photographies).
- L'acquisition des nouveaux ouvrages, la gestion des abonnements et la distribution des revues demandées par les directions de l'AATL.

## PUBLICATIONS

Une nouvelle collection intitulée "A la carte" a vu le jour en 2006. Il s'agit de cartes-promenades (gratuites) mettant à l'honneur une commune bruxelloise et offrant l'occasion au promeneur de (re)découvrir le patrimoine qu'il côtoie quotidiennement. Les premiers numéros sont consacrés aux communes de Molenbeek-Saint-Jean (40.000 exemplaires) et de Saint-Josse-ten-Noode (12.000 exemplaires).

Dans le cadre de la collection "Bruxelles, ville d'art et d'histoire", deux nouvelles publications ont été éditées: "L'Abbaye de Dieleghem" (n° 41) et "L'ancien Palais du Coudenberg" (n° 42). Le numéro consacré à "L'avenue Louis Bertrand et le Parc Josaphat" (n° 6) a fait l'objet d'une réédition actualisée.

Dans le cadre de la collection "L'Art dans la rue", un nouveau carnet d'entretien a été publié: "Le châssis de fenêtre en bois. Concilier patrimoine et confort" (7.500 exemplaires). Le carnet d'entretien "L'arbre dans la ville" est en préparation (à paraître en 2007).



La liste des publications éditées par la Direction des Monuments et Sites est disponible sur le site:

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

## PERSPECTIVES

La Direction des Monuments et Sites mènera en 2007 une réflexion sur l'amélioration des méthodes et des outils légaux et développera ses infrastructures de recherche.

### **Le patrimoine architectural**

Une réflexion sera menée pour obtenir sur le plan méthodologique un inventaire du patrimoine monumental couvrant l'ensemble de la Région dans un délai mesurable et, à plus long terme, pour déterminer les conditions de légalisation de cet inventaire.

De nouvelles propositions de protection du patrimoine monumental seront adressées au Secrétaire d'Etat sur base de la liste de biens prioritaires à protéger, établie en début de législature par la Direction des Monuments et Sites. Cette liste comprend notamment de grands monuments emblématiques de la fonction de capitale de Bruxelles. Le patrimoine du 20<sup>e</sup> siècle se verra accorder une attention particulière, tant celui de l'entre-deux-guerres que celui de l'après-guerre, actuellement parents pauvres de la protection à Bruxelles. Seront également poursuivies les campagnes de protection thématique en cours (quartiers historiques du Pentagone, œuvres de la seconde génération des architectes de l'Art nouveau), ainsi que l'instruction des demandes de classement, de plus en plus nombreuses, introduites par des tiers.

Afin de disposer d'une vue globale sur les besoins en protection, la liste indicative générale des biens méritant une protection sera actualisée.

Dans la perspective de concilier la protection du patrimoine et les besoins urbains contemporains, la réflexion amorcée sur l'avenue Louis Bertrand sera poursuivie afin d'évaluer la faisabilité de la mise en place d'un nouvel outil de protection et de gestion des grands ensembles urbains d'intérêt patrimonial.

Le nombre de dossiers complexes relatifs à la restauration et la gestion du patrimoine immobilier ne cesse de croître. Si le renfort de l'équipe chargée de l'analyse technique et du contrôle sur chantier est une solution à envisager pour une gestion efficace des dossiers, il serait souhaitable d'envisager la refonte du dispositif réglementaire d'octroi des subsides (arrêté du 30/04/2003), en coordination avec les autres réglementations en la matière.



### Le patrimoine naturel

Outre les nouvelles propositions de protection relative aux sites et arbres remarquables issues de la campagne d'inventaire, la Direction des Monuments et Sites se consacrera au développement de nouveaux outils permettant de faciliter la gestion quotidienne des sites protégés. A cette fin, elle réalisera un projet de plan de gestion pour les Cités Logis-Floral. De même, elle réalisera un état des lieux complet de l'ensemble des sites protégés (photos et descriptifs) permettant une gestion performante des demandes d'autorisation et un meilleur suivi en matière de constats d'infractions.

### Le patrimoine archéologique

La perspective de disposer à court terme d'un atlas archéologique régional complet permettra d'envisager une mise en œuvre cohérente des dispositions du COBAT en matière d'archéologie préventive. Le laboratoire d'archéologie verra son infrastructure installée en 2007.

