

- o Dans le quartier Nord-Est, de ramener à 1 place pour 200 m² (300 m² dans les zones bien desservies par les transports en commun) de surface plancher brut hors sol, le nombre de places de parking pour les projets de nouveaux bureaux (visiteurs compris) ;
- o Dans le Pentagone, pour les immeubles de bureaux neufs, ramener à 1 place pour 200 m² le nombre de places de parking (parkings visiteurs compris) et à 1 place pour 300 m² dans les zones bien desservies par les transports en commun).

(4) Une ville verte, propre et durable

La Ville compte renforcer ses exigences en matière d'environnement, non seulement lors de la délivrance des permis d'urbanisme, mais aussi par la poursuite des infractions. Les principaux objectifs de la Ville sont de :

- o Protéger le caractère vert des zones de recul ;
- o Réaliser une trame verte à l'échelle communale, à l'instar du maillage régional : (...) la délivrance des permis d'urbanisme devra s'accompagner systématiquement de plantations et/ou replantations. Ce sera particulièrement le cas pour les zones de recul où on veillera à faire respecter un degré minimum de verdoisement ;
- o Verdurer les intérieurs d'îlots ;
- o Refuser les demandes de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement pour des activités HORECA ou des constructions de parkings en intérieur d'îlot, sauf exception dûment justifiée et qui ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles des îlots ;
- o Augmenter le nombre d'agents habilités à dresser un PV en matière d'environnement (bruit, déchets, ...) ;
- o Eviter des fonctions bruyantes dans les quartiers habités ;
- o Promouvoir l'isolation acoustique des logements, notamment lors du traitement des demandes de permis d'urbanisme et informer la population sur les primes ;
- o Adopter une ligne de conduite particulièrement stricte quant à l'insertion du matériel bruyant (installations techniques) dans le volume construit (recommandation 001) lors de la délivrance des permis ;
- o Sur les chantiers, appliquer un respect strict des règlements en vigueur ;
- o Dans le Pentagone, poursuivre l'application de la recommandation 001 (recommandation 001 : conserver ¼ parcelle en pleine terre, planter un grand arbre, démolir bâtiments inintéressants et inexploités en intérieur d'îlot).

(5) Une ville belle, agréable à vivre

Pour protéger le domaine bâti, la Ville ambitionne de mettre en œuvre les nouvelles réglementations en matière d'entretien des façades et d'antennes paraboliques, ainsi que des règlements d'urbanisme visant à garantir le maintien des typologies existantes. Elle souhaiterait en outre remettre en application les servitudes de vue.

Notons que la Ville entend considérer tout immeuble ou ensemble présentant une certaine valeur comme relevant du patrimoine, le cas échéant indépendamment de toute mesure de protection légalement arrêtées (inventaire, inscription sur la liste de sauvegarde ou classement). Cette volonté exprimée n'est pas sans susciter des inquiétudes quant à d'éventuelles dérives et excès. La Ville compte en outre n'autoriser des démolitions que sur la base de justifications claires et fondées de la part des demandeurs.

Relevons qu'elle envisage aussi de développer des règlements zonés pour divers quartiers de la ville, notamment pour le quartier Notre-Dame aux Neiges dans le Pentagone.

Par ailleurs, la Ville compte encourager l'entretien des immeubles des particuliers en mettant en place des incitants à l'entretien des façades.

Sur un autre plan, elle considère que l'Etat Fédéral devrait mettre en place une péréquation cadastrale dans les quartiers couverts par l'Objectif 2, afin d'assurer la cohérence avec la politique des grandes villes décrétée au niveau fédéral. La Ville répète en outre qu'elle entend consacrer plus de moyens pour lutter contre les immeubles abandonnés, via l'application effective et suivie de la taxe ainsi que la «coordination interdépartementale de lutte contre les chancres ».

Enfin, la Ville projette de mener plusieurs actions dans le Pentagone :

- o finaliser les PPAS à l'étude relatifs à la protection du patrimoine ;
- o poursuivre « l'action parkings » sur les terrains non construits ;
- o mettre au point une méthode de travail de lutte contre les étages vides au dessus des commerces.

(6) Une ville équipée, au service de tous

Via les projets de réaffectation d'immeubles et de zones désaffectées qu'elle ambitionne de développer, la Ville compte également renforcer le sentiment de sécurité.

Dans un autre registre, la Ville souhaite protéger les immeubles à destination culturelle, en poursuivant l'application de ses recommandations et en les traduisant en règlement.

