



Inter-Environnement Bruxelles
165, rue du Midi
1000 Bruxelles
Tél.: 02/223 01 01. Fax: 02/223 12 96
www.ieb.be – info@ieb.be



A l'initiative de Françoise Dupuis,
Secrétaire d'État à la
Région de Bruxelles-Capitale,
chargée du Logement
et de l'Urbanisme

Les intérieurs d'îlots en région bruxelloise

Séminaire du 13 juin 2006





TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ÉTUDE

II. TRAVAIL DE TERRAIN RÉALISÉ PAR LES COMITÉS DE QUARTIER

- a. Les Comités de quartiers choisis
- b. Périmètres et îlots
- c. Base de l'analyse du travail des Comités de quartiers
- d. GAQ pour le quartier Européen
- e. L'Observatoire de l'Urbanisme du Vieux Laeken et le Comité Marie-Christine
- f. Wolu-Inter-Quartiers à Woluwé-Saint-Lambert
- g. Propositions communes des différents comités

III. QUE PROPOSE LE LÉGISLATIF ?

- a. Avant-tout :
 - 1 : Le Code Civil
- b. Les outils Régionaux
 - 1 : Pour rappel et en général, à propos de la législation en urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale :
 - 2 : Le Plan Régional de Développement
 - 3 : Le Plan Régional d'Affectation du Sol
 - 4 : Règlement Régional d'Urbanisme
 - 5 : Le Plan bruit : PLAN 2000-2005 de lutte contre le bruit en milieu urbain dans la Région de Bruxelles-Capitale
- c. Les Outils Communaux
 - 1 : PCD, RCU, PPAS, Permis de lotir ...
- d. En matière de plainte en intérieur d'îlot, comme sur tout le territoire par ailleurs :
- e. Autres approches
 - 1 : Les contrats de quartiers
 - 2 : Les primes
 - 3 : Que font les notaires

IV. QUE FONT LES COMMUNES ?

- a. Les enquêtes publiques : analyse des AVIS D'ENQUETES dans les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale de septembre 2005 à février 2006 inclus.
- b. Présentation et synthèse de l'enquête menée auprès des services d'urbanisme des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.



Introduction

L'espace public représente souvent l'image de la ville.

Ses usagers exigent légitimement des autorités régionales et communales que son aspect, son confort et le sentiment de sécurité que l'on est en droit d'y ressentir soient préservés.

Il existe pourtant un autre espace qui participe tout autant à la qualité de vie en ville, les intérieurs d'îlots.

Cette autre face du territoire occupe énormément de surface à Bruxelles. Espace vert, lieux de calme ou lieux d'activité, l'intérieur d'îlot peut présenter des caractéristiques très variées.

C'est le lieu de rencontre de nombreuses pressions sociales, économiques et environnementales qui traversent notre région.

Espace privé par excellence, l'intérieur d'îlot est la partie de la propriété privée où les extensions du bâti sont principalement réalisées.

C'est aussi l'endroit où les droits des voisins peuvent se confronter quand l'équilibre entre les fonctions et les comportements est rompu.

Le travail réalisé par les trois comités de quartier apportera d'intéressantes informations sur la façon dont les phénomènes qui se manifestent en intérieur d'îlot sont perçus.

L'enquête menée par Inter-Environnement Bruxelles auprès des 19 communes permettra aussi de connaître et faire partager les expériences et les politiques qui peuvent être menées.

Je suis convaincue que de ce séminaire sortiront des idées qui pourront être développées au niveau régional et communal.

Françoise DUPUIS
Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale
chargée du Logement et de l'Urbanisme



I. PRESENTATION GENERALE DE L'ETUDE

Bruxelles est une ville réputée verte. Les espaces verts publics ne sont pourtant pas très denses, surtout en première couronne. Les espaces verts privés par contre sont très nombreux et contribuent à la qualité de vie des habitants.

La première version du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) avait réalisé l'ébauche d'un cadastre des intérieurs d'îlots et de règles qui les protégeaient, voire les amélioreraient. La deuxième version du PRAS a réduit cette préoccupation à la prescription 0.6. Le PRAS et le Règlement Régional d'Urbanisme permettent, sauf dans certains cas particuliers, et toujours via les mesures particulières de publicité, d'y admettre du logement, des cours (imperméables...), voire même du parking.

Le nombre de demande de permis d'urbanisme pour transformer les intérieurs d'îlots est en augmentation croissante. La pression est forte pour réaménager ces lieux et diminuer la verdure et le calme qu'ils offrent aux habitants. Or, il semble, à lire les résultats d'enquêtes de satisfaction, que ce soient notamment le bruit et le manque d'espaces verts qui font que les citadins fuient la ville. Il est donc d'autant plus important de conserver cette tranquillité en intérieur d'îlot alors que les nuisances environnementales augmentent en voirie.

Il y a donc tout lieu de se préoccuper et de comprendre l'évolution actuelle des intérieurs d'îlots.

Ce travail entrepris à la demande de Madame Françoise Dupuis, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du logement et de l'urbanisme, entend faire le point sur la situation actuelle des intérieurs d'îlots dans notre Région.

Pour y parvenir, nous sommes partis du travail d'analyse de trois Comités d'habitants sur un périmètre et des îlots de leur quartier. Cela nous a permis de relever les problèmes les plus importants des intérieurs d'îlots à Bruxelles, même si on ne peut prétendre être exhaustif en la matière. Les trois quartiers choisis présentent des caractéristiques différentes et représentatives des quartiers bruxellois: quartier ancien très dense, quartier résidentiel avec forte pression de bureaux et d'Horeca et quartiers résidentiels de deuxième couronne.

La présentation de ces trois exemples est complétée par une note de synthèse présentant la législation et les plans en vigueur, par une enquête menée auprès des services d'urbanisme des 19 communes de la Région et par l'analyse des avis d'enquêtes concernant les intérieurs d'îlots sur le territoire de la Région, entre septembre 2005 et février 2006.

Nous tenons à remercier tous ceux qui ont participé à ce travail, les Comités de Quartier qui n'ont pas hésité à donner du temps pour réaliser un travail de qualité, mais également les différents responsables des services d'urbanisme des 19 Communes de la Région qui ont accepté de répondre à l'enquête avec beaucoup d'intérêt ainsi que ceux qui, en nous envoyant des images de leurs intérieurs d'îlot, ont contribué à l'illustration de notre propos.



II. TRAVAIL DE TERRAIN REALISE PAR LES COMITES DE QUARTIER

a- Les Comités de quartiers choisis

Trois Comités de Quartier ont choisi et accepté de réaliser le travail de terrain sur le territoire de leur action.

Les trois quartiers présentent des caractéristiques différentes et représentatives des quartiers bruxellois: quartier ancien très dense, quartier résidentiel avec forte pression de bureaux et d'Horeca et quartiers résidentiels de deuxième couronne. Les trois études apportent une bonne vision qui, même si elle ne peut prétendre évoquer tout le panel de situations possibles sur le territoire régional, n'en sont pas moins représentatives d'une réalité à prendre en compte.

Les trois Comités volontaires sont:

- le **Groupe d'Animation du Quartier Européen de la Ville de Bruxelles** (GAQ)
- le **Comité de quartier Marie-Christine/Reine/Stéphanie** et l'**Observatoire de l'Urbanisme du Vieux Laeken**,
- **Wolu-Inter-Quartiers**,

b- Périmètres et îlots

Dans chaque quartier, les comités de quartiers ont déterminé un périmètre d'étude comprenant deux îlots à étudier plus précisément. Tant le périmètre que les îlots choisis l'ont été parce qu'ils pourraient prétendre avoir valeur d'exemple quant aux problèmes posés dans les intérieurs d'îlots des quartiers étudiés.

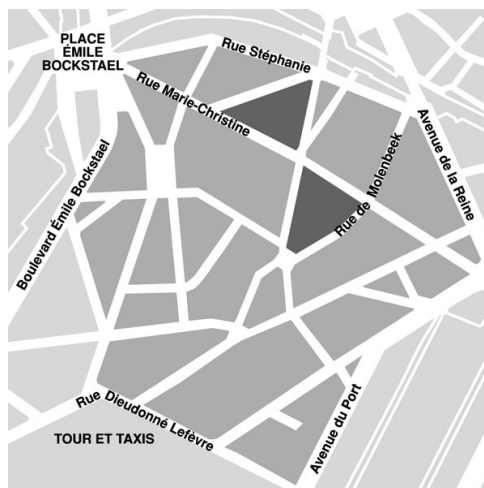
QUARTIER EUROPEEN	
Périmètre	Bd Charlemagne Square Ambiorix Av. Michel-Ange Av. de Cortenberg Rue Stévin
îlot 1	Av. Michel-Ange Rue Franklin Rue Archimède
îlot 2	Rue Franklin Av. Michel-Ange Av. de Cortenberg Rue Stévin



LAEKEN

Périmètre

Rue Stéphanie
Av. de la Reine
Av. du Port
Rue de l'Entrepôt
Rue Lefèvre
Rue de
Schildknecht
Bd Emile Bockstael



îlot 1

Rue de la Royauté
Champ de l'Eglise
Av. Marie-Christine

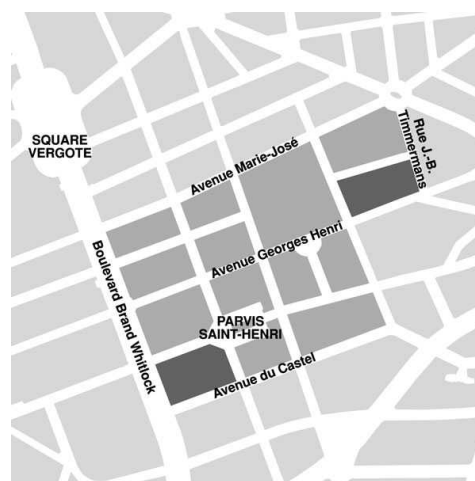
îlot 2

Rue du Champ
Av. Marie-Christine
Rue de Molenbeek

WOLUWE

Périmètre

Bd Brand Whitlock
Av. Marie-José
Rue Timmemans
Av. Georges Henri
Rue du Pont-Levis
Av. Castel



îlot 1

Rue Kinet
Rue Timmemans
Av. Georges Henri
Rue du Bois de
Linthout

îlot 2

Rue St Henri
Av. Prekelinden
Av. du Castel
Bd Brand Whitlock



c- Base de l'analyse du travail des Comités de quartiers

Le travail d'analyse des Comités a été guidé par le canevas suivant:

1- Historique

a- Bref historique de la typologie du périmètre déterminé et plus précisément des deux îlots choisis (historique, mixité de fonctions, typologie des bâtiments, espaces verts, valeur patrimoniale,...), d'un point de vue général pour situer le quartier et en ce qui concerne plus particulièrement les intérieurs d'îlots.

b- Brève présentation de l'évolution du périmètre et des îlots choisis depuis 10 ans, d'un point de vue général et en ce qui concerne plus particulièrement les intérieurs d'îlots

2- Carte

carte (fond de plan cadastral ou PRAS) mentionnant les principales affectations et problèmes actuels des îlots choisis.

3- Descriptif des problèmes actuels en intérieurs d'îlots

a- Affectation : perte de l'affectation historique, nouvelle affectation légale ou illégale, compatibilité de cette affectation avec l'occupation de l'îlot en général, ...

b- Transformation des bâtiments, construction de nouveaux bâtiments (exclusivement en intérieur d'îlot), problèmes de mitoyenneté des bâtiments transformés ou neufs, problème de sécurité (transformations paraissant ne pas répondre aux normes techniques en vigueur,...) ...

c- Densification en intérieur d'îlot : oui/non

d- Espaces verts : nouveaux espaces verts, réduction des espaces verts, imperméabilisation des cours et jardins, mauvais entretien des jardins/espaces verts, ...

e- Nuisances : sonores, olfactives, visuelles (annexes, antennes paraboliques,...)

f- Sécurité : sentiment d'insécurité : oui/non

g- Valeur patrimoniale des bâtiments : perte/augmentation de la valeur patrimoniale des bâtiments occupés par les habitants suite à des transformations en intérieur d'îlot, ...

h- Valeur d'usage des bâtiments : perte/augmentation de la valeur d'usage des bâtiments occupés par les habitants suite à des transformations en intérieur d'îlot, ...

i- Convivialité : Problème de convivialité, de voisinage dans l'îlot, ...

4. Législatif

a- Connaissance de la législation en vigueur : les acteurs de terrain semblent connaître/ignorer la législation en vigueur, ...

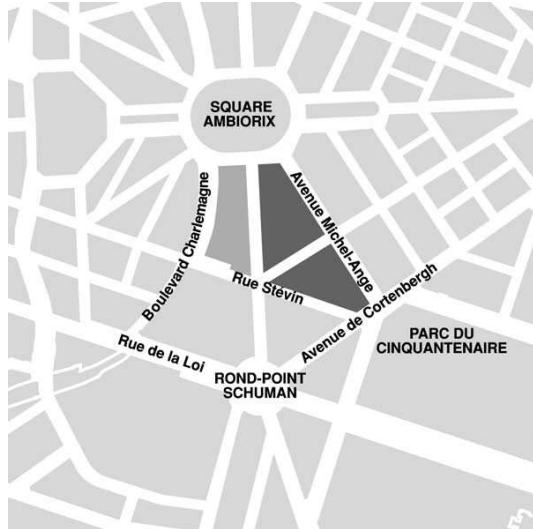
b- Non application de la législation en vigueur : les acteurs de terrain ne se préoccupent pas de la législation

c- Manque de contrôle de l'application de la législation en vigueur



d- GAQ pour le quartier Européen

La présentation suivante (texte et diapositives) a été préparée par Jean-Louis Govaerts, Sarina Hasson et Charles Vanderlinden. Toute utilisation ou reproduction ne peut se faire qu'avec l'accord de l'une de ces personnes.



Brève présentation

Les quartiers des squares s'inscrivent dans le développement très important de Bruxelles entre 1890 et 1910. L'habitat est très représentatif de la période « art nouveau » typiquement bruxellois et présente une variété équilibrée allant des petites maisons simples aux hôtels de maître cossus en passant par quelques joyaux de notre patrimoine tels que la maison Saint Cyr, l'hôtel de maître Vandeveldé et bien d'autres.

Nous savons tous que les îlots situés entre la gare du Quartier Léopold et le rond-point Schuman ont subi un profond changement et que les habitations ont progressivement été remplacées par une vaste zone de bureau, en particulier pour les institutions européennes.

Les trois îlots que nous avons retenus font partie d'un périmètre qui borde cette zone administrative. Ils sont situés juste à l'arrière du Berlaymont par rapport au rond-point Schuman et sont encadrés par les rues Stevin, Charlemagne, Ambiorix, Michel-Ange, Cortenberg, Franklin et Archimède.

Descriptif des problèmes actuels

Le PRAS qualifie les trois îlots comme étant une zone d'habitation à prédominance résidentielle et la situation de droit ne montre pas de liserés commerciaux. Pourtant ceux-ci souffrent d'une pression immobilière très importante où l'Horeca, les commerces, les représentations diplomatiques et autres bureaux grignotent progressivement l'habitat année après année.



Ces établissements provoquent une destruction non seulement du patrimoine architectural mais aussi des intérieurs d'îlots. Dans de nombreux cas, les jardins sont utilisés comme terrasses pour les clients, comme parking ou pour des extensions qui englobent parfois carrément la totalité du jardin.

La réglementation prévoit que pour les zones d'habitation à prédominance résidentielle et les zones d'habitation, seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots. Il est important de souligner que la situation de droit du PRAS ne montre pas de liserés commerciaux pour les îlots étudiés. Or pourtant, les faits montrent qu'une atteinte répétée aux intérieurs est faite par les commerces.

Ces fonctions commerciales et bureaucratiques sont présentes pour servir la zone administrative mais sont complètement disproportionnées par rapport aux besoins des résidents. La qualité de la vie à l'intérieur des îlots est aujourd'hui sévèrement affectée. A la réduction de l'espace vert, se mêlent l'atteinte à la vie privée, les désagréments olfactifs, les nuisances acoustiques, l'insécurité etc... Autant d'éléments particulièrement gênants pour la quiétude que réclame un cadre résidentiel.

Un autre aspect résulte de la sur-division de certaines maisons en petits flats. Les utilisateurs (par nature) de passage auront tendance à négliger le jardin et l'espace intérieur de l'îlot qui vira rapidement à la friche.

Dans de nombreux cas la loi qui prévaut est celle du fait accompli et nous nous sentons d'autant plus démunis que le manque de réglementations spécifiques aux intérieurs d'îlots ne nous permet pas de résister à cette détérioration progressive.

Les trois îlots montrent des états différents de détérioration. Les deux premiers souffrent déjà sévèrement de l'implantation des pubs, cafés, restaurants et autres snacks. Celui se trouvant sur la droite semble être le meilleur témoin de notre patrimoine.

Pourtant, il n'en est pas moins menacé. Ainsi, un permis de bâtir a été accordé en 2005 pour la réunification de deux maisons qui seront entièrement occupées par un restaurant. D'autre part, cette année, un commerce installé rue Stévin a, illégalement, réalisé une extension recouvrant la totalité du jardin. Enfin, l'îlot a récemment fait l'objet d'une demande de permis de bâtir où pas moins de 11 maisons allaient être transformées en flat hôtel.

Ce projet venait en extension de l'immeuble de bureaux du même promoteur et couvrait, au total, un tiers de la surface de l'îlot. Il comprenait également la réunification des jardins et l'utilisation de cet espace pour la circulation interne de l'établissement. Ce projet aurait non seulement détruit l'habitat d'origine mais également l'intérieur de l'îlot. Tout en détruisant le caractère typiquement parcellaire des jardins bruxellois, on y mêlait les fonctions et on donnait un accès semi-public à l'intérieur de l'îlot. Les réglementations en vigueur sur les immeubles nous ont permis de trouver des bases pour argumenter notre opposition à ce projet. Mais, en ce qui concerne les jardins, nous sommes restés très démunis car, si nous avons évoqué des objections bien fondées, nous n'avons pas pu les soutenir de références à des textes clairs sur ce domaine.