### Documentation et édition

Le développement du Centre de Documentation sera conduit suivant quatre axes: acquisition d'un nouveau logiciel de gestion de bibliothèque, finalisation de l'intégration des fonds d'ouvrages, inventaire et rassemblement des ressources iconographiques, et numérisation des ressources à des fins de conservation, consultation ou reproduction. En matière de ressources documentaires, le projet pilote de gestion des archives "travaux" sera terminé fin 2007 ainsi que l'extension du projet de gestion des archives aux ressources documentaires provenant des autres cellules de la Direction des Monuments et Sites.

Enfin, une nouvelle ligne d'édition sera étudiée. Elle sera axée sur les travaux suivis par la Direction des Monuments et Sites, sur les résultats issus de l'interprétation d'études préalables exemplaires ou sur l'application de techniques de restauration innovantes. Dans cette perspective, des actions seront menées par le Centre de Documentation en vue d'exploiter au mieux les ressources documentaires produites par la Direction des Monuments et Sites.



# CONCLUSION

Les objectifs prioritaires de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement se déclinent autour de trois enjeux majeurs: renforcer la qualité des services aux citoyens, relever le défi de la cohésion sociale et du développement durable, encourager le développement des grands projets urbains.

### Renforcer la qualité des services aux citoyens

Etre au service du citoyen constitue la base de la mission de toute administration publique. Les activités de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement ont pour publics-cibles les habitants de la Région de Bruxelles-Capitale, les gens qui y travaillent, la visitent et s'y détendent.

De ce bilan 2006 ressortent deux tendances qui illustrent la culture d'entreprise de l'AATL: l'amélioration de l'implication et de la responsabilisation des agents dans leurs missions et dossiers respectifs, et l'amélioration de la qualité du travail accompli, largement perceptible notamment dans la diminution des délais d'instruction et la motivation des avis rendus.

Afin d'asseoir cette évolution et de renforcer la qualité de ses services, l'AATL poursuit sa démarche de modernisation et de simplification administrative. Dans cette perspective, elle s'investit dans l'amélioration de la communication avec ses publics-cibles par des guichets d'accueil, permanences téléphoniques, sites Internet, conférences, expositions et présence dans des manifestations spécialisées.

L'AATL compte également perfectionner ses outils informatiques (cartographie, banques de données, informations en ligne, sites Internet) et s'appliquer à l'emploi de procédures administratives plus simples, claires et compréhensibles par le public. Elle procède en permanence à des mesures de l'efficacité de ses activités.

### Relever le défi de la cohésion sociale et du développement durable

Dans le cadre de ses missions d'aménagement du territoire et du logement, l'AATL doit relever deux défis majeurs pour la société de demain que sont la cohésion sociale et le développement durable.

Dans l'optique du renforcement de la cohésion sociale, il s'agit de réduire la fracture ou dualisation sociale qui entraîne la marginalisation et l'exclusion des personnes défavorisées. Pour enrayer ce phénomène croissant à Bruxelles, il faut faire preuve de créativité et optimiser les moyens opérationnels dont dispose l'AATL: opérations de rénovation urbaine

dans les quartiers fragilisés, aides diverses au logement, suivi des normes minimales de sécurité, de confort et d'habitabilité. Ce respect des droits de l'homme à disposer d'un logement décent s'inscrit dans la volonté du Gouvernement de mettre à la disposition des revenus faibles et moyens un logement décent.

Afin d'encourager le développement durable et garantir le droit à un environnement sain pour tous, il faut réduire toutes formes de nuisance et de pollution (sonore, de l'air, du sol et de l'eau) qui augmentent les risques d'insécurité et réduisent la qualité de vie en ville. Il importe aussi de changer les habitudes, d'adopter des comportements responsables et une gestion prudente des ressources - non renouvelables - du territoire. Parallèlement à la future ordonnance sur les performances énergétiques des bâtiments, l'AATL veillera particulièrement à la promotion de bâtiments écologiques et économes en énergie dans le cadre de l'octroi des permis d'urbanisme mais aussi des opérations de rénovation urbaine et de restauration du patrimoine immobilier.

### Encourager le développement des grands projets urbains

Enfin, Bruxelles se doit de développer des grands projets urbains au travers de partenariats public/privé. Dans ce cadre, il s'agit de passer d'un aménagement du territoire réglementaire à un aménagement opérationnel qui s'appuie sur de nouveaux outils d'analyse et d'encadrement des projets, tels que les schémas directeurs des zones leviers, utilisés depuis 2006 et gérés par l'AATL.

