REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

VILLE DE BRUXELLES
DEPARTEMENT URBANISME

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

STAD BRUSSEL
DEPARTEMENT STEDENBOUW

PLAN COMMUNAL
DE DEVELOPPEMENT

GEMEENTELIJK
ONTWIKKELINGSPLAN

PROJET DE PLAN

ONTWERPPLAN

II-98

DOCUMENT 1

SITUATION EXISTANTE ISSUE DU DOSSIER DE BASE

DOCUMENT 1

BESTAANDE TOESTAND BESLOTEN UIT HET BASISDOSSIER

PENTAGONE

VIJFHOEK

Etude réalisée par la Délégation au développement du Pentagone
ERU

Studie uitgevoerd door de Afvaardiging voor de ontwikkeling van de Vijfhoek ERU

Remise du X-99

Overhandiging

Le présent document, comme son titre l'indique, reprend la situation existante de fait et de droit ainsi que le diagnostic du Dossier de base du Plan communal de développement datant de février 1998.

Aucune actualisation n'a été réalisée.

Au niveau de la situation de fait, quelques changements ont pourtant été apportés au texte d'origine. Il s'agit principalement d'oublis ou d'erreurs par rapport à la situation de 1998. Cela concerne au maximum une dizaine de cas où quelques lignes ont été ajoutées.

L'actualisation des données est reprise dans le Document 2, chapitre par chapitre, mais également sous forme d'un texte général. Le principal avantage d'une telle méthode de travail, même si elle rend, pour certaines parties en tout cas, la lecture un peu difficile, réside dans la possibilité d'une analyse évolutive entre le dossier de base et le projet de plan, entre février 1998 et fin 1999. Cette analyse permet d'évaluer la dynamique dont a joui la commune. Dynamique tant au niveau des réalisations de la Ville elle-même que de l'intervention des acteurs privés.
L'attrait d'une vision évolutive se situe également dans la possibilité d'une évaluation de certaines mesures proposées dans le Dossier de base et déjà mises en place.

Quant à la situation de droit, l'évolution a été telle qu'il a paru inutile de laisser dans ce Document 1 des informations devenues tout à fait obsolètes, d'autant plus qu'à ce niveau la comparaison est sans intérêt. Ainsi certaines parties de la situation de droit ont été éliminées du Document 1. Il s'agit plus particulièrement du point 2.1 concernant le plan d'affectation au niveau régional, et du point 2.2. traitant des PPAS. Ces chapitres se retrouvent entièrement retravaillés dans le Document 2.

TEXTE LITTERAIRE 6
PHOTOS ARTISTIQUES 9

INTRODUCTION 20

UN GRAND DESSEIN POUR LE CENTRE HISTORIQUE DE BRUXELLES 21

1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT 24

1.1. LA SITUATION DE LA VILLE DE BRUXELLES ET DE SON CENTRE HISTORIQUE 25

1. 2. LES ACTIVITÉS DE LA VILLE 28
1. 2. 1. AFFECTATION URBANISTIQUE DOMINANTE PAR ÎLOT 29
1. 2. 2. POPULATION ET LOGEMENT 33
1. 2. 3. ÉCONOMIE ET EMPLOI 43
1. 2. 4. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES 50
1. 2. 5. SOCIAL ET SANTÉ 55
1. 2. 6. SÉCURITÉ ET PRÉVENTION 59
1. 2. 7. CULTURE ET TOURISME 61
1. 2. 8. RÔLE DE CAPITALE ET FONCTIONS DE CENTRALITÉ 63

1. 3. LES FORMES DE LA VILLE 64
1. 3. 1. ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE URBAIN 65
1. 3. 2. LE BÂTI 70
1. 3. 3. INTÉRIEURS D'ÎLOT 77
1. 3. 4. ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE 78

1. 4. LES DÉPLACEMENTS EN VILLE 80
1. 4. 1. ACCESSIBILITÉ GÉNÉRALE DU PENTAGONE 81
1. 4. 2. CIRCULATION AUTOMOBILE 83
1. 4. 3. TRANSPORTS EN COMMUN ET TAXIS 83
1. 4. 4. PIÉTONS 84
1. 4. 5. CYCLISTES 85
1. 4. 6. PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE ET HANDICAPÉES SENSORIELLES 85
1. 4. 7. STATIONNEMENT 86

1. 5. LES ÉLÉMENTS DE GESTION PUBLIQUE 88
1. 5. 1. BIENS IMMOBILIERS 89
1. 5. 2. RÉSEAUX TECHNIQUES 89
1. 5. 3. ÉQUIPEMENTS ET GESTION DE LA PROPRETÉ 89

1. 6. LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC 90
1. 6. 1. ATOUTS ET FAIBLESSES DU CENTRE 91
1. 6. 2. CONTEXTE 92
1. 6. 3. DIAGNOSTIC 92
1. 6. 4. CONCLUSION 95
1. 6. 5. LE PENTAGONE VÉCU, LES SUGGESTIONS DES HABITANTS 96

2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT 99
2. 2. LES PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL 100
2. 3. LES PERMIS DE LOTIR 101
2. 4. LES EXPROPRIATIONS 101
2. 5. LES RÈGLEMENTS ZONÉS 101
2. 6. LES ZONES PROTÉGÉES 102
2. 7. LES BIENS PROTÉGÉS (CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER) 102
2. 8. LA RÉNOVATION URBAINE 104
2. 9. LES TERRAINS INDUSTRIELS 104
2..10. LE STATUT ADMINISTRATIF DES VOIRIES ET LE STATUT JURIDIQUES DES COURS D'EAU104
2. 11. LES PLANS D'ALIGNEMENT 104
2. 12. LES SERVITUDES DE VUES 106
2..13. LE RÈGLEMENT SUR L'AFFICHAGE ET LA PUBLICITÉ 106

3. LE P. R. D. : LE VOLET INDICATIF 109
INTRODUCTION 110
LIGNES FORCES DU PRD 110
RAPPEL DES PRINCIPES GÉNÉRAUX 110
POLITIQUE DU LOGEMENT : EN QUOI LA COMMUNE EST CONCERNÉE 110
POLITIQUE DE LOCALISATION DE L'EMPLOI: EN QUOI LA COMMUNE EST CONCERNÉE 111
MISE EN OEUVRE DU PRD 113
CARTE N°1: PROJET DE VILLE 113
CARTE INDICATIVE N° 2: LES GRANDS TERRITOIRES URBAINS 113
CARTE INDICATIVE N° 3: LA PROTECTION DE LA DIVERSITÉ ÉCONOMIQUE 113
CARTE INDICATIVE N° 4: LES PATRIMOINES ET L'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE 113
CARTE INDICATIVE N° 5: LES TRANSPORTS PUBLICS 113
LES ITINÉRAIRES VICOM SONT REPRIS À LA CARTE 1.4.3.6 BIS 113
CARTE INDICATIVE N° 6: LES VOIRIES : SPÉCIALISATION DES VOIRIES ET RÉHABILITATION DES ESPACES PUBLICS 113
POLITIQUE FONCIÈRE 114
VOIES ET MOYENS DU PRD 114

4. PROJETS 115
PROJETS D'ENSEMBLE 116
IMMEUBLES 116
ESPACES PUBLICS 116

ANNEXES 121
1. LISTE DES CARTES, SCHÉMAS, TABLEAUX ET ILLUSTRATIONS 122
2. SOURCES 126
3. TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES 128
4. CALENDRIER ET OBJET DES RENCONTRES ET CONCERTATIONS ENTRE AUTEUR DE PROJET ET ACTEURS EXTÉRIEURS 130
5. PERSONNES RESSOURCES 132

"B. revient donc de loin. La priorité absolue enfin donnée à la réhabilitation de la vieille ville et d'autres quartiers anciens a d'abord exigé une remise en cause des options prises depuis plus d'une décennie.

On voit qu'à B. le pouvoir a été capable de déceler les erreurs commises et de les corriger à temps. Mais cette lucidité n'est imputable ni à un système administratif ni à quelques recours à la "science". En fait, c'est à la seule et simple reconnaissance d'une "culture de la ville" que l'on doit la découverte des voies qui devraient mener à une vie urbaine "meilleure".

Cette évolution était inscrite dans le faits. Depuis près de vingt ans, les responsables de la ville de B. sont presque exclusivement issus de l'université. Le pouvoir et le savoir coïncident. De plus, à B. le "savoir" a su tenir compte de la réalité, autrement dit de la culture qui a modelé le paysage urbain et permet de le décrypter. C'est précisément la connaissance de cette culture qui a permis d'entreprendre la réhabilitation de la ville ancienne, et d'en assurer la survie, au profit des citoyens actuels et des générations futures."

P.L. Cervellati, R. Scannavini, C. de Angelis
La nouvelle culture urbaine
Bologne face à son patrimoine

L'HOMME DE LA VILLE EST UN ORPHELIN,
LE CENTRE DE LA VILLE EST POUR LUI

Vivre en ville : cela réclame des vertus que l'on nomme urbanité, civilité ou politesse. Chacune de ces vertus renvoie à une manière de gérer la distance entre inconnus. Gérer la distance car en ville, le visage de l'Autre, c'est d'abord les images des Autres, une multiplicité inconnue, un bain d'anonymat.

Vivre en ville : nous devons nous rendre crédibles et en jouant des rôles de composition, apprivoiser l'Autre qui est d'abord et qui restera souvent un étranger. Les meilleurs acteurs urbains manifestent une capacité de distance à leur rôle, au contraire des adeptes de la ravageuse et incivile sincérité tous azimuts, qui prêchent la totale identification du comédien au rôle d'acteur qui est dévolu par le casting.

Vivre en ville : c'est en effet apprivoiser l'Autre en connaissance de cause. Ne pas le faire fuir, par une trop forte demande déjà et trop vite demande de fraternité. C'est au contraire se crédibiliser auprès de l'Autre, augmenter son capital de confiance. C'est-à-dire que l'Autre vous accorde une confiance mesurée, qu'il peut reprendre à la moindre alerte, au moindre soupçon, car vous pouvez bien davantage mentir à un étranger que vous pourriez ne plus revoir qu'à un proche que la vie quotidienne risque de vous imposer pendant des années. Que l'Autre vous accorde son crédit, cela veut dire : « je vous donne ma confiance, vous pouvez m'en dire plus encore et je ne prendrai pas le temps de contrôler vos dires, je ne vérifierai pas ce que vous dites, je fais « comme si » c'était déjà un parler vrai et sincère, mais attention, je ne suis pas naïf, attention, attention ! ».

Vivre en ville : l'homme de la ville est un orphelin parce qu'il est primordialement, par essence, comme disent les philosophes, un inconnu au milieu des inconnus. Car dans la famille et la non-ville, où nous vivons aussi, nous perdurons au milieu d'une stabilité spatiale, au milieu de devoirs moraux, de liens rendus inconditionnels par les plus impérieux des devoirs. Le parent se penchant sur le berceau de l'enfant qui pleure est le prototype de l'exigence inconditionnelle de fraternité et de solidarité. Cette stabilité affective et morale est aussi une stabilité spatiale, avec les mêmes chambres, les mêmes visages, une stabilité du quotidien, avec les mêmes structures normatives incarnées dans les mêmes donneurs d'ordres. Cette stabilité figée se rencontre, dans une moindre proportion affaiblie aujourd'hui par toutes les formes sociales de dérégulation et de flexibilité, dans le milieu de l'entreprise avec le patron, le contremaître et les collègues. Enfin, cette stabilité est une stabilité d'odeurs, de corps, de désirs émoussés, qui veulent prendre leur envol ailleurs et autrement. L'homme de la ville est un orphelin parce qu'il lui appartient de quitter cette atmosphère stable de sens, ce monde « enchanté » par les sortilèges de l'amour et/ou de la haine rapprochées, ce monde de l'enfance, de l'adolescence encore. Ce monde, c'est un monde avec la pendule qui donne toujours l'heure GMT+1, avec sa petite sonnerie qui a peuplé les rêves et les endormissements de l'enfance. C'est un monde avec des lois sacrées, non écrites qui planent sur nos têtes, comme des fatalités.

Vivre en ville : l'homme de la ville est un orphelin, parce qu'il apparaît libre, détaché, sorti des alliances. A Herbeumont, dans mon village natal, on disait, avec de lourds sous-entendus, d'un homme « de mauvaise vie » qu'il « retirait son alliance quand il allait au café en montant à la ville ». Fantastique compréhension paysanne apeurée de ce qu'est vivre en ville. Vivre sans alliance, passer des contrats avec des inconnus, engager son crédit, devoir le défendre et le promouvoir, raisonner et calculer sans tenir compte des alliances du sang. Le fils de ses parents est rivé au statut d'être « fils de ». A la ville, nous pouvons jouer des rôles sans y être rivés, jouer sur des appartenances et des identités en exil d'elles-mêmes ou en tension les unes avec les autres dans nos divers engagements.

Vivre en ville et puis vivre dans le centre de la ville : plus nous progressons vers le centre de la ville, plus nous sommes dans la ville. Le centre de la ville est le résumé de la ville, son concentré, son cube Liebig. Il y a comme un gradient qui conduit à cette désolation, à cette perte du sol familial qui atteint son paroxysme dans l'inconnu, le non-avenu, le non-prévisible. Au centre de la ville, les visages prennent toutes sortes de couleurs, les accents toutes les sortes de tonalité, les visages toutes les formes, tous les âges. Il n'y a plus ces régularités encore aperçues dans les environs de mon domicile : l'épicier, la vieille dame qui regarde à sa fenêtre, les consommateurs au café du coin. Pas cette étrangeté dépeuplée des quartiers riches sans bistrots. Plutôt une étrangeté qui peut être rassurante parce qu'elle est saturée d'humanité de visages et de vitrines, et c'est par là que commence la nécessité de construire une structure

spatiale aménagée induisant des compensations affectives, manières de suppléer partiellement au désert affectif sans papas, mamans et petite famille.

Vivre dans le centre de la ville : c'est d'abord la vitrine et le plaisir ambigu de l'appropriation imaginaire de l'objet, machine à rêver, à se projeter dans un avenir gavé, à se comparer à d'imaginaires voisins sur lesquels on aurait repris une revanche historique. La vitrine est une pellicule de réalité et un principe de virtualité : principe de réalité, non, vous n'y êtes pas encore sans monnaie, mais principe de virtualité, c'est comme si vous étiez déjà, rêvons que nous pourrons demain nous approprier ce dont nous rêvons aujourd'hui. C'est ainsi le plaisir réel de la consommation et de l'achat libre qui font sans doute l'incroyable succès du capitalisme urbain comparé aux files d'attente pour acheter une Traban poussive et polluante sans guère de possibilités de mettre plusieurs offreurs en concurrence.

Vivre dans le centre de la ville, c'est s'immerger dans la dynamique des flux monétaires et des flux marchands, c'est s'immerger dans le monde de l'argent, avec ses fantastiques pouvoirs libérateurs et désengluants qui permettent de s'émanciper des norias incessantes de dons et de contre-dons qui saturent et structurent les espaces familiaux et les collectifs obligés, c'est s'affronter à la concrétisation spatiale de l'accumulation des capitaux de toute sorte, point de fusion des compétences, des manipulateurs de symboles, centre nerveux des cadres et des dirigeants de toute sorte, point de confluence entre les grandes tendances qui constituent notre monde moderne basculant : division du travail et individualisa-tion croissante, marchandisation et multiplication des vitrines, rationalisation des comportements et désenchantement du monde. Le centre de la ville, c'est la coexistence des pouvoirs faire de la technique, de l'espoir de « construire un monde meilleur » du politique et des pouvoirs privés des banquiers.

Vivre dans le centre de la ville, c'est en quelque sorte assumer le fait que nous sommes devenus des orphelins au fur et à mesure que nous voulions nous y retrouver et jouer les jeux de cette jungle urbaine. Mais nous le savons, notre vie dans la ville ne serait pas digne si la ville nous imposait de choisir entre le rôle d'un loup et le rôle d'un autre loup. En entrant et en soutenant notre vie dans le centre de la ville, nous sommes devenus des orphelins, des nomades sans territoire ni roulotte. Il faut pourtant qu'on nous ménage et que nous puissions étendre notre répertoire de rôles. Nous ménager, c'est nous aider à nous recueillir, à nous y retrouver, c'est faire de la place aux autres et trouver de la place sur les places, c'est laisser des lieux pour des moments de recueillement, des moments où nous nous rassemblons nous-mêmes, car le centre de la ville nous morcelle et nous écartèle. En ce sens, il faudrait que le centre de la ville soit simultanément le lieu même de déploiement de la dynamique futuriste hypermarchande et hypertechnique mais aussi auberge affective présente pour les exilés et orphelins que nous sommes devenus en voulant assumer cette mise en scène faite d'artifices, de contrats, d'accords techniques, d'achats et de ventes, de séductions basées sur l'apparaître et l'éphémère, sur la mode et les saisons. Comment nous y retrouver ?

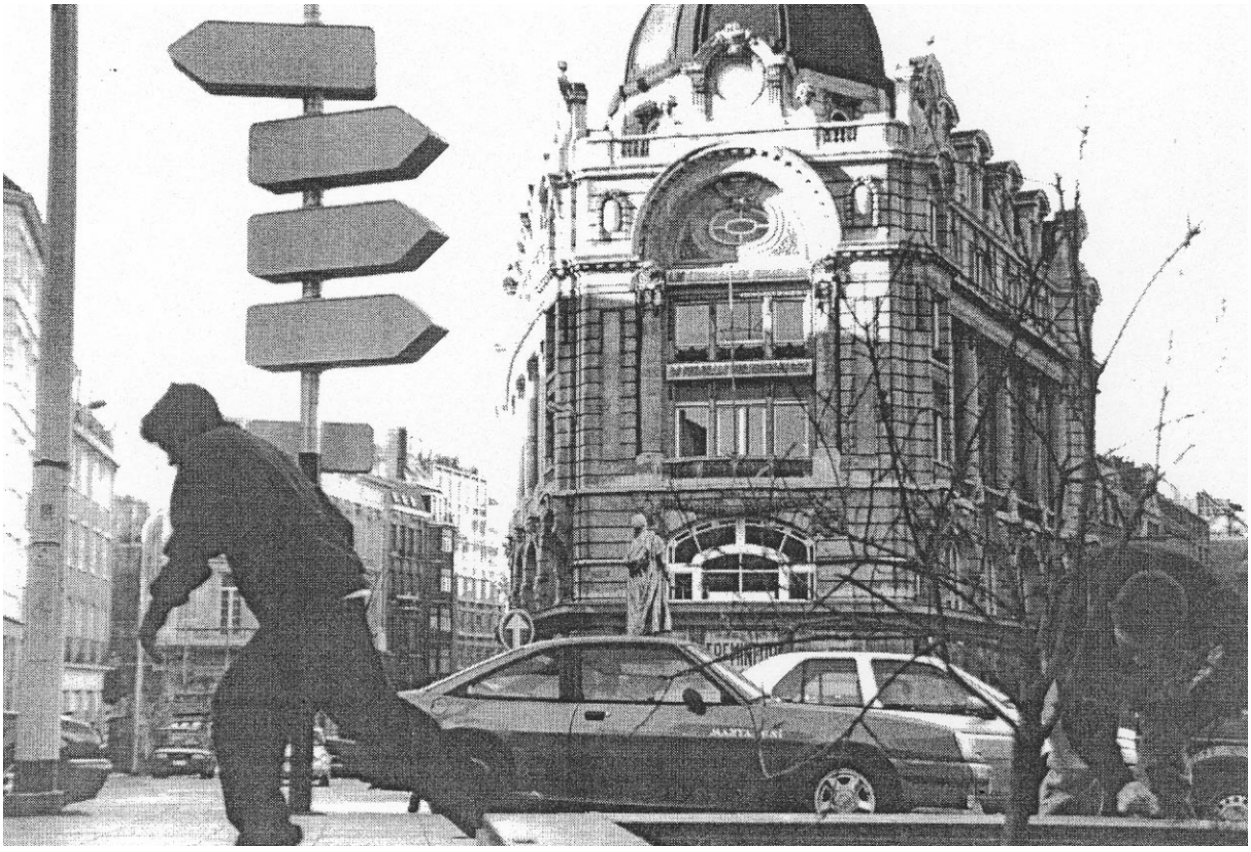
Vivre dans le centre de la ville, c'est habiter le lieu de concentration des équipements collectifs variés et d'héritages patrimoniaux et matrimoniaux. Le centre de la ville équipé met davantage en contact la ville de maintenant et la ville héritée. La ville héritée est un fantastique opérateur de culture, conservatoire des intentions des morts aspirant à l'immortalité qui nous ont laissé des témoignages et des traces de leur volonté de vivre ensemble : cathédrales, bibliothèques, monuments, parcs et statues, tracés de rues et de boulevards, maisons et gestes d'architecture, toute la ville témoigne que des hommes et des femmes, dans ces temps-là, pensaient, construisaient et oeuvraient pour autre chose que les petits bénéfices et les petites effervescences. Il faut que nous soyons accueillis dans ce centre de la ville, qu'on nous y ménage une place pour que nous ayons accès à ces pyramides qui nous contemplent et qui nous jugent mais dont la persistance fait que nous n'y sommes jamais seuls avec notre solitude.