Elle aimerait également inciter les promoteurs privés à développer l'intégration de l'art à l'architecture et à l'environnement à travers, notamment, les charges d'urbanisme.

En ce qui concerne le tourisme, son souhait est de favoriser les formes d'hébergement alternatif (chez l'habitant, via les chambres d'hôtes et hôtels de caractère) et, dans le Pentagone, de promouvoir le développement d'hôtels de catégorie moyenne.

Par contre, dans le quartier Nord-Est et dans le quartier Louise, la Ville préconise de ne pas étendre la capacité des hôtels actuels.

(...)

(8) Une ville organisée

Comme cela a été évoqué ci-dessus, la Ville compte recourir à différents outils financiers pour atteindre ses objectifs. Nous avons fait état de son intention d'optimiser la fiscalité sur les immeubles abandonnés, d'appliquer la taxation des lots non bâtis au sein des permis de lotir, après un certain délai, ou encore de mettre en œuvre une recommandation sur l'application des charges d'urbanisme. La ville compte par ailleurs demander à la Région bruxelloise l'allègement des procédures en matière de permis d'urbanisme, de plan d'aménagement, d'établissement des règlements, de procédure de subsidiation et de tutelle.

3. MESURES DE SUIVI

ar l'Ordonnance du 19 février 2004

portant certaines dispositions en matière d'aménagement du territoire, le législateur bruxellois a introduit l'obligation de procéder au suivi des plans d'aménagement, au moyen d'un rapport annuel rédigé par l'AATL et remis au Gouvernement et au Conseil régional.

Cette innovation, issue de la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 est importante, dans la mesure où elle permettra notamment d'identifier les incidences négatives imprévues résultant de la mise en œuvre des plans et de déterminer les éventuelles mesures correctrices.

Ce monitoring des plans permettra ainsi de les modifier au fur et à mesure que cela s'avère nécessaire.

La Ville de Bruxelles a d'ores et déjà annoncé qu'elle établirait un bilan annuel de l'application des mesures proposées par le PCD, afin de permettre « de rendre compte des réalisations

entreprises mais également des politiques ou objectifs à renforcer ou à rééquilibrer suivant l'évolution de la Ville de Bruxelles »⁷.

Le tableau de bord par politique sectorielle sera à cet égard un outil de premier ordre pour la Ville de Bruxelles.

⁶ En ce qui concerne les PCD, article 39 du COBAT.

⁷ Conférence de presse du 23 février 2005 sur le PCD, donnée par Freddy Thielemans, Henry Simons et Bertin Mampaka.

C.. CONCLUSION

ar l'adoption de son Plan Communal de Développement, la Ville de Bruxelles s'est dotée d'un outil opérationnel qui lui permettra de mener ses politiques d'une manière systématique et dans une visée à long terme.

A cet égard, le document reprenant le « tableau de bord par politique sectorielle » lui permettra d'avoir en permanence une vue globale de ce qui est réalisé et de ce qui reste à faire, ainsi que des acteurs impliqués.

Ainsi, il nous semble que lors du développement de projets immobiliers à Bruxelles-Ville, l'on ne pourra pas faire l'économie de se référer à ce nouvel instrument.

Le PCD de la Ville de Bruxelles est à certains égards très restrictif, notamment en ce qui concerne les immeubles abandonnés, l'implantation de bureaux dans certaines zones, la verdurisation des zones de recul et des intérieurs d'îlots, le nombre d'emplacements de parcage, etc. Celui-ci présente toutefois l'avantage d'apporter une certaine sécurité, dans la mesure où la volonté de la Ville est désormais clairement affirmée dans plusieurs domaines. Nous ne pouvons dès lors que conseiller à toute personne propriétaire d'un terrain ou qui projette d'y développer un projet immobilier, de parcourir les mesures générales, mais surtout localisées, contenues dans le tableau de bord du PCD.

La consultation des enjeux du quartier concerné s'avère également particulièrement recommandée. Une telle analyse permettra, outre l'affectation générale donnée par le PRAS, d'appréhender la volonté politique de la Ville de Bruxelles à cet endroit. Il nous reste maintenant à observer la manière dont la Ville de Bruxelles mettra en œuvre son PCD. Rendez-vous dans un an pour discuter du bilan annuel annoncé par la Ville ...

Nathalie BOTON Michel SCHOLASSE
nathalie.boton@hsp.be michel.scholasse@hsp.be