
**LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE
BRUXELLES**

Lettre d'information

Mars 2005

HAUMONT - SCHOLASSE & PARTNERS
Cabinet d'avocats - Advocatenkantoor - Law firm



Madame,
Monsieur,

La Ville de Bruxelles dispose désormais d'un Plan Communal de Développement, approuvé par un arrêté du gouvernement du 2 décembre 2004 publié au Moniteur Belge du 17 février 2005.

Ce nouvel outil de développement vient compléter le paysage planologique de la Ville, jusqu'alors composé du Plan Régional de Développement de 2002, du Plan Régional d'Affectation du Sol de 2001 et des différents Plans Particuliers d'Affectation du Sol applicable sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Dans ce contexte, la présente lettre d'information constitue un premier commentaire de ce nouvel instrument urbanistique, en vue d'une meilleure appréhension de sa portée et son contenu.

Ainsi, la notion de plan communal de développement sera dans un premier temps exposée, pour ensuite détailler le contenu de celui qui vient d'être adopté par la Ville de Bruxelles. Les mesures de suivi qui seront apportées à ce plan seront enfin abordées.

*

*

*

A. LA NOTION DE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT

Le paysage urbanistique bruxellois est déterminé par les instruments planologiques suivants :

- le Plan Régional de Développement (PRD)¹ ;
- le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)² ;
- les plans communaux de développement (PCD) ;
- les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS).

En vertu de l'article 13 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), ces documents planologiques se voient assignés pour objectifs, selon leur typologie, de concevoir le développement de la Région de Bruxelles-Capitale ou de fixer l'aménagement de son territoire d'une manière durable.

Il convient en effet de faire la distinction parmi ces instruments entre ceux qui relèvent de la planification opérationnelle (les plans régional et communaux de développement) et ceux qui participent à la planification passive (le PRAS et les PPAS).

S'agissant de la planification opérationnelle, elle vise, de manière

¹ Le Plan Régional de Développement actuellement en vigueur a été adopté par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002, *M.B.*, 15 octobre 2002. Le projet de PRD avait quant à lui été adopté par un arrêté du Gouvernement du 20 septembre 2001, *M.B.*, 16 octobre 2001.

² Le Plan Régional d'Affectation du Sol actuellement en vigueur a été adopté par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, *M.B.*, 14 juin 2001.



générale, à définir la politique de développement d'un territoire – non limitée à l'aménagement spatial – en fixant les moyens pour y parvenir, sur la base des constats tirés de la situation existante.

Ainsi, le PRD actuellement en vigueur, applicable pour l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, détermine, après un constat détaillé de la situation, un projet de ville, structuré autour de 12 priorités (renforcer l'attractivité résidentielle, dynamiser l'économie, garantir l'accès à un logement décent, poursuivre la politique de rénovation urbaine, de protection et d'amélioration de l'habitat, etc.) et de 8 conditions transversales.

Dans le même ordre d'idées, l'article 32 du COBAT définit le PCD en ces termes :

« Dans le respect du plan régional d'affectation du sol, le plan communal de développement s'inscrit, dans les orientations du plan régional de développement, et constitue un instrument de planification global du développement communal dans le cadre du développement durable.

Il détermine :

1° les objectifs généraux et sectoriels ainsi que les priorités de développement, en ce compris d'aménagement du territoire, requis par les besoins économiques, sociaux, culturels, de déplacement et d'environnement;
2° les moyens à mettre en oeuvre de manière transversale et sectorielle pour atteindre les objectifs et priorités ainsi définis, notamment par l'expression cartographiée de certaines de ces mesures;
3° la détermination des zones d'intervention prioritaire de la commune;
4° le cas échéant les modifications à apporter aux dispositions normatives, plans et programmes élaborés par la commune en fonction des objectifs et des moyens ainsi précisés. »

Par contre, les plans d'affectation du sol, dont le concept est historiquement antérieur, ont pour objet limité la définition

des affectations des différentes parcelles d'un territoire. A Bruxelles, c'est le rôle du PRAS et des PPAS.

La valeur – obligatoire ou indicative – des deux typologies d'instruments diffère également.

Selon les articles 21 et 38 du COBAT, les plans de développement sont indicatifs dans toutes leurs dispositions, autorisant de la sorte l'autorité à s'en écarter, moyennant une motivation adéquate³.

Quant aux plans d'affectation du sol, ils sont revêtus de la valeur réglementaire et, à ce titre, ont force obligatoire.⁴ La conséquence principale attachée au caractère réglementaire des plans d'aménagement réside dans le manque de souplesse dans leur application : la règle veut que les projets qui entrent dans leur champ d'application leur soient conformes, sous réserve de la mise en oeuvre de mécanismes dérogatoires exceptionnels⁵, qui peuvent être prévus à divers niveaux (code, plans d'aménagement, etc.).