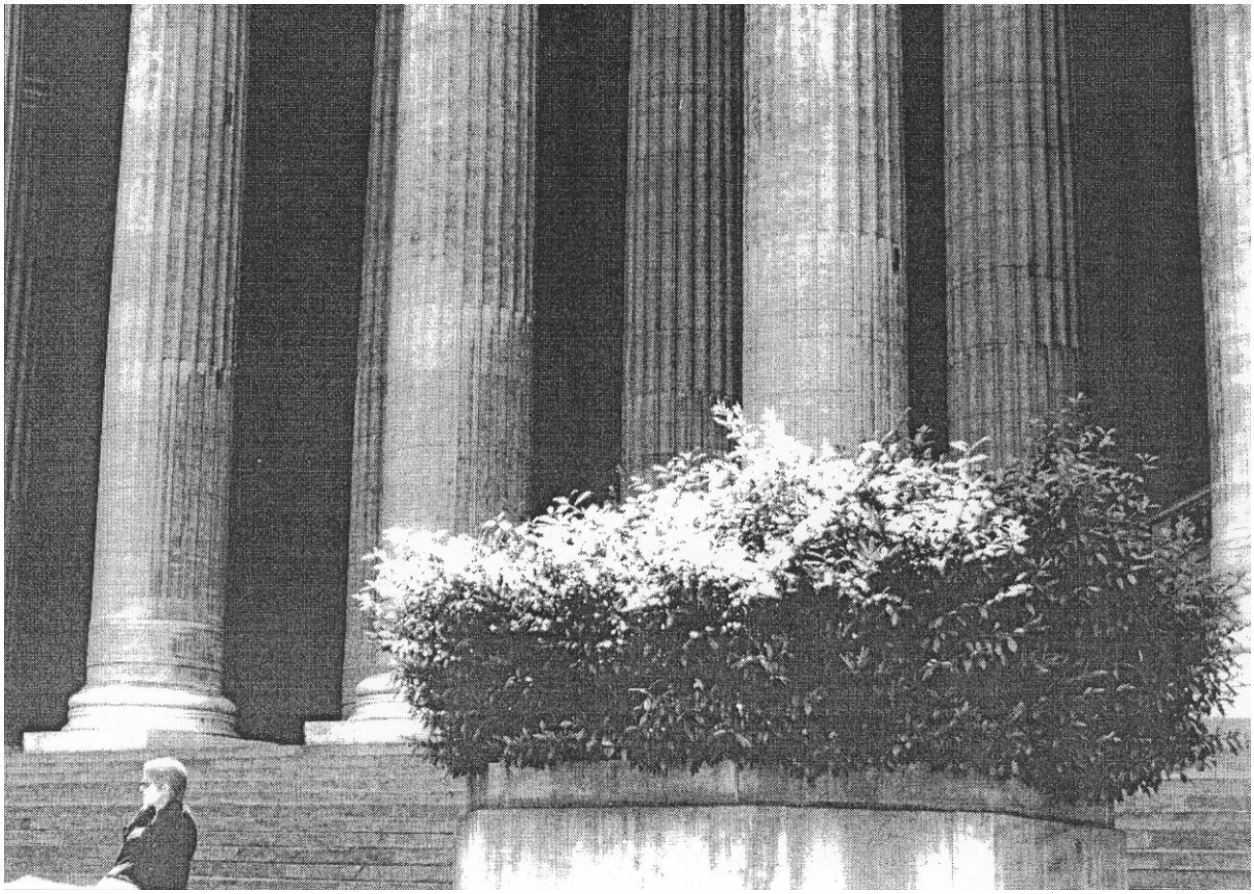
Pierre Ansay

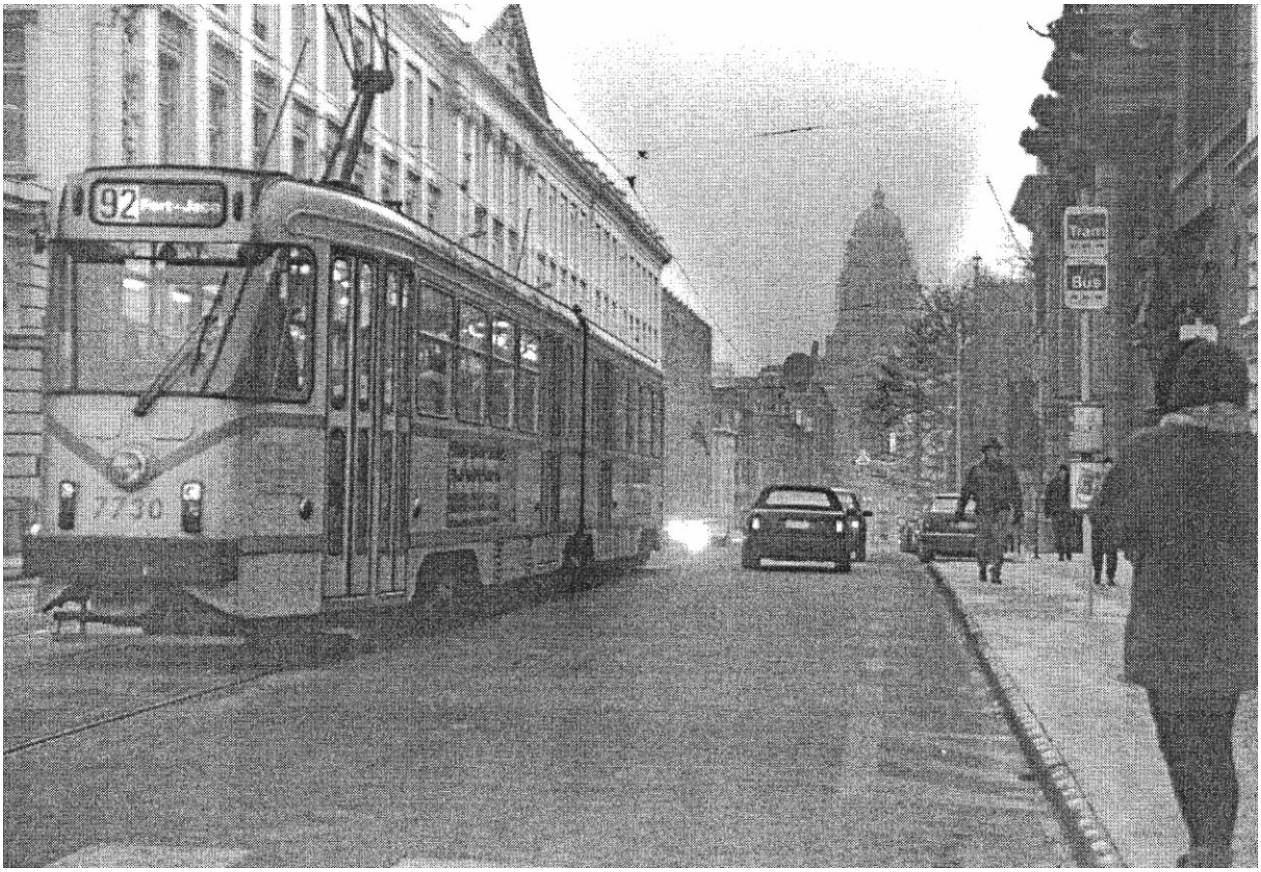
PHOTOS

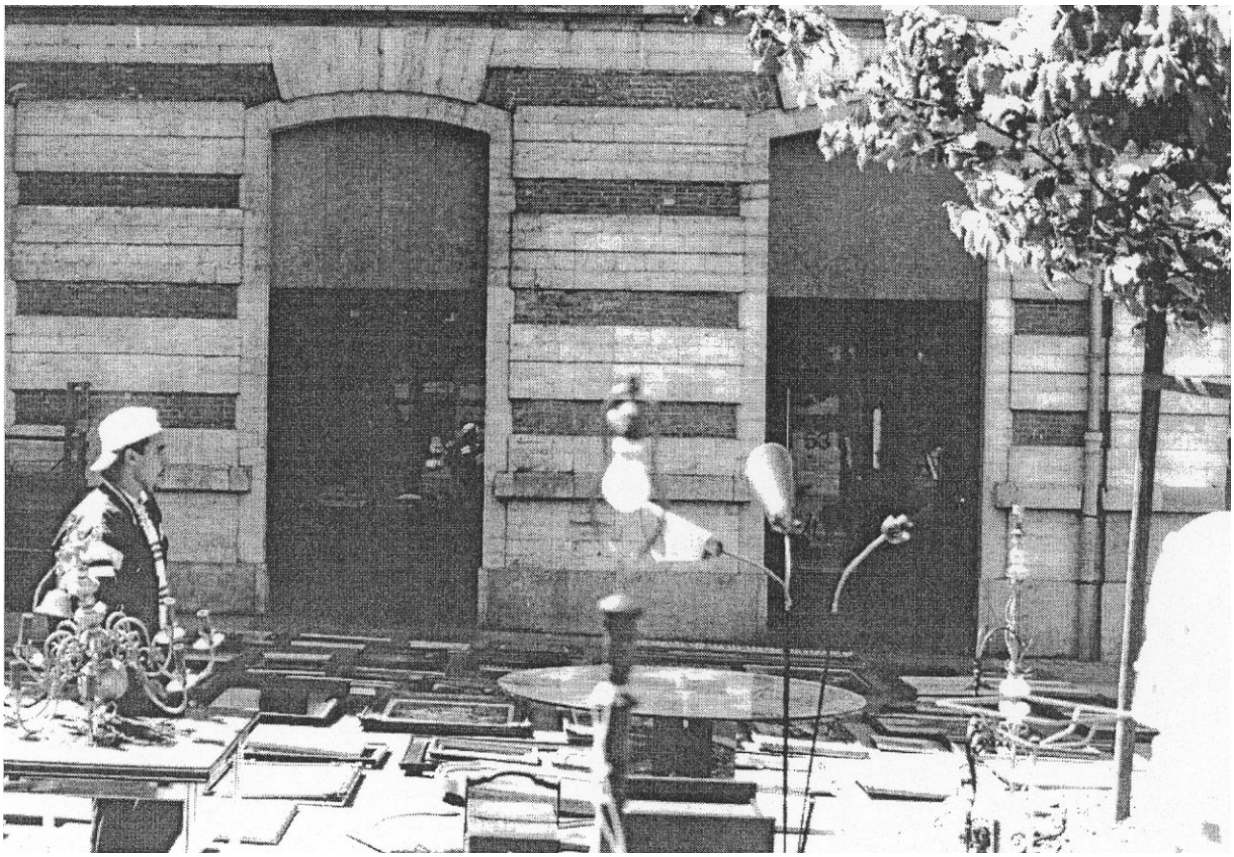
OLIVIER VAN MALDERGHEM

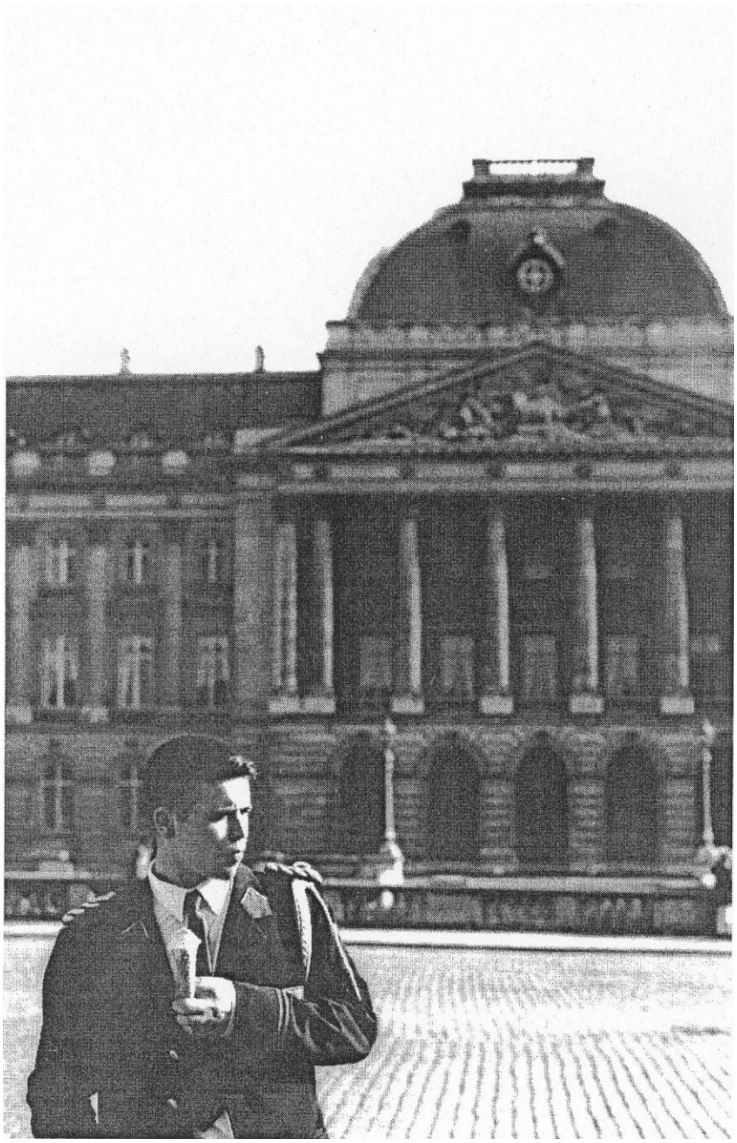
TUBOR






92
7730
Tram
Bus





INTRODUCTION

UN GRAND DESSEIN POUR LE CENTRE HISTORIQUE DE BRUXELLES

Le défi qui consiste à préparer l'entrée du centre historique dans le troisième millénaire est immense. Pour le relever adéquatement, il faut prendre conscience qu'il n'y a d'avenir pour le centre que dans un équilibre entre la vie locale, ses habitants, ses commerces, ses infrastructures administratives, économiques, culturelles et scolaires et tout ce qui est nécessaire au bon fonctionnement du centre d'une agglomération, d'une capitale nationale et internationale.

Pour relever ce défi, il est indispensable de placer son histoire, ses habitants, ses richesses et ses potentialités au centre du projet. Les atouts du centre sont considérables et c'est donc au départ de ceux-ci que le projet de développement doit être élaboré: vitalité urbaine, capitale très animée, nombreux habitants, patrimoine bâti remarquable, grands équipements, concentration de rues commerçantes, espaces publics de qualité, grande richesse culturelle, excellente accessibilité...
Rester le lieu de la centralité, du pouvoir, de la vie culturelle, touristique et de loisirs, tout en étant plus qu'aujourd'hui un lieu de vie, un lieu d'habitat.

Le grand dessein que l'on peut donner au centre tient en quelques mots, même si politique par politique des précisions et des nuances doivent être apportées ; il est basé sur un diagnostic précis qui met en évidence les atouts et les faiblesses du centre et cherche à les expliquer.

1. **L'ensemble du Pentagone doit être considéré comme le centre historique de l'agglomération;**

2. **le patrimoine bâti du centre ne doit plus être mutilé, mais réutilisé avec intelligence et culture ;**

3. **il faut des habitants et donc des logements dans tous les quartiers et des quartiers mixtes ;**

4. **la qualité de vie dans le centre doit être une préoccupation de tous les instants : propreté, entretien, sécurité, lutte contre le bruit...;**

5. **le développement économique doit y être équilibré : davantage d'entreprises et d'artisanat, une proportion de bureaux en baisse par rapport au bâti global, un commerce revitalisé;**

6. **la rue doit être considérée comme un lieu de rencontre autant que de déplacement;**

7. **on doit accéder beaucoup plus facilement au centre en transport public et y favoriser la circulation à pied et à vélo;**

8. **la revitalisation du centre doit permettre de le léguer aux générations futures.**

En un mot, vivre, travailler, flâner dans le centre doit réellement être un plaisir de tous les instants.

LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT

L'élaboration du Plan Communal de Développement (PCD) est l'occasion de réfléchir avec l'ensemble des personnes concernées par la vie communale à un projet commun, un projet d'envergure puisqu'il vise à dessiner l'orientation que doit prendre la commune dans les années à venir, un projet d'envergure également, parce qu'avec les moyens mis en oeuvre, des pistes sortant de la gestion quotidienne peuvent être développées et soumises à débat. Proposées dans le cadre du PCD, ces pistes font partie d'un ensemble cohérent. Les acteurs concernés par la démarche du PCD sont nombreux : toutes les institutions de la vie communale, à savoir son Collège, son Conseil, son administration, ses organismes dérivés, ses administrés : les habitants, les acteurs culturels, économiques... ainsi que les visiteurs de passage ou pendulaires. Par ailleurs, l'interpénétration des compétences a pour effet que le PCD implique également d'autres institutions : la Région et ses diverses composantes, les communes voisines, l'État et d'autres institutions belges...

Le PCD est un instrument nouveau, prévu par l'ordonnance sur l'urbanisme; il doit s'inscrire dans le cadre fixé par le Plan Régional de Développement; il complète et précise au niveau communal les options du PRD. Le PCD propose des pistes pour la mise en oeuvre des objectifs de l'accord de majorité, des objectifs exprimés lors des nombreuses rencontres et de ceux qui découlent de l'analyse de la situation existante. Pour que ces pistes soient cohérentes, il faut que pour chaque partie homogène du territoire, elles s'inscrivent dans un projet de plus grande envergure. C'est ce qui, pour le Pentagone, est appelé son dessein.

Mais le défi à relever par le Plan Communal de Développement est double : préciser ce grand dessein et ensuite mettre en oeuvre le cadre qui lui permettra de ne pas rester lettre morte, mais de guider l'action de tous les intervenants communaux.

Pour cela, il faudra réussir à mettre en place un ensemble d'outils et un ensemble de règles à effet incitatif plutôt qu'un plan coercitif ne fixant que ce qui ne peut pas être fait ; il s'agit de déterminer sans rigidité excessive le cadre réglementaire dans lequel devront s'inscrire tant les initiatives publiques que privées favorables au développement du centre, mais en même temps de se donner les outils pour pouvoir mettre un point d'arrêt aux processus qui, chacun à sa manière, détruisent les qualités intrinsèques de la ville et donc son attrait. Au-delà des règles, c'est l'objectif poursuivi qui doit être mis en avant. Combien de fois n'a-t-on pas joué sur les mots et détourné les règles en feignant de les respecter, alors qu'on allait à l'encontre de l'objectif poursuivi par la règle ?

Le plan doit de plus favoriser la mise en place de stratégies opérationnelles permettant d'atteindre dans des délais raisonnables des objectifs quantitatifs. Ces stratégies opérationnelles sont regroupées en une dizaine de familles, à savoir la politique du logement, la politique économique, la politique d'embellissement, la politique de circulation...

Les effets du plan peuvent être envisagés à plusieurs échéances. L'échéance principale est le long terme; le plan, dans ses objectifs, cherche à répondre à la question : "de façon idéale, vers quoi doit tendre le Pentagone pour jouer pleinement son rôle". Chaque mesure proposée doit être évaluée en relation avec cet idéal et ne doit être retenue que si elle y satisfait. Par ailleurs, le PCD concerne également des échéances plus rapprochées :

- le très court terme : l'élaboration du plan, les contacts qu'elle engendre et les idées émises sont susceptibles de réorienter des actions en cours ;
- le court terme : les réalisations de l'actuelle législature ne devraient plus être en contradiction avec le PCD, mais au contraire initier sa mise en oeuvre ;
- la législature prochaine et en particulier l'élaboration du programme de majorité s'inspireront d'une façon ou d'une autre du PCD, même s'il est prévu en théorie d'élaborer un plan durant chaque législature.

Enfin, il convient d'insister sur le fait que le PCD ne va pas répondre à tous les problèmes d'un coup de baguette magique. Il fixe des objectifs, des politiques et des mesures à mettre en oeuvre. Mais certaines de celles-ci demandent du temps ou des moyens ou les deux et ne pourront dès lors pas être réalisées et donc avoir d'effet avant un certain temps. La lutte contre les immeubles et les terrains à l'abandon est une bonne illustration de cet aspect des choses.

Une commune, cinq parties

Vaste et hétérogène, le territoire de la Ville de Bruxelles a été divisé en cinq parties pour l'étude du PCD. Le centre historique, appelé aussi Pentagone en raison de sa forme géométrique, doit s'inscrire dans un grand dessein : comment un noyau urbain millénaire, ayant joué et jouant encore un rôle de capitale, centre d'une agglomération d'un million d'habitants, va-t-il aborder son deuxième millénaire? Quel rôle lui donner en partant de ses spécificités et de sa situation stratégique ?

Trop souvent dans le passé, le centre a été "instrumentalisé" en tant que lieu de concentration du pouvoir par exemple, ou même son tissu ignoré, lors de la réalisation de grands travaux d'infrastructure comme la Jonction ferroviaire entre autres.

Par la définition de ce grand dessein, le centre-ville pourra aborder son avenir avec sérénité, à condition toutefois que tous les acteurs adhèrent à ce dessein et cherchent, simultanément, chacun dans son domaine, à le mettre en oeuvre. C'est tout l'enjeu de l'élaboration concertée du PCD qui est évoqué ici.

L'analyse de la situation du centre se fait de façon thématique, mais il faut être conscient que les thèmes se recoupent.

1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

1.1. LA SITUATION DE LA VILLE DE BRUXELLES ET DE SON CENTRE HISTORIQUE

Au centre d'une agglomération de 950.000 habitants, Bruxelles possède un coeur historique qui joue le rôle de capitale administrative depuis plusieurs siècles. Il mesure 450 ha et est délimité par les boulevards construits au XIXème siècle à l'emplacement de la deuxième enceinte médiévale. Ce centre comporte encore plusieurs quartiers caractérisés par un tissu moyenâgeux et de nombreux quartiers datant du siècle passé. Les interventions importantes non encore assimilées datent, elles, du 20ème siècle, en particulier la réalisation de la Jonction ferroviaire entre les gares du Nord et du Midi.

Tout en gardant des atouts considérables, ce centre a subi de nombreux changements qui peuvent être regroupés en deux catégories. En premier lieu, ceux qu'on retrouve dans de nombreuses villes européennes : pressions spéculatives, implantation massive de bureaux, envahissement par la voiture...

Et d'autre part, ceux qui sont spécifiques à l'histoire de Bruxelles. Sa fonction de capitale a été à l'origine de bouleversements considérables. Dès le XIXème siècle, la Ville a entrepris de grands travaux d'assainissement en son centre (voûtement de la Senne) au point de s'endetter considérablement et de permettre à l'État d'imposer des projets hors d'échelle d'un centre historique : Palais de Justice, Mont des Arts, etc... Par la suite, la Jonction ferroviaire demandée par la Ville depuis 1860 a été réalisée entre 1904 et 1952 en provoquant des destructions massives en plein coeur de la ville. La reconstruction des quartiers touchés n'est pas totalement achevée. Après la deuxième guerre mondiale, l'État y a encore implanté sa "Cité Administrative" et plus récemment divers grands ministères.

L'influence des théories et des pratiques urbanistiques a également joué un rôle important dans l'état actuel du centre.

Dès le XIXème siècle, les projets de restructuration complète de quartiers, à l'instar de ce qui a été réalisé au quartier Notre Dame aux Neiges, se multiplient; cette vision hygiéniste ainsi que les problèmes de circulation sont à l'origine de très nombreux plans décrétant un recul de l'alignement existant; ceux-ci favorisent des démolitions importantes.

Dans l'entre-deux-guerres, les architectes modernistes proposent des projets de reconstruction de pans entiers de la vieille ville. Leur influence culturelle a été considérable, entre autres sur la planification et sur les projets de cette 2ème moitié de siècle.

Mentionnons le plan Alpha entamé en 1948 qui devait constituer le premier plan régional de l'agglomération bruxelloise. Élaboré sous l'influence directe de la Charte d'Athènes, ce plan prévoyait comme premier principe directeur : "favoriser le dépeuplement du centre urbain, mal équipé, sans air, sans lumière et sans soleil".

Le plan Techné achevé en 1962 pour le compte de la Ville de Bruxelles ne concerne, lui, que le centre historique. Il prévoit une ceinture automobile intra muros reliée à de grands parkings (100.000 places doivent être réalisées pour 1980). Mais au contraire du plan Alpha, il prévoit des constructions de logements en hauteur pour faire passer la population de 65.000 à 100.000 habitants, tandis que la partie historique y est réduite à un ensemble de façades à pignon à conserver autour de la Grand-Place dans un esprit purement folklorique indépendamment de la charge culturelle des immeubles.