Aujourd'hui, le danger n'est pas écarté : un autre projet est en cours d'élaboration, fragmenté en petit paquets pour en diminuer l'impact psychologique.

Conclusions

L'analyse des trois îlots présentés montre une forte atteinte aux espaces verts intérieurs et à la quiétude propice à un cadre résidentiel. Aujourd'hui, on peut dire que le risque de voir les habitants permanents quitter cette zone est réel. Il s'en suivrait un emballement du développement commercial avec, de toute évidence, un impact très négatif sur l'espace vert, le patrimoine architectural et l'habitabilité du quartier.

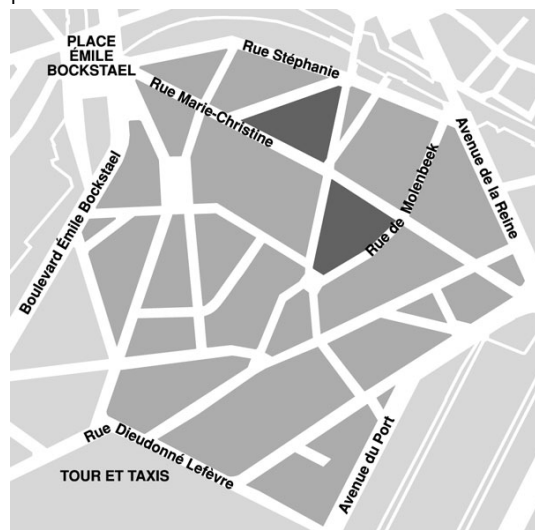
Le GAQ s'emploie à lutter contre cette pression immobilière. A cette fin, une demande pour l'élaboration d'un PPAS couvrant 12 îlots a été introduite à la Ville de Bruxelles au début de cette année. Cette demande comprend un dossier définissant les attentes des habitants et faisant état d'une série de propositions. Notamment :

- Que des espaces commerciaux soient intégrés dans les plans de re-aménagement des bâtiments de la zone administrative. Ceci permettrait non seulement d'améliorer le cadre de vie des riverains mais aussi celui des personnes travaillant dans la zone de bureaux.
- De renforcer le respect du PRAS.
- De définir des limites claires sur le nombre de commerces autorisés par îlots.
- De définir les limites de subdivision d'un logement.
- D'empêcher toute nouvelle construction dans l'intérieur des îlots et, à long terme, de réduire les constructions importantes existantes.
- De donner des critères sur la réalisation de terrasses accessibles de manière à renforcer la quiétude et le respect de la vie privée.

Nous avons conscience de vivre dans un lieu privilégié de la ville mais nous pensons que les quartiers des squares sont le témoin d'un patrimoine architectural de qualité que nous nous devons de respecter davantage, même s'il doit évoluer pour s'adapter aux changements de notre société.

e- L'Observatoire de l'Urbanisme du Vieux Laeken et le Comité Marie-Christine

La présentation suivante (texte et diapositives) a été rédigée par Isabelle Raemdonck et Didier Wauters Toute utilisation ou reproduction doit se faire avec l'accord de l'une de ces personnes.





1. Descriptif / Historique

Le quartier est délimité par le boulevard Bockstael, la rue Stéphanie, l'avenue de la Reine et la rue Claessens. C'est l'un des quartiers les plus anciens de Laeken (Bâti fin 19^{ème} début 20^{ème}). Il est d'ailleurs dénommé « Vieux Laeken » dans les documents officiels.

Il est actuellement répertorié comme zone de mixité dans le PRAS. C'est un quartier particulièrement déficitaire en espaces verts et en espaces de jeux pour enfants, où sont implantées de nombreuses écoles de la Ville. Les intérieurs d'îlots sont peu verdurisés.

Sa proximité avec le canal et le Port de Bruxelles a favorisé dès 1860 le développement de PME et d'un habitat ouvrier, parsemé de quelques maisons de maîtres et de nombreux ateliers (chocolateries, blanchisseries, menuiseries etc.). C'était également un quartier commerçant prospère : la rue Marie-Christine avec ses commerces de qualité, ses cinémas, attirait un public bien plus large que les habitants de Laeken.

Au cours des vingt dernières années, le quartier a subi une profonde mutation économique et sociologique : de nombreuses PME ont disparu, ou ont « grossi » et sont parties à la recherche d'espaces plus vastes ; les commerces ont périclité. Des années après l'immigration italienne, très présente dans le quartier, on a vu arriver, début des années septante, une population immigrée, turque d'abord, marocaine ensuite, qui se mêle aujourd'hui de personnes originaires des pays de l'Est et d'Afrique noire. Le taux de chômage est fort élevé (autour des 25%). Malgré une vie associative intense, le travail remarquable effectué par le comité de quartier Marie-Christine/Reine/Stéphanie, la création d'un centre culturel sur la place Bockstael, le Vieux Laeken peine à attirer des habitants à revenus moyens et tend à s'homogénéiser, voire à se ghettoïser (allochtones, illégaux, personnes précarisées).

Le développement de la zone de Tour et Taxis, la réaffectation d'un certain nombre de bâtiments industriels en lofts parviendront peut-être à inverser cette tendance et à restaurer une mixité et une dynamique sociale.

2. Problématiques spécifiques aux intérieurs d'îlots du quartier

Affectation des anciens espaces industriels

Une superficie importante des intérieurs d'îlots est occupée par des ateliers et des entrepôts. Ces sites sont souvent réaffectés à des activités non réglementées (casses de voitures, marchands de matériaux, grossistes en alimentation, activités dont le volume nécessiterait une délocalisation en zone industrielle etc.), inadaptées à la mixité industrie-habitat, générant des nuisances visuelles, sonores et olfactives.

Défiguration des intérieurs d'îlots

Constructions « sauvages » d'annexes qui défigurent les intérieurs d'îlots et génèrent de multiples nuisances. Suppression des espaces de jardins, remplacés par des hangars ou des dépendances de commerces.



De manière générale, les maisons unifamiliales ont été transformées pour accueillir plusieurs familles. Cela a entraîné une augmentation des transformations en façades arrière (Apparition d'annexes, parfois sur plusieurs étages, et disparition progressive des "espaces verts").

Probablement liée à la paupérisation et au statut précaire des habitants, la principale caractéristique de ces annexes est, d'une part, leur construction hétéroclite, quasi toujours sans autorisation et d'autre part l'absence de finition de ces travaux qui défigurent littéralement les façades.

3. Îlot Debrico

L'îlot « Debrico » était occupé jusqu'il y a cinq ans environ par le groupe SPADEL, grossiste en boissons, qui a déménagé à cause du caractère peu fonctionnel des bureaux, d'un problème d'accessibilité des gros camions et pour se rapprocher de l'autoroute vers Spa, où se situe sa maison mère. Le site comporte deux immeubles (officiellement en affectation bureaux) et trois entrepôts (un grand et deux petits). Il traverse tout un îlot, débouchant d'un côté sur la rue du Champ de l'Eglise, de l'autre sur la rue de Molenbeek.

Les bâtiments ont été rachetés par un entrepreneur-spéculateur qui n'a pas de projet ni de vision pour le site et développe depuis cinq ans des projets d'affectation au petit bonheur la chance. Le résultat est un site sans affectation précise, mélange de logements, de magasin de bricolage, de dépôt de matériaux, de bureaux sous-loués, etc.

Les projets introduits auprès des services de l'Urbanisme de la Ville (aménagement d'une salle de fêtes, construction d'un immeuble à appartements rue du Champ de l'Eglise) sont traités au coup par coup en commission de concertation. Tous ces projets se sont heurtés aux réticences des habitants et ont reçu un avis négatif de la commission.

Pour ce qui est du changement d'affectation de bureaux en logements, celle-ci n'a fait l'objet d'aucune demande de permis. Elle a été verbalisée en 2004.

La situation n'est toujours pas régularisée à ce jour.

Ces logements sont des « chambrettes » au confort sommaire, louées pour un loyer de 400 euros/mois à des personnes en situation précaire (illégaux, personnes émargeant au CPAS).

Les habitants, soutenus par le comité de quartier Marie-Christine, demandent depuis quatre ans aux services de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles de mettre la pression sur le propriétaire afin qu'il introduise un projet global, logique et harmonieux pour le site et respectueux du voisinage.

Malgré ces demandes répétées, la situation n'évolue pas.

Les prescriptions contenues dans un permis d'environnement délivré en 2005 ne sont pas respectées : heures d'ouverture et de fermeture, déchargements moteurs en marche par de gros camions, délimitation des emplacements de parkings sur le site, verdurisation du site etc.



D'autre part, la mixité des fonctions habitat/ entrepôt de matériaux n'est que difficilement envisageable. Comment peut-on imaginer des appartements au milieu du bruit constant des camions et des clarks, de la poussière occasionnée par les matériaux, et des multiples nuisances liées à ce type de commerce?

La situation irrégulière et inconfortable des locataires ne les pousse pas à s'intégrer dans le quartier, ni à respecter la propreté publique : il y a donc de gros problèmes de dépôts clandestins, de poubelles en tout genre, de déchets rejetés dans les jardins voisins.

La problématique des camions à gros tonnage qui traversent la zone n'est pas spécifique à l'entrepôt de Debrico ni au quartier en général, mais elle réclame la mise en place d'une réglementation régionale en la matière. Ces semi-remorques constituent un danger pour les enfants ; ils sont souvent obligés de se garer en double file pour charger/décharger car ils n'accèdent pas à l'espace de déchargement ; ils causent des embouteillages, des coups de klaxons excédés de conducteurs impatientes ; ils détériorent les rues et les trottoirs ; ils chargent ou déchargent moteur allumé, ce qui cause une pollution sonore et olfactive considérable.

4. Îlot Marie-Christine/ Royauté/Champ de l'église

Îlot représentatif du problème des intérieurs d'îlots défigurés par des constructions non réglementaires, inesthétiques et potentiellement dangereuses.

L'îlot « Marie-Christine/ Royauté/Champ de l'église » était composé pour l'essentiel de maisons résidentielles. Il comportait aussi quelques ateliers et, du côté de la rue Marie-Christine, des commerces aux rez-de-chaussée.

Aujourd'hui, même si les affectations sont quasi identiques, certaines transformations ont eu lieu. Jusque dans les années nonante, certaines maisons de la rue Marie-Christine étaient vides aux étages. Les propriétaires souvent commerçants, gagnaient bien leur vie, habitaient en dehors du quartier, dans des zones plus résidentielles, et utilisaient les étages comme lieu de stockage sans avoir de nécessité de louer les étages. Lorsque ces commerçants ont cessé leurs activités, une nouvelle génération de commerçants a occupé les maisons et a souvent loué l'un ou l'autre étage par souci de rentabilité. Ces nouveaux commerçants ont modifié le type de commerce (solderies, snacks, cabine téléphonique, petites épiceries, etc...). Ce qui a eu un impact direct et visible sur la diversité et la qualité de l'offre.

D'autre part, le souci de rentabilité du bien a poussé les commerçants à agrandir leur surface de vente et de stockage sans perdre d'espace aux étages. Ce qui a eu pour effet la disparition progressive des cours et jardins de la rue Marie-Christine. Ces annexes sont quasi toujours construites sans aucun contrôle ni demande de permis.



5. Infractions

Sécurité

Les nouvelles plates-formes des annexes "magasin" réalisées au dessus des anciennes cours sont construites en dépit de toutes les règles de l'art :

- plancher léger le plus souvent posé sur de fines poutres en bois,
- roofing posé et débordant en recouvrant les couvre-murs pour déborder chez les voisins
- absence de pentes d'écoulement des eaux, entraînant à chaque pluie l'accumulation des eaux et créant un risque potentiel d'effondrement,
- danger potentiel (explosion, incendie) pour les habitants des habitations en question et des maisons avoisinantes. Un incendie survenu il y a deux ans dans un dépôt illégal de pneus et carcasses de voitures situé rue de Molenbeek a plongé tout le quartier dans une épaisse fumée et aurait pu avoir des conséquences plus dramatiques s'il avait entraîné des explosions de réservoirs. Cette exploitation existe toujours et n'est toujours pas régularisée à notre connaissance.

Divers (RRU, code civil, esthétiques, olfactives,...)

- vélux posé à hauteur d'homme pour éclairer ces annexes/cours par lesquels les habitants ou utilisateurs des commerces jettent leurs déchets dans les jardins voisins,
- Exploitation des annexes à des fins de transformation alimentaire (boulangers), sans installation conforme : bruit causé par les systèmes de ventilation et par les odeurs de fermentation et de cuisson qui proviennent des ateliers.
- Antennes paraboliques constellant le paysage en intérieur d'îlot,
- Manque d'entretien des jardins. Nombre d'entre eux sont laissés à l'abandon (Notamment le grand jardin du 57 rue du Champs de l'église qui ressemble aujourd'hui à un terrain vague) ou entretenu avec des moyens qui frisent parfois la barbarie : "massacre" de quatre grands arbres ou l'élagage des branches hautes s'effectue en se pendant à plusieurs personnes à des cordes attachées aux branches jusqu'à ce que la branche se rompe.

Les annexes illégales, une fois construites, font rarement l'objet de plaintes. Il n'y a pas d'exemple connu de demande de remise en pristin état dans le quartier, ce qui aurait pourtant un effet dissuasif évident.

Les habitations perdent indéniablement de leur valeur et de leur charme lorsque la vue en intérieur d'îlot donne sur des façades décrépites, réparées en dépit du bon sens avec des matériaux bon marché, et constellées d'antennes paraboliques.

Etrangement, on peut noter par ailleurs que le prix des maisons est en hausse constante. Il y a donc un marché pour ces maisons. Bien souvent elles sont achetées de proche en proche par des membres de la famille, frères ou habitants de la même région d'origine.

6. Sentiment d'insécurité

Le phénomène de dégradation des intérieurs d'îlots participe à un sentiment général de manque de volonté politique et /ou d'impuissance à combattre un ensemble d'infractions urbanistiques et environnementales petites et grandes qui



vont de la saleté ambiante de la rue aux immeubles rachetés par des marchands de sommeil, en passant par les activités exercées sans permis d'exploitation.

Ce climat d'illégalité génère un sentiment d'insécurité. Il encourage très certainement la multiplication des sites problématiques. Ce phénomène constitue l'une des causes majeures de la fuite des habitants plus aisés hors du quartier.

7. Conclusions

1. Si la priorité politique est la revitalisation des quartiers, comme semblent l'indiquer les moyens importants consacrés aux Contrats de quartier, il faut lutter parallèlement contre les éléments qui minent les dispositifs mis en place et mettent cette redynamisation en péril. La destruction des intérieurs d'îlots, la prolifération des petites entreprises qui travaillent en dehors de toute légalité, les constructions sauvages, laides et dangereuses... sont des éléments déterminants dans l'exode des populations à revenus moyens.
2. Dans un quartier comme le Vieux Laeken, au tissu économique fragile, au fort pourcentage de population modeste, la restauration et le maintien d'une saine mixité sociale, le retour des ménages à revenus moyens n'est possible qu'en mettant fin à un climat de « monde à part » dans lequel règnent d'autres lois, d'autres règlements qu'ailleurs (dans les « beaux quartiers »).
3. Il est beaucoup plus commode pour les propriétaires/exploitants malhonnêtes d'exercer leurs activités dans des quartiers populaires, où les gens sont plus préoccupés par des problèmes de débrouille quotidienne que par la gestion communale et l'avenir du quartier.

Une population modeste, aux multiples origines, tente plus volontiers de résoudre les problèmes à l'amiable, en intervenant le moins possible dans les affaires du voisin. Elle évite de faire appel aux autorités, vis-à-vis desquelles règne une certaine méconnaissance doublée de méfiance. Il est très difficile de récolter des témoignages, de mobiliser les habitants lorsqu'ils subissent un préjudice. La différence culturelle, conceptuelle, sur la manière d'aménager les maisons a un effet indirect sur la convivialité dans le voisinage.

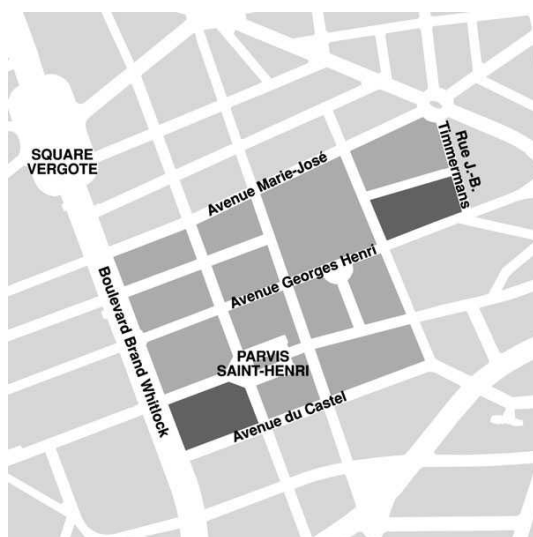
4. Les services communaux de l'urbanisme souffrent d'un manque d'effectifs. Ils disposent également de peu d'instruments dissuasifs : Le montant des amendes est trop peu élevé, et la plupart du temps les pv sont classés sans suite par le parquet. Le seul outil efficace est la pose de scellés. Les habitants, soutenus par le comité de quartier Marie-Christine/ Reine/ Stéphanie, demandent depuis quatre ans aux services de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles de porter attention à l'évolution des intérieurs d'îlots qui sont un élément essentiel de la qualité de la vie en ville et qui sont gangrenés dans l'indifférence générale. Il serait bon de donner aussi une information simple et rigoureuse aux habitants et de simplifier les procédures administratives trop longues et décourageantes. Il est épuisant de voir des aménagements faits en dépit du bon sens être régularisés trop facilement par les services d'urbanisme. Il est difficile de savoir si les propriétaires en infraction agissent par méconnaissance des règlements d'urbanisme ou au contraire en toute connaissance des lacunes, dont ils tirent habilement profit.