Ainsi posé le cadre légal dans lequel vient s'intégrer le PCD, il convient à présent d'analyser le contenu de celui adopté récemment par la Ville de Bruxelles.

³ Article 21 du COBAT qui prévoit que les plans subordonnés au PRD ne peuvent s'écarter de ce dernier « qu'à condition d'en indiquer expressément les motifs ». La nécessité de motiver l'écart des instruments d'aménagement opérationnel a été confirmée par la jurisprudence du Conseil d'Etat, dont notamment les arrêts n° 63.053, sprl MACOGEST et GERANDIN, du 14 novembre 1996 et n° 79.746, du 1^{er} avril 1999, s.a. Carrières et Fours à Chauv. Dumont-Wauthier.

⁴ Articles 28 et 64 du COBAT.

⁵ A titre exemplatif, l'on relèvera les clauses de sauvegarde et de reconversion contenues aux prescriptions 0.9 et 0.10 du PRAS, ou encore la faculté de déroger par le fonctionnaire délégué aux prescriptions relatives aux modalités de bâtisse, prévue à l'article 155 du COBAT.



B. LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE BRUXELLES

1. BREF HISTORIQUE DE L'ELABORATION DU PLAN

L'élaboration du Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles a commencé dès 1996 par la désignation des auteurs de projet.

Afin que les spécificités de chacun des quartiers de la Ville soient respectées, un bureau d'étude différent a été désigné pour chaque quartier, le bureau d'études AGORA étant chargé de coordonner l'ensemble :

- Pentagone : Délégation du développement du Pentagone – ERU ;
- Quartier Nord : COOPARCH-R.U. ;
- Quartier Nord-Est : AGORA ;
- Quartier Sud : ARIES ;
- Laeken : GROEP PLANNING.

Un dossier de base structuré par quartiers a été approuvé sous conditions par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 4 février 1999.

Ensuite, un projet de plan a été provisoirement adopté par le Conseil Communal le 18 novembre 2002. Après avoir été soumis à enquête publique et à l'avis de la Commission Régionale de Développement, ce projet de plan a été définitivement adopté par le Conseil Communal, décision approuvée par un arrêté du gouvernement du 2 décembre 2004, publié au Moniteur Belge du 17 février 2005.

L'intégralité du PCD est disponible sur le site internet de la Ville de Bruxelles depuis ce vendredi 4 mars 2005 (www.brucity.be).

2. LE CONTENU DU PLAN

a) Structure du plan

Le PCD est divisés en trois parties principales :

- un diagnostic synthétique global basé sur l'analyse de la situation existante réalisée par les bureaux cités ci-dessus pour chaque quartier ;
- les lignes de force du projet de ville, auxquelles sont jointes 12 cartes ;
- un tableau de bord.

Le diagnostic synthétique a permis à la Ville de Bruxelles de dégager les atouts et les faiblesses de la commune.

Sur cette base, un projet de ville a pu être dégagé et inscrit dans les lignes de force du plan, qui s'articulent autour des trois axes suivants :

- la revitalisation de l'habitat : recomposer le tissu urbain en y revitalisant et en y diversifiant l'habitat ;
- le soutien à un développement économique intégré : soutenir un développement d'activités économiques, sociales et de loisirs équilibré ;
- la promotion d'un environnement durable.

Trois des douze cartes jointes aux « lignes de forces » figurent graphiquement ces trois objectifs principaux. Celles-ci sont consultables sur le site de la Ville.

Le projet de ville est également repris dans un « tableau de bord par politique sectorielle », qui synthétise l'ensemble des mesures envisagées par domaine d'activité.

Le projet de ville établit enfin des enjeux pour chacun des quartiers qui composent la commune : le pentagone, le quartier



nord, le quartier nord-est, Laeken et le Heysel, le quartier sud, Neder-over-Heembeek, Haren et enfin le canal, les activités portuaires et de transport.

En raison de l'ampleur des mesures proposées, nous nous limiterons ici aux principales mesures susceptibles d'intéresser le monde de la promotion immobilière, sur la base du tableau de bord par politique sectorielle.

Ce tableau reprend, d'une part, des mesures dites générales, et d'autre part, des mesures dites particulières (localisées).

Si toutes les mesures générales affectant la possibilité de développer un projet immobilier à Bruxelles sont ici exposées, seules quelques mesures localisées ont été reprises.

Enfin, il n'est pas possible de reprendre ici l'intégralité des enjeux par quartier. Un examen au cas par cas est néanmoins conseillé, afin d'appréhender au mieux les spécificités déterminées sur le plan local des objectifs de développement mis en place par le PCD.