Plusieurs plans particuliers d'aménagement sont élaborés et exécutés dans cette logique, mais ne concernent que les quartiers de taudis qu'ils remplacent par des tours de logement social.

Le début des années '70 est marqué par une rupture : l'opinion publique, les comités d'habitants, les médias et certains responsables politiques prennent conscience du processus de dégradation du cadre de vie et de destruction du patrimoine de la ville et plus généralement de l'urbanité.

En 1971, une nouvelle institution est créée pour coordonner l'aménagement du territoire des 19 communes de Bruxelles : c'est l'Agglomération de Bruxelles. Elle met immédiatement en chantier les Plans généraux d'aménagement (PGA) des 19 communes et dans ce cadre, elle dresse pour le centre

historique un plan de sauvegarde et de réparation du tissu urbain. Cet objectif de réparation vise à améliorer la situation existante du double point de vue de l'homogénéité de la structure urbaine et de la mixité des différentes fonctions dans l'ensemble du tissu urbain. Un accent particulier est mis sur le repeuplement des quartiers, la création d'espaces publics, la modération de la circulation et la protection du patrimoine architectural et urbain. Cependant, en butte à des oppositions politiques, le processus légal d'adoption des plans généraux n'a pas pu aboutir. Le Plan Communal de Développement s'inscrit dans une certaine mesure dans la ligne du PGA.

Adopté en 1979, le Plan de secteur de la Région bruxelloise est l'aboutissement heureux d'une multitude de tentatives de planification fonctionnaliste: ce plan fait un pas considérable en confirmant la mixité du centre, en favorisant la rénovation, en abandonnant le programme routier et surtout en instaurant une procédure de publicité-concertation offrant la possibilité à *quiconque* de se faire entendre par une commission d'avis durant l'instruction des plus importantes demandes de permis; c'est cette procédure qui permet de limiter les dangers du zonage puisqu'elle permet un contrôle au cas par cas de la compatibilité du projet avec son voisinage.

La création de la Région de Bruxelles-Capitale en 1989 a été l'occasion d'une prise de conscience de l'importance de miser sur un accroissement de la population; en effet, les ressources de la Région sont dépendantes entre autres de l'impôt des personnes physiques. L'adoption du Plan Régional de Développement en 1994 tient compte de cette donnée essentielle et contient pour le centre des options très volontaristes : 30% d'habitants en plus d'ici 2005! et un ensemble de propositions dont celle d'une protection accrue du logement.

La mise en place par la Ville de Bruxelles en 1995 d'une équipe de travail temporaire chargée de la revitalisation du centre, la Délégation au développement du Pentagone, témoigne de cette prise de conscience récente de la nécessité d'aborder le problème de façon plus directe et transversale. Il s'agit d'une certaine manière de la préfiguration de la mise en oeuvre des options du Plan Communal de Développement.

Même s'il est tenu de répondre au prescrit légal, ce dernier est conçu avant tout comme un instrument de la stratégie de revitalisation voulue par la Ville.

1. 2. LES ACTIVITÉS DE LA VILLE

1. 2. 1. AFFECTATION URBANISTIQUE DOMINANTE PAR ILOT

Carte 1.2.1. (Atlas 1, 1ère partie) Affectation urbanistique dominante
6 cartes ci-après: Logement - Entreprises - Bureaux - Equipements - Commerce - Espaces verts.
Graphique ci-après. Répartition spatiale parking/emploi/population (1991).

Pour des raisons historiques, le Pentagone accueille un grand nombre des fonctions liées au rôle de capitale du pays attribué à la Ville de Bruxelles: les grands équipements, tant culturels que scolaires, de nombreux hôtels, de grandes entités administratives publiques et privées, de nombreux commerces, ainsi que la plus grande partie de l'activité touristique. Les trois niveaux du pouvoir fédéral (législatif, exécutif et judiciaire) s'y retrouvent (cfr. 1.2.8. Rôle de capitale et fonctions de centralité).

Pour des raisons évidentes, la plus grande partie des immeubles utilisés de l'administration communale s'y retrouvent. Mais c'est aussi le cas pour ceux de la Région Bruxelloise, de la Communauté flamande en partie, de la Communauté française et dans une faible mesure de l'Union Européenne.

Si cette fonction de centralité est bien remplie et a tendance à s'étendre, c'est au détriment des autres fonctions, dans des pans entiers de la ville. Loin d'être réparties sur l'ensemble du territoire et intégrées aux fonctions traditionnelles, ces diverses implantations s'additionnent et se concentrent sur 2/5ème du territoire (le centre, le nord et l'est), grignotant toujours plus les quartiers d'habitation. Le cas du quartier Notre-Dame aux Neiges est symptomatique: les quelques îlots traditionnels restants sont encerclés et partiellement envahis par les bureaux.

Dans les 3/5ème restants (le sud et l'ouest), on voit un centre-ville mixte, avec des logements, des commerces, des ateliers et des nombreux équipements qui s'intègrent même s'ils occupent parfois l'entièreté d'un îlot. Ces quartiers ont d'ailleurs conservé en grande partie leur tracé ancien et leur typologie des 18° et 19° siècles.

L'analyse du graphique de la répartition parking/emploi/population (par district Stratec) confirme ce qui a été évoqué ci-dessus. On constate que les districts 1 (Centre), 6 (Neuve-Marais), 7 (Notre-Dame aux Neiges) et 8 (Parc Royal)) connaissent une disproportion impressionnante entre le nombre d'habitants et le nombre d'emplois: Centre: le nombre d'emplois est 6,1 fois supérieur au nombre d'habitants; rue Neuve-Marais: le rapport est de 15,1; Notre-Dame aux Neiges: 9,5 et Parc Royal, 62. Par contre, le nombre d'emplois et d'habitants est relativement proportionné dans les quatre districts couvrant le sud et l'ouest, à l'exception du district 9 (Sablon-Nord des Marolles) qui compte 5,2 fois plus d'emplois que d'habitants.

L'analyse fonction par fonction met clairement en évidence l'analyse générale évoquée ci-dessus (cfr. 6 cartes).

Le logement (regroupement des îlots de logement et des îlots mixtes) est présent dans une grande partie du centre à l'exception des quartiers situés à l'est d'une ligne allant de la place Rogier au parc d'Egmont; seules exceptions : les 1.500 habitants du quartier Notre-Dame aux Neiges et les logements du Meiboom. Il faudra donc en priorité rechercher toutes les possibilités d'implantation de nouveaux logements dans cette partie du centre. Néanmoins, à l'ouest de cette ligne, certains quartiers comportent des logements occupés en grand nombre par les fonctions économiques et se caractérisent dès lors par une densité assez faible.

Quelques grands ensembles de logements: ce sont les logements sociaux, construits pour la plupart dans les années 60 et 70 et caractéristiques de l'urbanisme peu intégré de ces décennies. Cette typologie rend malaisée l'intégration des habitants dans la vie locale.
Une telle concentration de logements sociaux correspond à la structure sociale de certains quartiers depuis la révolution industrielle.

Les espaces verts, indispensables à la vie d'un quartier, ont été davantage aménagés dans la partie occupée aujourd'hui par les fonctions administratives. Les quartiers habités disposent de peu d'espaces verts. Trois exceptions à ce constat : les Marolles ont bénéficié de plusieurs créations récentes, le quartier de l'ancien port et la petite ceinture comportent pour des raisons historiques des espaces verts ou des potentialités d'espaces verts. Ce déficit global doit être pris en compte.

Les bureaux, auxquels il faut ajouter pour l'analyse les grands équipements liés à la fonction de capitale, sont concentrés sur un territoire assez restreint : le "balcon des princes" (axe royal), l'axe Saint-Michel - De Brouckère et la Jonction ferroviaire là où elle est souterraine. Cette concentration regroupe 2.310.000 de m² de plancher, soit 25% des bureaux de l'ensemble de la Région. Tant l'équilibre Centre-Région que l'équilibre interne au Pentagone impliquent de maîtriser ce phénomène.
A l'exception de la rue Ducale et de quelques tronçons de la rue Royale, les immeubles sont de grande taille, tant en ce qui concerne leur surface au sol que leur hauteur.

Le commerce occupe de façon très concentrée l'axe place Rogier, Grand-Place. En théorie, cela n'empêche pas une certaine mixité des quartiers puisque l'activité commerciale se développe principalement aux rez-de-chaussée. La pratique est différente (étages utilisés pour le stockage ou désaffectés, suppression de l'accès) et implique une approche fine.
A part quelques grands ensembles, tels que City 2, l'Innovation et la Galerie de l'Ancien Hôtel des Postes, la typologie ancienne (médiévale et 19° siècle) y est pourtant conservée.
Au-delà de l'axe précité, différents fronts commerciaux à vitalité variable existent dans le cadre d'une intégration moins massive. Plusieurs "grands magasins" à étages situés sur les boulevards du centre ont fermé et se sont reconvertis.

Les entreprises industrielles ou artisanales (îlots industriels ou mixtes). Leur présence est particulièrement importante à l'ouest et au centre, mais ne crée pas comme les bureaux une zone monofonctionnelle séparant les quartiers. L'intégration traditionnelle de l'industrie dans le tissu urbain se fait dans le cadre de la mixité.

Les équipements sont extrêmement nombreux en particulier dans la partie sud. Par leur taille, ils créent parfois de véritables coupures dans le centre : hôpital Saint-Pierre, Palais de Justice, musées royaux et Albertine (Mont des Arts). L'importance particulière des écoles et des hôpitaux ... génère une activité intense, mais limitée au rythme de fonctionnement de chaque catégorie d'équipement. Une dynamisation de la mixité (relocalisation de logements) serait salutaire (Mont des Arts, rue des Alexiens, par exemple).

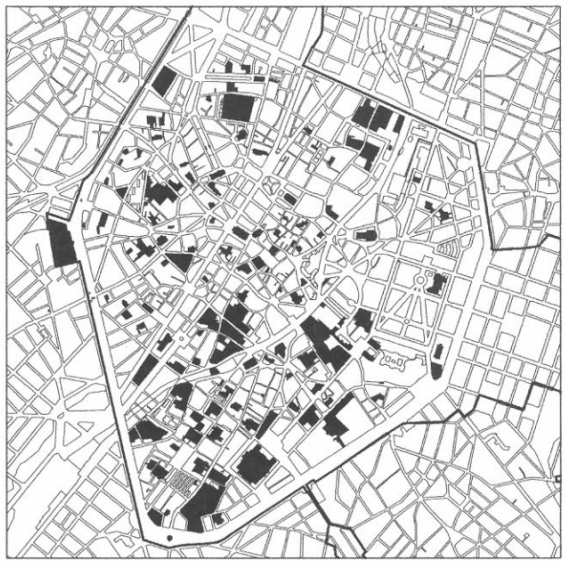
Beaucoup de terrains disponibles, ou de parkings à ciel ouvert -occupant des surfaces démolies-, beaucoup de grands ensembles vides : ces quartiers intéressent moins les investisseurs.
Quelques éléments de la fonction économique du secteur secondaire florissant au 19ème siècle subsistent encore dans le Pentagone ouest. A l'évidence, c'est la fonction tertiaire qui domine.

LOGEMENT - HUISVESTING

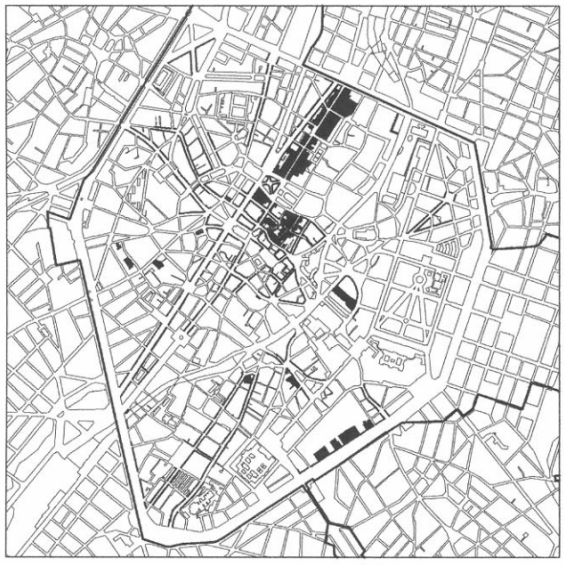
ENTREPRISES - BEDRIJVEN

BUREAUX - KANTOREN

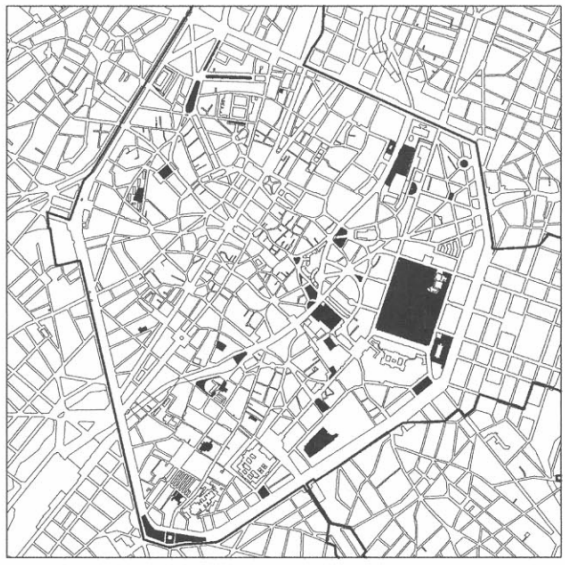
EQUIPEMENTS - VOORZIENINGEN



COMMERCE - HANDEL



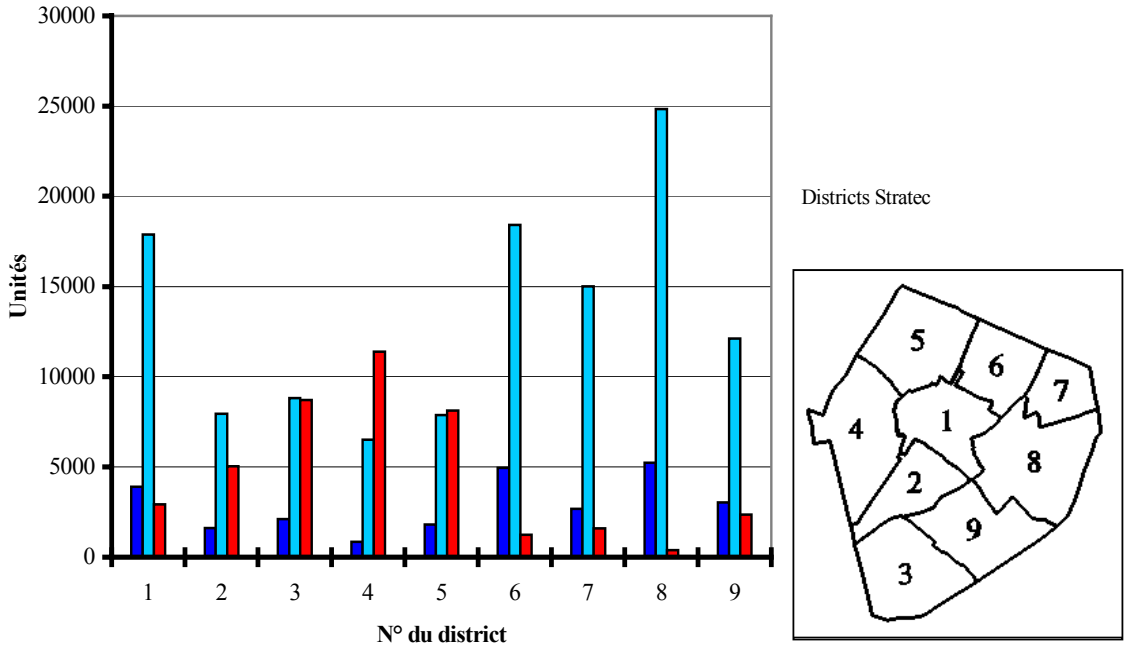
ESPACES VERTS - GROENE RUIMTEN



REPARTITION SPATIALE PARKING/EMPLOI/POPULATION (1991)

SOURCE: STRATEC

District Stratec	Parkings	Emploi	Population	Emploi/ parkings	Emploi/ population
1	3886	17.871	2.913	4,6	6,1
2	1604	7.935	5.026	4,9	1,5
3	2098	8.810	8.709	4,2	1,0
4	839	6.500	11.389	7,7	0,6
5	1791	7.868	8.116	4,4	1,0
6	4937	18.406	1.219	3,7	15,1
7	2673	15.010	1.586	5,6	9,5
8	5221	24.836	399	4,7	62,0
9	3014	12.119	2.342	4,0	5,2
tot.	**24337**	**119.355**	**41.699**	**4,8**	**2,9**



Une place de parking, un poste de travail et l'espace occupé par un habitant correspondent en moyenne à Bruxelles à environ 25 m² de plancher chacun. La comparaison de l'emprise de ces trois fonctions dans les 9 districts met clairement en évidence l'hétérogénéité du centre et l'enjeu d'y rétablir une plus grande mixité de fonctions.

1. 2. 2. POPULATION ET LOGEMENT

Cfr. Volume 1A. Généralités

1. 2. 2. 1. POPULATION

Depuis plus d'un siècle, le nombre d'habitants est en déclin constant. A la fin de 1996, on compte moins d'un quart de la population de 1880. Si cette tendance est générale à l'ensemble de la Région, elle est beaucoup plus marquée dans le centre. Durant les vingt dernières années, le Pentagone a perdu près de 20% de ses habitants.
Graphique ci-après. Évolution de la population entre 1300 et 1996

La diminution du nombre d'habitants est une réalité délicate, inquiétant les décideurs pour les conséquences sur la vie des quartiers, mais aussi pour les conséquences financières.
Le pessimisme ambiant peut heureusement aujourd'hui être confronté à des données plus positives. A partir de 1984, la population n'est plus en perte constante. L'évolution se fait plutôt en dents de scie. En 1988, 1990, 1993 et 1994, le nombre d'habitants augmente par rapport à l'année qui précède immédiatement. Les augmentations sont certes faibles et toujours suivies d'une nouvelle perte. Mais cette perte est plutôt en régression. La perte moyenne par an n'est que de 0,4% entre 1985 et 1996, alors qu'elle était de plus de 1,5% entre 1975 et 1985.
Cela semblerait augurer d'un avenir plus rose, à la condition expresse d'améliorer les conditions de vie dans le Pentagone et d'y d'offrir des logements de qualité en suffisance. S'il existe pour une part de la population une propension à vouloir quitter les centres urbains "minéraux" pour s'établir dans des quartiers plus verts, il est évident aussi qu'un nombre important de personnes reviennent en ville. Les chiffres de population ne sont jamais que le solde d'une population sortante et d'une population entrante. Les raisons de ces mouvements devraient d'ailleurs être analysées plus finement au niveau de l'ensemble de Bruxelles.

Si le Pentagone a perdu beaucoup d'habitants, ce n'est pas partout de la même façon. La population est aujourd'hui très inégalement répartie entre l'est et l'ouest.
Graphique ci-après . Évolution de la population de 1975 à 1996
Carte 1.2.2. (Document 1) Densité de population à l'hectare

La pression des bureaux et des grands équipements a pratiquement vidé l'est et le nord-est du Pentagone de ses habitants (à l'exception de Notre-Dame aux Neiges) : stationnement impossible pendant la semaine, sentiment d'insécurité dû au vide durant les week-end ... Mais aussi nombreuses suppressions de logements par démolition ou par retrait du marché (les chancres). Il y reste 1000 habitants seulement, noyés au milieu de 58.000 emplois. Par hectare, à peine 10 habitants, mais 580 emplois.
Carte ci-après. Déséquilibre est - ouest (cfr. Synthèse du diagnostic)

Très forte densité de population par contre dans les Marolles et à l'Ouest, jusqu'à 216 habitants par hectare. Si le nombre d'habitants a diminué là aussi, c'est un processus qui est maintenant presque enrayé à certains endroits. La population est d'ailleurs dans l'ensemble de ces quartiers plus stable que dans les autres parties du Pentagone, même si de façon générale on constate que les habitants du centre sont peu sédentarisés. On passe dans le Pentagone. On ne s'y arrête pas vraiment.
Le taux de propriétaires y est d'ailleurs très faible. On y passe surtout quand on est jeune (20-34 ans) et qu'on considère que la vie en centre urbain est un atout. La proximité des équipements culturels, de l'HORECA... attire les "jeunes urbains", mais ils repartent quand ils ont des enfants.

Entre l'est vide et l'ouest dense, se trouve une zone intermédiaire comportant une forte présence commerciale et d'HORECA. Les habitants n'y sont pas très nombreux (66 habitants par hectare). Ce ne serait pourtant pas impossible de les y attirer à nouveau. Quelques dynamiques récentes le montrent. Le quartier Saint-Jacques (Marché au Charbon) renaît de ses cendres depuis quelques années, principalement

grâce à l'action concertée des habitants, des commerçants et d'investisseurs. La Vieille Halle aux Blés a augmenté considérablement son nombre d'habitants grâce à la reconstruction de logements de qualité à l'angle de la rue du Lombard. Ce dernier exemple montre l'adéquation entre le nombre d'habitants et l'offre de logements de qualité. Et les potentialités en logement ne sont pas faibles dans le Pentagone : nombreux terrains disponibles, immeubles à l'abandon, étages vides au-dessus des commerces...