5. Que faut-il maintenir comme entreprises au sein de la Ville ? Quels types d'activités ? De quelle taille ? Avec quelles contraintes environnementales ? Avec quelles incidences sur l'habitat ? Dispose-t-on des instruments nécessaires pour analyser les retombées de ces activités en termes environnementaux ?

f- Wolu-Inter-Quartiers à Woluwe-Saint-Lambert

La présentation suivante (texte et diapositives) a été préparée par Béatrix Tilquin du Comité de Quartier Prekelinden-Bois de Linthout, Geneviève Vermoelen du Comité de Quartier parvis Saint-Henri et Bernard Devillers pour Wolu-Inter-Quartiers. Toute utilisation ou reproduction doit se faire avec l'accord de l'une de ces personnes.



Deux intérieurs d'îlots de Woluwe-Saint-Lambert.

Les îlots sélectionnés sont situés dans le haut de Woluwe-Saint-Lambert, aux abords de la 2^{ème} couronne (bd Brand Whitlock), ils sont proches de l'avenue Georges Henri, une artère totalement dévolue aux commerces.

Ils se trouvent d'une part au quartier St Henri et d'autre part au quartier Prekelinden. L'îlot « Quartier St-Henri » est formé par les voiries St Henri, rue et parvis, les avenues Prekelinden et du Castel et le boulevard Brand Whitlock. Au niveau de la structure de l'habitat, il faut souligner que la majorité des maisons unifamiliales datent du début du 20^{ème} siècle tandis que les immeubles à appartements qui se situent pour la plupart au coin des rues, datent de la période de l'entre deux guerres.

Jusqu'à dans les années 1970, les commerces alternaient avec les habitations pour ce qui concerne la rue St Henri et le parvis St-Henri. Celui-ci est encore actuellement une zone commerciale tandis que les commerces de la rue Saint-Henri se sont transformés au fur et à mesure en logements. Il est à noter que certains de ces commerces présentaient des bâtiments en intérieur d'îlot, dévolus surtout à l'artisanat. L'intérieur de l'îlot « Quartier St Henri » est relativement bien préservé et non construit (à l'exception d'un garage très profond qui existait déjà au début du siècle).



Au niveau du PRAS, cet îlot se situe en zone d'habitation.

En ce qui concerne les 10 dernières années, cet îlot a peu évolué au niveau de son bâti. Par contre, il faut noter des changements d'utilisation. Notons l'installation, sans permis, de terrasses dallées en intérieur d'îlots de 2 restaurants : un à la rue St Henri et le second au boulevard Brand Whitlock ainsi que la couverture d'un jardin par une dalle en béton sur laquelle une pelouse synthétique a été posée à l'avenue du Castel ; cet espace étant utilisé par les enfants d'un home qui y jouent régulièrement. Ajoutons plus récemment l'installation de terrasses accessibles sur les toits plats.

Les nuisances dues aux terrasses de restaurant s'avèrent très gênantes car répétitives. Les nuisances dues aux terrasses organisées sur les toitures plates provoquent surtout un sentiment de gêne « on se sent épier », et plus occasionnellement des nuisances sonores. Clairement, les jardins ne remplissent plus autant qu'avant, leur rôle de « havre de paix et d'intimité ». Relevons de nombreux toits plats qui risquent de devenir à terme autant de terrasses accessibles !

L'îlot « Quartier Prekelinden » est formé par l'avenue Georges Henri, les rues Bois de Linthout, Servais Kinet et J.B. Timmermans. Comme pour l'îlot Saint-Henri, il offrait de nombreux commerces qui alternaient jusque dans les années 1970 avec les habitations pour ce qui concerne les axes Bois de Linthout, J.B. Timmermans et l'avenue Georges Henri. A l'exception de cette dernière avenue, les commerces des deux autres artères se sont transformés au fur et à mesure en logements. Il est à noter que certains de ces commerces présentaient des bâtiments en intérieur d'îlot, dévolus surtout à l'artisanat.

A l'inverse de l'îlot Saint-Henri, celui-ci est nettement plus construit en intérieur d'îlot. L'école Van Meyel y occupe une partie importante à laquelle il faut ajouter également la présence d'une crèche dans un bâtiment situé lui aussi en intérieur d'îlot, bâtiment construit au début du siècle passé.

Au niveau du PRAS, cet îlot se situe en zone d'habitation avec un liseré commercial pour le côté de l'avenue Georges Henri.

Mais sa densification se poursuit : le propriétaire du 16 rue du Bois de Linthout a agrandi en profondeur et en hauteur un bâtiment en intérieur d'îlot et a changé son affectation sans demande de permis. Ces travaux furent régularisés par la suite. De plus, nous observons également la modification de l'affectation d'autres bâtiments. Prenons l'exemple du 14 rue du Bois de Linthout : un premier bâtiment de logement en intérieur d'îlot qui existe depuis longtemps, ensuite un atelier construit dans le fond du jardin, dont l'affectation vient d'être modifiée en habitation ; ajoutons qu'un nouvel immeuble sera construit à front de rue, ce qui aura pour conséquence : 3 bâtiments l'un derrière l'autre dont 2 en intérieur d'îlot, avec un seul accès en voirie.

Au niveau du dernier bâtiment (l'ancien atelier), il faut souligner l'aménagement d'une terrasse accessible illégale. Cette dernière, par ses vues directes dans les jardins voisins, nuit fortement à l'intimité de ceux-ci. Une seconde terrasse (légitime) vient d'être installée sur le bâtiment au centre de l'îlot, ce qui augmente bien évidemment encore les nuisances.



Quelle évolution ?

Ces deux quartiers sont proches de l'avenue Georges-Henri où de nombreuses annexes (anciens ateliers d'artisans) ont été construites dans le fond des jardins mais sont désaffectées aujourd'hui. Vu la pression immobilière, les demandes de changement d'affectation, notamment en logement, sont évidemment nombreuses.

Ainsi, la densification déjà réelle aujourd'hui risque de continuer et donc de multiplier les problèmes de voisinage : nuisances sonores, vues directes, demande de stationnement en intérieur d'îlot ou accroissement du stationnement en voirie,...

Il est à noter également que d'une manière générale, lorsqu'une dérogation est accordée, cela incite d'autres riverains à aussi agrandir leur maison, à investir les toits plats, ... bref un réel phénomène boule de neige.

En ce qui concerne le patrimoine vert en intérieur d'îlot, la tendance générale actuelle va dans le sens d'une diminution de cette richesse : abattage de grands arbres (avec ou sans permis), installation de terrasses dallées dans les jardins des restaurants, construction d'annexes, imperméabilisation des jardins, construction de vérandas et de terrasses chez les particuliers, ... et plus rarement demande de parking en intérieur d'îlot.

Nous ne voudrions cependant pas terminer ce petit chapitre patrimoine vert sans parler de la disparition de plus en plus régulière des jardinets de façade par leur transformation illégale en zones de stationnement : perte de patrimoine vert, perte d'une zone tampon et privatisation honteuse de la voirie devant ces zones... sans qu'aucune réaction officielle ne s'organise pour l'en empêcher.

En conclusion

Dans le « Quartier St Henri », les riverains se plaignent essentiellement de nuisances sonores importantes en été, dues à l'occupation des terrasses des 2 restaurants situés dans l'îlot concerné.

En ce qui concerne le « Quartier Prekelinden », les habitants ont le sentiment que la valeur vénale de leur habitation a diminué suite à la densification de l'îlot ce qui génère des nuisances.

Il est indéniable que la densification et l'occupation des intérieurs d'îlots engendrent une perte de convivialité, une perte de patrimoine et créent des conflits de voisinage. Ceci est valable pour les 2 quartiers.

Il nous semble urgent de prendre des mesures de protection et dans un premier temps de ne pas accepter les demandes de dérogation comme c'est parfois le cas actuellement.



g. Propositions communes des différents comités

1. Généralités

La préservation des intérieurs d'îlots comme zones de quiétude est une priorité pour tous les habitants de la Région de Bruxelles-Capitale, car ils sont un élément essentiel de la qualité de la vie en ville.

Le respect des intérieurs d'îlots comme zones de quiétude passe par le respect des qualités végétales de ceux-ci. Les jardins et surfaces perméables doivent être protégés de manière efficace.

La division actuelle des bâtiments, due à la pression immobilière, doit se faire dans le respect des règles en vigueur. La surdivision des bâtiments peut entraîner des nuisances en intérieurs d'îlots : multiplication des terrasses sur les toitures plates sans respect des vues, nuisances sonores, stationnement de véhicules en intérieur d'îlot, densification ...

Les terrasses ouvertes de restaurant en intérieur d'îlot doivent soit répondre à des règles d'utilisation très restrictives, soit être interdites du fait de la répétition systématique des nuisances sonores durant la période où les habitants vivent les fenêtres ouvertes et profitent de leur jardin.

La réaffectation des bâtiments en intérieur d'îlot, anciennement dédiés à supporter des activités d'atelier, de petites entreprises ou industrielles doit être autorisée et réalisée à condition de respecter les réglementations urbanistiques en vigueur et de sauvegarder la qualité de vie des habitants. L'assainissement des intérieurs d'îlots afin de préserver ou créer une qualité de vie en ville demande parfois que certains d'entre eux ne soient pas réaffectés mais bien démolis.

La destruction des intérieurs d'îlots, la prolifération des petites entreprises qui travaillent en dehors de toute légalité dans ces mêmes intérieurs d'îlots, les constructions sauvages, inesthétiques et dangereuses sont des éléments déterminants dans l'exode des populations à revenus moyens et/ou élevés.

2. Règles en vigueur:

Les règlements urbanistiques en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale sont applicables aux intérieurs d'îlots. L'application de ceux-ci doit être une priorité et les dérogations doivent être motivées et rester l'exception.

Les intérieurs d'îlots sont par leur caractéristique intrinsèque inévitablement des lieux où le contrôle de l'application des réglementations en vigueur est difficile. C'est pourquoi il y a lieu d'être particulièrement attentif aux éléments permettant de relever des problèmes existants.

3. Suivi des plaintes et sanctions

Les services communaux de l'urbanisme souffrent d'un manque d'effectifs.



Ils disposent également de peu d'instruments dissuasifs : le montant des PV est trop peu élevé, et les pv sont souvent classés sans suite par le parquet.

Lorsque tel n'est pas le cas, les demandes quelles qu'elles soient (transformations, demande de remise en pristin état, ...) ne sont que rarement suivies de contrôle et donc irréalistes dans la pratique.

Lorsqu'un procès-verbal est dressé, il doit être suivi d'effets si nécessaire. Les aménagements ne répondant pas aux réglementations urbanistiques et techniques ne peuvent être régularisés. Dans ce cas, la remise en pristin état doit être exigée et appliquée. Seule cette disposition aura assez d'effet dissuasif pour démotiver de nouveaux candidats à réaliser des aménagements illégaux.

Dans la pratique, l'impunité effective incite d'autres personnes à agir pareillement.

En matière de sanction, lorsque des actes illégaux sont constatés, une amende administrative doit être demandée, éventuellement dans le cadre de la nouvelle loi sur les incivilités.

Pour les délits les plus importants (changement d'affectation, construction illégale, ...), une chambre juridique spécifique pourrait être créée qui ne traiterait que des dossiers de type urbanistique, ce qui permettrait une rapidité d'action et éviterait que le parquet ne doive laisser le traitement de ces dossiers en suspens par priorité pour d'autres.

4. Information

Il serait bon de donner une information simple et rigoureuse aux habitants. Il est difficile de savoir si les propriétaires en infraction agissent par méconnaissance des règlements d'urbanisme ou au contraire en toute connaissance des lacunes dont ils tirent habilement profit.



III. QUE PROPOSE LE LEGISLATIF?

a-Avant-tout: Le Code Civil

En plusieurs endroits, nous trouvons des règles applicables au rapport entre voisins dans les îlots

Au TITRE II : DE LA PROPRIETE

Article 544

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

A la SECTION III : DES VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

Article 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

Article 679

On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

b. Les Outils Régionaux

1: Pour Rappel et en général, à propos de la législation en urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale:

Le **CoBAT**, entré en vigueur le 5 juin 2004, coordonne, codifie et remplace :

-l'OOPU du 29 août 1991,

-l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine,

-l'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption,

-l'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activités inexploités.



Les outils de la planification : "la théorie des deux arbres"(1), certains textes sont indicatifs, ce sont les plans de développement, les autres textes entraînent des obligations, ce sont les plans d'aménagement.

(Source: "les infractions d'environnement: état des lieux en Région de Bruxelles-Capitale et regard sur l'expérience américaine" sous la coordination de Patrick Carolus, les cahiers des sciences administratives 8/2006, page 68, Albert Goffat.)

DEVELOPPEMENT (non réglementaire)	AMENAGEMENT (réglementaire)
Plan Régional de Développement (PRD) Plan Communal de Développement (PCD)	Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) Permis de lotir Certificat d'Urbanisme (CU) Permis d'Urbanisme (PU)

2: Le Plan Régional de Développement

Ce texte a été approuvé par le Gouvernement le 20/09/2001 et publié au Moniteur le 16/10/2001. Il contient des recommandations et n'a donc pas de valeur réglementaire. Nous y trouvons :

Dans la PRIORITE 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**

Et dans l'introduction de ce chapitre : *Le développement de la ville, l'agrément qu'elle doit procurer à ses habitants passent par la mise en valeur du caractère bruxellois par rapport à d'autres villes, et de ce qui caractérise son habitat. C'est le cas des intérieurs d'îlots, typiquement bruxellois, trop longtemps menacés par la progression constante de constructions en tous genres. Leur amélioration et leur préservation constituent un facteur à part entière de l'attractivité résidentielle.*

Plus particulièrement, la section **1.4. Renforcement de la production de logements et rénovation urbaine**, précise : *Par ailleurs, un instrument spécifique visant la protection et la réhabilitation des intérieurs d'îlots sera créé.*

Il aura un quadruple objectif :

- la récupération de parcelles ou de parties de parcelles actuellement construites;
- la rigueur à l'égard des constructions illicites, tant par une prévention affirmée que par l'exigence de remise en pristin état;
- la verdurisation des intérieurs d'îlots dégradés ;



- l'encouragement à la verdisation des toits plats et /ou l'usage de matériaux plus nobles que les recouvrements bitumés.

L'inventaire de la situation existante, réalisé dans le cadre de l'élaboration du PRAS, permet de dresser le cadastre des intérieurs d'îlots dégradés et de procéder à une hiérarchisation des priorités sur l'ensemble du territoire régional. Les programmes intégrés des pouvoirs publics s'attacheront également à définir les modalités d'intervention sur ces espaces. Cette partie du texte laisse perplexes dans la mesure où le PRAS version II ne parle plus de cette carte.

En ce qui concerne les infractions, entre autres les infractions en intérieurs d'îlots, régularisées la plupart du temps au moyen d'une amende administrative, il conviendrait à l'avenir de calculer cette amende en fonction de la plus-value liée à l'infraction. Une modification de l'OOPU a été adoptée dans ce sens. Le contrôle des infractions doit être renforcé au niveau communal; une concertation avec le parquet doit rendre crédibles les poursuites judiciaires.

Dans la PRIORITE 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**, avec les recommandations suivantes :

1. Le logement comme élément moteur de la revitalisation urbaine

1.2. La rénovation individuelle et collective

1.2.2. La rénovation individuelle

Les primes individuelles à la rénovation de biens constituent un autre moteur de la rénovation urbaine. Les différents mécanismes d'octroi de ces primes ont récemment été harmonisés ainsi que simplifiés et ces dernières ont été rendues plus accessibles. Dans ce cadre, un système de préfinancement a aussi été mis en œuvre tant en ce qui concerne les primes à l'embellissement des façades que les primes à la rénovation de l'habitat.

Les intérieurs d'îlots peu verdisés - qui regroupent les intérieurs d'îlots moyennement occupés à réaménager et ceux fortement occupés généralement dégradés - doivent être améliorés en priorité dans les îlots affectés principalement au logement. Le cadastre de ces "Intérieurs d'îlots peu verdisés" est repris dans la situation existante de fait du PRAS.

Un mécanisme spécifique de primes sera créé en vue d'inciter les propriétaires d'immeubles inoccupés, situés dans ces intérieurs d'îlots, à procéder à leur démolition et à y améliorer l'environnement global. Des expériences pilotes encadrées seront envisagées.

Une hiérarchie des interventions sera élaborée en fonction du type de zones et des périmètres de revitalisation. »

3: Le Plan Régional d'Affectation du Sol

Publié au Moniteur du 3 mai 2001, ce texte parle peu des intérieurs d'îlots, nous n'y avons trouvé que deux références :

D'abord la Prescription 0.6 : Dans toutes les Zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les **qualités végétales**, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces en pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.



Ensuite dans les « Prescriptions particulières relatives aux zones d'habitat »

Pour les zones d'habitation à prédominance résidentielle et les zones d'habitation :

Au Point 5 : Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 1.1 à 1.4:

1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots.

En dehors de ces deux zones, il n'y a pas de restriction sur l'affectation des travaux qui porteraient atteinte aux intérieurs d'îlots.

Rappelons qu'il n'est pas prévu, ni souhaitable, de déroger au PRAS.

Une carte d'une « situation existante de fait » reprend des indications sur l'état des intérieurs d'îlots, classés selon deux catégories, à savoir :

- intérieur d'îlot de bonne qualité,
- intérieur d'îlot peu verdurisé.

4- Règlement Régional d'Urbanisme

AU TITRE 1 CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS – Introduction, nous trouvons en alinéa 3 des Principes directeurs :

Le souci du maintien et de l'amélioration de la qualité de la vie domine ce titre, que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées.

En intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines;

Au Chapitre 2, Article 4 concernant la Profondeur

§1 Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1° ne pas **dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée**, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain

La limite arrière de la profondeur maximale de la zone bâtissable est dessinée parallèlement à l'alignement ou au front de bâtisse.