A titre d'exemple,

- les enjeux dans le Pentagone consistent, entre autres, en différentes zones d'intervention prioritaire, telles que la cité administrative ou le site de la Caserne Prince Albert ;
- Au quartier Nord, la reconversion du site de Tour & Taxis est bien entendu l'un des grands enjeux ;
- Dans le quartier Nord-Est, il s'agit notamment de mettre fin au développement des bureaux ;
- A Laeken, il est notamment question d'un schéma directeur et d'un plan de mobilité pour le Heysel ;
- L'un des enjeux de Neder-Over-Heembeek est son désenclavement au sud, à l'est et à l'ouest ;

- A Haren, les enjeux tournent autour de l'OTAN, du renforcement de l'attractivité résidentielle, ... ;
- Enfin, le canal et les activités portuaires et de transport sont traités comme un enjeu à part entière.

b) Le projet de ville par politique sectorielle

(1) Une ville habitée, stable et solidaire

Pour rencontrer cet objectif, la Ville de Bruxelles entend mener une politique de logement dynamique.

Pour ce faire, elle envisage de prendre les mesures générales suivantes :

- Continuer à protéger le logement via les PPAS ;
- Concentrer les actions dans le cadre des contrats de quartier ;
- Sauvegarder et rétablir l'accès autonome aux étages au dessus des commerces et mener une politique volontariste de reconquête des étages vides avec une équipe spécifique dans l'administration ;
- Appliquer la taxation des terrains non bâtis dans le cadre des permis de lotir
- Lutter contre les chancres ;
- Appliquer des taxes progressives en fonction de la durée sur les immeubles et terrains totalement ou partiellement abandonnés.

La volonté de la ville de lutter contre les espaces inoccupés ou à l'abandon ressort ainsi clairement des mesures qu'elle entend mettre en œuvre.

En outre, dans certaines zones, tels que les quartiers Louise et Roosevelt, l'objectif de protection du logement est associé à la lutte contre la fonction de bureau.



A cet égard, les mesures localisées suivantes méritent d'être particulièrement relevée :

- Dans les quartiers Louise et Roosevelt, réaffecter les logements vides et reconverter les autres fonctions, en particulier le bureau ;
- Dans le quartier Roosevelt, identifier et lutter contre les bureaux illégaux par des moyens juridiques ;
- Dans le Pentagone, considérer la zone de renforcement du logement comme un périmètre où seront menées diverses mesures (réglementaire ou non), visant à y établir une mixité fonctionnelle et sociale ;
- Dans le Pentagone, poursuivre fermement l'application des charges d'urbanisme.

La Ville entend donc clairement lutter contre l'implantation de bureaux dans les quartiers Roosevelt et Louise.

Le renforcement du logement dans le Pentagone ressort par ailleurs comme un objectif largement prioritaire, auquel seront notamment affectées les charges d'urbanisme.

Nous verrons également ci-dessous (point 4) que la Ville veut offrir un cadre de vie de qualité à ses habitants. A cet égard, elle envisage notamment de :

- Mettre en place une réglementation visant à préserver les intérieurs d'îlot ;
- Agir par tous les mécanismes juridiques possibles lorsqu'il y a une mutation fonctionnelle de logement vers des bureaux, via notamment l'application du mécanisme de l'« action en cessation ».

(2) Une ville, moteur d'un développement économique et touristique intégré

La Ville de Bruxelles souligne l'importance d'apporter son soutien à un développement économique intégré.

La Ville ayant pour objectif que le développement économique bénéficie autant que possible à la population locale, elle souhaite notamment revaloriser les PME en ville.

La Ville apportera en outre particulièrement son soutien aux développements suivants :

- Valoriser les centres commerciaux traditionnels (notamment en confirmant la vocation commerciale des anciennes chaussées) ;
- Inciter l'implantation (ou le maintien) de commerces de proximité dans les quartiers ;
- Prioritairement, viser la réaffectation des étages vides en logement au-dessus des commerces et la création d'accès distincts ;
- Mener une réflexion sur la possibilité de sites d'implantation de grands magasins du type périphérique ;
- Confirmer la vocation industrielle et économique de la zone du canal, du port de Bruxelles et des terrains de la SNCB ;
- Dans le quartier nord-est, étudier la possibilité d'implanter une moyenne ou une grande surface sur le nouveau front bâti qui devrait être développé chaussée d'Etterbeek.

Celle-ci entend toutefois encadrer ce développement économique, notamment en veillant à la diversification et à la bonne intégration des activités :

- Lors de la délivrance des permis pour des parkings publics, inscrire des conditions d'exploitation visant à réserver des places pour les habitants, les commerçants, les utilisateurs d'équipements, ... ;
- Etablir une recommandation « parkings », limitant le nombre de places offertes dans les nouveaux



immeubles de bureaux à 1/300 m² dans les zones très bien desservies par les transports en commun, à 1/200 m² dans les zones moyennement desservies et à 1/100 m² dans les zones excentrées.