DENSITE DE POPULATION A L'HECTARE (1991)
SOURCE: INS RECENSEMENT

		Nombre d'habitants	Superficie (Ha)	Densité
	VILLE DE BRUXELLES	136424	3292,96	41
A	**PENTAGONE**	**41699**	**453,15**	**92**
A001	GRAND-PLACE	717	10,55	68
A002	BOURSE	403	3,44	117
A01-	VIEILLE HALLE AUX BLES	452	9,19	49
A02-	SAINT-FRANCOIS XAVIER	1260	14,42	87
A03-	BON SECOURS - PALAIS DU MIDI	1593	10,33	154
A04-	NOTRE-DAME DE LA CHAPELLE	993	7,41	134
A10-	GARE CENTRALE	81	19,07	4
A11-	COLONIES (RUE DES)	29	6,54	4
A12-	REGENT (BOULEVARD DU)	221	8,66	26
A13-	PETIT SABLON	639	27,67	23
A14-	GRAND SABLON	1703	18,57	92
A15-	JACOBS (PLACE)	414	8,77	47
A16-	PALAIS JUSTICE-HOP. ST.-PIERRE	1454	15,68	93
A19-	PALAIS ROYAL	51	28,59	2
A20-	BOURSE-NORD-OUEST	1793	13,4	134
A21-	ANNEESSENS (PLACE)	5250	24,37	215
A22-	SENNE (RUE DE LA)	3430	21,11	162
A23-	NOUVEAU MARCHE AUX GRAINS	2709	22,2	122
A24-	MARCHE AU PORCS	3262	19,77	165
A25-	BEGUINAGE (PLACE DU)	1486	14,72	101
A30-	SAINT-MICHEL ET GUDULE	17	5,07	3
A319	CITE ADMINISTRATIVE ET CONGRES	56	11,54	5
A32-	CONGRES - GARE	497	20,81	24
A33-	LIBERTE (PLACE DE LA)	1530	19,8	77
A34-	MONNAIE	728	15,73	46
A35-	AD. MAX (BOULEVARD)	722	18,35	39
A70-	BLAES (RUE)-SUD	3977	18,41	216
A71-	BLAES (RUE)-CENTRE	1280	7,64	168
A72-	SAINT-THOMAS (INSTITUT)	1584	7,35	216
A811	QUAI DU COMMERCE	2468	13,12	188
A822	RUE DES COMMERCANTS	243	2,87	85
A83-	E. JACQMAIN (BOULEVARD)-OUEST	657	7,84	84

Les habitants du Pentagone sont pour moitié d'origine étrangère. C'est la communauté maghrébine qui est la plus représentée. Elle se concentre surtout à l'Ouest.
Graphique ci-après. Population par nationalité

Cette situation, associée à celle d'une population à faibles revenus, n'est pas sans poser un certain nombre de problèmes sociaux. Elle engendre, au sein même des habitants, mais également parmi les "extérieurs", un sentiment d'insécurité. Elle pousse à cataloguer le centre de ghetto.
Carte ci-après. Revenus (cfr. Social et santé)
Carte ci-après. Aides CPAS (cfr. Social et santé)

Mais, a contrario, la grande mixité de population représente un des atouts essentiels du centre: la multiculturalité et la mixité socio-économique dont il faudrait amplifier le développement.

A population immigrée est associée l'idée de familles nombreuses. Les grandes familles ne sont évidemment pas majoritaires dans le Pentagone. De façon générale, la taille des ménages a d'ailleurs plutôt tendance à se réduire. Toutefois, il existe dans le centre une concentration particulière de grandes familles. Cette situation implique une politique du logement adaptée.

La population du centre est particulièrement jeune comparée à celle de la Ville et de la Région (pourcentage plus élevé de 0 à 34 ans) et en particulier, le nombre d'enfants de 0-14 ans est très important. Ils sont principalement concentrés à l'Ouest et dans les Marolles. Ceci est à mettre directement en relation avec le manque d'espaces verts et de jeu dans ces quartiers, ainsi qu'avec un bâti très dense (très peu de cours et jardins). Cette situation est d'autant plus critique qu'entre les quartiers à forte densité d'enfants et les grands espaces verts du haut de la ville, il existe de réelles barrières physiques (boulevards, Palais de Justice...et la distance).
Graphique. Pyramide des âges

I. 2. 2. 2. LOGEMENT

Quelques chiffres issus du recensement de 1991 permettent d'évaluer très globalement la situation du Pentagone en matière de logements :
- 21.000 logements;
- un bâti ancien principalement construit avant la première guerre;
- des logements peu confortables: 25% sans salle de bain, 40% sans chauffage central et plus de 40% sans téléphone;
- moins de 20% de maisons unifamiliales;
- peu de propriétaires occupants;
- beaucoup de petits logements.

Les constats de l'analyse démographique concernant la répartition de la population au sein du Pentagone (les trois zones) sont en fait en corrélation directe avec la problématique logement.

Il est clair que l'absence d'habitants au nord / nord - est est liée à la pression des bureaux et des grands équipements. Ceux-ci rendent la vie difficile dans ces quartiers. Mais là n'est pas la principale raison du déficit de population car le haut de la ville dispose de qualités, et non des moindres, qui compensent largement ces difficultés : espaces verts, patrimoine, lieux culturels...
La première cause du déficit de population de ces quartiers est tout simplement le déficit de logement. La présence massive d'une fonction ne peut se faire qu'au détriment d'une autre. La plupart des logements ont été démolis pour faire place aux immeubles de bureaux et aux équipements. D'autres sont transformés pour accueillir cette fonction.

Le Pentagone a été à différentes époques l'objet de plans et de réalisations visant à la démolition de logements pour répondre à son rôle de centralité administrative et culturelle. La première grande brèche fut la construction de la Jonction Nord - Midi. Démolissant un grand nombre de quartiers habités, les expropriations ont été beaucoup plus larges que celles nécessaires à la réalisation du tunnel. L'habitat y a été remplacé par la fonction administrative (Banque nationale, Sabena...). C'était clairement le but des décideurs de la Jonction. Plus tard, la Cité administrative de l'Etat a remplacé le quartier populaire des Bas-Fonds.
Les logements cossus autour du Parc de Bruxelles sont transformés en bureaux. L'hémorragie se poursuit encore aujourd'hui. La prestigieuse rue Royale ne compte plus beaucoup d'immeubles de logements, les derniers risquant à leur tour la démolition ou la transformation. Le bâti traditionnel du quartier Notre-Dame aux Neiges subit lui aussi de nombreuses mutations de fonctions (bureaux, hôtels).

La fonction commerciale et les hôtels, les cafés et les restaurants (HORECA) provoquent le même phénomène dans la zone qu'on a appelée intermédiaire, bien que dans une moindre mesure.

Si les habitants et leurs associations n'avaient pas pris conscience, à partir de la fin des années 60, de la gangrène qui les menaçait, ils seraient encore nettement moins nombreux aujourd'hui. Sans leur action l'extension du Palais de Justice aurait provoqué la destruction de ces logements de la Marolle et par conséquence le départ de ses habitants.
Chaque démolition ou mutation fonctionnelle d'un logement provoque en moyenne la perte de deux habitants.

La très grande densité de population dans les Marolles et à l'Ouest du Pentagone -même s'ils y sont moins nombreux qu'il y a un siècle- confirme la corrélation développée ci-dessus. Moins prestigieux, le bas de la ville -à l'exception du quartier du Marais qui est le plus détruit et le plus déstructuré du centre- n'a jamais été réellement convoité et n'a pas subi de grandes mutations. Les démolitions ont globalement été remplacées par du logement. L'habitat est resté habitat.

LOGEMENT PUBLIC OU CONSTRUIT GRACE A L'INTERVENTION DES POUVOIRS PUBLICS

Carte 1.2.2.2. (Atlas 1, 1ère partie) Initiatives publiques en logement

Les logements publics sont très nombreux dans le centre et sont répartis sur l'ensemble des "zones habitées". Environ 85% des logements produits dans le Pentagone le sont par les pouvoirs publics. Ceux-ci ont donc un réel pouvoir de régulation du marché immobilier.

Logements de la Ville de Bruxelles

Il s'agit pour la plupart d'appartements dans des ensembles assez vastes (200 logements dans l'îlot Navet, 104 à la Résidence Grétry, 100 au Lion d'Or, plusieurs immeubles sur les boulevards du centre...).
C'est surtout durant les vingt dernières années que la Ville a considérablement amélioré et augmenté son patrimoine logement. Elle a construit des grands ensembles et mené de nombreuses rénovations. D'importants complexes sont encore en cours de réalisation ou de projet aujourd'hui.
L'origine de ces propriétés est à trouver soit dans des rachats liés aux difficultés financières des promoteurs reconstruisant les quartiers "assainis" au 19ème siècle (bd du centre et ND aux Neiges), soit dans des expropriations réalisées en vue de grands projets abandonnés, soit dans la volonté d'intervenir dans des quartiers critiques en substitution à l'initiative privée. C'est le cas des périmètres de rénovation urbaine (Saint-Géry, Epargne-Pont-Neuf...) et des contrats de quartiers (Anneessens-Fontainas, Anvers-Alhambra et Rempart des Moines). La rue de la Samaritaine, presque en ruines il y a quelques années, a également fait l'objet d'une importante rénovation. Enfin, la Marolle a été massivement réhabilitée par les soins de la Ville, dans le cadre de *l'Opération pilote de rénovation de la Marolle* initiée dans les années 1970. La plupart des immeubles de la Ville situés dans ce quartier ont été cédés sous forme d'emphytéose au logement social.

Le logement de la Ville peut être qualifié de moyen. Les loyers demandés sont presque équivalents à ceux du privé : ils se situent autour de 2.300 fr./m² par an, mais concernent des logements possédant tout le confort moderne, ce qui n'est pas toujours le cas des logements privés. La Ville accorde de plus une réduction pour les familles nombreuses.

La rénovation réalisée par la Ville est en général une rénovation lourde préservant la façade, mais elle implique souvent la perte à l'intérieur des immeubles d'éléments patrimoniaux et d'espaces de vie intéressants, au profit de logements standardisés et confortables afin de répondre aux normes de sécurité demandées par les pompiers

Logements du CPAS

Les immeubles de logement du CPAS sont de petites entités disséminées dans le tissu urbain. Il s'agit presqu'exclusivement de bâtiments anciens. Le patrimoine du CPAS est important dans le centre pour des raisons historiques, mais également parce que la politique actuelle consiste à y acquérir des immeubles à rénover en remplacement de biens situés partout en Belgique et même à l'étranger. Un grand nombre de chantiers sont en cours.

Dans une large mesure, les logements ne sont pas destinés aux allocataires sociaux . Il ne s'agit pas de produire du logement social. Le but est de générer des fonds dont l'utilisation doit se répercuter dans l'aide sociale, but premier du CPAS.

Logements sociaux
Carte 1.2.2.2. (Atlas 1, 1ère partie) Logement social

Le logement social occupe une place très importante dans le Pentagone: 3.026 logements sociaux, soit 15% du total des logements. Une bonne part d'entre eux se concentre dans les Marolles (63%).

66% des logements sociaux ont été réalisés après 1955 (en application du plan Tekhné). C'est pourquoi bon nombre d'entre eux sont construits sous forme de tours, mal intégrées dans le paysage de par leur hauteur, leur implantation et leur architecture. Elles créent des discontinuités dans le tissu urbain. Conçus initialement pour faire partie d'ensembles plus vastes, ces blocs se sont retrouvés isolés au milieu d'espaces abandonnés. Dans la plupart des cas, les abords ont aujourd'hui été aménagés (souvent en terrains de jeu ou de sport), mais sans conception urbanistique globale. Si ces aménagements constituent une amélioration et répondent surtout à un besoin social, ils n'ont pas résolu les problèmes de restructuration du tissu urbain.
Certains abords, par contre, sont dans un état inacceptable, en particulier ceux des Minimes.
En outre, au-delà d'une trop grande concentration d'un même type de population "marginalisée", ces grands ensembles des années 60-70 induisent d'importants problèmes sociaux, en raison de leur implantation urbanistique précisément, en raison aussi du vieillissement général du parc, tant du point de vue constructif que du confort.

Les réalisations plus récentes (la Marolle principalement) ont heureusement tenu compte de ces problématiques: ce sont des immeubles à petite échelle et bien intégrés.

Logement construit par la SDRB
Carte (volume 1A). Rénovation urbaine (cfr. 2.8. Rénovation urbaine)
La SDRB crée du logement pour ménages à revenus moyens en partenariat avec le secteur privé; ils sont destinés à la vente au prix subsidié de 35.000 fr./m² de plancher; les subsides couvrent en moyenne 10.000 fr./m². 106 logements ont été actuellement réalisés dans le centre. Mais de façon paradoxale, plusieurs opérations programmées impliquent la démolition de logements qui dans certains cas étaient encore habités au moment de leur achat et parfois récemment rénovés. Le coût élevé de l'acquisition de tels "terrains" se répercute défavorablement sur le parti architectural.

DYNAMIQUE LOGEMENT

Si l'on se penche sur les logements qui ont été mis sur le marché depuis vingt ans, que ce soit après rénovation ou après construction, on constate que ce sont principalement les pouvoirs publics qui assurent les "livraisons", en particulier la Ville de Bruxelles et les sociétés de logement social (1175 logements réalisés entre 1975 et 1996).

En dehors des actions ponctuelles des petits propriétaires qui rénovent ou construisent leur bien, le privé intervient très peu sur le centre en matière d'habitat. En vrac, on peut citer quelques gros projets, comme l'îlot A.G. rue de Laeken, la reconstruction Commerçants / Laeken / quai au Foin, la rue de la Montagne (Blaton) et la rénovation en cours de la rue des Riches-Claires / rue Van Artevelde (compensation des bureaux de l'Espace Léopold). A cela, il faut ajouter l'intervention des promoteurs privés en partenariat avec la SDRB. Les promoteurs privés ne semblent pas réellement intéressés par le centre, malgré l'effort réalisé par les pouvoirs publics. Néanmoins, ils maîtrisent plusieurs sites pour se constituer des positions d'attente. Cela explique une partie des chancres.

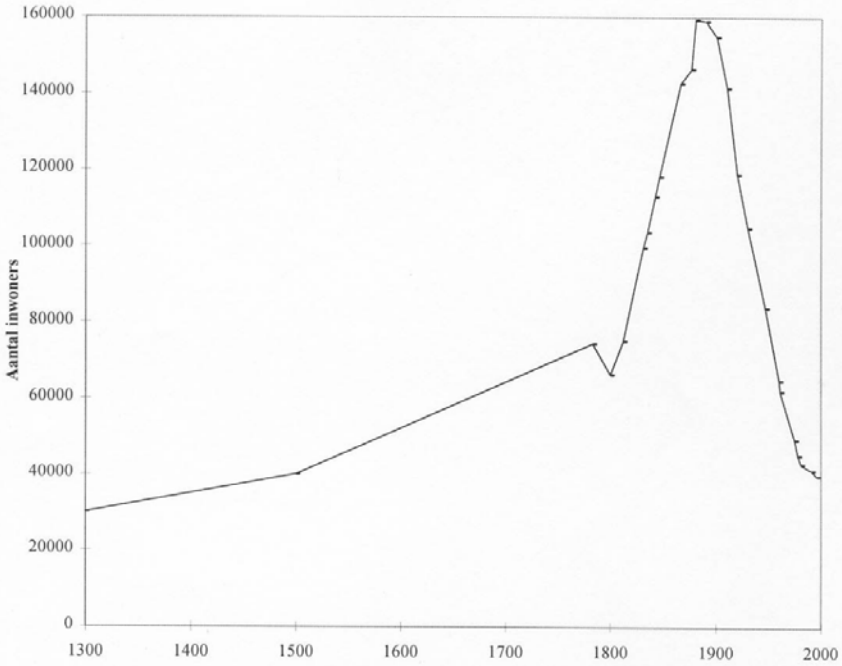
Quatre pôles ont connu une réelle dynamique.
- la Marolle, dans le cadre de l'Opération pilote : réalisations des sociétés de logement social;
- les îlots compris entre la rue des Minimes et la rue Haute (rue de la Samaritaine, rue Christine, rue du Temple, rue de la Porte Rouge). Réalisations de la Ville de Bruxelles et des sociétés de logement social;
- la rue de Laeken et ses abords. En gros, le périmètre du contrat de quartier Anvers - Alhambra. Ces opérations ont été initiées préalablement au contrat de quartier. Réalisations de la Ville de Bruxelles, du CPAS, de la SDRB et du privé.
- le quartier Anneessens, grosso modo le périmètre du contrat de quartier Fontainas - Anneessens. Là aussi, les opérations ont été entamées avant le contrat de quartier. Réalisations de la Ville de Bruxelles, des sociétés de logement social et du privé.

Les autres réalisations sont disséminées sur l'ensemble du territoire.

EVOLUTIE VAN DE BEVOLKING TUSSEN 1300 EN 1996 (VIJFHOEK)

BRONNEN: NIS - NATIONAAL REGISTER

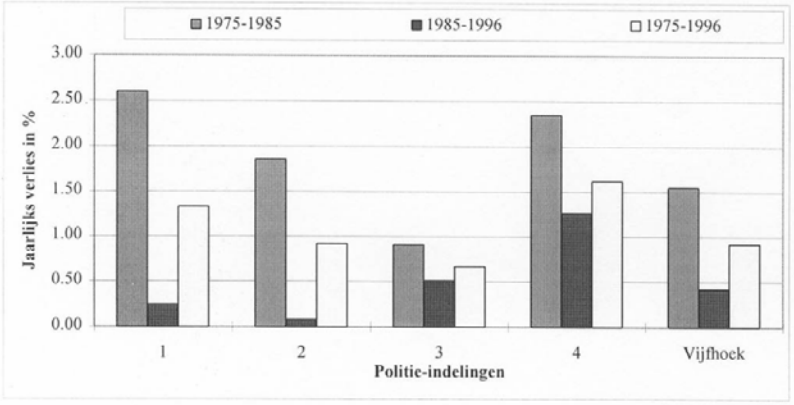
Jaren (31/12)	Aantal inwoners
1300	30000
1500	40000
1783	74427
1800	66297
1812	75086
1831	99522
1835	103500
1842	113000
1846	118239
1866	142874
1876	146500
1880	159374
1890	159000
1900	154899
1910	141558
1920	118858
1930	104718
1947	83844
1960	64800
1961	61993
1975	49238
1978	45116
1981	42811
1991	41121
1996	39687



EVOLUTIE VAN DE BEVOLKING IN % VAN 1975 TOT 1996 (POLITIE-INDELINGEN, VIJFHOEK)

BRON: NATIONAAL REGISTER

	1975	1985	1996	Verschil 1975-1985	Verschil 1985-1996	Verschil 1975-1996	Verschil 1975-1985 in %	Verschil 1985-1996 in %	Verschil 1975-1996 in %	Verschil 1975-1985/j. in %	Verschil 1985-1996/j. in %	Verschil 1975-1996/j. in %
Indeling 1	6375	4720	4596	-1655	-124	-1779	-25.96	-2.63	-27.91	-2.6	-0.24	-1.33
Indeling 2	14677	11949	11842	-2728	-107	-2835	-18.59	-0.9	-19.32	-1.86	-0.08	-0.92
Indeling 3	23447	21323	20126	-2124	-1197	-3321	-9.06	-5.61	-14.16	-0.91	-0.51	-0.67
Indeling 4	4739	3624	3123	-1115	-501	-1616	-23.53	-13.82	-34.1	-2.35	-1.26	-1.62
Vijfhoek	49238	41616	39687	-7622	-1929	-9551	-15.48	-4.64	-19.4	-1.55	-0.42	-0.92



Afvaardiging voor de ontwikkeling van de Vijfhoek - ERU
GemOP - Basisdossier - Stad Brussel - Vijfhoek

22EVPON.XLS

VILLE DE BRUXELLES
PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT
PENTAGONE

DOSSIER DE BASE

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Les activités de la ville

STAD BRUSSEL
GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN
VIJFHOEK

BASISDOSSIER

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De stadsactiviteiten

DENSITÉ DE POPULATION

Nombre d'habitants par ha

Moins de 10
10 - 50
51 - 90
91 - 130
131 - 170
171 - 210
Plus de 210

BEVOLKINGSDICHTHEID

Aantal bewoners per ha

Minder dan 10
10 - 50
51 - 90
91 - 130
131 - 170
171 - 210
Meer dan 210

INS Recensement (1991)

Source
Bron

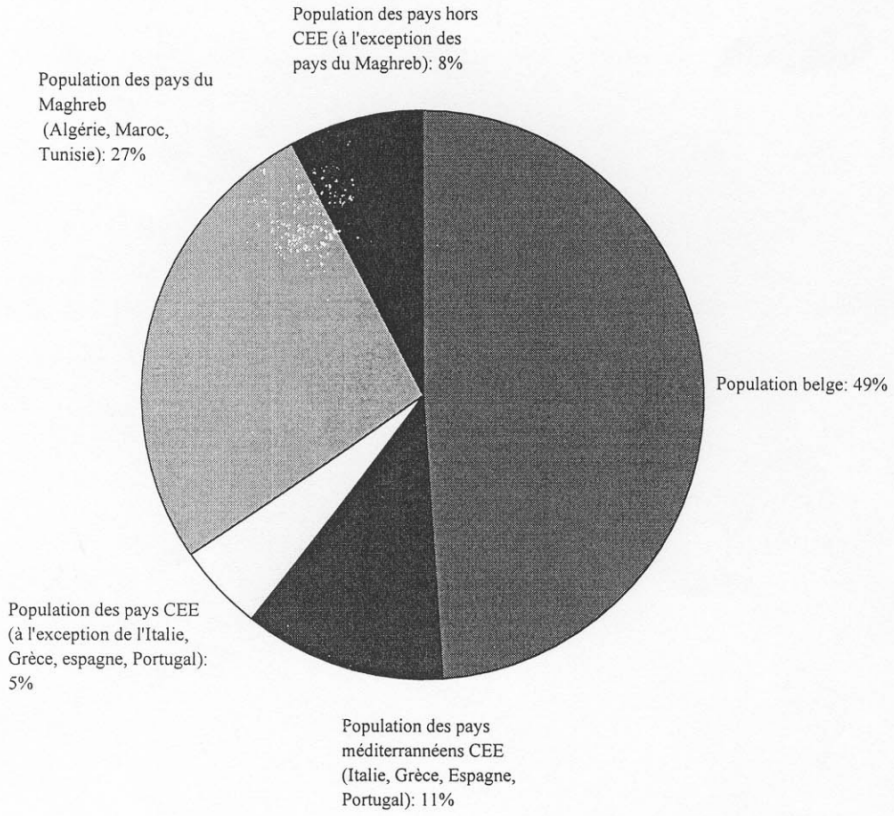
NIS Volkstelling (1991)