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres la profondeur de la construction voisine la moins profonde, à moins de respecter un retrait latéral de 3 mètres au moins;
- ne dépasse pas la profondeur de la construction voisine la plus profonde;

b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres la profondeur de la construction voisine, à moins de respecter un retrait latéral de 3 mètres au moins;

c) lorsqu'aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1°, s'applique.



Au Chapitre 4 : Abords et à l'Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins

L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.

A l'Article 13 : Maintien d'une surface perméable

*La zone de recul et la zone de cours et jardins comportent ensemble une surface perméable au moins égale à **50%** de leur surface cumulée.*

Cette surface perméable est en pleine terre, plantée ou recouverte de matériaux perméables.

L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins est néanmoins autorisée, pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites et si les conditions d'exposition l'exigent.

Concernant le nouveau projet de RRU, qui n'est pas encore d'application, Inter Environnement note que : [extrait du communiqué de presse IEB – 5 octobre 2005 .Règlement Régional d'Urbanisme : mode mineur (bis)]

En 2001, le Conseil d'Etat a annulé une partie du RRU de 1999 pour vice de procédure ; cela signifie que toute décision qui se fondait sur le RRU était susceptible d'être annulée par le Conseil d'Etat. Le projet de Règlement régional d'urbanisme est aujourd'hui à l'enquête pour assurer sa validité juridique. Le gouvernement a profité de l'occasion pour tailloter le texte. Voici les remarques d'Inter-Environnement Bruxelles sur ce document ardu qui se compose de huit titres et couvre une matière très étendue : les abords des constructions, l'habitabilité des logements, les chantiers, l'accessibilité des PMR, l'isolation thermique, la publicité et les enseignes, la voirie et le stationnement hors voirie. Cette énumération montre que ce texte réglementaire a des implications concrètes pour le cadre de vie des Bruxellois. C'est pourquoi la fédération a relu attentivement chaque titre.

Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords.

*Le texte actuel ne présente pas de modification majeure par rapport à l'ancienne version. Pour rappel, c'est le titre qui suscite le plus de dérogations. La Région a donc décidé de se passer de l'avis du fonctionnaire délégué dans les dérogations mineures comme l'ajout d'annexes au rez-de-chaussée ou de lucarnes en toiture. **Le titre reste faible dans la protection des intérieurs d'îlots** puisqu'il permet toujours de bâtir **jusqu'à 3/4 de la parcelle et que la surface de cours et jardin ne doit être perméable qu'à concurrence 50%**. Exemple : si la parcelle mesure 28 mètres de long, la surface perméable peut n'être que de ... 3,5 mètres ! Certes, Bruxelles est une ville réputée verte. Les espaces publics verts ne sont pourtant pas très étendus surtout en première couronne. Les espaces verts privés par contre sont très nombreux et contribuent à la qualité de vie des habitants. On constate que le PRAS (prescription 0.6) et le Règlement régional d'urbanisme (art. 4) peuvent, via les mesures particulières de publicité, les transformer en logements, en cours voire même en parkings. Le nombre de demandes de permis d'urbanisme pour modifier les intérieurs d'îlots est en augmentation croissante. La pression est forte pour*



transformer ces lieux et diminuer la verdure et le calme qu'ils offrent aux habitants.

D'après les études de satisfaction, ce sont notamment le bruit et le manque d'espaces verts qui font fuir la ville. Il est d'autant plus important de conserver une tranquillité en intérieur d'îlot que les nuisances environnementales augmentent en voirie. La fédération demande que les articles 4 et 13 soient modifiés et protègent mieux les intérieurs d'îlots et les surfaces de pleine terre.

5. - Le Plan bruit : PLAN 2000-2005 de lutte contre le bruit en milieu urbain dans la Région de Bruxelles-Capitale

Le législateur a, dans divers règlements, défini des "normes" et des "valeurs guides" pour certaines sources de bruit. Les normes sont des valeurs acoustiques limites qui doivent être respectées de manière impérative. Les valeurs guides déterminent des objectifs de qualité vers lesquels il faut tendre pour obtenir une situation acoustique satisfaisante.

Mais les normes réglementaires ne sont pas la solution à tous les problèmes. L'aménagement du territoire et l'urbanisme jouent aussi un rôle essentiel dans la détermination de l'atmosphère sonore de la ville et de ses quartiers. Ainsi, des mesures de prévention ou de diminution du bruit, mais aussi de protection de certains immeubles peuvent être adoptées : **par exemple la protection des intérieurs d'îlots affectés au logement** ou la mise en évidence des phénomènes de réverbération acoustique,.... Le revêtement des rues, leur configuration,... sont aussi des facteurs déterminants notamment pour diminuer le bruit dû au trafic routier.

Sous l'impulsion de la Commission européenne qui a lancé une réflexion intégrée sur la lutte contre le bruit en 1996, la Région adopta le 17 juillet 1997 une ordonnance-cadre relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain. Cette ordonnance prévoit la mise en oeuvre d'un plan de lutte intégrée contre le bruit. Préparé par l'IBGE en collaboration avec l'Administration de l'Équipement et des Déplacements, ce plan fut adopté le 21 juin 2000 après enquête publique. Il constitue un acte du Gouvernement et est mis en oeuvre pour une période de 5 ans (2000-2005).

L'objectif primordial vise à créer ou recréer des villes et des agglomérations dont l'environnement sonore **soit compatible notamment avec la fonction d'habitation.**

La hiérarchie des principes d'action définie est la suivante :

1. La prévention des bruits et vibrations provenant de sources fixes ou mobiles,
2. La réduction et la limitation du bruit et de sa propagation par des protections acoustiques
3. la protection (l'isolation) acoustique des immeubles occupés et des espaces ouverts à usage privé ou collectif.

Ces différents principes impliquent notamment que la Région, assure dans tous ses mécanismes de décision relatifs à la gestion urbaine (aménagement du territoire, urbanisme, gestion des voiries, politique de transport, permis d'environnement, etc.) la prise en compte, dès la conception, des impacts potentiels sur l'environnement sonore des populations concernées,...



Les objectifs principaux de la politique d'environnement, d'aménagement et de la gestion urbaine doivent viser à créer ou à recréer des villes et des agglomérations dont l'ambiance sonore soit compatible notamment avec la fonction d'habitation. Il s'agit donc de concilier la croissance des activités, garantissant aux habitants le progrès social, avec une meilleure qualité du cadre de vie et la protection des habitants contre les nuisances. La réalisation de ces objectifs doit permettre de préserver l'attraction résidentielle de la ville.

Concernant plus particulièrement les Intérieurs d'îlots, voici quelques extraits du Plan Bruit : Notons que, après avoir défini un type de nuisance, le gouvernement préconise la mise en œuvre d'une possible solution, ce sont les prescriptions.

Au chapitre 10.1. Les bruits de voisinage

Les troubles de voisinage constituent un domaine fort complexe dans lequel se conjuguent de multiples facteurs de type sociaux, relationnels, etc. Quelles que soient les causes ou les origines de ces troubles, le Gouvernement a édicté une norme minimale de bruit garantissant un certain niveau de confort acoustique pour les populations, offrant ainsi un moyen de droit et donc d'intervention possible. L'arrêté du 2 juillet 1998 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage tient ainsi compte de la période de la semaine, du créneau horaire et de la spécification de la zone telle que définie dans les instruments relatifs à l'aménagement du territoire. Plus on se situe en zone habitée, plus la norme est sévère.

En outre, l'usage des tondeuses à gazon et autres engins de jardinage actionnés par un moteur est interdit les dimanches et jours fériés légaux. Les autres jours, leur usage est interdit entre 20h et 7h.

Il est clair que l'usage réglementaire ne doit être envisagé qu'en dernier ressort et qu'il y a lieu d'abord de privilégier le contact et le dialogue entre les parties en conflit pour la recherche de solutions communes, l'intervention des agents communaux pour le règlement et l'arbitrage des conflits à l'amiable ou encore l'intervention d'un médiateur spécialisé. Du personnel spécialisé ou encore du personnel mieux formé pourrait constituer une piste à développer (voir infra).

Avec la Prescription 31

L'IBGE mettra au point, à l'attention des communes, des instruments de communication à destination des habitants, relatifs aux relations de voisinage et à la prévention des conflits....

Au chapitre 10.3. Les activités nocturnes en plein air

Bruxelles est un centre culturel et de loisirs indéniable. Les manifestations en plein air doivent y être encouragées et soutenues. La période estivale connaît d'ailleurs de nombreuses manifestations en plein air telles que le Jazz Marathon, la fête de la musique, les fêtes foraines, etc.

Comment dès lors concilier le droit des habitants et la nécessité pour une ville-Région comme Bruxelles d'y déployer et d'y autoriser une activité festive intense sans porter atteinte à la tranquillité des habitants ? Un certain nombre de règles générales doivent être prises.

Avec la Prescription 33

Le Gouvernement proposera, en concertation avec les communes, des principes généraux relatifs à l'organisation des manifestations en plein air organisées en soirée dans des lieux proches d'habitations et susceptibles de les gêner.



Au chapitre 10.4. Les établissements ouverts au public tels que cafés, bars, restaurants, salles de spectacles

Les établissements ouverts au public, lorsqu'ils sont situés à proximité d'habitations font régulièrement l'objet de plaintes en raison notamment (carnet 6-18) :

- des horaires tardifs d'ouverture de tels lieux ;
- de l'usage intempestif de musique amplifiée électroniquement (20 % des plaintes de bruit traitées par l'IBGE) ;
- **des activités et installations tournées vers l'intérieur de l'îlot dans lequel elles sont situées (hotte, cuisine, terrasse, ...)** ;
- du comportement des clients de l'établissement à l'extérieur de celui-ci en fin de soirée (discussion tapageuse sur la rue, claquement de portière, démarrage en trombe, etc.).

Les établissements d'une certaine taille sont déjà soumis à un permis d'exploitation qui tente de prendre en compte l'ensemble des nuisances qu'ils génèrent. De nombreux autres échappent à ces dispositions et/ou sont couverts de réglementations communales et d'autorisations du Bourgmestre.

Il convient d'établir des principes généraux que tout établissement devra respecter dans le but de limiter les nuisances acoustiques générées, tout en laissant à la commune la capacité d'intervenir au cas par cas. En cette matière, c'est une combinaison d'approches qui doit permettre d'appréhender au mieux la prise en compte des nuisances. Par exemple, la détermination de zones spéciales (accueillant de nombreux établissements) pourrait être fixée dans le règlement communal ou régional.

Ainsi, des normes spécifiques aux installations et activités particulières devraient être établies (hotte, système de ventilation, bruit de cuisines, isolation du bâtiment, etc.) en fonction de la zone où se situe l'établissement.

Pour les terrasses situées en intérieur d'îlot, des restrictions d'usage en soirée devraient être prévues ainsi que la fermeture des portes et fenêtres, particulièrement en zone habitée.

L'approche concertée et de conciliation devrait également être recherchée pour développer de bonnes relations entre le quartier et le responsable d'un établissement et rechercher en commun des solutions réalistes.

Dans l'attente du développement de ces différentes pistes, ce sont les arrêtés du 2 juillet 1998 relatifs au bruit de voisinage et au bruit généré par les installations classées, selon le cas, qui sont d'application.

c- Les Outils Communaux

1. PCD, RCU, PPAS, Permis de lotir...

Beaucoup de communes ont mis en place des outils qui peuvent servir à la protection des intérieurs d'îlots:

Ce sont, par exemple:

-le PCD de la Ville de Bruxelles de 1998, dans son alinéa "9 : *Les intérieurs d'îlots devront faire l'objet de mesures de protection spécifique. Cela peut avoir différentes significations:...(...)*



-refuser tout permis de construction de parkings en intérieurs d'îlot, sauf exception dûment justifiée et qui ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles des intérieurs d'îlots, (...)

-refuser de nouvelles constructions à haut gabarit qui seraient susceptibles de porter atteinte aux qualités résidentielles du quartier, sauf ce qui est autorisé explicitement par les plans réglementaires en vigueur...

-le projet de PCD de Saint-Gilles de juin 2004, qui spécifie :

les priorités s'orientent simultanément vers les politiques suivantes: (...) la poursuite de l'embellissement du paysage urbain tant dans l'espace public que dans les intérieurs d'îlots,...

et concernant les PPAS: *le PPAS Fonsny 2 n'atteint pas son objectif de dégagement des intérieurs d'îlots...*

Il arrive aussi dans certaines communes que des zones soient encore sous le coup de PPAS anciens, pas encore abrogés, qui ne protègent pas du tout les intérieurs d'îlots. En général, ces PPAS sont en cours d'abrogation pour ces points particuliers.

d- En matière de plainte en intérieur d'îlot, comme sur tout le territoire par ailleurs:

Pour qu'une plainte en matière d'urbanisme soit recevable, il faut qu'un préjudice puisse être reconnu pour le plaignant (notion d'intérêt à agir). La plainte peut être portée soit par un particulier, soit par une association dont l'objet social est lié à l'objet de la plainte.

Notons cependant qu'il n'y a pas de recours de tiers en matière d'urbanisme.

Plaintes en matière d'infractions à la législation de l'urbanisme

Suivi des plaintes :

-si la plainte est déposée à la **Commune** : la Commune s'assure de la recevabilité de la plainte en allant vérifier les faits sur le terrain. Si la plainte est recevable, elle dresse un procès-verbal qui sera transmis au Procureur du Roi. La Commune a l'obligation de faire respecter la loi, c'est une responsabilité immédiate et constante. Il n'y a pas de délai fixé.

-la plainte peut aussi être adressée au service infraction de la **Région de Bruxelles-Capitale**. Celui-ci va, en général, prendre contact avec la Commune pour s'assurer du suivi de la plainte avant d'envoyer des agents sur place.

-la plainte peut être déposée directement auprès du Procureur du Roi. Le plaignant peut se porter partie civile.

Plaintes en matière de troubles de voisinage

Les troubles de voisinage relèvent du Civil et sont traités en Justice de Paix.

Il existe aussi la notion de troubles anormaux de voisinage qui relèvent de l'article 544 du Code Civil (droits absolus sur la propriété) : s'estimer lésé par un acte quelconque qui peut être urbanistique même si, par exemple, il a été autorisé par un permis d'urbanisme.



e- Autres approches

1: Les contrats de quartiers

Ces informations ont été recueillies auprès de Patrick Crahay, Philippe Hautefenne; Oulad Said; Wim Kenis; Van Herzeele Severine; Stéphane Massagé; Simon Linsmeau; René-Paul Vanderlinden; Raymond Harmegnies; Philippe Etienne; Pascale Olbrechts; Nathalie Renier; N Beys; M Rasquin; Lontie Fabienne; G Horta; Devincenzo S.; Christine Mirkes; Barbara Hermans; Aris Stéphanie; Anne Bouchooms; Anne-Catherine Debuck et Jean-Louis Smeyers .

Pour rappel, les Contrats de Quartiers sont initiés et subventionnés par la Région et mis en œuvre par les communes. Ils comportent des actions sur le logement, le cadre de vie (spécifiquement l'espace public) et le développement social. Ils constituent donc des mini plans de développement dans la Ville.

De 1994 à 2003, 32 contrats de quartiers ont été lancés. 10 sont terminés depuis juin 2003. Pour la période de 2005 à 2009, quatre nouveaux contrats de quartiers ont été définis.

Dans plusieurs contrats actuellement, on constate que des actions de rénovation, d'aménagement ou de réaffectation en intérieurs d'îlots sont en projet, en cours ou réalisés.

Quelques exemples, avec des commentaires sur le résultat en termes d'amélioration de la qualité de vie des quartiers :

CQ 2ème série. Marie-Christine (Ville de Bruxelles)

Ilot Claessens-Tivoli-De Wautier-Lefèvre

- création d'une voirie transversale, non accessible aux voitures, reliant la place formée par les rue Drootbeek, Molenbeek et De Wautier
- aménagement d'un agora space au milieu de l'îlot dont l'accès se fait par la nouvelle rue

Appréciation: résultat décevant: vandalisme. Pourquoi ? Isolement en intérieur d'îlot non habité, proximité des parkings de Belgacom, vides le soir et projet de constructions non réalisées dans la nouvelle voirie et rue Claessens et De Wautier.

CQ 2ème série. Marie-Christine (Ville de Bruxelles)

Ilot place Maison Rouge, à l'angle des rues Comte de Flandre et Molenbeek

- rénovation d'un bâtiment industriel en salle polyvalente rue Comte de Flandre 4-6
- construction de logements rue de Molenbeek
- espace public intérieur accessible par la salle polyvalente (à vérifier)

Appréciation: aménagement intéressant pour autant que l'accès soit possible au public.

CQ 3ème série. Bossuet-Houwaert (Saint-Josse-ten-Noode)

Ilot Union-Potagère-Traversière-Limite

- aménagement du parc Noguera (entrée 27-29 rue de l'Union)
- parc semi-public. Une autre entrée serait envisagée rue Potagère.

Appréciation: le caractère semi public limite l'accès à ce parc.



CQ 4ème série. Rue Verte (Saint-Josse-ten-Noode)

Ilot Verte-Ascension-Poste-Saint François

- aménagement du parc Saint-François, parc traversant avec entrée rue de la Poste 51-53 et rue Verte 48-50

- réaménagement en cours priv ilégiant l'usage pour enfants (jeux, labyrinthe,...)