L'enjeu est en effet considérable pour les grands équipements métropolitains: nouveau centre de congrès, nouvelle salle de spectacle et de sport indoor, nouveau stade de football, nouvel équipement commercial et nouvelles implantations européennes. Ceux-ci devront nécessairement trouver place dans les sites ferroviaires désaffectés et dans les zones leviers, tels que Tour & Taxis, Delta, la Gare Josaphat, la Cité Administrative ou le quartier du Heysel.

La Région a la volonté de mettre en place une politique foncière et de se positionner comme acteur principal du développement futur de Bruxelles. Il faut saisir cette opportunité !



## ADRESSES DE CONTACT

### ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

CCN – Rue du Progrès, 80/1  
1035 BRUXELLES  
Accueil et information générale  
Tél.: 02.204.23.18

#### DIRECTION GÉNÉRALE

Directeur général: Jacques VAN GRIMBERGEN  
Tél.: 02.204.26.38

#### Direction Etudes et Planification

Directeur: Benoît PERILLEUX  
Tél.: 02.204.23.33 – Fax.: 02.204.15.24  
Info: aatl.planification@mrbc.irisnet.be  
www.prd.irisnet.be - www.pras.irisnet.be  
www.rru.irisnet.be

#### Direction de l'Urbanisme

Directeur: Albert GOFFART  
Tél.: 02.204.23.77 – Fax.: 02.204.15.23  
Info: aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be  
www.urbanisme.irisnet.be

#### Direction du Logement

Directeur: Kristien VAN DEN HOUTE  
Tél.: 0800.40.4.00 – 02.204.19.92 – Fax.: 02.204.15.18  
Info: aatl.logement@mrbc.irisnet.be  
www.bruxelles.irisnet.be/fr/citoyens/home/logement

#### Direction de l'Inspection Régionale du Logement

Directeur: Frédéric DEGIVES  
Tél.: 02.204.12.41 – Fax.: 02.204.12.73  
Info: aatl.inspectiondulogement@mrbc.irisnet.be  
www.codedulogement.be

#### Espace d'accueil logement

Ouverture: 9H à 12H tous les jours ouvrables –  
Accueil du CCN (étage 1,5)  
Tél.: 0800.40.400 (primes logement) -  
02.204.12.80 (inspection logement)

#### Direction de la Rénovation Urbaine

Directeur: Patrick CRAHAY  
Tél.: 02.204.24.26 – Fax.: 02.204.15.50  
Info: aatl.renovation-urbaine@mrbc.irisnet.be  
www.quartiers.irisnet.be

#### Direction des Monuments et des Sites

Directeur: Patrick CRAHAY  
Tél.: 02.204.25.75 – Fax.: 02.204.15.22  
Info: aatl.monuments@mrbc.irisnet.be  
www.monument.irisnet.be  
www.lundidupatrimoine.irisnet.be  
www.ecli.net

#### Direction Administrative et Financière

Directeur: Philippe THIERY  
Tél.: 02.204.24.72 – Fax.: 02.204.15.58  
Info: aatl.communication@mrbc.irisnet.be

#### Direction Conseils et Recours

Directeur: Jacques VAN GRIMBERGEN  
Tél.: 02.204.24.68 – Fax.: 02.204.15.68  
Info: aatl.recours@mrbc.irisnet.be

#### **La Commission Régionale de Développement (CRD)**

Secrétaire: Benoît PERILLEUX

CCN - Rue du Progrès, 80/1

1035 BRUXELLES

Tél.: 02.204.23.76 – Fax.: 02.204.15.24

[www.crd-goc.be](http://www.crd-goc.be)

#### **La Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)**

Secrétaire: Anne VAN LOO

Tour & Taxis – Avenue du Port, 86 c 4<sup>ème</sup> étage

1000 BRUXELLES

Tél.: 02.346.40.62 – Fax.: 02.346.53.45

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

#### **Le Conseil consultatif du Logement**

Secrétaire: Marc WALRAVENS

Rue Jourdan, 45-55

1060 BRUXELLES

Tél.: 02.533.19.11 – Fax.: 02.533.19.00

Info.: [mwalravens@slrb.irisnet.be](mailto:mwalravens@slrb.irisnet.be)

[www.ccl-arh.be](http://www.ccl-arh.be)

#### **Les Collèges d'Urbanisme et d'Environnement**

Secrétaire: Alex GHUYS

CCN - Rue du Progrès, 80/1

1035 BRUXELLES

Tél.: 02.204.23.23 – Fax.: 02.204.15.68



MINISTÈRE DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE