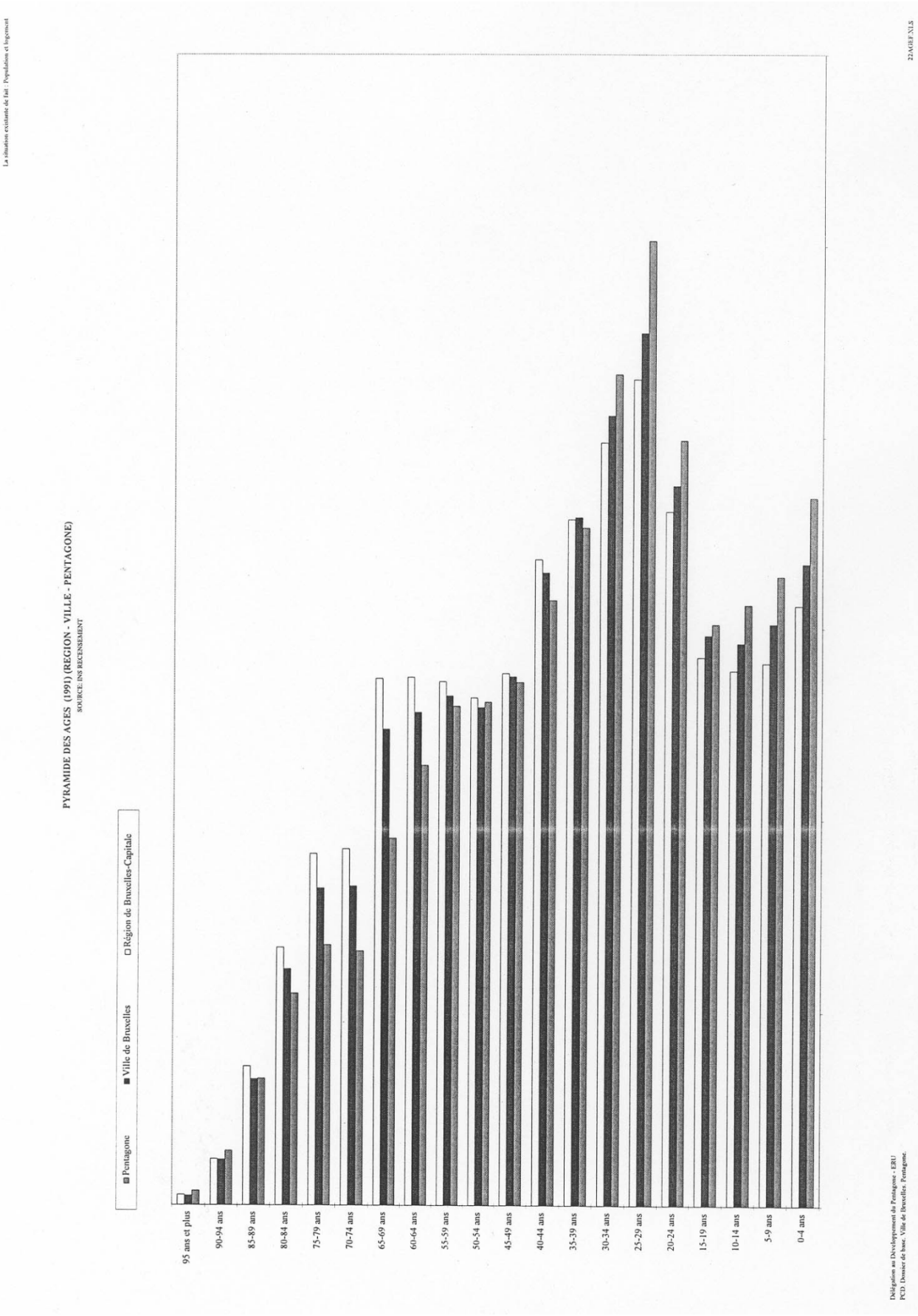
Délégation au Développement du Pentagone ERU Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek

II - 1998

La situation existante de fait : Population et logement

POPULATION, PAR NATIONALITE, EN % (1991)
source : recensement INS




La situation existante de fait : Population et logement
PYRAMIDE DES AGES (1991) (REGION - VILLE - PENTAGONE)
SOURCE: INS RECENSEMENT
Pentagone
Ville de Bruxelles
Région de Bruxelles-Capitale
95 ans et plus
90-94 ans
85-89 ans
80-84 ans
75-79 ans
70-74 ans
65-69 ans
60-64 ans
55-59 ans
50-54 ans
45-49 ans
40-44 ans
35-39 ans
30-34 ans
25-29 ans
20-24 ans
15-19 ans
10-14 ans
5-9 ans
0-4 ans
Délégation au Développement du Pentagone - ERU
PCD. Dossier de base. Ville de Bruxelles. Pentagone.
22AGEFNLS

1. 2. 3. ECONOMIE ET EMPLOI

Cfr. Volume 1A. Généralités

L'activité économique dans le Pentagone concerne plusieurs secteurs d'activité :
- le secteur de la **production** industrielle ou artisanale, ou secteur secondaire;
- l'importante **activité administrative** publique et privée;
- le **commerce, les hôtels, cafés, restaurants** et le tourisme;
- le secteur des **services**, fournisseur des administrations, des autres entreprises ...;
- l'enseignement, la culture, la santé, le domaine social ...

Le secteur secondaire et le commerce sont développés ici; le secteur administratif et hôtelier se trouvent dans la partie "1.3.2.3. Foncier et Immobilier", tandis que le tourisme se trouve dans la partie "1.2.7. Culture et tourisme".

1. 2. 3. 1. EMPLOI

Graphique ci-après. Emploi en 1991

Les données relatives à l'emploi fournies par les différentes administrations (ONSS, INASTI, ...) sont relatives à l'ensemble du territoire de la commune.

La Ville possède trois pôles d'emplois importants : le Nord, le Centre et le Nord-Est. Il est difficile de localiser la répartition par secteur dans chacun d'entre eux.

Par contre, les différentes études réalisées au niveau régional (P.R.D., plan IRIS) affectent aux différents districts STRATEC des données en matière de population et d'emploi, tous secteurs d'activité confondus.

Il en ressort que le Pentagone abritait en 1991, 119.355 emplois dont 70% d'emplois de bureau. Cela correspond à une densité moyenne de 308 emplois à l'hectare avec des écarts très importants (de 16 à 1.376 emplois/ha selon les secteurs statistiques).

L'ouest et le sud, soit près de la moitié de la surface du Pentagone, accueillent 26% de l'emploi, tandis qu'à lui seul, le district 8 (Gare Centrale - Parc de Bruxelles) en abrite 21%. C'est une autre illustration du caractère hétérogène du centre.

Dans la répartition entre l'emploi de bureau et les autres emplois, la même différenciation spatiale se retrouve : ce sont les secteurs 1 et 6 à 9 qui sont les plus administratifs. Dans les autres (Rouppe, Marolles, Ouest et Port), l'emploi manufacturier, dans l'HORECA et au sein des sociétés de service reste important.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI 1977 - 1991

Graphique ci-après. Évolution de l'emploi de 1977 à 1991

La comparaison avec les chiffres Sobemap de 1977 laisse apparaître une réduction importante (-24%) et généralisée (tous les districts sont concernés) de l'emploi avec un maximum (-39%) dans les Marolles et -30% au centre (Bourse - Grand-Place). Cette évolution demande une analyse complémentaire vu son ampleur; il n'est pas certain que la méthode de référence soit la même. Elle peut néanmoins s'expliquer partiellement par la réduction de l'activité artisanale et industrielle, par la plus grande surface occupée par employé de bureau et par les immeubles vides.

1. 2. 3. 2. POPULATION ACTIVE, CHOMAGE ET NIVEAU DE VIE

Tableau ci-après. Population active et non active.
Tableau ci-après. Population active occupée par statut professionnel 1991
Graphique ci-après. Évolution du chômage de 1989 à 1996
Carte ci-après. Revenus 93 (cfr. 1.2.5. Social et santé)

La population du Pentagone se caractérise par un **taux d'activité** de 23% (population active occupée en 1991) inférieur à la moyenne de la Ville (27%) et en diminution importante par rapport à 1981 (33% contre 37% pour la Ville). Une des explications se trouve dans l'importance de la place des jeunes. Les 18% de "type d'activité inconnu" rendent l'analyse difficile vu l'importance de ce nombre.
D'un quartier à l'autre, le taux de population occupée varie: moins de 20% dans certains et plus de 40% dans d'autres (Gare Centrale, Petit Sablon; Palais Royal, Congrès).

En ce qui concerne le chômage , il est passé de ± 3.000 personnes en 1989 à ± 5.000 personnes en 1993. Le chiffre s'est à peu près stabilisé de 1993 à aujourd'hui (N.B. ces données concernent toute la zone centre et sud de la Ville). Le taux de chômage de 24% en 1991 (pour 17,7% sur l'ensemble de la Ville) tourne autour de 40% aujourd'hui.

1. 2. 3. 3. ECONOMIE

ENTREPRISES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Carte 1.2.3.1. (Atlas 1, 1ère partie) Établissements industriels de production

La carte localise les entreprises et le nombre d'emplois: la répartition géographique montre que, si l'ouest du Pentagone est traditionnellement le lieu de la production, la plupart des quartiers sont néanmoins concernés; il y a au total plus de 200 entreprises dans le centre.
L'édition reste un secteur important, mais en cours d'émigration hors du centre étant donné les grandes mutations technologiques de ce secteur. Les autres activités représentées sont la confection, la fabrication métallique et la construction mécanique. Une grande majorité d'entreprises occupe moins de 20 travailleurs.

Diagnostic

Bruxelles et tout particulièrement son centre ont été marqués par une mutation économique très importante caractérisée par le départ de nombreuses entreprises du secteur secondaire et l'arrivée de nombreuses administrations. Ces entreprises de production se retrouvaient dans tous les quartiers du centre et conféraient à celui-ci un degré de mixité très intéressant. La diminution de ce secteur d'activité économique est constante depuis plusieurs décennies (depuis 1960 environ).
Le départ des entreprises s'explique de différentes façons : délocalisation pour des terrains ou des bâtiments moins chers ou plus grands, faillites, restructurations, etc.
Dans le Pentagone, ces départs ont donné lieu à des implantations de bureaux ou d'hôtels après une période en général courte d'abandon d'immeubles dans le centre et l'est. Par contre, au sud (Marolles - Lemonnier) et à l'ouest, il en va tout autrement et les chancres à caractère plus ou moins spéculatif y sont assez nombreux.
Même s'il est plus visible pour les grandes entreprises, ce phénomène concerne également les PME, PMI.

Aujourd'hui encore, la densité de travailleurs par hectare est localement assez élevée puisque, dans des îlots mixtes d'habitation et d'entreprises, on atteint des densités de zonings (plus de 100 travailleurs par Ha dans huit îlots et plus de 50 dans huit îlots également (données 1991).

Les jeunes entrepreneurs sont confrontés à plusieurs types de difficultés au moment de se lancer dans l'aventure : le capital de départ qui leur permettrait de ne pas être obligé de consacrer leurs premières rentrées à rembourser les crédits bancaires; les locaux bon marché, la formation dans les domaines périphériques à leur spécialité et pourtant indispensable à toute activité économique : comptabilité, marketing, gestion du personnel...

Disponibilités immobilières pour entreprises

Des possibilités de construction pour activités économiques existent parmi les 8,8 hectares de terrains non bâtis du Pentagone. Une analyse des cas précis est à faire pour déterminer ceux qui conviennent à ce type de développement.

C'est plutôt du côté des bâtiments que des possibilités existent; à titre d'exemple, l'inventaire de la SDRB des locaux vacants pour entreprises fait apparaître (en octobre 1996) :

Ateliers	40.400 m²
Dépôts	57.000 m²
Commerces	2.900 m²
Bureaux	22.400 m²
Habitations	8.100 m²
Total	131.000 m²
Surface au sol	41.947 m²
Prix de vente	1.267 millions FB
Prix moyen du terrain	30.200FB/m²
Prix moyen des bâtiments	9.600FB/m² plancher

En se basant sur des densités d'emploi en milieu urbain, on peut en conclure que quelques centaines d'emplois non-administratifs peuvent encore trouver place dans le Pentagone.

1.2.3.4. COMMERCE

Noyaux spécialisés
Carte 1.2.3.2. (Atlas 1, 1ère partie) Commerces
Carte 1.2.3.2. (Atlas 1, 1ère partie) Indice de vitalité du commerce
Carte 1.2.3.2. (Atlas 1, 1ère partie) HORECA

Le centre est densément pourvu de noyaux commerciaux spécialisés de types, de tailles et d'attractivités différentes. Les commerces se localisent en général en fonction des critères suivants : des raisons historiques, la proximité de grands équipements, le long de certains trajets piétons et autour des places pour les cafés. Ces constatations sont importantes dans la mesures où elles interviennent aussi dans le dynamisme des noyaux commerciaux.

Les commerces sont très liés aux activités installées dans leur environnement. Les commerces d'art (dessins, photographie) sont situés à côté de l'Académie, les bouquinistes, près de la bibliothèque Albert 1er,.... La modification, parfois très légère de cet environnement peut donc avoir de fortes conséquences sur le commerce. Deux exemples l'illustrent dans le Pentagone. Le changement de l'entrée principale de l'hôpital Saint-Pierre a déjà provoqué une mutation du bout de la rue Haute. De même, la délocalisation de l'entrée de l'Ancienne Belgique vers le boulevard Anspach semble diminuer le dynamisme de la rue des Pierres. Dans le même ordre d'idée, il est important de limiter au maximum les ruptures urbaines vécues par le piéton qui isolent les commerces de leur environnement (ex : boulevard de l'Empereur entre la bibliothèques et la galerie Bortier).

Les commerces s'établissent aussi suivant les principaux flux piétons. L'exemple le plus frappant est celui de la rue de l'Étuve concentrant toutes les boutiques de souvenirs, alors que les rues transversales ne jouissent pas du même "dynamisme".

L'accumulation de certains types de commerces plus nuisibles peut "asphyxier" les quartiers d'habitants comme le quartier Saint-Jacques et l'Îlot Sacré (accumulation d'HORECA). De même , la concentration de lunaparks et de sex-shops est préjudiciable à l'image d'une rue. Des plans particuliers d'aménagement et des règlements peuvent tenter de réglementer la situation.

Diagnostic

L'étude réalisée en 1993 sur la vitalité du commerce aboutit à des conclusions alarmantes pour la Région et pour le centre en particulier; on n'y retrouve en effet aucun noyau commercial possédant un indice de vitalité forte; la majorité est qualifiée de vitalité moyenne (Dansaert, boulevards du Centre et rue Neuve, Haute-Blaes, Notre-Dame aux Neiges, boulevard de Waterloo-avenue de la Toison d'Or...); enfin certains ont un indice de vitalité faible (Van Artevelde, Marché aux poissons, une partie de l'Ilot Sacré, boulevard de Dixmude...). Ces artères, jadis prospères, souffrent de désaffection, entre autres en raison de la concurrence des centres commerciaux des communes de la seconde couronne, voire de la périphérie. Il faut ajouter à cela des problèmes d'accessibilité, de stationnement, de sécurité, la paupérisation de la population et la dégradation de l'espace public. La revalorisation du commerce de détail est un élément essentiel de l'activité du centre ville.

C'est pourquoi est apparue l'idée de "Town-center-manager". A cet effet, une convention a été signée entre le Groupe de Commerce du Centre de Bruxelles et la Ville de Bruxelles. Un vrai partenariat financier a été mis sur pied. La Ville engage 2 millions de FB, les propriétaires 1 million et les commerçants 1 million. Un premier périmètre d'action a été fixé et couvre les alentours proche de la rue Neuve, mais celui-ci va être rapidement élargi vers le quartier Nord, notamment. Ce premier Town-center-manager est entré en fonction en 1997.

La Région a quant à elle mis sur pied des nouveaux "contrats de noyaux commerciaux". Ceux-ci subsidient la mise en place d'une asbl (partenariat Commune-Région-Association de commerçants) qui engagera un "agent de développement commercial" aidé par des "agents de prévention de la sécurité". Les rues Haute et Blaes sont actuellement couvertes par un contrat de ce type.

Ces actions aboutiront plus facilement si elles s'accompagnent
- d'une politique globale de mobilité visant à assurer une bonne accessibilité;
- de la création et du respect de zones de livraison;
- de la répression de ventes sauvages;
- de la prise en compte des incidences des travaux sur le commerce;
- d'une amélioration de l'espace public;
- d'une propreté accrue;
- du respect des règles en matière de gabarits et d'enseignes;
- d'une volonté plus fréquente des commerçants d'habiter le lieu qu'ils exploitent;
- d'une signalisation claire des centres commerciaux.

Marchés

Les marchés sont au nombre de 10 et se répartissent dans 9 lieux du Pentagone. Certains sont très connus et existent depuis très longtemps, d'autres moins. Le marché des Antiquaires du Sablon et les "Puces" constituent un atout majeur.
Certains marchés en perte de vitesse comme celui de la place Sainte-Catherine devraient être revitalisés entre autres par une réfection de la place.

Commerces ambulants

Ils sont régis par une législation fédérale. Dans certaines zones du Pentagone, le commerce ambulant ne peut s'exercer que sur des emplacements fixes dont l'attribution est régie par un cahier des charges. La police et le département Économie de la Ville peut en limiter l'expansion pour des raisons de sécurité publique et de commodité de passage. Lors du réaménagement de l'espace public, la Ville envisage des réalisations de kiosques multifonctionnels répondant à des conditions d'esthétique.

Commerces dans le métro

Le réseau de métro et de pré-métro de la STIB possède aussi beaucoup d'emplacements de commerces. La désaffectation du tréfonds de la voirie publique n'est pas réglée.

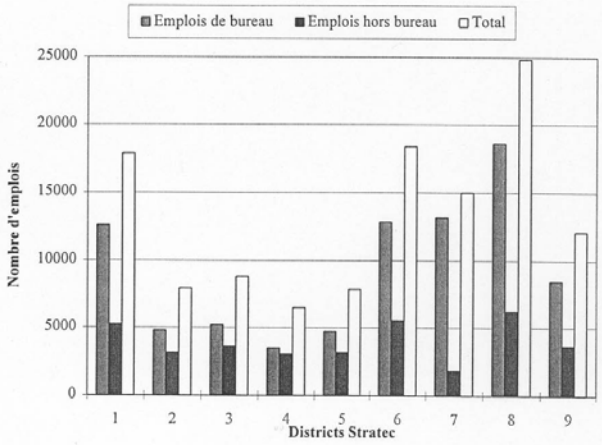
Hôtels, cafés, restaurants

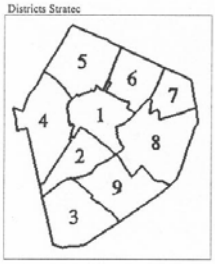
La carte représente la distribution spatiale d'un secteur d'activité économique important dans le centre; le rôle touristique et de loisir de certains quartiers en ressort clairement. Par contre, les qualités résidentielles de certaines rues s'en trouvent hypothéquées (bruit, odeurs...).
La très grande mobilité de ce secteur est à remarquer; le quartier Dansaert-Saint-Géry en témoigne.

EMPLOIS EN 1991

SOURCE: STRATEC

District Stratec	Emplois de bureau	Emplois hors bureau	Total
1	12612	5259	17871
2	4796	3139	7935
3	5198	3612	8810
4	3460	3040	6500
5	4711	3157	7868
6	12848	5558	18406
7	13192	1818	15010
8	18623	6213	24836
9	8476	3643	12119
Total	83916	35439	119355

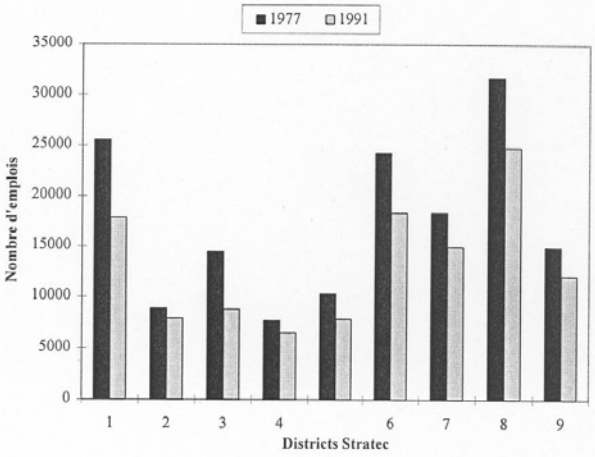




EVOLUTION DE L'EMPLOI DE 1977 A 1991

SOURCE: STRATEC

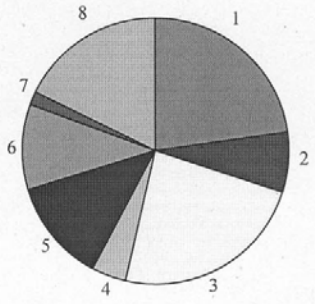
District Stratec	Emplois en 1977	Emplois en 1991
1	25554	17871
2	8877	7934
3	14522	8810
4	7692	6501
5	10348	7868
6	24277	18406
7	18405	15009
8	31736	24837
9	14971	12119
Total	156382	119355



POPULATION ACTIVE ET NON ACTIVE (1991)

SOURCE: INS RECENSEMENT

1	Population	Occupée	9487	23%
2		Non occupée	3078	7%
3	Population	De moins de 18 ans	9836	24%
4		De 18 ans et suivant un	1647	4%
5		S'occupant de son	5257	13%
6		Ayant cessé de	4311	10%
7		Pour une autre raison	645	2%
8	Type		7438	18%



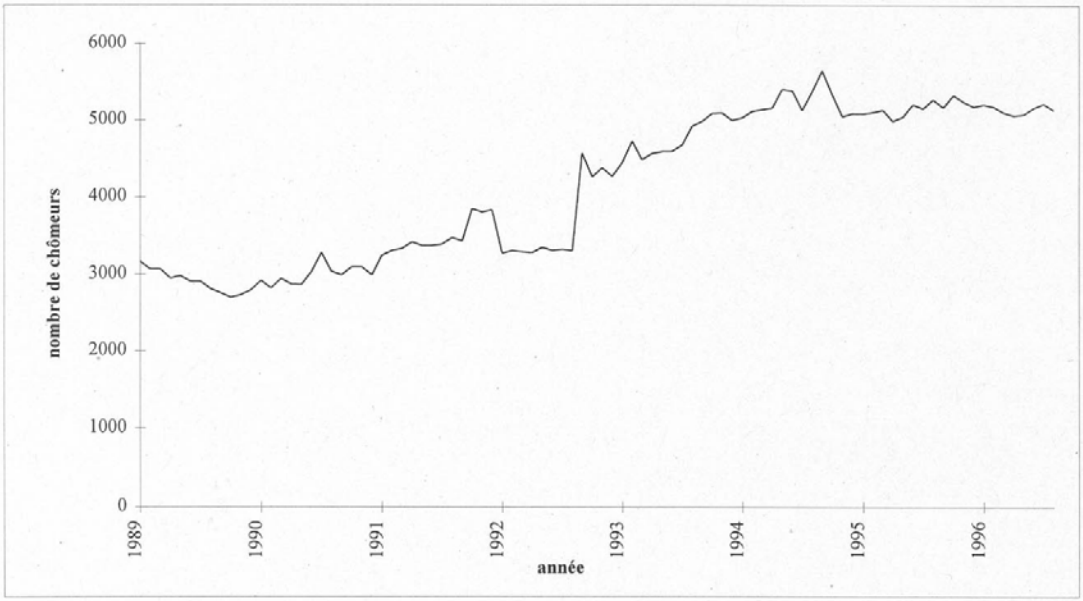
POPULATION ACTIVE OCCUPEE PAR STATUT PROFESSIONNEL (1991)

SOURCE RECENSEMENT INS

population active occupée	9487	
Employeur	514	5,42%
Indépendant	1171	12,34%
Chef d'entreprise lié par	109	1,15%
Emplové	3479	36,67%
Ouvrier	3267	34,44%
Apprenti	12	0,13%
Aidant	225	2,37%
Personnel domestique	112	1,18%
Statut professionnel inconnu	598	6,30%

EVOLUTION DU CHOMAGE DE 1989 A 1996 (PENTAGONE ET SUD)

SOURCE : VILLE DE BRUXELLES



1. 2. 4. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Ce chapitre aborde la problématique des équipements, c'est-à-dire de l'ensemble des services collectifs répondant à la fois aux fonctions particulières que la ville remplit par sa taille ou son statut administratif et aux besoins de la vie quotidienne des gens qui la fréquentent.