- construction d'une salle de sport dans le parc

Appréciation : nouvel essai de valorisation de cet espace public peu utilisé par les habitants. Sentiment d'insécurité concernant l'accès rue de la Poste (long passage étroit)

CQ 4ème série. Crystal Etangs Noirs (Molenbeek Saint-Jean)

Ilot Courtrai-Quatre Vents-Delaunoy

- réaménagement d'une partie de l'école numéro 1 (rue de Courtrai 42)

- accès au public autorisé le soir (à vérifier)

Appréciation : positif si cela fonctionne (à vérifier)

CQ 5ème série. Verhaegen (Saint-Gilles)

Ilot Danemark-Mérode-Verhaegen-Fonsny

- opération complexe

- aménagement de jardins en intérieur d'îlot

- accès par un porche rue Fonsny 94 et par la rue de Danemark 17-19

- accès à une salle polyvalente et à une crèche

Appréciation : travaux en cours

CQ 9ème série. Ateliers-Mommaerts (Molenbeek Saint-Jean)

Ilot Ateliers-Quai des Charbonnages-Ruisseau-Houilleurs

- réaménagement partiel de la Petite Senne (rue des Houilleurs 19)

- ouverture de la Petite Senne. Construction de logements sur le porche d'entrée.

Aménagement d'un espace verdurisé et création d'espace public. Implantation d'un espace pétanque pour séniors

Appréciation : projet en cours

CQ 9ème série. Ateliers-Mommaerts (Molenbeek Saint-Jean)

Ilot Mommaerts-Jardinier-Piers-Merchtem-Presbytère

- aménagement de la cour de la MCCA (Maison des cultures et de la cohésion sociale). Espace vert, espace de formation aux disciplines de plein air, espace de stage d'été et de détente intergénérationnel. Entrée par l'Académie rue Mommaerts.

Appréciation : projet en cours

CQ 9ème série. Ateliers-Mommaerts (Molenbeek Saint-Jean)

Ilot Merchtem-Presbytère-Ecole-Saint Joseph

- aménagement de l'intérieur d'îlot Vaartkapoen (rue Saint-Joseph 16) au profit des habitants du quartier, création d'un jardin public accessible à tous.

Appréciation : projet en cours

Sont à l'état de projet:

Contrat de quartier Princesse Elisabeth à Schaerbeek:

Pas de projet de réaménagement en intérieur d'îlot, mais il reste une possibilité via un volet 2.



Contrat de quartier Lehon – Kessels (9ème série) à Schaerbeek II :

Pour l'îlot compris entre les rues Fiers-Coteaux-Kessels : projet d'aménagement d'un espace vert en intérieur d'îlot actuellement à l'étude.

Contrat de quartier Fonderie - Pierron à Molenbeek (volet 5-opération 215 A):

Aménagement et réaffectation d'un terrain vague situé en intérieur d'îlot en jardin urbain en le liant à un projet social et éducatif, mené conjointement avec "La Rue". Manifestement les habitants n'ont pas manifesté d'intérêt pour ce projet. Actuellement, la construction de logements à front de rue qui maintiendra à terme un accès au jardin urbain, a démarré en janvier 2006 et bloque provisoirement cet accès.

Contrat de Quartier Chimiste à Anderlecht :

Projet de logements et de jardin rue du Compas, 10 et 12-14, derrière la cour du Curo-Hall (repavée par la Régie des Quartiers), rue Ropsy Chaudron, 7

Contrat de Quartier Blyckaerts à Ixelles :

-création de lofts en intérieur d'îlot (opération du volet 3) à l'angle de la chaussée de Wavre, 130 et de la rue Major Dubreucq, 10-12,
-réaménagement du parc rue du Viaduc, 133 (opération SPFMT) 3

Contrat de Quartier Métal-Monnaies à Saint Gilles :

-création d'un petit parc rue Vanderschrick, 9,
-installation d'une crèche rue de la Source, 61

2: Les primes

Actuellement, les primes existantes en Région bruxelloise ne couvrent pas explicitement les intérieurs d'îlots. L'exemple type en est la prime à la Rénovation des Façades qui ne couvre que les façades à rue et non les façades en intérieurs d'îlots.

3: Que font les notaires?

Actuellement, les transactions immobilières sont très nombreuses à Bruxelles. Face au développement important des travaux de toutes sortes et principalement portant atteinte à l'esthétique et/ou à la quiétude des intérieurs d'îlot, nous nous sommes demandé comment l'information aux nouveaux acquéreurs, concernant leurs droits et devoirs en la matière, pouvait être transmise. On pense alors en premier lieu aux notaires qui font signer les actes légaux. Existe-t-il des obligations en la matière et quelle est la position de la Chambre des notaires ?

Les informations suivantes ont été recueillies auprès de la Fédération royale des notaires

L'obligation des Notaires est définie par l'article 99 du COBAT :

Le notaire mentionne dans tout acte de vente ou de location pour plus de neuf ans, d'un immeuble bâti ou non bâti, ainsi que dans tout acte de constitution d'emphytéose ou de superficie, l'affectation prévue au moment de l'acte par les plans d'affectation du sol et la déclaration du vendeur, du bailleur ou du constituant indiquant soit que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu soit à défaut de ce permis ou de ce certificat, qu'il



n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, par. 1^{er}.

Il indique en outre qu'aucun des actes et travaux ne peut être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Les actes sous seing privé qui constatent ces opérations, contiennent la même déclaration.

Les notaires demandent les informations urbanistiques aux Communes et les transmettent aux acheteurs/vendeurs. Selon les cas, et selon ce qui leur a été transmis des intentions des acheteurs/vendeurs, les notaires informent avec plus ou moins de détails les parties (hors renseignements légaux).



IV. QUE FONT LES COMMUNES?

a- Les enquêtes publiques: analyse des AVIS D'ENQUETES dans les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale de septembre 2005 à février 2006 inclus.

Nous avons répertorié les avis d'enquête qui, sur le territoire des 19 Communes de la Région de Bruxelles-Capitale entre septembre 2005 et février 2006 inclus, pouvaient être considérés comme portant « atteinte en intérieur d'îlot ».

Les critères pris en compte pour cette analyse sont les suivants :

1-Critères officiels mentionnés dans les avis d'enquête : Dérogation demandée au :

-PRAS article 0.6. « actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots »

-RRU I Chapitre II article 4 « gabarit de l'immeuble »

2-Description de l'objet de la demande laissant supposer une atteinte éventuelle à l'intérieur de l'îlot sans mention des critères ci-dessus ;

Exemples : -transformation en parcelle arrière pour un changement d'affectation,

-construction d'une annexe,

-modification du gabarit du bâtiment,

-construction d'une piscine,

-transformation et extension de l'habitation,

-création d'un logement dans le bâtiment arrière, etc.

Ces avis sans motivation spécifique représentent de l'ordre de 2% du total compilé.

Les dérogations aux PPAS et Permis de lotir n'ont pas été analysées et pourraient être relatives à des atteintes en intérieur d'îlot.

	COMMUNES	Avis d'enquête concernant les intérieurs d'îlot Sept 2005-Fév 2006	Total Avis d'enquête Sept 2005 -Fév. 2006	%
1	Anderlecht	18	104	17,3
2	Auderghem	16	39	41,0
3	Berchem-Sainte-Agathe	3	6	50,0
4	Bruxelles			
	Bruxelles-Haren	5	16	31,3
	Bruxelles-Laeken	17	42	40,5
	Bruxelles-Leopold	8	33	24,2
	Bruxelles-NOH	6	17	35,3
	Bruxelles-Nord-Canal	8	20	40,0
	Bruxelles-Sud	6	23	26,1
	Bruxelles-Pentagone	27	63	42,9



	TOTAL	77	214	36,0
5	Etterbeek	18	41	43,9
6	Evere	11	24	45,8
7	Forest	16	34	47,1
8	Ganshoren	4	20	20,0
9	Ixelles	49	109	45,0
10	Jette	13	27	48,1
11	Koekelberg	8	20	40,0
12	Molenbeek-Saint-Jean	22	63	34,9
13	Saint-Gilles	38	95	40,0
14	Saint-Josse	1	8	12,5
15	Schaerbeek	53	101	52,5
16	Uccle	49	139	35,3
17	Watermael-Boitsfort	17	35	48,6
18	Woluwe-Saint-Lambert	20	55	36,4
19	Woluwe-Saint-Pierre	14	61	23,0
	TOTAL GENERAL	447	1195	37,4

Al'examen de ce tableau il ressort tout d'abord un pourcentage moyen d'enquête concernant les intérieurs d'îlots (selon les critères définis) de 37,4%, ce qui est assez élevé. Plus d'un tiers des enquêtes concernent donc les intérieurs d'îlots.

De plus, comme nous l'avons mentionné dans l'explication des critères d'étude, les dérogations aux PPAS et aux permis de lotir n'ont pas été reprises dans le cadre de cette étude. Ces dérogations, si elles étaient prises en compte, pourraient augmenter le chiffre moyen des avis d'enquête concernant les atteintes aux intérieurs d'îlots.

Il faut également prendre en compte dans la lecture des chiffres obtenus que certaines Communes ont mis en place des contrôles de terrain plus importants que d'autres, que le contrôle social dans certaines Communes est plus important que dans d'autres et que ces deux critères influencent inévitablement le nombre de permis introduits.

Pour 12 des 19 communes, les avis d'enquête concernant les atteintes en intérieur d'îlot selon les critères sus nommés représentent au minimum 40% de la totalité des enquêtes organisées.

Etonnant : certaines Communes que l'on aurait pu attendre dans cette tranche de pourcentage comme Anderlecht ou Saint-Josse car présentant potentiellement beaucoup de bâtiments en intérieur d'îlot, ne s'y retrouvent pas.



Il faut mentionner qu'au vu des avis d'enquêtes et des appels téléphoniques aux services de l'urbanisme des communes de la Région, il est apparu que l'interprétation des situations varie selon les Communes. Certains objets d'enquête sont parfois difficiles à interpréter et pourraient être considérés par certains comme des atteintes en intérieur d'îlot alors que pour d'autres communes ils n'en seraient pas.

Les communes dont le pourcentage d'enquête concernant les intérieurs d'îlot est situé entre 30 et 40% sont Bruxelles-Ville (moyenne), Molenbeek-Saint-Jean, Uccle et Woluwe-Saint-Lambert. Pour les trois premières au moins, ce pourcentage élevé peut s'expliquer par une typo-morphologie du bâti assez différente entre les différentes parties de la Commune, ce qui pourrait porter le chiffre moyen à la baisse. Les différentes zones du territoire de Bruxelles-Ville ne présentent pas les mêmes pourcentages : Laeken, Bruxelles-Nord-Canal et Bruxelles-Pentagone sont les quartiers où les atteintes aux intérieurs d'îlots sont les plus importantes, ce qui n'est pas très étonnant vu la morphologie de ces quartiers.

Les Communes présentant un nombre plus faible d'enquête portant sur les intérieurs d'îlots sont Anderlecht, Ganshoren, Saint-Josse, Woluwe-Saint-Pierre. Le nombre d'enquête concernant Saint-Josse étant très peu élevé, il se peut que le résultat ne soit pas représentatif. (Le service de l'Urbanisme a confirmé par téléphone le 31/05/06 le nombre de demandes introduites). La position d'Anderlecht est quelque peu étonnante, on aurait pu s'attendre à un chiffre plus élevé.

Il n'en reste pas moins qu'il est évident que le problème des atteintes aux intérieurs d'îlots est indéniablement d'actualité sur tout le territoire régional.

b-Présentation et synthèse de l'enquête menée auprès des services d'urbanisme des 19 Communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Entre février et mai 2006, tous les services d'urbanisme des différentes communes de la Région de Bruxelles-Capitale ont été interrogés sur le thème des intérieurs d'îlots. Les questions posées ont porté sur la politique menée par la Commune en cette matière, si toutefois une politique pouvait être dégagée, concernant plus particulièrement les changements d'affectation, les parkings en intérieurs d'îlots, le nombre de demandes, la poursuite des infractions et les textes légaux communaux.

Les fiches suivantes reprennent les réponses individuelles des Communes aux questions posées.



Anderlecht

07/03/06

Monsieur DEMOL 02/558 08 60
pdemol@anderlecht-irisnet.e

Politique menée

La règle de conduite adoptée dans la Commune vise à respecter les prescriptions en vigueur dans le PRAS et le PRD, à savoir : assainir les intérieurs d'îlots et les verduriser.

Ceci dit, certains intérieurs d'îlots du territoire communal sont très denses et la seule possibilité d'en augmenter la verdure serait de suggérer voire de demander lors de l'introduction des demandes de permis de placer des toitures végétales sur les toits plats.

Régulièrement, le service de l'urbanisme de la Commune effectue des recherches pour obtenir une documentation technique la plus complète et la plus à jour afin d'informer au mieux les demandeurs. Une journée d'information sur le sujet organisée à un niveau régional serait bienvenue.

Changeements d'affectation

Les changements d'affectation demandés pour des bâtiments en intérieurs d'îlots peuvent être autorisés selon les prescriptions en vigueur dans la Zone. Les conditions d'habitabilité doivent être respectées et la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte au bâtiment principal et aux bâtiments voisins.

Il arrive que la Commune refuse des changements d'affectation vers du logement en intérieur d'îlots. La Commune accepte le risque de la friche si les conditions d'habitabilité ne sont pas réunies.

Ceci parce que le territoire communal est en partie très densément peuplé. Certains quartiers, comme celui de Cureghem, sont même surpeuplés et posent des problèmes de stabilité sociale.

La Commune est prête à répondre à la demande d'augmentation du parc de logement, mais pas à n'importe quel prix. Une des priorités reste donc à éviter de densifier davantage ce qui existe. La création de logement sur le territoire bruxellois doit se penser au niveau régional, voire suprarégional.

La Commune se dit aussi prête à attendre le temps de « la bonne idée » pour un terrain ou bâtiment en intérieur d'îlot, même si la friche est nécessaire durant un certain nombre d'années. Pour exemple, le problème de l'îlot Bosch est en train de se résoudre après plusieurs projets introduits mais toujours refusés (chaussée de Mons, rue de la Clinique, rue de la Brasserie, ...). Le bâtiment industriel à front de voirie va devenir du logement avec des rez commerciaux, l'intérieur d'îlot sera traité en zone de Cours et Jardins.

Parkings

En général les parkings en intérieurs d'îlots ne sont pas autorisés.

Nombre de demandes

Il y a une augmentation des demandes de permis concernant des intérieurs d'îlot depuis les cinq dernières années. Ceci dit, beaucoup de ces demandes concernent des « lofts » ou pseudo lofts, appelés ainsi alors qu'ils ne sont finalement que des bâtiments compartimentés mais situés en intérieurs d'îlots.



Poursuite des infractions

En matière de poursuite des infractions, la méthodologie est la même que pour les infractions hors intérieurs d'îlots, le problème étant le manque crucial d'effectif pour constater les problèmes et suivre les dossiers. Aujourd'hui sur le territoire communal, il y a un seul inspecteur qui ne se déplace que suite à une plainte écrite. Lorsque des infractions font l'objet d'un constat, celui-ci va au Parquet qui demande au propriétaire de se mettre en ordre. C'est la Police qui est alors chargée de faire respecter la Loi.

Textes légaux communaux

Plusieurs PPAS sur le territoire communal reprennent des indications concernant les intérieurs d'îlots.



Auderghem

07/03/06

Monsieur KEEPEN 02/676 48 54
p.keepen@auderghem.be

Politique menée

Auderghem est une Commune dont le territoire est différencié en deux grandes zones en ce qui concerne l'habitat. Une zone d'habitat urbain mitoyen, une autre avec des grandes propriétés sur des terrains parfois assez vastes.

La politique menée par la Commune en ce qui concerne les intérieurs d'îlots vise à l'amélioration générale de la qualité de l'ensemble (habitat, verdurisation,...).

La verdurisation ou la conservation des espaces verts est toujours demandée.

Changeements d'affectation

Le changement d'affectation en logement est en général autorisé, dans le but de ne pas laisser se transformer des biens en friche. Mais la demande n'est pas du tout élevée sur le territoire communal.

Parkings

En général les parkings en intérieurs d'îlots ne sont pas autorisés.

Nombre de demandes

Il n'y a pas d'augmentation du nombre de demandes concernant les intérieurs d'îlots ces dernières années, par contre une nette tendance à la division des biens, que ce soit pour des habitations ou des terrains situés en intérieur d'îlot ou non.

Poursuite des infractions

En matière de poursuite des infractions la méthodologie est la même que pour les infractions hors intérieurs d'îlots et la politique générale reste l'amélioration de l'ensemble de tous les points à prendre en compte.

Textes légaux communaux

Il y a un point concernant la protection des intérieurs d'îlots dans le dossier de base du PCD.



Berchem Sainte Agathe

11/04/2006

Madame Sonia De Taevernier
Tél. : 02/464.04.40 - Fax : 02/464.04.92
sdetaeavernier@1082berchem.irisnet.be

Politique menée

La commune de Berchem n'a pas une tradition industrielle importante et peu de projets concernant les intérieurs d'îlot. Elle est essentiellement résidentielle. La moitié est constituée de quartiers anciens, formés d'îlots relativement vastes, avec grands jardins. L'autre moitié, qui date de la seconde moitié du 20^e siècle, est formée d'îlots plus petits avec jardinets. Les constructions en intérieur d'îlot y sont essentiellement des abris de jardin.

La commune désire préserver ces intérieurs d'îlot, considérant qu'ils participent de la qualité de l'espace commun des habitants.

Changements d'affectation

Il y a eu, en 15 ans, une quinzaine de changements d'affectations concernant les intérieurs d'îlot (bâti industriels en logement).

Parkings

Les garages sont généralement installés contre l'habitation.

(La commune limite la minéralisation des jardinets-avant à 50 % lorsqu'il y a un garage, et ne la permet pas lorsqu'il n'y a pas de garage).

Les constructions en sous-sol en intérieur d'îlot ont un taux d'emprise limité, et sont obligatoirement couvertes d'une couche de terre arable de 40 ou 60 cm minimum.

Nombre de demandes

Il y a très peu de demandes concernant les intérieurs d'îlots.

Poursuite des infractions

Il n'y a pas beaucoup d'infractions concernant les intérieurs d'îlots.

La commune se focalise plus sur les antennes paraboliques et l'abattage des arbres. Les infractions sont aussi souvent liées à la minéralisation des zones de recul permettant le parking sur le jardin devant.

Si une infraction est constatée, que ce soit en intérieur d'îlot ou non, l'envoi d'un courrier suffit généralement à la remise en état initial du bien. Le Procès-verbal est rare.

De l'avis du responsable régional, la commune de Berchem est l'une des 19 à poursuivre les infractions sur son territoire. Ce sont essentiellement les membres du Collège qui signalent les situations irrégulières au service de l'urbanisme.

Textes légaux communaux

Tous les PPAS précisent clairement l'affectation arrière et limitent les constructions (abris de jardin). Les plus récents précisent la densité des îlots et le taux d'emprise des constructions, en sous-sol également.

La commune impose un maximum de verdurisation et oblige, dans chaque projet, l'aménagement d'une couche de terre arable de 40 ou 60 cm minimum.

Dans les permis de lotir, la commune impose systématiquement une densité minimum d'arbres. Dans le PCD, la commune s'est fixé des objectifs pour préserver



la qualité des intérieurs d'îlot. La commune attend que le RRU soit révisé pour finaliser le RCU qui a été entamé.



Bruxelles-Ville

19 mai 2006

Marie Demanet, DDV
ddv-aos@brucity.be
02 279 31 51

Politique menée :

La Ville de Bruxelles souhaite préserver la qualité des intérieurs d'îlot et par là, la qualité de vie de ses habitants. La politique menée vise à maintenir et promouvoir les espaces verts en intérieurs d'îlots, de préserver les annexes et bâtiments s'ils présentent un intérêt patrimonial et architectural et de favoriser l'installation de toitures vertes.

Une recommandation a été publiée en 1997 concernant les projets d'architecture dans le centre historique, un des points de cette recommandation concerne spécifiquement la qualité des intérieurs d'îlot.

Changements d'affectation :

Les demandes sont examinées au cas par cas, dans le souci de préserver la qualité du bâti et de la vie des riverains.

Il existe de nombreuses structures anciennes à vocation « passive » (leur présence ne génère que peu ou pas de nuisances). Lorsqu'une demande de changement d'affectation est introduite, ce sont alors les nuisances amenées par la transformation du bien et son utilisation qui sont prises en considération.

Parkings :

Le parking résidentiel n'est pas autorisé en intérieur d'îlot. La tendance est de décourager l'usage de la voiture au centre historique et de préserver le patrimoine. Le parking est accepté pour un nombre de places limitées et quand il est indispensable pour le maintien d'une entreprise, ceci pour maintenir la mixité en milieu urbain.

Ce sujet est un point de divergence avec la circulaire Régionale qui demande au minimum une voiture par logement alors que la commune demande au maximum un emplacement par logement.

Nombres de demandes :

Sur 25 demandes introduites par semaine, plus ou moins 4 ou 5 portent atteinte en intérieur d'îlot (environ 250 par an).

Infractions :

Le nombre de personnes chargées de détecter les infractions urbanistiques est insuffisant. De plus, celles-ci ne sont pas évidentes à mettre en évidence, la plupart du temps elles sont détectées parce qu'on constate une activité liée à un chantier, ou sur plainte des habitants, mais également lors des suivis de permis d'environnement délivrés.

Les inspecteurs interviennent surtout en cas de problématique vive : problème de salubrité, d'hygiène, de nuisances.

En cas d'infraction constatée, il y a arrêt des travaux et pose de scellés. Le propriétaire devra introduire une demande de régularisation.

La remise en pristin état peut être demandée, mais c'est un combat difficile !

Le suivi des infractions demande du personnel, du temps et des moyens financiers.



Dans le cas d'une demande de remise en pristin état, les procédures sont longues et fastidieuses en terme juridique, demandent beaucoup d'énergie pour obtenir un résultat satisfaisant. Certains dossiers font matière d'exemple.

Il manque « un crédo politique » pour soutenir ce combat, il serait pertinent de travailler en concertation avec d'autres services y compris la Région.

Les objectifs de la Ville de Bruxelles sont de préserver la qualité du cadre de vie des habitants dans le souci de trouver un équilibre. « Il est nécessaire de se laisser éduquer par les habitants » ceux – ci deviennent alors des partenaires à part entière.

Textes légaux communaux :

Certains PPAS protègent les intérieurs d'îlot, cependant il y a des possibilités non exploitées comme le règlement zoné, qui est un règlement communal surtout utilisé pour les espaces publics et les façades, il pourrait également être utilisé pour les intérieurs d'îlot. (Règlement Zoné : traite l'ensemble d'un territoire, moins lourd qu'un PPAS). Les PCD sont difficilement applicables dans le cadre des intérieurs d'îlot, ils sont difficilement opposable dans la pratique.

Les intérieurs d'îlot sont difficiles à intégrer dans les contrats de quartier, et mériteraient une attention particulière dans ce type de projet.



Etterbeek

14/03/06

Monsieur Smidts 02/627 27 58
ysmidts@etterbeek.irisnet.be

Politique menée

La règle de conduite généralement adoptée par le Collège des Bourgmestre et Echevins vise à respecter les prescriptions en vigueur dans le PRAS et le PRD, à savoir : assainir les intérieurs d'îlots et les verduriser.

Les demandes de permis concernant les intérieurs d'îlots qui sont introduites dans la Commune sont étudiées systématiquement au cas par cas.

En Zone d'habitat :

- si un intérieur d'îlot fermé est totalement vert, il est rare que la Commune autorise une nouvelle construction, le refus est excessivement fréquent, voire systématique.
- si l'intérieur d'îlot fermé est déjà bâti partiellement ou entièrement, dans le cas où il n'y a pas de changement d'affectation demandé, le volume autorisé va être au maximum celui existant. C'est-à-dire que la Commune va accepter des modifications intérieures du bâtiment en intérieur d'îlot dans la mesure où celles-ci respectent les conditions exigibles, mais ne va pas ou très rarement autoriser une augmentation du volume construit.

- si l'intérieur d'îlot fermé est déjà bâti partiellement ou entièrement, et qu'il y a une demande de changement d'affectation, dans la mesure où celle-ci est acceptée, le volume autorisé sera systématiquement plus petit que celui existant. Il faut, dans ce cas, que l'intérieur d'îlot soit amélioré d'une manière ou d'une autre.

C'est par exemple le cas de la rue Beckers, où le permis vient d'être octroyé.

L'intérieur d'îlot était occupé presque totalement par une carrosserie. Le permis octroyé a permis de garder un bâtiment en intérieur d'îlot (soit 30 à 40% de la surface qui était auparavant bâtie). Les autres bâtiments de l'intérieur de l'îlot seront démolis et les terrains verdurisés. Pour le bâtiment prévu en intérieur d'îlot, la demande était R+2+toiture à deux versants habitable, ce qui a été accepté est R+1+toiture plate et verdurisée.

En Zone mixte :

-les demandes d'extension pour des entreprises existantes peuvent être acceptées, dans le but de les maintenir. C'est par exemple le cas de Schleiper ou Cobelver qui viennent de s'étendre en intérieur d'îlot.

Changeements d'affectation

Les changements d'affectation demandés pour des bâtiments en intérieur d'îlots peuvent être autorisés selon les prescriptions en vigueur dans la Zone. Ils doivent alors répondre aux conditions légales de leur affectation. Les demandes sont examinées au cas par cas.

De manière générale les entreprises tendent à quitter la Commune, le bas du territoire communal devient de plus en plus résidentiel.

Les quartiers de la Place Jourdan et l'Arsenal maintiennent un caractère semi-"industriel".

Parkings

En général les parkings en intérieur d'îlots sont toujours demandés si l'ampleur du projet le nécessite. Ils doivent être en sous-sol obligatoirement et une partie du site



doit être maintenue en pleine terre. De plus les parkings en sous-sol doivent maintenir un caractère verdurisé en surface.

Nombre de demandes

Il y a une augmentation des demandes de permis concernant des intérieurs d'îlot depuis les cinq dernières années.

Poursuite des infractions

En matière de poursuite des infractions la méthodologie est la même que pour les infractions hors intérieurs d'îlots.

Lorsqu'il y a plainte, une demande de mise en ordre est demandée au propriétaire. En règle générale, les propriétaires se plient aux injonctions même si leur action n'est pas directe.

Textes légaux communaux

Le projet de PCD comporte des points relatifs à l'amélioration des intérieurs d'îlots, concernant le maillage vert, le bruit, l'éclairage nocturne (demande aux bureaux en intérieur d'îlot de prévoir un système d'occultation des fenêtres).



EVERE

21/03/06

Monsieur DEFAWE 02/247 62 37
directeur@evere.irisnet.be

Politique menée

La règle de conduite adoptée dans la Commune vise à respecter les prescriptions en vigueur dans le PRAS et le PRD, à savoir : assainir les intérieurs d'îlots et les verdiriser. Le PCD approuvé en juillet 2005 confirme et affine ces prescriptions. Les demandes concernant les intérieurs d'îlots sont examinées au cas par cas. Ev ere est une commune mixte au départ, av ec beaucoup d'ateliers et de boxes de garages en intérieurs d'îlots. Ces constructions sont en général autorisées par des PPAS des années 60 qui couvrent une grande partie du territoire communal. Certains PPAS ont été abrogés par le PCD.

Les nouv eaux PPAS ne permettent plus ce genre de constructions en intérieurs d'îlots. La Commune essaye actuellement de protéger dans tous les cas les intérieurs d'îlots, même lorsqu'ils sont couv erts par des anciens PPAS, le problème étant alors de faire face aux propriétaires qui rev endiquent les avantages acquis sur base de ces PPAS. Dans la mesure du respect des prescriptions des différents textes légaux, et des conditions d'habitabilité des lieux, la Commune ne refuse pas de densifier les îlots afin d'accroître la population. La question posée est alors de sav oir jusqu'à quel degré peut se faire la densification pour que la Ville puisse être affectée au plus grand nombre, accueillir un maximum de gens dans un env ironnement de qualité.

Protection des espaces verts

Les prescriptions du RRU en matière de surface de perméabilité à préserv er sont appliquées. La Commune essaye toujours de préserv er les espaces v erts et les arbres.

Par exemple, le projet introduit chaussée de Louvain, entre l'avenue Grosjean et la Commune de Schaarbeek, a dû, à la demande de la Commune, être entièrement organisé autour d'un arbre remarquable afin non seulement d'en faire profiter les occupants, mais également les passants depuis l'espace public.

La Commune demande aussi souv ent de v égétaliser les toitures plates. Deux toitures communales sont d'ailleurs réalisées av ec ce procédé, à la Maison Communale et sur le toit du préau d'une école. La Commune a également mis en place des primes communales à la v égétalisation des toitures.

Changements d'affectation

Les changements d'affectation demandés pour des bâtiments en intérieurs d'îlots peuv ent être autorisés selon les prescriptions en vigueur dans la Zone. Les conditions d'habitabilité doiv ent être respectées.

Lorsqu'un permis est introduit pour un changement d'affectation d'un bâtiment en intérieur d'îlot v ers du logement, la Commune demande souv ent d'assainir l'intérieur d'îlot. Elle demande parfois même la démolition d'une partie des bâtiments existants.

Il y a une croissance du nombre de demandes pour transformer des anciens ateliers en lofts.

Parkings

Pour les nouv eaux projets, les parkings en intérieurs d'îlots doiv ent être en sous-sols.



Pour les nouveaux lotissements, les habitations doivent contenir un garage à l'intérieur de chaque habitation.

Nombre de demandes

Il y a une augmentation des demandes de permis concernant des intérieurs d'îlot depuis les cinq dernières années.

Poursuite des infractions

En matière de poursuite des infractions la méthodologie est la même que pour les infractions hors intérieurs d'îlots. Par manque de personnel, il n'y a pas de recherche systématique d'éventuelles infractions. La Commune intervient sur base de plaintes ou des constatations d'agents communaux. Du personnel de contrôle est en cours d'engagement

Textes légaux communaux

Comme précédemment mentionné, plusieurs PPAS définissent des prescriptions concernant les intérieurs d'îlots.

Le PCD affine les prescriptions du PRAS et du PRD.

Un des objectifs du PCD est d'assainir les intérieurs d'îlots dont les sites abandonnés. Actuellement, la Commune ne dispose pas d'une liste des sites abandonnés indépendante de la liste des immeubles abandonnés taxés. Cette dernière fait réellement bouger les propriétaires



Forest

25/04/06

Monsieur Diesbecq
jmdiesbecq@forest.irisnet.be
Tél: 02/348 17 23

Politique menée

La Commune s'efforce de garantir au maximum le confort des habitants et la qualité des îlots.

Changeements d'affectation

La Commune accepte de modifier les affectations des nombreux ateliers en logement, à condition de respecter les normes d'habitabilité et d'éclairage des logements (cf. RRU). Elle veille également à aérer les îlots au maximum.

Parkings

Il existe peu de parkings en intérieur d'îlot. Quand ils existent, ce sont des boxes. Ils sont principalement situés dans les parties de la Commune construites dans les années '60. La Commune accepte la construction de nouveaux parkings en intérieur d'îlot si ils sont souterrains et recouverts par une couche de terre permettant la verdure.

Nombre de demandes

Il existe relativement peu de demandes relatives aux intérieurs d'îlot, aucune évolution significative n'a été constatée ces dernières années.

Poursuite des infractions

La Commune constate rarement les infractions en intérieur d'îlots car aucun fonctionnaire n'y accède.

Textes légaux communaux

Le PCD est bientôt à l'enquête publique.

Il existe quelques PPAS, dans lesquels il n'y a pas de prescription particulière aux intérieurs d'îlots.

Le règlement sur les bâtisses est toujours d'application, pour les parties non abrogées par les règlements supérieurs (RRU, PRAS, PPAS). Il ne comporte pas non plus de prescriptions particulières concernant les intérieurs d'îlots.



Ganshoren

04/04/06

Monsieur De Wannemaeker

Contact : 02 464 05 42

cdewannemaeker@ganshoren.irisnet.be

Politique menée

La majorité du territoire de Ganshoren est couvert par des PPAS (+/- 85 %), la Commune s'en tient aux prescriptions des textes en vigueur.

Les changements d'affectation

Lors de commissions de concertation les autorités Régionales présentes font respecter les consignes (COBAT)

Il n'y a pas de dérogation pour les atteintes en intérieur d'îlot.

La plupart des PPAS en vigueur sont anciens et ne correspondent plus à la réalité de terrain.

La Commune a fait réaliser une étude globale de ses PPAS par rapport au PRAS et a entamé l'abrogation d'une série de PPAS.

Actuellement le PPAS VI Charles Quint - Basilique (1987) qui autorise la présence de box de garage en intérieur des îlots est en procédure d'abrogation.

Seuls trois îlots (repris au PRAS en « zone mixte ») feront l'objet d'une modification de PPAS. Cette modification vise essentiellement à protéger le logement.

Parkings

Le parking est autorisé en intérieur d'îlot en regard de ce qui est mentionné au PPAS, de même que les boxes de garage même en fond de parcelle.

Nombre de demandes

Environ 50 % des demandes concernent les intérieurs d'îlot.

Textes légaux et communaux

La commune se réfère principalement au RRU.

Après entrée en vigueur du nouveau RRU, la Commune envisage d'élaborer un nouveau règlement communal d'urbanisme (RCU).

Poursuite des infractions

En cas d'infraction, les procédures légales sont appliquées, malheureusement il y a peu de suivi concernant les permis d'urbanisme délivrés. Les infractions relevées proviennent de plaintes de particuliers. Sur les cinq dernières années, 5 cas de remise en pristin état ont été effectués.



Ixelles

16/03/06

Monsieur Louis 02/515 67 17

louis@ixelles.be

TEXTE CORRIGÉ par M. LOUIS le 25 mai 2006

Politique menée

La ligne de conduite généralement adoptée par le Collège des Bourgmestres et Echevins vise à respecter les prescriptions en vigueur dans le PRAS et le PRD. Plus précisément en ce qui concerne les intérieurs d'îlots, à tenir compte de leurs caractéristiques, à les assainir et les verdiriser.

La Commune d'Ixelles a la particularité de posséder un Règlement de Bâtisse datant de 1948 qui interdit l'usage d'habitation pour tout local situé dans un arrière-bâtiment. Ce règlement fixe également une hauteur maximale de référence de 7 mètres pour les arrière-bâtiments.

Cette situation implique que toutes les demandes portant sur des bâtiments en intérieur d'îlot sont examinées au vu de ces dispositions.

Les demandes de permis concernant les intérieurs d'îlots qui sont introduites dans la commune sont réglées systématiquement au cas par cas :

de manière générale :

-une attention particulière est apportée aux vues et vis-à-vis : outre les réglementations d'usage, la Commune demande que les pièces de vie dans le bâtiment en intérieur d'îlot soient orientées de telle façon à ce que leurs vues ne soient pas gênantes pour le bâtiment principal. C'est-à-dire que les activités de jour ou de nuit soient de préférence en vis-à-vis.

-La Commune encourage l'organisation des bâtiments autour de patios intérieurs si la situation le permet.

-la Commune veille à ne pas surdiviser les bâtiments en intérieur d'îlots afin de limiter les nuisances pour l'îlot.

-la Commune limite les possibilités d'aménager de vastes terrasses ou de grands balcons en intérieur d'îlot qui pourraient occasionner des nuisances sonores par une occupation intensive (fêtes, soirées, ...).

-une attention particulière est apportée aux toitures plates des bâtiments en intérieur d'îlot afin d'éviter la multiplication des toitures en revêtement bitumeux : verdisation, graviers, zinc, si possible.

-la Commune veille à demander l'aménagement des parcelles en respectant les espaces verts dans les îlots : plantation d'arbres à haute tige, végétalisation, percolation des sols.

pour des constructions existantes :

-l'idée générale qui prévaut dans l'analyse des cas est d'essayer de maintenir le bâti existant si il est intéressant et de le mettre en valeur.

En exemple, le cas particulier d'une tourelle hexagonale en briques et pierres blanches existante en intérieur d'îlot, pour laquelle la Commune a émis des conditions sur l'intervention demandée.

pour des constructions neuves :

-les demandes sont examinées au cas par cas.



Changeements d'affectation

Les changements d'affectation demandés pour des bâtiments en intérieur d'îlot peuvent être autorisés selon les prescriptions en vigueur dans la zone. Ils doivent alors répondre aux conditions légales de leur affectation.

Si le bâtiment est utilisé pour un autre usage que l'habitat, la Commune essaye de maintenir l'affectation existante (pour autant qu'elle ne nuise pas aux qualités de l'intérieur de l'îlot) afin de préserver une mixité des fonctions.

-le cas particulier du PPAS Bondael prévoit l'affectation des intérieurs d'îlots en cours et jardins ou en boxes de garage ou entrepôt. Le COBAT interdit actuellement au fonctionnaire délégué de déroger aux prescriptions des PPAS d'avant 1962, ce qui est le cas de ce PPAS. Les demandes pour des affectations ou gabarits autres que ceux prévus pour les intérieurs d'îlots compris dans le périmètre du PPAS sont donc systématiquement refusées.

-en exemple, le cas de BMW, rues du Magistrat, Tenbosch, Campenhout, où BMW occupe toute la parcelle traversante et souhaite quitter l'endroit. La Commune a émis des recommandations pour viser à maintenir la parcelle en activité productive ou commerciale. La Commune est susceptible d'accepter les constructions en intérieur d'îlot dans ce cas, à raison de ne pas dépasser 40% d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée et 25% pour les étages. Dans ce cas, le parking souterrain existant serait conservé.

Parkings

Les parkings en intérieur d'îlot sont presque toujours refusés. Les demandes sont examinées au cas par cas, le choix définitif dépend aussi des plaintes reçues.

Nombre de demandes

Il y a une très forte augmentation des demandes de permis concernant des intérieurs d'îlot depuis les cinq dernières années.

Poursuite des infractions

En matière de poursuite des infractions, la méthodologie est la même que pour les infractions hors intérieur d'îlot. Le dossier d'infraction remonte à la Région. Le processus mis en place en cette matière est long.

Textes légaux communaux

Les PPAS, les permis de lotir, le Règlement sur la Bâtisse et certaines conventions (prévoyant des profondeurs de bâtisse) reprennent des prescriptions relatives aux intérieurs d'îlots.



Jette

Monsieur Marc Janssens

Contact : 02 423 13 87

mjanssens@jette.irisnet.be

Politique menée

La Commune est attentive au respect des normes en vigueur établies par la réglementation: le PRAS, le PRD, les PPAS et le Règlement Général sur les Bâtisses, en attente du nouveau RRU. La Commune a travaillé avec l'AVCB et la majorité des services Urbanisme des autres communes de la région à l'élaboration d'un Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (le but étant d'avoir un texte commun aux différentes communes pour une majorité d'articles du RCU la plus grande possible) qui annulera le règlement général sur la bâtisse qui date de 1961. Cette procédure d'élaboration est toutefois à l'arrêt pour le moment dans l'attente du nouveau RRU.

Lors des demandes de permis, si le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot, l'attention de la Commune portera sur la préservation de la verdure et le respect du calme.

Elle évite d'autoriser des transformations ou affectations qui permettent que l'intérieur de l'îlot devienne un lieu de passage intense surtout en soirée quand l'affectation est autre que le logement (exemple : salle de sport) afin de préserver la quiétude des habitants. L'attitude générale qui prévaut est que le logement est l'affectation première à Jette et que c'est donc à toute installation, commerce, exploitation qui prévoit une autre affectation que le logement de veiller au respect de la compatibilité avec l'habitat et de prendre toutes les mesures qui s'imposent en la matière.

Changeements d'affectation

Beaucoup de demandes concernent l'affectation en logement d'anciens bâtiments industriels. Elles font la plupart du temps l'objet d'une dérogation au Règlement Général sur les Bâtisses de 1961 qui interdit le logement en arrière-bâtiment et sont également soumises à enquête publique et à la commission de concertation pour actes et travaux en intérieur d'îlot.

L'affectation en logement en intérieur d'îlot est autorisée en fonction des normes établies par le RRU et le Code du Logement. La disparition du RRU depuis début avril 2006 n'est pas de nature à nous faciliter la tâche puisque nous devons maintenant faire appel aux notions de bon aménagement des lieux et de conditions de confort et d'habitabilité pour justifier nos avis et/ou conditions.

La Commune tente d'éviter toute promiscuité trop importante entre habitants en intérieur d'îlot et prend soin de ne pas trop densifier le logement.

Tant en intérieur d'îlot que dans le bâti à rue, les bâtiments datant d'avant 1932 font l'objet d'une attention particulière. Ils sont, en général, sauvegardés du moins s'ils présentent un intérêt patrimonial. La Commune demande alors de conserver une trace des affectations précédentes (par exemple en laissant les châssis à l'identique). Si elle le juge nécessaire, la Commune ou la commission de concertation demande l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites.



Parkings

Il n'y a pas de réglementation particulière concernant les parkings, cette matière est régie par une circulaire ministérielle qui donne des directives en la matière mais qui n'a pas force de loi. Les demandes sont donc examinées au cas par cas. Le principe général qui prévaut est celui d'éviter autant que possible les allées et venues de véhicules en intérieur d'îlot. L'autorisation peut éventuellement être délivrée si les places sont limitées, si cela ne provoque pas trop d'allées et venues particulièrement en soirée, et si une verdure de l'espace (par exemple pergola au-dessus des emplacements de stationnement) est prévue. Un tel aménagement a plus de chances d'être autorisé en zone mixte ou de forte mixité qu'en zone d'habitation ou d'habitation à prédominance résidentielle. La verdure de l'espace sera de toute façon demandée en zone mixte et de forte mixité également.

La commune de Jette est très résidentielle, la majorité des zones sont affectées à du logement et la priorité est de minimiser les nuisances.

Nombres de demandes

Les demandes sont assez fréquentes.

Poursuite des infractions

Les infractions sont relevées sur base de plaintes des habitants ou sur repérage du contrôleur communal. Les démarches sont alors les suivantes :

- 1- voir si le projet en cours est autorisable et sécurisé
- 2- le maître d'ouvrage en infraction est invité à introduire une demande de régularisation et à arrêter les travaux dans l'attente de son permis
- 3- en cas de mauvaise volonté, il y a procès verbal
- 4- pose de scellés si nécessaire (non respect de l'ordre d'interruption des actes et travaux, etc ...)

La demande de remise en pristin état est exceptionnelle. En général, la Commune demande des modifications du projet avant de délivrer le permis. Des amendes peuvent être appliquées. Dans ce cas ce sont les instances régionales d'urbanisme et le procureur du roi qui fixent le montant.

Textes légaux

La Commune se réfère aux PPAS et au règlement général sur la bâtisse, au RRU et autres textes législatifs comme le code du logement en attente d'un RCU. La disparition du RRU depuis début avril 2006 n'est, à ce niveau-ci, également pas de nature à nous faciliter la tâche.



Koekelberg

11/04/06

Monsieur Gaëtan Vandersmissen
Tél. : 02/412 14 11
urbanisme.koekelberg.irisnet.be

Politique menée

De manière générale :

Les nombreuses demandes en intérieur d'îlot concernent essentiellement l'extention d'immeubles unifamiliaux ou pour une (sur)div ision, ou la rénovation d'immeubles existants.

La Commune de Koekelberg vise, avant-tout, à préserver des îlots qui garantissent la meilleure qualité de vie possible.

En règle générale, les volumes existants peuvent être conservés, et les nouvelles constructions sont interdites, sauf cas particulier:

- pour les extensions sur parcelles aiguës (par exemple dans des coins d'îlots), et dans une configuration de mitoyens, surplombant une petite cour, on accepte de couvrir la cour ou d'augmenter le niveau d'annexes existantes, s'il n'y a pas d'incidences pour la luminosité des logements voisins.
- la Commune accepte une extension du taux d'emprise sur une parcelle exigüe dans la mesure où l'espace reste insuffisant pour aménager un jardin, ou une cour mal aérée.

Dans tous les cas, la Commune reste attentive à la qualité architecturale des immeubles.

Changeements d'affectation

Le règlement communal sur les bâtisses, dont la dernière révision date de 1956, interdit tout logement en intérieur d'îlot. Néanmoins, la Commune peut accepter des demandes de changement d'affectation vers du logement après une analyse détaillée et une demande de dérogation au fonctionnaire délégué.

La décision communale se prend donc au cas par cas en fonction des nuisances possibles et est parfois contrariée par celle du fonctionnaire délégué.

Pour les projets de lofts dans des ateliers ou entrepôts existants à l'arrière des logements, la Commune est regardante à la viabilité, et étudie les vues en intérieur d'îlot. La densification, la mixité et les besoins de parking sont les facteurs qui interviennent dans le choix de l'autorisation du changement d'affectation demandé.

Parkings

La commune exige au moins un emplacement par logement pour les nouveaux projets. S'il arrive que des parkings occupent le sous-sol d'une parcelle entière, leur toit doit être verdurisé.

Nombre de demandes

Concernant les sous-sols en intérieur d'îlot, ce sont essentiellement des parkings de nouveaux immeubles à appartements qui font l'objet de demandes.



Poursuite des infractions

La principale infraction relevée, la surdivision du logement, n'est pas centrée sur les intérieurs d'îlot. En cas de construction illicite à l'arrière (plus importante que des fermetures de terrasses), la commune exige la remise des lieux en pristin état.

Textes légaux communaux

Les PPAS ont tous des zones de cours et jardins avec une profondeur de construction limitée (14 ou 15 mètres).

Le dossier de base du PCD est gelé. La Commune attend le feu vert pour relancer une nouvelle étude.

Le règlement communal sur les bâtisses, dont la dernière révision date de 1956, interdit tout logement en intérieur d'îlot.



Molenbeek

06/04/06

Monsieur Paul Lemaire

Contact : 02/412 37 62

plemaire@molenbeek.irisnet.be

Politique menée :

La Commune se réfère aux prescriptions du RRU et du PRAS, à savoir : assainir les intérieurs d'îlots et les verdurer.

De manière générale, elle veille à éviter de densifier les intérieurs d'îlots et à préserver les zones perméables.

La Commune veille en règle générale à privilégier le confort des logements existants et à préserver la quiétude des habitants.

Les demandes sont toujours examinées au cas par cas.

Changeements d'affectation

Il y a beaucoup de demandes pour des changements d'affectation d'anciens bâtiments industriels en lofts.

Ces demandes étaient il y a quelques années encore considérées comme des opportunités de nouvelles affectations pour des bâtiments industriels désaffectés. Actuellement, le nombre de demande pour des transformations de ce type est tel que la Commune a plutôt tendance à évaluer leur qualité intrinsèque de manière bien plus radicale qu'auparavant. Aujourd'hui les demandes d'affectation industrielle ou de petit atelier pour des bâtiments situés en intérieur d'îlots, dans le respect des normes en vigueur, auront tendance à être soutenues par la Commune.

Il y a également beaucoup de demandes qui émanent d'ASBL pour autoriser des salles de fête et/ou des lieux de cultes (églises, mosquées).

Les critères de choix pour l'octroi ou le refus du permis sont principalement le respect de la quiétude des habitants et aussi les possibilités de places de stationnement si l'usage projeté du bâtiment implique la venue d'un grand nombre d'usagers, ceci surtout si le projet est situé en zone d'habitation.

Les autres critères de choix concernent la qualité architecturale du bâtiment, le respect des normes incendies, la sécurité, l'intégration dans le quartier, l'accès au public et le public visé avec un jugement pertinent sur la présence de certaines associations.

Parkings

Les demandes d'implantation de parking en intérieur d'îlot ne sont en général pas autorisées à l'air libre.

Ils ne sont acceptés que:

-s'ils ont été autorisés précédemment par permis,

-s'il s'agit de 2 ou 3 véhicules dans une zone imperméable, ne perturbant pas les logements voisins. Dans ces cas (un cas a été accepté) la Commune demande la couverture de cette zone par une pergola

-s'il s'agit d'une zone imperméable déjà destinée au parking ou une zone de chargement/déchargement de marchandises,

Sinon ils devront être situés en sous-sol ou dans une partie des locaux du rez-de-chaussée.



Nombre de demandes

Sur une moyenne d'une trentaine de demandes de permis par mois, cinq ou six concernent des transformations d'ateliers ou bâtiments industriels en lofts.

Poursuite des infractions

Deux personnes sont chargées d'exercer un contrôle sur le terrain et constatent les infractions. Si infraction il y a, les procédures légales sont alors mises en œuvre : constat, procès-verbal, demande de régularisation, arrêt du chantier, et si nécessaire une plainte peut être déposée au parquet. Les demandes de remises en pristine état restent exceptionnelles.

Textes légaux

La Commune se réfère au RRU, au PRAS, au PRD, au PCD et aux PPAS si ils existent. Ils n'y a pas de particularité précise d'un texte ou l'autre en matière d'intérieur d'îlot. Les demandes sont examinées au cas par cas au regard des textes existants.



Saint-Josse

26/04/06

Monsieur Ruelle

Contact : 02 220 26 11

bruelle@stjosse.irisnet.be

Politique menée

Saint-Josse possède un bâti ancien et densément peuplé.

Actuellement, la Commune est particulièrement et principalement confrontée au problème de la division des maisons originellement unifamiliales en multifamiliales. L'offre sur le territoire communal pour des « grands » logements se réduit alors que la demande reste importante. Dans cette dynamique, les espaces en intérieurs d'îlots sont évidemment convoités.

Face à cette évolution, la Commune répond aux demandes en visant à respecter les intérieurs d'îlots comme endroits de quiétude. Certains travaux sont acceptés si les nuisances sont minimales. Les bâtiments anciens en intérieur d'îlot comme des écuries, des ateliers, sont sauvegardés dans la mesure du possible.

Les demandes de transformations en intérieurs d'îlots sont examinées au cas par cas, mais toujours en respectant les prescriptions du code civil et du code du logement. La commune est plus souple lorsqu'il s'agit d'ajouter une annexe à une maison de type unifamiliale, et montre plus de réticences pour une demande similaire pour un immeuble de rapport.

Changeements d'affectation

Beaucoup de demandes de changements d'affectation en faveur de logement sont introduites mais aussi pour d'autres fonctions comme du bureau. Les demandes sont acceptées si l'affectation est conforme à celle du PRAS.

Les projets peuvent être acceptés si les intérêts économiques et sociaux de l'activité sont des enjeux importants pouvant soutenir le développement communal.

Parkings

De nouveau, les demandes sont examinées au cas par cas en fonction de la situation et des enjeux en présence (exemple d'un cabinet médical pour lequel les places de parking étaient une priorité).

Quand le parking est autorisé en intérieur d'îlot, le demandeur doit renforcer la verdissement, planter des arbres, procéder à l'amélioration de l'environnement en général.

Nombre de demandes

50 à 60% des demandes concernent les intérieurs d'îlots, plus ou moins 60 à 100 par an. Beaucoup de demandes sont introduites concernant l'installation d'antennes paraboliques.

Poursuites des infractions

Les infractions sont traitées au cas par cas et en fonction de la gravité de la situation. Les infractions sont en général constatées sur plainte du voisinage et également par le travail de surveillance effectué par un inspecteur de la Commune en fonction depuis deux ans.

Les atteintes à la sauvegarde du patrimoine sont sanctionnées.



En cas d'infraction, il y a en premier lieu une procédure d'entente à l'amiable, en cas de non résolution du conflit, la Commune dresse un procès verbal. La remise en pristin état reste exceptionnelle (2 cas ont abouti en 25 ans). Les dossiers sont traités par des personnes en place depuis longtemps dans la Commune, ce service « a une bonne mémoire » et une très bonne connaissance du territoire de Saint-Josse.

Textes légaux

La Commune se réfère aux prescriptions du PRAS et du PCD. Un nouveau règlement communal sera bientôt en vigueur et donnera la priorité à la sauvegarde du patrimoine, aux aménagements de toitures vertes et à l'utilisation des matériaux de « façade ».



Saint-Gilles

22/03/06

Madame Avakian 02/536 02 17
cavakian@stgilles.irisnet.be

Politique menée

La ligne de conduite généralement adoptée par le Collège des Bourgmestre et Echevins vise à respecter les prescriptions en vigueur dans le PRAS et le PRD, à savoir : assainir les intérieurs d'îlots et les verdiriser.

Les demandes de permis concernant les intérieurs d'îlots sont étudiées au cas par cas.

De manière générale :

-une attention particulière est apportée aux problèmes de proximité et de vis-à-vis. Le bâtiment en intérieur d'îlot doit également être lié au bâtiment avant.

-La Commune veille à limiter le nombre de logements dans les bâtiments en intérieurs d'îlots, afin d'éviter de multiplier les nuisances. Le nombre de logements permis dépend aussi de la taille du bâtiment.

-la Commune veille au bon éclairage, selon les prescriptions en vigueur, des logements aménagés. Ce qui amène parfois à demander que les rez-de-chaussée des bâtiments restent dans leur affectation première (par exemple atelier) si ils ne peuvent répondre aux prescriptions en vigueur. Seul l'étage alors est aménagé en logement.

Des logements uniquement sous velux ne sont pas autorisés, la Commune demande alors que l'étage des combles soit organisé en duplex avec l'étage sous-jacent. De même les lanterneaux ne sont autorisés que pour éclairer des pièces de service.

-la Commune veille à demander l'aménagement des parcelles en respectant les espaces verts dans les îlots.

Changeements d'affectation

Les changements d'affectation demandés pour des bâtiments en intérieur d'îlots peuvent être autorisés selon les prescriptions en vigueur dans la Zone. Ils doivent alors répondre aux conditions légales de leur affectation.

Le plus grand nombre de demandes concerne des changements d'affectation vers du logement, même si certains ateliers sont conservés.

Il y a également un nombre important de demandes pour des régularisations de travaux effectués sans permis dont héritent des nouveaux acheteurs.

Les demandes pour la division des maisons, en ceci y compris les bâtiments en intérieurs d'îlots sont nombreuses.

Parkings

En ce qui concerne les parkings en intérieur d'îlots la situation évolue.

Ceci car auparavant la Commune était tout à fait opposée aux demandes pour des parkings en intérieurs d'îlots. Actuellement, la pression est telle qu'elle devient plus souple sur la question.

Toutefois, un accord éventuel doit toujours s'accompagner d'une verdirisation.

Chaussée de Charleroi, par exemple, la demande de parking pour des bureaux a été limitée et la verdirisation du site a été demandée.

Les demandes sont toujours examinées au cas par cas.



Nombre de demandes

Il y a une augmentation des demandes de permis concernant des intérieurs d'îlot depuis les cinq dernières années. Ceci dit, la demande générale pour le logement, que ce soit en intérieur d'îlot ou non a très fort augmenté, et concerne très souvent des divisions de maisons.

Poursuite des infractions

En matière de poursuite des infractions la méthodologie est la même que pour les infractions hors intérieurs d'îlots. La Commune donne toujours suite aux plaintes, mais ne peut contrôler ce qu'elle ne peut voir.

Textes légaux communaux

Le PCD demande l'amélioration et la verdurisation des intérieurs d'îlots. Certains PPAS ont été abrogés, comme le PPAS Morichar qui réservait les intérieurs d'îlots aux ateliers. De même le PPAS Fonsny II a été abrogé car ses prescriptions bloquaient le nettoyage et l'affectation en logements des intérieurs d'îlots. Des projets de réaménagement des intérieurs d'îlots en logement sont actuellement en cours.



Schaerbeek

15/03/06

Monsieur Philippe Peeters

Contact : 02 244 71 12 – 02 244 71 30 (ligne directe)

ppeeters@schaerbeek.irisnet.be

Politique menée

La Commune est tout d'abord attentive au respect des prescriptions du PRAS et du RRU.

De manière générale, la Commune considère que les intérieurs d'îlot sont destinés aux cours et jardins. Elle veille notamment à ce que leur aménagement constitue une amélioration par rapport à la situation existante. Seules les extensions en zone de « noyau commercial » sont parfois permises si les extensions prévues sont compensées par la préservation d'espace de verdure, comme par exemple l'aménagement de toiture verte.

Changements d'affectation

Les changements d'affectation demandés pour des bâtiments en intérieur d'îlot peuvent être autorisés selon les prescriptions en vigueur dans la Zone. Les principaux concernent la réaffectation de bâtiments en intérieur d'îlot en logement, autorisées par les affectations définies par le PRAS, mais contraires au règlement communal.

Si le changement d'affectation en logement est possible, une attention toute particulière sera portée aux vis-à-vis avec les bâtiments principaux, aux nuisances générées par la nouvelle affectation, aux nouveaux stationnements qui seront inévitablement occupés par les nouveaux occupants des bâtiments transformés en logement.

La Commune est particulièrement vigilante à l'augmentation de la densité du logement et veille à éviter une surdensification des bâtiments existants, notamment parce que l'augmentation du nombre de logements augmente le besoin en stationnement en voirie. Au même titre que la division des maisons, des logements sont acceptés en intérieur d'îlot à raison d'un quota qui ne dépassera pas plus de trois logements par parcelle, à moins d'être accompagné de la création de parking supplémentaires hors voirie.

La Commune demande également de préserver les espaces verts existants, et de prévoir un espace ouvert privatif pour les bâtiments en intérieurs d'îlot.

La valeur patrimoniale du bâtiment sera également prise en compte si l'affectation en logement permet de la préserver.

En ce qui concerne les salles de fête, le collège est assez réticent malgré les nombreuses demandes au vu des nuisances acoustiques importantes générées, surtout la nuit.

Parkings

La circulation automobile à ciel ouvert est interdite en intérieur d'îlot.

La Commune veille à ne pas accorder de permis pour des occupations supplémentaires, que ce soit en intérieur d'îlot ou non, même si le stationnement est déjà sursaturé en voirie et qu'il n'y a aucune possibilité de l'accroître.



Nombre de demandes

Sachant que l'intérieur d'îlot est défini comme la zone située au-delà de la zone constructible, la commune estime que 50 ou 70 % des demandes de permis concernent des aménagements en intérieur d'îlot.

Poursuite des infractions

Gérer la totalité des infractions se révèle impossible même avec une équipe spécialisée. Quatre personnes sont chargées d'exercer un contrôle et ont des directives en fonction du degré de nuisance pour chaque type d'infraction. Des procédures sont entamées en cas de plainte, sous forme de courrier au propriétaire pour l'informer de l'infraction et des risques encourus. En cas d'infraction grave, il y a procès verbal et mise en demeure. La remise en « pristin état » (état d'origine) est souvent demandée par la commune et la Région, mais jamais obtenue par le Tribunal.

Textes légaux communaux

En dehors du PRAS et du RRU, y a-t-il un PCD ou des PPAS en vigueur qui ont des prescriptions relatives aux intérieurs d'îlots.

Il n'y a pas encore de PCD à Schaerbeek (en cours d'élaboration). Il existe quelques PPAS qui couvrent moins de 5% du territoire. Certains permettent des constructions en intérieur d'îlot, avec ou sans restrictions, d'autres les réservent exclusivement aux cours et jardins.



Uccle

02/05 /06

Monsieur Spruyt

Contact : 02 348 65 67

archi@uccle.be

Politique menée

La Commune respecte les normes et recommandations en vigueur dans les textes légaux, à savoir le PRAS, le PRD et les PPAS.

Les demandes sont traitées au cas par cas.

Dans tous les cas, la Commune veille à améliorer la situation existante concernant la verdurisation, les habitants sont invités à installer des toitures vertes et à planter des arbres.

La Commune souhaite augmenter l'offre en logement sur le territoire communal, et espère par ce fait faire diminuer le prix d'achat/location des logements. Dans la mesure du respect des normes en vigueur, elle soutient donc, en général, les demandes de permis pour du logement, qu'il soit en intérieur d'îlot ou pas.

Changements d'affectations

Beaucoup de demandes concernent des changements d'affectations pour installer des nouveaux logements ou agrandir des habitations existantes, ces transformations peuvent affecter les intérieurs d'îlots.

Ces demandes peuvent être acceptées si elles répondent aux normes du RRU et du Code Civil en matière de vues par exemple.

Précédemment les demandes concernaient essentiellement l'installation de bureaux ou de locaux pour les professions libérales, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui.

Dans les zones de forte mixité, la Commune essaye de conserver dans la mesure du possible la mixité existante.

Parkings

La commune décourage totalement la création de parking en intérieurs d'îlots.

Nombres de demandes

Plus ou moins 50 par an.

Poursuites des infractions

Trois employés communaux effectuent un contrôle régulier de la situation. En cas d'infraction ou de plainte il y a procès verbal.

Textes légaux

Plusieurs PPAS en vigueur sur le territoire ucclais protègent les intérieurs d'îlots. Par ailleurs c'est le Règlement Régional d'Urbanisme qui est utilisé comme texte de référence. En outre, même s'il est obsolète pour certains points, il fait référence au Règlement Général sur les Bâtisses communales. Un nouveau règlement qui remplacera ce dernier est actuellement en préparation via « L' Union des villes » (groupe qui travaille pour proposer un règlement uniforme à toutes les communes bruxelloises)



La Commune d'Uccle possède sur son site internet, un encart consacré aux intérieurs d'îlots.

Les intérieurs d'îlots, une précieuse richesse uccloise

Vous avez probablement tous fait l'agréable expérience, après être entrés dans une demeure uccloise, de découvrir un paysage plein de charme qu'il était impossible de percevoir depuis l'espace public.

Vous avez pénétré dans l'univers bien gardé d'un intérieur d'îlot...dont profitent pleinement les riverains depuis les façades arrières de leurs habitations.

Les îlots ucclois (ce qu'on appelle familièrement un « tour du bloc») sont particulièrement grands par rapport à ceux des communes plus proches du centre-ville. Et aussi particulièrement verts : l'observation de photos aériennes le fait apparaître clairement. Les jardins en intérieur d'îlots sont une des grandes richesses en espaces verts de notre commune. Une richesse d'autant plus précieuse que l'on est dans un quartier densément bâti, peu fourni en espaces verts publics.

Cependant, si chacun s'accorde à penser qu'il faut préserver la qualité de vie de nos intérieurs d'îlots, il n'en est pas moins vrai que nombreuses sont les demandes de permis pour un projet de construction les concernant.

Qu'est-il légalement autorisé en la matière ?

Le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) apporte un premier élément de réponse :

- dans la prescription 0.6, il est imposé que les travaux en intérieur d'îlot doivent, en priorité, en améliorer les qualités végétales (et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre) ; il est également précisé que tout projet qui porte atteinte aux intérieurs d'îlots doit être mis à l'enquête publique ;
- dans la prescription 2.5, il est précisé que seuls des projets de logement ou d'équipements d'intérêt collectif peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots.

Le RRU (Règlement Régional d'Urbanisme) impose lui des règles :



- en matière de profondeur de construction (interdiction de dépasser les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle) ;
- en matière de minéralisation du terrain (obligation de maintenir une surface perméable au moins égale à 50% des zones de recul et de cours et jardins).

La législation régionale vise donc explicitement à l'objectif d'une protection de l'aspect verdurisé et paysager des intérieurs d'îlots.

La volonté politique de la Commune va dans le même sens.

Nous estimons que les intérieurs d'îlots ont un rôle écologique et social essentiel en milieu urbain. Et qu'ils doivent plus particulièrement être préservés de l'intrusion de l'automobile. L'instruction des demandes de permis est exigeante à cet égard (sans pour autant aboutir toujours au refus de toute construction souhaité par certains des riverains !).

Certains PPAS (Plans Particuliers d'Affectation du Sol initiés par la Commune à l'échelle d'un quartier) prévoient la préservation de zones arborées particulièrement intéressantes ou la constitution de nouveaux écrans végétaux.

Certains projets de logements en intérieurs d'îlots posent cependant un cas particulier : ceux qui concernent des terrains entièrement occupés par d'anciens ateliers ou entrepôts désaffectés. L'objectif doit être alors d'éviter les chancres et de permettre la reconversion du bâti dans le respect de l'intimité des habitants.

Le problème d'un non respect de la loi par certains citoyens

Il faut malheureusement faire le constat d'un grand nombre d'infractions urbanistiques qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots : il s'agit de travaux réalisés sans permis, soit pour des constructions annexes en façade arrière (notamment des terrasses et vérandas), soit pour des abris de jardin ou des piscines implantées hors de la zone de bâtisse autorisée ; ou encore de certains abattages d'arbres.

Ces infractions sont bien entendu verbalisées lorsque nous en avons connaissance. Mais certaines échappent à l'investigation du service de l'urbanisme parce qu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.



Watermael-Boitsfort

12/04/06

Madame Isabelle Vandeneynde

Tél. : 02/674 75 79

ivandeneynde@wb.irisnet.be

Monsieur Steinfort – Chef de service (Infos sur le PCD)

Tél: 02/674 75 05

tsteinfort@wb.irisnet.be

Politique menée

La ligne de conduite concernant les intérieurs d'îlots à Watermael-Boitsfort est essentiellement basée sur la préservation du caractère vert de ceux-ci.

La Commune est très attentive et vérifie systématiquement, lors de demande pour des abattages d'arbres, si les causes annoncées comme une maladie potentielle ou une dégradation de murs de clôture sont bien effectives.

Il y a un nombre important de villas en intérieur d'îlot sur le territoire communal qui font parfois l'objet de demande de transformations. La réponse de la Commune à ces demandes veille toujours à respecter les normes en matière de gabarit et de profondeur de bâti.

En cas d'aménagement de terrasses en intérieur d'îlot, la Commune reste vigilante à préserver l'intimité des parcelles voisines.

Une grande majorité des demandes de permis concernent la division de maisons unifamiliales en multifamiliales, lors de l'examen de ces demandes la Commune veille à ne pas surdensifier le territoire et les logements.

Cette tendance à diviser les logements unifamiliaux entraîne, par contre, l'aménagement de terrasses en hauteur pour les logements supérieurs, privés de jardin. Dans ce cas, la commune vérifie si l'intimité des parcelles voisines est préservée (enquête publique), et vérifie si d'autres aménagements de ce type ont déjà été acceptés dans le quartier.

Lors de l'élaboration du PCD, la Commune a effectué un travail d'analyse du territoire communal tendant à relever les parcelles de grande taille susceptibles de recevoir de nouvelles constructions. Elles sont peu nombreuses sur le territoire communal et, à l'exception des parcelles en intérieur d'îlot affectées par les éventuels PPAS en terrain à bâtir, il est apparu que les possibilités sont rares en intérieur d'îlot.

Relevons le cas particulier des cités-jardins « Le Logis » et « Floréal », qui font l'objet d'un arrêté de classement, qui contient des dispositions sur l'aspect extérieur des bâtiments, l'aménagement des jardins, des abris de jardin et des annexes. Il contient également un plan de gestion. Tout projet relatif à ces biens fait l'objet d'un permis unique instruit et délivré par le Fonctionnaire délégué régional, dans lequel la Commune n'intervient que pour donner un avis (Prise en charge par la Région et la Direction des Monuments et de Sites).



Changeements d'affectation

Il y a eu de rares cas de changement d'affectation pour quelques ateliers de type industriel, situés en intérieur d'îlot (exemple : un atelier réaffecté, pour moitié, en logement et, pour moitié, en atelier de graphisme).

Parkings

La commune n'est pas confrontée aux demandes de parking en intérieur d'îlot. Une seule demande a été faite en 10 ans, pour un parking partiellement enterré.

Nombre de demandes

Les demandes concernant exclusivement les intérieurs d'îlots sont peu nombreuses.

Poursuite des infractions

Les infractions relevées sont de divers ordres et ne concernent pas particulièrement les intérieurs d'îlot.

La commune applique la procédure réglementaire : un PV est dressé et est transmis à la Région et au Parquet. Le maître d'ouvrage est invité à introduire une demande de régularisation.

Lorsque celui-ci a introduit la demande, le dossier suit la trajectoire habituelle des dossiers d'urbanisme. En cas de refus de la demande, le demandeur a le droit d'introduire un recours.

Au final, si le maître d'ouvrage n'a pas obtenu sa régularisation (délais de recours épuisés, ou refus du permis) ou si il refuse d'introduire une demande de régularisation, il lui est demandé de remettre le bien dans son état d'origine (pristin état).

Ces procédures sont très lourdes (manque de personnel) et souvent très longues pour la Commune. L'action communale a plus d'impact si elle intervient pendant les travaux illicites.

Textes légaux communaux

Les PPAS contiennent tous des dispositions relatives aux zones de cours et jardins. En général, les annexes existantes couvertes par un permis peuvent être maintenues, sans augmentation de volume.

Le règlement communal sur les bâtisses date de 1902, et est toujours d'application. La Commune envisage de le modifier et d'y inclure notamment une prescription relative aux toits plats pour encourager les toitures végétales, et ainsi éviter que les membranes étanches sur les toits plats restent visibles.

Le dossier de base du PCD passe au Conseil Communal du 18 avril 2006.



Madame Nadine Sonck
Tél. : 02/761 28 12
nsonck@woluwe1200.be

Politique menée

La ligne de conduite à Woluwe-Saint-Lambert est d'accepter les demandes pour du logement en intérieur d'îlot dans la mesure où celles-ci concernent des immeubles existants. Il s'agit de valoriser les parcelles en réhabilitant les constructions existantes, qui sont essentiellement des anciens ateliers. Ce sont en général de petites entités. La Commune doit systématiquement pour accepter ces demandes, déroger au Règlement Communal d'Urbanisme qui interdit le logement en intérieur d'îlot. La Commune demande donc une dérogation à la Région, consultant ainsi d'office les voisins par voie d'enquête publique.

Changements d'affectation

La Commune encourage la réhabilitation de bâtiments existants en intérieur d'îlot pour du logement, en veillant à respecter le calme et les vis-à-vis. Pour éviter les vues directes (une chambre arrière ne doit pas donner sur un espace de vie), les architectes doivent parfois faire preuve d'inventivité.

Parkings

Il existe quelques parkings anciens. Aucune nouvelle demande n'a été introduite ces dernières années.

Nombre de demandes

Depuis 10 à 15 ans, le nombre de demandes pour réhabiliter ou/et changer l'affectation d'ateliers situés en intérieur d'îlot en logement est en augmentation. La Commune soutient ces demandes, dans la mesure où la qualité des projets proposés le mérite car ils représentent des m² de logement supplémentaires pour un marché très en demande. De plus, ces projets permettent également de revaloriser les intérieurs d'îlots, en accord avec le PRAS et le PRD.

Poursuite des infractions

La Commune relève quelques cas d'infractions où des PV ont été dressés et où les demandes de régularisation n'ont pas toujours été suivies d'effet : par exemple la transformation en terrasse d'une toiture plate d'un atelier réhabilité en habitation. Il y a quelques rares cas également où la Commune a demandé une régularisation de parkings (1 intérieur d'îlot comportant des boxes et quelques emplacements à l'air libre, et un dépôt de voitures - garage Volvo chaussée de Stockel), sans que la plainte ait été suivie d'effet. Aujourd'hui, la procédure de permis d'environnement va débiter et sera couplée à la régularisation du PU.

Textes légaux communaux

Il existe des PPAS, nettoyés sur base du PRAS, et dont certains sont à abroger car désuets. Les intérieurs d'îlot y sont affectés soit en zones de cours et jardin, soit en annexe à des commerces ou parfois à du parking pour les plus anciens d'entre eux. La Commune n'est pas encore dotée d'un PCD, le dossier de base n'est pas approuvé.



Woluwe-Saint-Pierre

La Commune de Woluwe-Saint-Pierre n'a pas souhaité publier le résultat de l'enquête réalisée auprès de son service d'urbanisme.