En ce qui concerne les mesures localisées, la Ville compte limiter certains développements économiques de manière drastique à certains endroits :

- Dans le quartier Nord-Est, ne pas étendre les îlots affectés de fait au bureau. Le potentiel de bureaux devrait correspondre à un potentiel de rénovation et de reconstruction et non à l'extension des activités administratives ;
- Au nouveau quartier nord, limiter la capacité d'accueil en nouveaux bureaux sur le territoire de la Ville à 90.000 m² (au lieu des 150.000 de la ZIR) ;
- Dans le Pentagone, dans l'objectif de renforcer la mixité habitat/entreprise :
 - Se rapporter à la zone de protection du logement ;
 - Mener une étude spécifique sur les possibilités d'accès aux étages et entamer des négociations avec les propriétaires ;
- Dans le quartier Louise, supprimer l'obligation de cordon commercial prévu au projet de PPAS ainsi que l'autorisation du commerce en zone résidentielle (notamment lors des cessations d'activité), sauf pour les commerces de proximité ;
- Dans le quartier Roosevelt, refuser les activités commerciales..

(3) Une ville accessible à tous, en fonction d'un meilleur partage de l'espace

Outre les multiples mesures visant à améliorer les transports en communs, la Ville de Bruxelles a de nombreux projets en

ce qui concerne l'infrastructure du réseau routier.

Ainsi, elle compte notamment poursuivre l'établissement de plans communaux de déplacement, mais aussi généraliser sur le territoire de la Ville l'établissement de zones 30.

Elle entend par ailleurs concrétiser la volonté régionale d'accorder une place de choix aux usagers non-motorisés sur toutes les voiries et une priorité aux transports publics.

En ce qui concerne le stationnement, la ville envisage également des mesures très strictes :

- Instaurer une politique cohérente de tarification des parkings publics souterrains et de surface ;
- Etablir une recommandation parkings, limitant le nombre de places offertes dans les nouveaux immeubles de bureaux à 1/300 m² dans les zones très bien desservies par les transports en commun, 1/200 m² dans les zones moyennement desservies et 1/100 m² dans les zones excentrées ;
- Etudier les possibilités d'imposer une recommandation « environnement et taxes » sur les parkings publics, qui impose leur ouverture permanente, avec tarification modulée selon les usagers, ainsi qu'une taxation en fonction de l'affectation des places (encourageant la mise à disposition de places pour les habitants, mais les décourageant pour les navetteurs, ou le stationnement à long terme) ;
- Etendre les mesures de stationnement en voirie (en faveur des habitants et des visites de courte durée) et les rendre opérantes.

En ce qui concerne les mesures localisées en matière de stationnement, la Ville confirme sa volonté :



- 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) ;
- 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 :

- Protéger le caractère vert des zones de recul ;
- 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 ;
- Verdurer les intérieurs d'îlots ;
- 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 ;
- Augmenter le nombre d'agents habilités à dresser un PV en matière d'environnement (bruit, déchets, ...) ;

- Eviter des fonctions bruyantes dans les quartiers habités ;
- Promouvoir l'isolation acoustique des logements, notamment lors du traitement des demandes de permis d'urbanisme et informer la population sur les primes ;
- 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 ;
- Sur les chantiers, appliquer un respect strict des règlements en vigueur ;
- 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 chancre».

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

- finaliser les PPAS à l'étude relatifs à la protection du patrimoine ;
- poursuivre « l'action parkings » sur les terrains non construits ;
- 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.

(7) Une capitale, ville à échelle humaine

La Ville de Bruxelles est bien entendu consciente de sa place au niveau international, national et régional.

A cet égard, elle souhaiterait confirmer la vocation symbolique de capitale nationale et régionale du Pentagone.

Si elle compte également confirmer le rôle de pôle européen principal et symbolique du quartier nord-est, elle entend toutefois éviter de renforcer un regroupement unilatéral au profit de pôles existants ou de nouveaux développements européens sur le territoire de la Région Bruxelles-Capitale.

Enfin, dans le quartier Nord, la Ville a la volonté de défendre l'importance nationale du Port de Bruxelles, de développer sa plate-forme logistique multi-modale et d'éviter que les surfaces portuaires ne soient remplacées par des fonctions administratives.



(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

Par 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'aménagement⁶, 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

Par 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
nathalie.boton@hsp.be

Michel SCHOLASSE
michel.scholasse@hsp.be

*

*

*