Au niveau de la situation existante, ils sont traités par thèmes : les commerces, les équipements scolaires, les équipements sportifs et de jeux et de repos, les équipements culturels, les équipements sociaux et de santé. Certains de ces thèmes sont à lire en relation directe avec les chapitres traitant des mêmes problématiques.

Dès à présent, il est à noter que la concentration des équipements est très élevée dans le Pentagone. Cela s'explique aisément par sa fonction de centralité. Il accueille en effet les équipements de niveau local pour la population qui y vit et y travaille d'une part, et les équipements de niveau régional, national et international, d'autre part.

1. 2. 4. 1. COMMERCES

Carte 1.2.3.2. (Atlas 1, 1ère partie) Les commerces (cfr Économie et emploi).

Les commerces sont traités ici en tant qu'équipements. L'analyse aborde donc plus spécifiquement des problèmes de localisation, d'accessibilité et de signalisation. Concernant la problématique économique, il faut se référer au chapitre 1.2.3. "Économie et emploi".

La carte localise les différents commerces par type:
- les noyaux commerciaux spécialisés, c'est-à-dire les commerces répondant à des besoins non quotidiens (achats liés à la personne, à l'habitat, aux loisirs, à la culture, alimentation spécialisée...). L'attractivité de ces noyaux spécialisés est fonction de leur densité, de la diversité de leur offre et de leur taille. Leur rayon de chalandise dépasse souvent les frontières du Pentagone et parfois même de la Région. La délimitation de ces noyaux s'est faite de manière globale. C'est en effet l'ambiance commerciale de la rue ou du tronçon de rue qui a été le critère de choix;
- les moyennes surfaces : regroupant des biens de première nécessité et d'autres;
- les commerces de proximité : répondant strictement aux biens de première nécessité (boulangerie, épicerie, ...). Ces commerces sont complémentaires de la fonction d'habitat. En effet, comme l'a confirmé l'étude "Habiter à Bruxelles", leur disponibilité est citée en seconde position après le lieu de travail pour expliquer le choix du domicile;
- les marchés, en général hebdomadaires et spécialisés.

La problématique des commerces en tant qu'équipements soulève la question de l'accessibilité (accessibilité des chalands et des livraisons) et du confort des quartiers (commerces de proximité).

La localisation des **noyaux spécialisés** permet de déterminer les quartiers où les commerces attirent des chalands qui viendront de loin. Le problème d'accessibilité peut donc se poser. C'est le cas, dans le Pentagone, de la "banane commerciale" s'étendant de la rue Neuve à la porte de Namur. Dans cette zone, l'offre de parking est globalement suffisante. Elle est malheureusement mal exploitée (signalisation, tarification, impression de sécurité...). Quant aux places et rues équipées de parcomètres, elles n'offrent pas toujours en pratique la rotation souhaitée.
Les livraisons posent actuellement un grave problème aux commerces : peu d'aires de livraison dans les immeubles et en voirie, non-respect de ces aires par les automobilistes.

En ce qui concerne **les commerces de proximité**, il ressort d'une analyse systématique que trois quartiers sont sous-équipés. Le quartier Notre-Dame aux Neiges, l'axe rue du Marais - Galerie Saint-Hubert et leurs alentours et l'axe place Saint-Jean - gare de la Chapelle.

Dans le cas du quartier Notre-Dame aux Neiges, seules les rues de l'Enseignement et de la Croix de Fer possèdent quelques commerces, mais leur zone d'influence ne couvre pas tout le quartier et la plupart sont fermés le soir et le week-end. Le problème est d'autant plus crucial que le quartier est limité par plusieurs coupures urbaines : le boulevard Bisschoffsheim, au nord et à l'est, la Cité administrative à l'ouest. Ce manque a été confirmé par une demande claire des habitants qui souhaiteraient voir s'établir une supérette dans leur quartier. L'axe Marais-Galeries Saint-Hubert et les alentours de la place Saint-Jean sont, quant à eux, victimes de leur centralité. Le problème est cependant moins crucial puisque les coupures urbaines sont moins importantes.

Quant aux **services de proximité**, c'est-à-dire les bureaux de poste, les cabines téléphoniques, les agences bancaires et les distributeurs automatiques de billets, on peut constater :
- une très faible proportion de cabines téléphoniques autour de la place de la Vieille Halle aux Blés, de la rue de la Senne, de la place Anneessens et de la rue des Commerçants. Or, pour ces trois dernières, l'analyse de l'équipement des logements en téléphone (secteurs statistiques A 22, A21 et A 822) révèle des proportions plus faibles (45%, 53% et 36%) que la moyenne de Pentagone (58 %);
- aucun bureau de poste n'est implanté dans le Pentagone ouest (ceux qui existaient ont été fermés, comme celui du boulevard Barthélemy). Il en est de même pour les agences bancaires et les distributeurs de billets (sauf rue A. Dansaert), exception faite des alentours immédiats de la Bourse. Le quartier Terre-Neuve souffre de ce même manque.

1. 2. 4. 2. EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Localisation
Carte 1.2.4.2. (Atlas 1, 1ère partie) Équipements scolaires

La fonction scolaire est particulièrement bien représentée dans le Pentagone : plus d'une centaine d'établissements y sont concentrés. Ces nombreuses écoles constituent un atout, non seulement pour leur valeur patrimoniale, mais aussi pour les différentes infrastructures et les nombreux locaux qu'elles possèdent ainsi que pour le rôle d'accueil et d'éducation qu'elles jouent.

La répartition géographique des écoles est très significative. Une concentration exceptionnelle existe dans les quartiers des Marolles, Sablon, Rouppe et Pentagone ouest. Une autre petite poche existe rue du Marais. La répartition des écoles maternelles et primaires est bonne, surtout dans les quartiers d'habitat. Ces quartiers sont à soigner particulièrement du point de vue de la modération de la circulation et de l'aménagement de l'espace public.

Fréquentation
Tableau ci-après. Évolution de la fréquentation scolaire

Les seuls chiffres de fréquentation des écoles disponibles concernent les écoles de la Ville de Bruxelles. Le bilan global n'est pas très positif. Seuls les niveaux "maternelle" et de promotion sociale gagnent des élèves. Par contre, plus de la moitié des écoles communales sont en perte de vitesse. Il est malheureusement difficile de savoir si ce déclin est dû à une tendance générale (dénatalité,...) ou à une tendance particulière au Pentagone. La comparaison avec l'évolution de la fréquentation au niveau de tout le territoire de la Ville confirme la tendance observée dans le Pentagone, en l'accentuant.
Plus finement, il est intéressant de constater qu'au niveau secondaire, seules les écoles artistiques, techniques et professionnelles enregistrent une augmentation du nombre d'élèves. Ces dernières sont malheureusement trop souvent le parent pauvre de l'enseignement. En effet, elles sont en général considérées comme un circuit réservé à ceux qui sont en marge de l'enseignement, qui en ont assez de l'école. Une attention toute particulière doit donc leur être apportée.

Bâtiments

Les contacts ont mis en évidence un problème de vétusté, de manque d'entretien, d'infrastructure ou de place pour certains établissements scolaires. En particulier, une certaine "dualisation" du réseau communal semble se créer.
Par ailleurs, le logement des étudiants pose un problème que les pouvoirs organisateurs cherchent à résoudre par la construction de "kots" d'étudiants.

1. 2. 4. 3. EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE JEUX ET DE REPOS

Carte 1.2.4.3. (Atlas 1, 1ère partie) Équipements sportifs, de jeux et de repos

Il s'agit d'une part des infrastructures où la pratique du sport se fait de manière régulière et d'autre part des espaces équipés pour les jeux et le repos. Ces différents espaces dépassent souvent le stade d'une fonction unique, sportive ou ludique, pour devenir de véritables lieux de rencontre et de convivialité.

Outre les grandes infrastructures comme le Palais du Midi ou le stade Vanderputten, le Pentagone possède sur son territoire un certain nombre de petites infrastructures sportives. Celles-ci sont trop peu nombreuses pour le nombre de jeunes dans certains quartiers (cfr. 1.2.2. Population) et le nombre de clubs existants. Ce manque de petites salles de sport est d'autant plus ressenti qu'il existe très peu d'espaces en plein air où les jeunes peuvent s'adonner à leurs sports favoris. De plus ceux-ci sont souvent implantés dans des endroits résiduels.
Les espaces de repos sont eux aussi la plupart du temps installés dans des endroits résiduels (terrains non bâtis) ou mal mis en évidence et perdus dans la masse de mobilier urbain.

1. 2. 4. 4. EQUIPEMENTS CULTURELS

Carte 1.2.4.4. (Atlas 1, 1ère partie) Équipements culturels et de culte

Par équipements culturels et de culte, on entend les différents lieux où la culture s'exprime tant à l'échelle du quartier qu'à l'échelle de la ville ou du pays : les bibliothèques, les centres culturels, les théâtres, les salles de spectacles et de concerts, les cinémas, les musées, les galeries et salles d'expositions, les cafés-théâtres et cafés-concerts, les salles polyvalentes, les équipements de culte...
Cet inventaire n'est pas exhaustif : beaucoup d'autres lieux sont porteurs de culture de façon temporaire et/ou permanente. Des initiatives originales dans des lieux de plus en plus insolites, comme dans la rue, se développent (cfr. 1.2.7. Culture). La différenciation entre catégories de lieux est d'autant plus difficile à établir que certains lieux mènent une politique diversifiée; on ne peut que s'en réjouir.

Des salles polyvalentes pour les fêtes familiales ou de quartier, pour les conférences, des espaces de lecture publique, des lieux pour des ateliers créatifs, pour de jeunes musiciens... manquent dans le Pentagone de l'avis des personnes et associations rencontrées.

Au niveau des infrastructures culturelles d'influence supra-régionale, la principale problématique réside dans le manque de visibilité de certains bâtiments. En outre, l'accessibilité y est parfois difficile : mauvaise indication des parkings publics proches ou privés, mauvaise signalisation... Ce constat vaut aussi pour d'autres types d'équipements comme le Palais du Midi, le stade Vanderputten, l'Orbem, Infor-Jeunes...
Enfin, le Mont des Arts, lieux de concentration de la culture par excellence (projet de Léopold II) souffre de cette monofonctionalité. Le Palais des Congrès pâtit spécialement de son enterrement. L'accessibilité de son parking (l'entrée est de l'autre côté du site, place de la Justice) pose un problème. Les Musées des Beaux-Arts manquent de place et de personnel; leurs entrées rue Royale ne sont pas ouvertes de façon permanente et manquent certainement de lisibilité. Noyés dans le site et le parc qui les entourent, l'Albertine et la Bibliothèque Albert Ier manquent d'activités et de vie.

1. 2. 4. 5. SERVICES SOCIAUX ET DE SANTE

Carte 1.2.4.5. (Atlas 1, 1ère partie) Équipements sociaux

Par équipements sociaux et de santé, on désigne ceux qui touchent à l'aide aux personnes : les aides au logement, à l'emploi, les aides à l'enfance, à la jeunesse et au troisième âge, les aides sociales diverses; les hôpitaux, les polycliniques et les maisons médicales, les consultations pour nourrissons...

Ces équipements sont la plupart du temps tournés sur le quartier et se présentent comme un service de proximité. Toutefois, vu la fonction de centralité du Pentagone, certains équipements sont destinés à toute la population de la région comme l'ORBEM, Infor-Jeunes ou les hôpitaux.

Dans le domaine social, la situation est en train d'évoluer par l'implantation, à l'initiative du CPAS, d'"antennes sociales", nouvelles structures décentralisées regroupant ses services d'aide sociale et ses maisons de quartiers. Quatre antennes sociales sont créées dans le Pentagone : Marolles, Béguinage, Anneessens, Blaes.

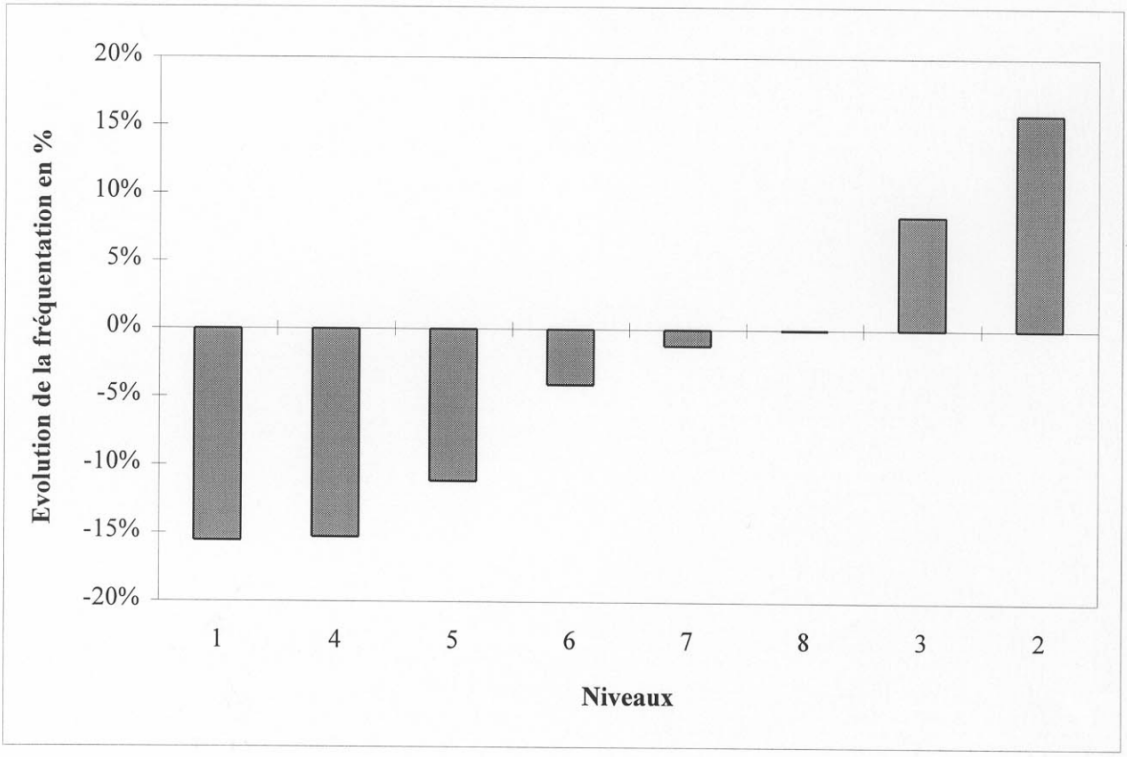
Globalement, il est intéressant de mettre en évidence le paradoxe sur lequel reposent les équipements sociaux du Pentagone. Comme souligné dans le chapitre "social" (cfr. 1.2.5. Social et santé), les associations sont nombreuses. Les infrastructures nécessaires aux habitants (locaux des maisons de jeunes, lieux d'accueil pour les permanences sociales, consultations des nourrissons,...) sont par contre déficientes, précaires ou vieillies. Cette situation est très mal ressentie par la population.

ÉVOLUTION DE LA FRÉQUENTATION SCOLAIRE
ECOLES DE LA VILLE DE BRUXELLES

Moyenne par niveaux

SOURCE: VILLE DE BRUXELLES

NOM DE L'INSTITUTION			FREQUENTATION			
			90/91	97/98	solde	%
1	secondaire	NL	720	608	-112	-16%
4	secondaire	F	9917	8400	-1517	-15%
5	promotion sociale	F	6550	5818	-732	-11%
6	maternelle	F	3992	3828	-164	-4%
7	primaire	F	8324	8221	-103	-1%
8	supérieure	F	2922	2920	-2	0%
3	primaire	NL	561	608	47	8%
2	maternelle	NL	492	570	78	16%
TOT.			33478	30973	-2505	-7%



Délégation au Développement du Pentagone - E.R.U.
PCD - Dossier de base - Pentagone - Ville de Bruxelles

22ECOGF.XLS

1. 2. 5. SOCIAL ET SANTE

Cfr. Volume 1A. Généralités

Carte ci-après. Aides CPAS
Carte ci-après. Revenus 1993

La problématique sociale concerne les multiples facettes de la pauvreté et des inégalités. Elle relève pour une part essentielle des compétences fédérales, communautaires et régionales, voire même européennes, mais aussi des compétences locales (octroi du minimum de moyens d'existence, gestion décentralisée et subventionnée de divers équipements et services) dans une tension problématique où le pouvoir communal subit les contrecoups des politiques menées aux autres niveaux de pouvoir.

Pour le Pentagone, comme pour l'ensemble de la commune, il n'existe aucune donnée objective en la matière, excepté celles du CPAS (cfr. Plan Social Global du CPAS). Les données de l'INS concernant les revenus sont une autre source d'informations. Enfin les statistiques concernant les demandeurs d'emploi apportent également quelques éléments (cfr. Économie et emploi). Ces trois sources convergent pour délimiter certains quartiers peu favorisés.

Face à la carence de données objectives, c'est sur base d'entretiens avec les acteurs politiques et de terrain, publics ou privés, qu'un ensemble de constats ont pu être dégagés. C'est principalement l'ouest du Pentagone qui a été analysé, la partie est étant la zone administrative moins peuplée (le quartier du Marais, isolé, présente les mêmes problématiques, le quartier Notre-Dame aux Neiges ne présentant quant à lui pas de problématique aiguë).

L'analyse les chiffres relatifs à l'évolution du nombre de personnes bénéficiaires de l'aide sociale montre son évolution à la hausse, ce qui indique une paupérisation de la population.

En ce qui concerne plus spécifiquement le Pentagone, une photographie est fournie par un relevé du nombre de personnes aidées en décembre 1995 au niveau des divisions de police et des secteurs statistiques. Les chiffres indiquent le nombre de personnes aidées et non le nombre de titulaires d'une aide. Si la population aidée par le CPAS de Bruxelles représente 7,9% de la population communale (10.699 personnes sur une population de 135.681), ce chiffre s'élève à plus de 13,3% de la population du Pentagone (5.487 sur 41.699), qui lui-même est hétérogène, avec sa partie est peu habitée. Plus de la moitié des personnes aidées par le CPAS vivent dans le Pentagone dont 44,5% dans sa partie ouest (2è et 3è divisions).

Nous avons donc affaire à une population fragilisée, en limite de rupture parfois. Cette population est fort mobile, très mélangée (67% de familles étrangères) et comporte une forte proportion de jeunes (40% de moins de 19 ans). La moitié des ménages sont des isolés (37% d'hommes, 18% de femmes). On constate également que seuls 6% des usagers des services sociaux exercent un travail régulier, le reste étant des allocataires sociaux.

Il faut également mettre en évidence un autre phénomène: nous nous trouvons face à une population qui rajeunit dans ces quartiers et qui est psychologiquement fragile (et demanderait donc un accompagnement psychologique).

Sur base des entretiens avec les différents acteurs, la première constatation concerne **le sentiment de "quartier"**, identifié généralement par les barres de logements sociaux. Ce sont les Brigittines, les Minimes, la Querelle, les Marolles, les Fleuristes, les Potiers, les "cinq blocs". Cette notion de quartier se rattache à la notion de territoire des jeunes. Il est frappant également de constater combien les habitants sortent peu de leur quartier, c'est-à-dire des quelques rues avoisinant leur logement.

Une deuxième constatation met en cause **l'état des quartiers**, plus spécifiquement l'ouest du Pentagone. La dégradation de l'habitat et de ses seuils, la pollution et la saleté des quartiers, les "petits" trafics en tout genre génèrent des sentiments d'inquiétude et entraînent la détérioration des relations sociales entre les habitants : l'état de ces quartiers est attribué à son abandon par les responsables publics, mais aussi aux comportements des autres habitants avec lesquels on ne souhaite pas être confondus et dont on évite la fréquentation.

L'accumulation dans certains quartiers de commerces incompatibles avec l'habitat en milieu dense, comme la vente/achat de voitures d'occasion du côté du Canal, constitue également un facteur de dégradation des quartiers. Ces commerces infligent une image négative à leur environnement, d'autant plus les sociétés concernées étendent généralement leur entreprise sur la voie publique ou sur des terrains non construits en y entreposant des voitures, souvent à l'état d'épaves.

L'absence d'espace vert, de plaine de jeux, d'équipement collectif pour les enfants et les jeunes, de club sportif financièrement accessible est vivement ressentie. Le logement (exigu, mal isolé, mal entretenu par les propriétaires, humide, aux locaux communs vandalisés,...) est vécu comme refuge, mais aussi comme source de tensions (fatigue, nervosité, difficultés scolaires, violence, obésité...).

Cette problématique se marque dans toutes les tranches d'âge rencontrées : les enfants, entre un espace privé exigu et l'espace public dangereux, n'ont pas vraiment droit de cité dans les quartiers du Pentagone; les adolescents n'ont de place ni au niveau de l'espace privé ni au niveau de l'espace public; les personnes âgées ressentent vivement l'insécurité; les parents perçoivent leur quartier à la fois comme une menace pour la santé physique et morale de leurs enfants et comme le symptôme de leur disqualification. Ils cherchent donc à quitter leur quartier dès que l'occasion se présente. Ce phénomène d'exode des "élites" enfonce le quartier dans ses difficultés.

Une troisième constatation concerne **les associations**. Les associations "publiques" (fondées par le pouvoir politique) et privées (le monde associatif) se partagent le terrain. Le monde associatif a une longue expérience de travail et un bon ancrage au terrain vu qu'il y oeuvre depuis longtemps. Les associations "publiques" ont moins de recul. Le personnel change souvent et dès lors le travail de reconnaissance et d'approche du terrain doit être chaque fois renouvelé.

On constate également qu'en général les quartiers sont bien "couverts" par le tissu associatif et les associations publiques. Cependant leur nombre pose la question de leur connaissance mutuelle et de leur coordination, afin d'éviter les gaspillages et d'assurer une plus grande efficacité. Car si le pouvoir politique en place apparaît comme peu accessible et concurrentiel, il faut reconnaître que dans le milieu associatif, tous ne désirent pas collaborer et attendent uniquement des subsides de la part des pouvoirs en place.
Les méthodes de subsidiations posent le problème du clientélisme, du porte à porte auquel doivent se livrer les responsables. En effet, nous avons dans ce domaine un enchevêtrement inextricable d'interventions des différents niveaux de pouvoir : l'Etat fédéral, la Communauté française, la Région de Bruxelles-Capitale et la CCC, la Cocof, la VGC, le pouvoir communal, les opérateurs de terrains publics ou privés, la Communauté européenne.
Dans un tel contexte, les personnes engagées sur le terrain se trouvent face à l'impossiblité de mener une politique à long terme : elle est fragmentée et fragmentaire (actions ponctuelles, projets entamés et brusquement interrompus faute d'argent, ...) .

VILLE DE BRUXELLES
PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT
PENTAGONE

DOSSIER DE BASE

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Les activités de la ville

STAD BRUSSEL
GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN
VIJFHOEK

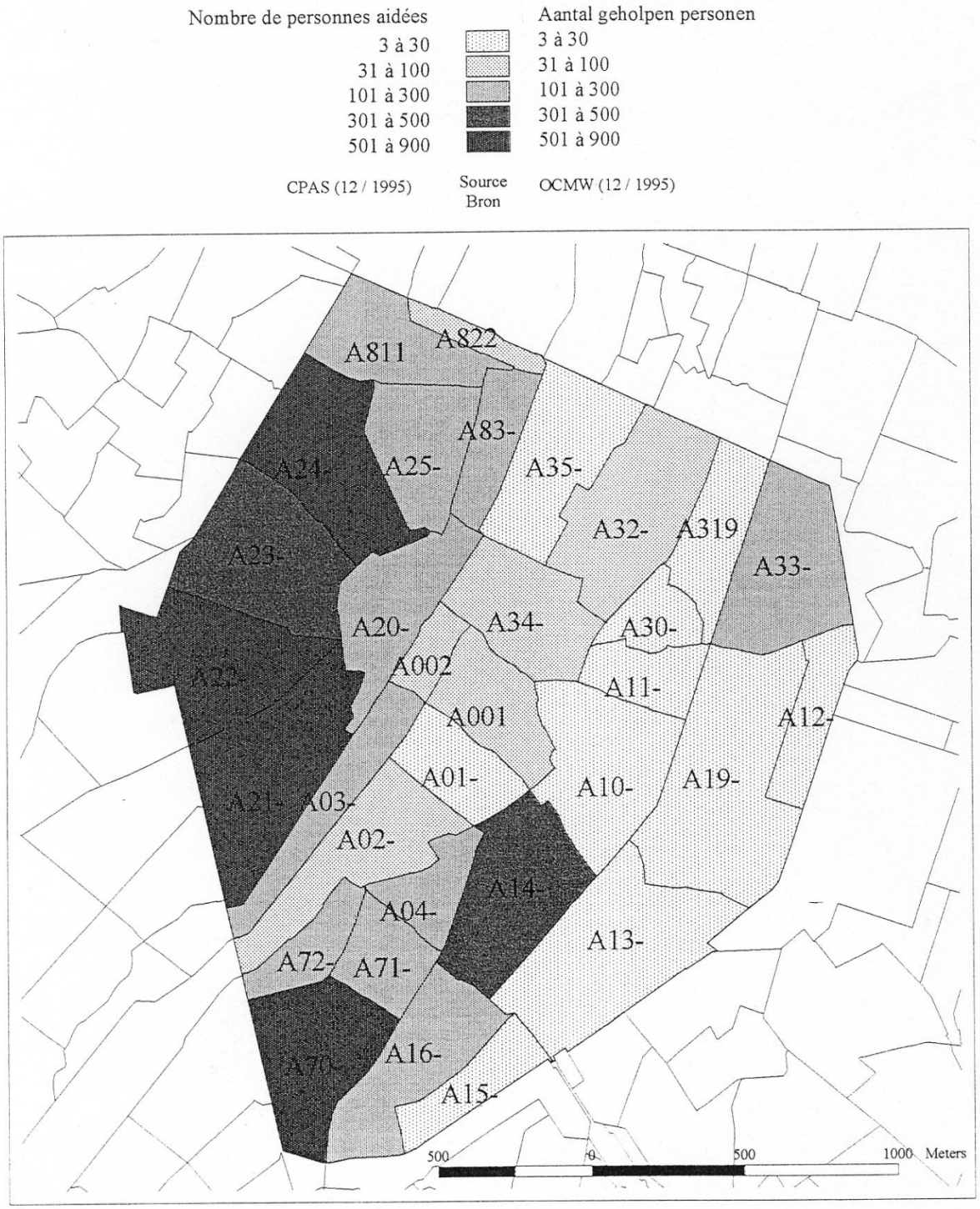
BASISDOSSIER

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De stadsactiviteiten

AIDES CPAS

OCMW STEUN



Délégation au Développement du Pentagone ERU Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek

II - 1998

VILLE DE BRUXELLES
PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT
PENTAGONE

DOSSIER DE BASE

SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Les activités de la ville

REVENUS EN 1993

STAD BRUSSEL
GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN
VIJFHOEK

BASISDOSSIER

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De stadsactiviteiten

INKOMENS IN 1993

Revenus moyens par déclaration (x 1000)		Gemiddeld inkomen per belastingaangifte (x 1000)
500 à 600		500 tot 600
601 à 700		601 tot 700
701 à 800		701 tot 800
801 à 900		801 tot 900
Pas de données		Geen gegevens
INS (1993)	Source Bron	NIS (1993)

Délégation au Développement du Pentagone ERU Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek

II - 1998

1. 2. 6. SECURITE ET PREVENTION

Cfr. Volume 1A. Généralités

La sécurité est abordée ici sous l'angle social: dans quelle mesure peut-on se déplacer sans se sentir menacé ou confronté à la criminalité? Cette notion de sécurité peut être de deux types : subjective, liée à l'environnement (aspect et activités) et objective, liée à la criminalité.

En ce qui concerne la sécurité publique subjective, il existe une relation entre des facteurs d'ordre territorial et le sentiment d'insécurité. La présence de gens dans l'espace public est le facteur le plus influant, avant l'intensité de l'éclairage et le fait d'avoir une bonne visibilité de l'ensemble de l'espace. La présence potentielle (fenêtres éclairées) d'habitants dans les bâtiments voisins exerce également une influence positive.

La sécurité publique objective subit l'influence positive des espaces publics animés, bien que ceci soit moins univoque: certains délits se produisent dans les endroits les moins fréquentés (vols de vélos ou de voitures, violences sexuelles, cambriolages); d'autres délinquants recherchent expressément les endroits fréquentés, tel que le pickpocket.

1. 2. 6. 1. SECURITE OBJECTIVE ET SUBJECTIVE

Dans le Pentagone, une forte animation existe, liée aux équipements culturels et au tourisme. Certains pôles d'animation sont très proches (comme les alentours immédiats de la Grand-Place et le Grand Sablon), mais séparés par de fortes coupures urbaines. Un lien doit être fait. L'animation dans les quartiers plus périphériques, même habités est par contre parfois totalement inexistante. Le but n'est pas de la forcer. Cette absence n'est en effet pas due au manque de dynamisme ou de volonté des habitants de s'impliquer dans leur quartier, mais au manque ou au mauvais aménagement et entretien des espaces intérieurs ou extérieurs, nécessaires pour permettre cette convivialité. Les quartiers sont rendus peu sûrs à cause des bâtiments et des terrains à l'abandon.

Mais l'insécurité est aussi liée à des éléments beaucoup plus ponctuels, comme une présence cumulée de portes de garage aux rez-de-chaussée, un éclairage mal conçu, un mobilier urbain dégradé. Des éléments de barricades comme des chaînes, des cadenas ou des grilles surélevées augmentent également le sentiment d'insécurité. Il faut casser les spirales de "barricades". Enfin, certains parkings souterrains sont vecteurs d'insécurité pour des gens qui n'osent plus s'y garer après une certaine heure ou même pendant la journée.

La sécurité objective et subjective exprime donc la conséquence directe non seulement du climat social d'un lieu, mais aussi de l'environnement. Les différentes mesures à prendre pour améliorer la sécurité et la prévention dans le centre relèvent surtout des politiques suivantes : le social (prévention), le foncier et l'immobilier (lutte contre les chancres et les immeubles à l'abandon), la gestion publique.

1. 2. 6. 2. EQUIPEMENTS ET CONTRATS DE SECURITE

Les contrats de sécurité ont permis la mise sur pied de plusieurs stratégies ainsi que de l'engagement du personnel correspondant. Le budget total se répartit de la manière suivante : 80% pour la police et 20% pour les autres secteurs. Cent nouveaux policiers ont été engagés pour le travail administratif et allègent ainsi le travail des agents de quartier, qui peuvent être à présent de véritables îlotiers. Une opération pilote existe ce moment à l'est du Pentagone. Elle consiste à affecter les îlotiers de manière spécifique à des quartiers beaucoup plus petits, formés uniquement de quelques rues. Malgré cela le nombre d'îlotiers (+/- 50) travaillant dans le Pentagone n'est pas suffisant.
Grâce aux subsides des Contrats de sécurité, un bureau d'aide aux victimes a été mis sur pied pour toute la Ville; des assistants de concertation, des médiateurs scolaires, des médiateurs sociaux et une équipe de coordination des maisons de jeunes ont été engagés. De plus, quatre projets ont pu être mis en place : le *Projet Accompagnement Mendicité*, le *Service Prévention Accompagnement* (Cabinet des Affaires Sociales), le *Service Accompagnement Social* (CPAS) et le *Centre Transit* travaillant dans le domaine de

la toxicomanie (Commune / Région). Enfin des travaux de sécurisation des logements sociaux ont pu être subsidiés par les Contrats de sécurité.

1. 2. 7. CULTURE ET TOURISME

Cfr. Volume 1A. Généralités

1. 2. 7. 1. CULTURE

Située au carrefour des cultures romane et germanique, peuplée d'un grand nombre d'étrangers, immigrés ou travaillant dans des institutions internationales ou européennes, Bruxelles se caractérise par sa multiculturalité. Celle-ci fait sa richesse en raison de l'intensité de la vie culturelle et artistique qu'elle provoque, mais est aussi la source de difficultés par le biais de ghettos sociaux qui se sont formés et des comportements intolérants qu'ils génèrent. C'est pour cette raison qu'aujourd'hui la culture se retrouve et doit se retrouver intimement liée au social, outil démocratique par excellence.
C'est particulièrement vrai pour le Pentagone : cœur de la ville, il est un réservoir de vitalité créatrice et un pôle d'attraction pour les artistes et les intellectuels.

Tous les échelons de pouvoir sont présents dans la vie culturelle "traditionnelle" du Pentagone (cfr. Équipements et services). A côté de ces lieux institutionnels, il existe une série d'espaces culturels indépendants, souvent berceaux de spectacles, concerts...
Les lieux d'expositions "officiels" côtoient les lieux de création et d'exposition "alternatifs" que sont les ateliers d'artistes, les cafés, les petites galeries.

Autre lieu de culture : la rue. C'est là que l'on rencontre la culture Hip-Hop (rap, break dance, fresques murales ...). Elle est difficilement cernable car contestataire et réservée aux initiés. Cette culture n'est pas facilement admise par les autorités. Certaines cependant commencent à la reconnaître et voient en son expression au grand jour un instrument "d'intégration" des jeunes majoritairement immigrés. Des projets et actions de plus en plus nombreux la concernant sont en gestation ou se déroulent, visant à canaliser son expression, afin de mettre fin au vandalisme qu'elle génère. Ces projets, s'ils sont trop artificiels, risquent d'échouer. D'autres projets visent par contre à donner à cet art et aux jeunes qui le pratiquent une place réelle par une reconnaissance de son aspect artistique et un espace d'expression.
Les arts du cirque éclosent çà et là et demandent des lieux d'expression (hangars, rue...). Les artistes de rue soulèvent quant à eux la question de leur reconnaissance par les autorités qui souvent associent leurs prestations à la mendicité.

L'analyse spatiale des équipements (cfr 1.2.4. Équipements et services) montre que l'est du Pentagone est le lieu de la culture "institutionnelle", l'ouest et les boulevards du centre le lieu de nouvelles initiatives culturelles, multiculturelles et urbaines. L'investissement de la Vlaamse Gemeenschapscommissie est à ce propos important (Koninklijke Vlaamse Schouwburg, Beursschouwburg...).

Il faut prendre en compte également, dans l'aspect culturel, les initiatives des habitants en la matière, les traditions folkloriques, locales ou familiales. Celles-ci sont peu reconnues dans la mesure où elles trouvent difficilement des lieux d'expression. Or elles constituent par excellence des moments importants de rencontre et de convivialité.

Un autre volet est l'éducation permanente avec la lecture publique et l'enseignement de promotion socio-culturel. La première est bien organisée et mène une politique dynamique qui cependant se heurte à des problèmes d'équipement et de personnel.

1. 2. 7. 2. TOURISME

Le tourisme constitue un outil déterminant pour le développement de la Région. Il l'est particulièrement à l'échelle du Pentagone qui concentre sites touristiques et équipements d'hébergement.
Le tourisme est une matière transversale par excellence.

À Bruxelles, la promotion touristique relève principalement de l'office du tourisme, le TIB et de la Maison du Tourisme. Suite aux "Assises du Tourisme" (1994), la stratégie de communication de l'image de Bruxelles a été remaniée par la création du logo et du concept "Bruxelles, ma découverte". Un plan et une brochure de qualité ont été publiés. La mise sur pied d'un Observatoire du tourisme est à l'étude.

Bruxelles bénéficie d'un important tourisme d'affaires (80% des nuitées) lié à sa fonction de capitale européenne et de ville de congrès. L'Institut national des Statistiques a recensé deux millions de nuitées dans le Pentagone en 1995, dont 95,4 % sont le fait d'étrangers. La durée moyenne des séjours est courte: deux jours.

Ville de congrès, Bruxelles est bien pourvue en hôtels. L'offre en matière d'hôtels bon marché est cependant très faible par rapport à la demande d'hébergement économique et convivial. Une offre de chambres d'hôte se développe, mais reste inférieure à la demande.

Les transports en commun manquent d'une politique ciblée vers les touristes.

Les musées sont nombreux et variés et très appréciés. Les grandes expositions temporaires constituent un facteur attractif déterminant. L'accès aux monuments est un des points faibles du Pentagone, malgré l'existence d'un patrimoine monumental exceptionnel et original. L'offre de visites d'intérieurs est insuffisante ou insuffisamment renseignée, alors que la demande est forte.

1. 2. 8. ROLE DE CAPITALE ET FONCTIONS DE CENTRALITE

Cfr. Volume 1A. Généralités

Bruxelles a fêté son millénaire en 1979. Ce noyau urbain qui s'est développé au départ de l'île Saint-Géry a connu un développement exceptionnel puisqu'il a été à plusieurs reprises la capitale d'un état, et particulièrement, depuis 1830, la capitale du Royaume de Belgique.
Par la suite, le territoire de la Ville de Bruxelles s'est étendu vers l'est, vers le sud et vers le nord. Mais l'essentiel des lieux et des événements liés à cette fonction est toujours localisé dans le Pentagone et le marque de façon importante.
D'autres institutions, plus jeunes, ont également choisi la Région de Bruxelles comme siège ou capitale, avec comme conséquence une implantation partielle dans le centre pour des raisons symboliques.

Cette fonction du centre est à la fois perturbatrice et intéressante.
Perturbatrice, parce c'est souvent au détriment des habitants, de la mixité des activités et du caractère ancien du centre que toutes les institutions liées à ce rôle se sont implantées.
Intéressante parce que le centre apporte des avantages, culturels, touristiques, symboliques; de nombreux monuments ont été érigés en fonction de ce rôle.

Les grandes conséquences urbanistiques de cette fonction ont été décrites dans la partie 1.1. "La situation de la Ville de Bruxelles et de son centre historique". Tandis que l'emprise au sol de bâtiments qui y sont liés est analysée dans la partie 1.2.1. "Affectation urbanistique dominante par îlot".

Sans faire un inventaire complet des implantations actuelles, on doit mentionner:
- capitale du royaume: Palais Royal, Parlement, Gouvernement (plusieurs cabinets ministériels), certains ministères importants (Affaires étrangères, Finances...), Palais de Justice, Banque Nationale, Cour d'Arbitrage...
  et diverses institutions culturelles (Musée d'Art moderne, d'Art ancien, Instrumental, Palais des Beaux-Arts, Théâtre royal de la Monnaie (opéra), Bibliothèque royale, Palais des Congrès, le Koninklijke Vlaamse Schouwburg...);
- capitale des nouvelles institutions de la Belgique : parlement, cabinets et certains ministères de la Région de Bruxelles-Capitale, de la COCOF, de la VGC, parlement et cabinets de la Communauté Française (place Surlet de Choquier), parlement, cabinets et certains ministères de la Région et de la Communauté Flamande (place des Martyrs et rue du Marquis), projet de Maison de la Wallonie (Petite rue au Beurre);
- capitale de l'Europe : Conseil économique et social;
- le pouvoir économique s'y retrouve en partie : Société Générale, Tractebel, A.G., CGER, Assubel, L'Oréal; tandis que certaines sociétés ont quitté le centre et ont valorisé leur siège historique (La Royale Belge, Philips, JOSI, SNCI...);
- d'autre part, le centre accueille de nombreuses manifestations et événements:
  - des congrès politiques, scientifiques...
  - les commémorations du 21 juillet, de l'Armistice...
  - de nombreuses manifestations revendicatives, certains cortèges folkloriques (Ommegang), des manifestations culturelles (Jazz Marathon, Klinkende Munt...).

Les incidences sur la vie économique et spécialement sur le commerce sont importantes. Cela provoque un afflux de clientèle, mais cela pose aussi des problèmes d'accessibilité.
En terme de police et de propreté, toutes ces manifestations et événements engendrent des coûts importants, même si certains procurent à la Ville des recettes.
Il faut aussi mentionner le problème de l'exonération du précompte immobilier dont bénéficient la plupart des bâtiments précités, exonération partiellement compensée seulement par une dotation fédérale (c'est la question de la mainmorte).

1. 3. LES FORMES DE LA VILLE

1. 3. 1. ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE URBAIN

Cfr. Volume 1A. Généralités

1. 3. 1. 1. PAYSAGE URBAIN

Carte 1.3.1.1 (Atlas 1, 1ère partie). Paysage urbain

PRINCIPAUX TRACES ET GRANDES PLACES

Le Pentagone est limité par les boulevards de petite ceinture dont la forme géométrique lui confère son appellation. Ces boulevards qui ont succédé à la deuxième enceinte médiévale (démolie sur ordre de Napoléon) ont reçu un tracé monumental, ponctué de places et massivement planté d'arbres d'alignement en terre-plein.
Le tissu urbain du Pentagone est structuré par trois axes principaux, chronologiquement:
- l'axe initié à partir de la place Royale (commencé à la fin du XVIIIème siècle): rues Royale - de la Régence;
- l'axe monumental créé dans la deuxième moitié du XIXème siècle: les boulevards du centre;
- le boulevard résiduel à la création de la Jonction Nord-Midi durant la première moitié du XXème siècle: la Jonction.

Ces axes qui recoupent les anciennes routes marchandes médiévales (de tracé rayonnant) ont tous les trois été créés dans le sens de la vallée; aucun tracé monumental ne crée une liaison claire entre le haut et le bas de la Ville. Aujourd'hui, il est significatif qu'une réelle rupture se soit installée entre le haut et le bas de la ville (elle se ressent encore plus au nord), cette dernière partie de la Ville étant négligée.
Le tissu est ponctué de quelques grandes places publiques, la Grand-Place étant restée longtemps la principale place structurée de la cité (avec le Grand Sablon, moins structuré), avant que ne soient ouvertes au XVIIIème siècle les places des Martyrs, Royale, du Nouveau Marché aux Grains et au milieu du XIXe, la place du Jeu de Balle.

PERSPECTIVES, PANORAMAS, POINTS DE VUE ET ECHAPPEES

Par sa configuration, le Pentagone présente sur l'axe Régence-Royale depuis la place Poelaert jusqu'au boulevard Botanique une succession de panoramas de très grande qualité orientés vers le soleil couchant. Au fur et à mesure des percées (néo)classiques et jusqu'au XXème siècle, la ville s'est enrichie de nombreuses perspectives et mises en scène du paysage urbain. A partir du XXème siècle cette notion disparaît des aménagements, exception faite de l'Albertine, seul nouveau paysage structuré (quoiqu'assez refermé sur lui-même). En témoignent le non-paysage de la Jonction qui ne crée ni nouvelle perspective, ni séquence intéressante, le vide de voiries trop larges n'ayant d'égal que l'inintérêt des constructions qui la bordent (sauf la gare du Congrès).

ART URBAIN

Le Pentagone concentre un grand nombre de petits monuments, fontaines ou escaliers à mettre en valeur, certains lieux comme la rue Baron Horta regroupant ces éléments.
La Ville a mis en place un groupe de travail, le "Comité des Arts urbains", chargé de poursuivre une mission d'implantation d'oeuvres d'art dans l'espace public. Le Comité a initié plusieurs projets, actuellement en cours d'étude.

PLANTATIONS D'ALIGNEMENT ET PARCS

La participation des plantations d'alignement et des parcs au paysage urbain du coeur historique repose sur quelques images fortes: dans le haut de la ville, le Parc de Bruxelles est un véritable générateur de perspectives et organise le tissu urbain, tandis que les boulevards de ceinture constituaient à leur création les principales plantations massives d'alignement.

La ville historique est dense et les plantations restent rares malgré les démolitions récentes du bâti qui auraient pu permettre des plantations. Le haut de la ville compte la plupart des squares, jardins et espaces verts accessibles, tandis que le bas de la ville comporte quelques avenues, notamment sur l'espace des anciens bassins comblés.

L'ensemble des plantations d'alignement demande une politique volontariste pour requalifier une image amoindrie du paysage végétal. En particulier la ville basse qui compte le plus d'habitants et qui est aussi la plus dépourvue en parcs et jardins mérite un effort de plantations de qualité dans l'espace public (en priorités sur les places et les placettes). La qualité des plantations doit compenser leur quantité.

1. 3. 1. 2. ESPACE PUBLIC

ACTIVITES DANS L'ESPACE PUBLIC

Carte 1.3.1.2. (Atlas 1, 1ère partie). Activités dans l'espace public.
Carte 1.3.1.2. (Atlas 1, 1ère partie). Typologie des espaces publics.

La carte reprend les lieux de foule et d'animation favorables à la vie urbaine: les noeuds de transports en commun, les pôles commerciaux et touristiques, les espaces d'agrément, les pôles de la vie culturelle, les espaces de repos et de récréation sportive, les principaux cheminements piétons et les ruptures dues à des infrastructures routières.
Ces données permettent de visualiser les espaces publics les plus fréquentés par les piétons et les liaisons à améliorer. L'essentiel de l'animation s'étend entre la place Royale et la place De Brouckère, via la gare centrale, la Grand-Place, la Bourse et la place de la Monnaie sur laquelle arrive l'axe piétonnier commercial de la rue Neuve. Le quartier de la Senne apparaît comme le plus calme du Pentagone, peu d'équipements, peu de commerces, pas d'espaces verts. Les quartiers du Marais et Notre-Dame aux Neiges viennent ensuite avec les abords de la cathédrale.
L'animation du Pentagone est cependant plus complexe; il connaît une activité nocturne répartie à travers les quartiers Sainte-Catherine, Saint-Géry, du Marché au Charbon, ou du Midi. Les grands événements nationaux déplacent la foule vers le Parc et la rue Royale, les manifestations vers la place Fontainas et la place Rouppe; le Jazz Rallye et les parcours culturels se déploient encore ailleurs, du Sablon à la rue Dansaert par exemple, sans oublier le Palais des Congrès à l'Albertine, tandis que la Foire du Midi occupe tous les étés pendant un mois le sud-ouest des boulevards de ceinture.

AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Aménagement des voiries et des places
L'omniprésence de l'automobile, par une circulation importante et le stationnement intempestif, marque négativement l'image des espaces publics (cfr. 1.4.). La réduction de l'emprise automobile est un préalable à une meilleure répartition de l'espace entre usagers (élargissement des trottoirs, création de terre-plein), des plantations d'arbres de première ou deuxième grandeur, la requalification des revêtements de sol par l'usage de matériaux naturels et par là, l'embellissement des espaces publics. L'animation du centre et la vitalité commerciale en seront bénéficiaires.

État des chaussées et des trottoirs
L'état des voiries et des places du Pentagone est généralement dégradé et réduit le plaisir de flâner.
La répartition de l'espace entre usagers est faite au détriment des piétons. La largeur des trottoirs est parfois tellement faible (moins d'un mètre) qu'elle ne permet pas une circulation normale des piétons.
Revêtements des chaussées: ils sont en général anciens, en pierre naturelle et relativement convenables, quoique manquant d'uni et demandant des réparations ponctuelles. Les chaussées des voiries principales sont le plus souvent couvertes d'une couche plus ou moins importante d'asphalte, matériau qui demande un renouvellement régulier.
Revêtements des trottoirs: une très grande proportion de trottoirs sont recouverts de dalles de béton 30x30 cm, dont la qualité visuelle est médiocre pour un centre ancien. Certaines rues, comme la rue Dansaert dans son tronçon Nouveau Marché aux Grains / boulevard de ceinture, sont encore en pavés de pierre

naturelle, mais demandent une remise à niveau urgente. Certains carrefours sont peuplés de petits îlots directionnels encombrés de mobilier routier (e.a. le débouché de la rue des Alexiens sur le boulevard de l'Empereur).

État des plantations
Le Pentagone compte peu de plantations; de plus un déséquilibre apparaît entre le haut et le bas de la ville (cfr. Plantations d'alignement et parcs). Les possibilités de planter sont faibles vu la forte occupation du sous-sol et l'étroitesse des rues anciennes.
L'état sanitaire des hautes tiges n'est pas toujours satisfaisant (cfr. place de la Chapelle: les arbres dépérissent vers la rue Haute).
Les essences et les formes architecturées des hautes tiges sont peu diversifiées (rares sont les exemples récents comme les arbres palissés de la place de la Liberté).
Des formes végétales en alternative aux hautes tiges sont peu présentes; quelques exemples peuvent cependant servir de modèles (verdurisation de l'impasse Van Hoeter près du KVS). A cet effet, il conviendrait de renforcer la scénographie végétale.

1. 3. 1. 3. ÉCLAIRAGE PUBLIC ET SCENOGRAPHIE

Il convient de distinguer deux catégories d'éclairage:
- l'éclairage public, c'est-à-dire l'éclairage des voiries et des espaces publics. Il permet à tous les usagers (piétons, cyclistes, conducteurs de véhicules divers, ...) de profiter des espaces publics de voirie, des parcs, etc.;
- l'éclairage scénographique est un éclairage destiné à mettre en valeur un objet en l'illuminant (complémentaire à l'éclairage public). L'éclairage scénographique tient un important rôle culturel, identitaire et touristique. Il joue aussi au niveau sécuritaire.
  Des événements de la vie publique et culturelle font parfois appel à des scénographies lumineuses limitées dans le temps, c'est le cas du festival du cinéma (laser).

PRINCIPES DE L'ECLAIRAGE PUBLIC

- Éclairage routier: lumière de grande performance photométrique et rendu de couleurs médiocre; satisfait d'abord les conducteurs de véhicules rapides; matériel fonctionnel placé assez ou très haut;
- Éclairage urbain: lumière offrant un bon rendu de couleurs; placé de manière à satisfaire tous les usagers et surtout les plus lents; matériel de qualité architecturale placé à une hauteur basse ou moyenne;
- Plan Lumière: outil de planification et d'embellissement du paysage urbain, couvrant les deux volets: éclairage public et scénographique.

N.B. Le gestionnaire de l'éclairage public du Pentagone est Sibelgaz-Electrabel - Département Éclairage public et Signalisation. Le Pentagone est compris dans la zone Bruxelles I.

SYSTEMES D'ECLAIRAGE EXISTANTS

Le Pentagone compte essentiellement deux systèmes d'éclairage:
- un éclairage de type routier (hauteur des sources à 8-12 mètres, sur mât ou console fonctionnel, lampes au sodium haute pression au rendu des couleurs médiocre);
- un éclairage dit de style, sur réverbère ou lanterne basse (à 4-5 mètres de hauteur) par lampes au sodium haute pression; rendu de couleurs médiocre à bon selon les rénovations).

Quelques exceptions comme l'ouest des boulevards de ceinture, sont vétustes et sont éclairés par tubes lumineux.
L'ensemble des rues du Pentagone est globalement assez fortement éclairé.

MATERIEL D'ECLAIRAGE

Le mobilier d'éclairage est particulièrement disparate: dans certains sites subsistent des modèles anciens d'origine, comme place Royale; dans les sites les plus prestigieux des modèles d'époque (y compris des copies de qualité) sont installés, mais en général on observe une invraisemblable diversité de matériel, aussi bien pour le mobilier dit "de style" que pour le matériel fonctionnel.
Dans l'esprit d'une meilleure approche, Sibelgaz a initié la constitution d'un catalogue illustré (en cours d'élaboration) de luminaires d'éclairage public (un chapitre "Luminaires historiques" concerne plus précisément le centre ville).

ILLUMINATIONS. MONUMENTS ECLAIRES (OU SITES)

Il apparaît que fort peu de monuments sont éclairés, que peu d'ensembles et de parcs sont mis en valeur (la Grand-Place et l'Hôtel de Ville, le square du Petit Sablon font figures d'exceptions).
Plusieurs projets sont en cours (Théâtre du Parc, Bourse,...).
On observe une tendance à l'éclairage des bâtiments privés (banques, grands immeubles de bureaux ou commerciaux). Cette pratique change considérablement l'image nocturne de certains quartiers (rue des Colonies par exemple). Une réglementation et un contrôle deviennent nécessaires.

HORAIRES D'ECLAIRAGE

Éclairage public: toutes les rues et impasses sont éclairées de manière régulière toute la nuit; les horaires d'allumage changent en fonction de la durée de la nuit (hiver / été).
L'éclairage scénographique fonctionne généralement de la tombée de la nuit jusqu'à minuit.

1. 3. 1. 4. MOBILIER URBAIN ET PUBLICITE

On entend par *mobilier urbain* l'ensemble des petits équipements complétant l'aménagement des espaces publics.
On entend par *publicité* toute indication visible de la voie destinée à faire connaître le commerce, l'industrie ou les produits fabriqués ou distribués par des personnes autres que l'exploitant ou le propriétaire d'un lieu donné.
Certains mobiliers urbains peuvent être le support de publicité.

Une pléthore de mobiliers divers occupe l'espace public; ces objets sont le fruit de politiques différentes et des gestions éclatées. Certains de ces objets sont soumis à des réglementations et des taxes, d'autres fleurissent sur l'espace public sans aucun plan d'implantation préalable.

Pour mémoire, il s'agit de :
1. mobilier de repos: bancs;
2. propreté : poubelles, bulles à verre/piles, conteneurs à papier;
3. mobilier d'agrément: jardinières;
4. mobilier ancré de service public: range-vélos, cabines téléphoniques, aubettes de la STIB;
5. mobilier technique: boîtes électriques de natures diverses, caméras de surveillance;

6. dispositifs de signalisation et de restriction de stationnement: feux de signalisation, signalisation routière et directionnelle, miroirs, parcomètres, potelets, chaînes, bolards, poteaux télescopiques, barrières Nadar, signalisation touristique;
7. mobilier fixe à vocation commerciale: aubettes à journaux/Lotto;
8. mobilier non fixe à vocation commerciale: tentes de marché, aubettes mobiles - se différenciant par type de séjour sur le lieu (journalières, hebdomadaires, saisonnières) et par type de marchandises (fleurs, marrons,...);
9. occupation de la voie publique par extension commerciale: terrasses et chevalets;
10. éclairage : supports d'éclairage;
11. dispositifs de publicité sur terrain privé: dispositifs ou panneaux de 10 m² ou 20 m²; sur pignons définitifs/provisoires, sur palissades, sur façades;
12. dispositifs de publicité sur voie publique: planimètres, colonnes Morris, abribus, sur poteau.

Dans chacun des domaines, on relève une quantité de modèles différents.
Les pratiques conduisent habituellement à la surenchère de la signalisation qui par sa surabondance perd de son efficacité. Une cohérence et une simplification sont à rechercher.

Publicité: le récent règlement publicité-affichage de la Ville a permis de réduire dans une grande proportion l'envahissement du paysage urbain de la publicité grand format (plus de 700 panneaux de 20 m² se trouvaient dans le centre il y a 5 ans (cfr. 2.1.3. Situation de droit).

1. 3. 2. LE BATI

Cfr. Volume 1A. Généralités

1. 3. 2. 1. ESPACE BATI

1. 3. 2. 1. 1. IMPLANTATION

Carte 1.3.2.1.1 (Atlas 1, 1ère partie). Espace bâti

L'implantation du bâti met en évidence, outre la grande densité des îlots, les grandes fractures du tissu urbain et les espaces publics les moins structurés: abords du Palais de Justice, Jonction Nord-Midi et quartier autour de la gare centrale, le Mont des Arts, la Cité administrative et toutes les opérations urbanistiques de l'après-guerre. Parmi celles-ci on peut distinguer l'implantation de grands bâtiments administratifs ou de bureaux (centres administratifs de l'Etat et de la Ville, immeuble Philips) et la "rénovation urbaine" des années '60 telles les barres de logements sociaux au Rempart des Moines, aux Brigittines, à la Querelle... Le quartier du Marais se démarque par sa "restructuration" récente: il concentre le plus grand nombre de regroupement de parcelles.
Les regroupements parcellaires sont parfois assez anciens en ce qui concerne les bâtiments publics symboliquement importants (par exemple le Grand Hospice, le Parlement), mais la tendance s'affirme aujourd'hui et concerne également de grands bâtiments privés (banques, assurances, hôtels...). Ces opérations s'accompagnent de gabarits plus élevés et d'une plus grande densité. D'un paysage autrefois structuré par les clochers, beffrois..., le centre comporte aujourd'hui un nombre important de gratte-ciel, à la différence d'autres centres historiques.

1. 3. 2. 1. 2. ÉTAT GENERAL DU PARC IMMOBILIER

Carte 1.3.2.1.2 (Atlas 1, 1ère partie). État du bâti

Deux constatations:
- l'est du Pentagone est globalement en bon état. Une série d'opérations récentes y ont eu lieu (reconversion d'immeubles) qui témoignent de l'importance (symbolique, stratégique, ...) du site pour l'implantation des fonctions "fortes". En effet, il s'agit de la partie du Pentagone qui est occupée par les fonctions administratives et représentatives. C'est aussi la partie du centre qui comprend les immeubles les moins anciens.
Il faut mentionner que certains matériaux récents de façades comme les murs rideaux sont faciles d'entretien et ont un aspect de propreté plutôt correct, même lorsque l'immeuble est abandonné (ce n'est pas pour autant qu'il valorise l'espace environnant);
- de nombreuses façades d'immeubles rénovées ou nettoyées et en bon état il y a quelques années sont aujourd'hui déjà sales: il faut y voir les effets conjugués de la pollution atmosphérique et du mauvais comportement à la salissure de certains types de matériaux (parfois fragilisés par un nettoyage inadéquat). Les immeubles enduits se salissent moins vite que les parements en brique, ou le béton architectonique. Pour les grands immeubles, on observe parfois des variations significatives d'une façade à l'autre, selon leur exposition.

Les conclusions de l'étude ULB/ FRB sur l'état du bâti (qui a servi de base à la réalisation de la carte "État du bâti") ont mené à l'établissement des périmètres des contrats de quartier; en particulier la carte met en évidence le délabrement des rues comprises entre le boulevard Jacqmain et la rue de Laeken (quartier Anvers-Alhambra) et dans une moindre mesure des rues du quartier Anneessens, les deux sites des premiers contrats de quartier. Les autres sites ou îlots les plus dégradés sont dans les quartiers Terre-Neuve, Rempart des Moines / Petit Château, Martyrs (situation en cours de changement), Saint-Jean. Dans l'ensemble, le quartier des Marolles apparaît moins touché si ce n'est l'îlot Jacqmotte et les îlots jouxtant la Jonction. Malheureusement l'évolution depuis 1990 (étude ULB-FRB) semble plutôt défavorable, notamment pour la rue Haute. Une série de demandes de permis introduits en 1997 pour cette dernière pourrait signifier une inversion de tendance.

Problème de l'entretien du bâti: le système actuel privilégie la rénovation sur l'entretien (octroi de primes pour travaux d'importance, pas de poursuites pour non entretien,...)
Absence de surveillance et non respect des procédures urbanistiques: les travaux effectués en dépit des règles de l'art ne sont pas sanctionnés: changement de l'aspect des façades, surélévations, modifications d'usage et destructions complètes des intérieurs.

1. 3. 2. 1. 3. TYPOLOGIE DU BATI

La typologie du bâti est d'une grande richesse, par la fonction des immeubles et les époques.

Typologie du logement
La typologie courante de la maison (les plus anciennes remontent au XVIème siècle) est enrichie par diverses formes d'habitat groupé: immeubles à appartements des boulevards du centre, maisons de rapport, logements ouvriers en ruelles ou en immeubles (témoin très intéressant des premiers immeubles du XIXème par W. Janssens, rue du Nord), complexes de logements sociaux (exemples célèbres: cité Hellemans, logements de la rue d'Ophem de Van Rysselberghe,)... Maisons avec rez-de-chaussée commerciaux, maisons avec ateliers, lofts...

Typologie des immeubles d'équipement et de service public
La diversité résulte de la concentration des services et fonctions de représentation du centre: hôtel de ville, palais de justice, musées, hôpitaux, bourse, églises, salles de spectacle..., chaque période se distinguant avec ses pratiques.
L'ensemble des typologies par fonction a donné lieu à des combinaisons complexes au sein d'îlots mixtes. Ces combinaisons présentent un intérêt évident en tant que modèle pour la reconstruction des terrains abandonnés aujourd'hui; par exemple: logements sur galerie commerçante, mixité d'entreprise et d'habitat,...

Typologie des façades
Chaque époque a imprimé une image aux rues qu'elle a urbanisées. Les façades à pignon des XV-XVIIème siècles -en brique ou enduites- ont laissé la place à la ville blanche et bleue du néoclassicisme (enduit clair, toiture noire, châssis blancs, tentes rayées bleu et blanc). Aujourd'hui, par manque d'attention, le paysage se modifie et change de couleur (décapages abusifs d'enduits, peintures de façades, bardages de commerces). Les murs rideaux des immeubles récents donnent une teinte beaucoup plus sombre à la ville.

1. 3. 2. 2. PATRIMOINE

Carte 1.3.2.2 (Atlas 1, 1ère partie). Patrimoine immobilier remarquable
La dimension patrimoniale du centre est un de ses principaux attraits à divers égards: identité urbaine, reconnaissance culturelle, attrait touristique, résidentiel, image de marque en dépit des inconvénients liés à la complexité du centre.
Cette dimension de plus en plus reconnue aujourd'hui, tant auprès des décideurs et des aménageurs que du grand public, est certainement un potentiel à exploiter pour accroître la qualité de cadre de vie au centre.
Parallèlement à la préservation et la mise en valeur du patrimoine ancien, l'architecture contemporaine se donne de plus en plus fermement la mission de requalifier les espaces publics et se propose d'être le patrimoine de demain.

SPECIFICITES DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DU CENTRE HISTORIQUE

A. Le patrimoine architectural **remarquable** est encore très présent: le centre historique de Bruxelles, malgré les nombreuses amputations et démolitions, concentre toujours la plus grande richesse patrimoniale de la Région bruxelloise. Par ailleurs, il présente également un riche potentiel archéologique, comme les récentes fouilles sous la place Royale l'ont illustré.

Il couvre une étonnante diversité d'époques depuis la fin du XVIIème siècle (peu d'immeubles antérieurs à cette époque, en raison notamment du bombardement de 1695). En voici les grandes caractéristiques:
- réseau viaire partiellement très ancien (nombreux marchés, entre autres);
- nombreux bâtiments XVII-XVIIIème siècles (reconstruction de la ville après 1695 et jusqu'au milieu du XVIIe siècle, port de Bruxelles);
- plusieurs opérations urbanistiques fin XVIIIème: place des Martyrs, place et rue Royale, place du Nouveau Marché au Grains;
- urbanisation "banale" du début et milieu du XIXème siècle (entre le centre et la deuxième enceinte) et quelques opérations néoclassiques remarquables (boulevards de ceinture et portes, quartier du Béguinage, place des Barricades, place Saint-Jean, rue Coppens);
- grandes percées de la fin du XIXème siècle: boulevards du centre, quartier Notre-Dame aux Neiges;
- urbanisation de la première moitié du XXème siècle (surtout Jonction).

B. Le patrimoine du centre offre une très grande multiplicité de **typologies d'immeubles et une grande variété de façades**: outre la concentration exceptionnelle de grands monuments, d'églises, de bâtiments de représentation du pouvoir ou de l'administration, de grands équipements, d'écoles, de lieux de spectacle, etc., les lieux d'habitation sont très diversifiés, maisons de maître ou patriciennes, maisons de rapport, immeubles à appartements, logements sociaux...; il faut ajouter à cela un très riche patrimoine industriel situé dans l'ouest du Pentagone. Cette diversité est un atout pour la reconversion d'immeubles.

Il faut signaler une tendance au façadisme, ou plutôt un **désintérêt pour la richesse patrimoniale des intérieurs** d'immeubles anciens (reconversion d'immeubles de bureaux avec obligation de maintien des façades) qui par sa banalisation est une pratique dangereuse. Ce fait est à mettre en parallèle avec le peu de connaissance des intérieurs d'immeubles anciens.

De multiples données publiées ou listes officielles peuvent être considérées:
La principale est le *Patrimoine monumental de la Belgique*, *Bruxelles*, Tome 1, publié par Mardaga et accompagné d'une carte (malheureusement, non informatisée). Cette sélection a servi de base à l'établissement par la Région d'une liste proposée comme **Inventaire officiel du patrimoine**.
La carte du Sous-sol archéologique permet d'estimer le potentiel archéologique (ou les espaces non détruits par le bâti récent et ses excavations importantes).
Des inventaires partiels mettent en valeur des thématiques sur le centre:
- le patrimoine scolaire (étude Fondation Roi Baudouin);
- le patrimoine industriel (Archives d'Architecture Moderne (AAM) et La Fonderie);
- le patrimoine de la reconstruction après le bombardement de 1695 (AAM);
- le patrimoine Art Nouveau (ARAU);
- les cinémas (La Rétine de Plateau)...

L'inventaire du patrimoine industriel a été également dressé par la Région.

La cartographie de *La proposition d'Inventaire du patrimoine immobilier* [1] dressé par la Région a montré les limites d'une sélection basée sur la seule qualité des façades. Sans connaissance approfondie des intérieurs d'immeubles, il paraît indispensable de considérer comme porteur d'un sens patrimonial ou historique le bâti ancien généralisé (c'est-à-dire en globalisant les informations au niveau de l'îlot ou de la partie d'îlot). La carte du Patrimoine immobilier remarquable reprend donc l'ensemble du tissu ancien, à l'exception des bâtiments récents de qualité médiocre ayant entraîné des excavations importantes, ce qui correspond en quelque sorte au croisement des deux principales sources d'information, la carte du sous-sol archéologique et l'inventaire "Mardaga". La carte inclut en outre le patrimoine contemporain de qualité.

[1] *La proposition d'Inventaire du patrimoine immobilier* dressé par la Région (en 1994).
C'est l'inventaire du patrimoine immobilier remarquable le plus global, couvrant différents thèmes y compris des immeubles récents de qualité. Les immeubles repris dans cet inventaire correspondent grosso modo à ceux qui figurent dans le Patrimoine Monumental de la Belgique - Bruxelles - Tome 1 (vol. A, B, C) édité par P. Mardaga (1989-1994). Malheureusement certains oublis sont dus à la technique de transcription; au cas où cet inventaire serait rendu légal, une réévaluation devrait être faite. L'inventaire "Mardaga" lui-même souffre d'un manque d'enquête sur les intérieurs des immeubles, or il n'est pas rare que des façades anodines revèlent des intérieurs remarquables.

Elle ne distingue pas l'appartenance du patrimoine à différentes catégories ou époques; on se référera pour cela au document figurant dans l'inventaire "Mardaga".

La carte permet d'évaluer l'importance du patrimoine par rapport à l'ensemble du bâti. Elle offre un angle de lecture de la qualité du cadre urbain (pas de son état d'entretien) et notamment permet une certaine appréciation de l'attrait des quartiers, voire de leur habitabilité.
Elle permet a contrario de mesurer l'ampleur des dégâts causés par la spéculation immobilière ou la médiocrité de certaines architectures. Certains quartiers apparaissent comme sacrifiés, le Marais par exemple.
Sur base de cette proposition d'inventaire, l'ensemble des biens remarquables concerne grosso modo les deux tiers de la surface des îlots du Pentagone.

1. 3. 2. 3. FONCIER ET IMMOBILIER

1. 3. 2. 3. 1. BATIMENTS INOCCUPES ET TERRAINS NON BATIS - BIENS IMMOBILIERS A L'ABANDON

Cfr Volume 1A. Généralités.
Carte 1.3.2.3.1. (Atlas 1, 1ère partie) Bâtiments inoccupés et terrains non bâtis
Carte 1.3.2.3.1. (Atlas 1, 1ère partie) Terrains non bâtis. Période de démolition

Ce sujet est d'une importance capitale pour le développement du centre.
Le PCD retient les notions suivantes:

- **Terrain à l'abandon**. Notre définition tient compte des stratégies et des solutions à mettre en place dans cette problématique. Comment ces différents terrains et immeubles peuvent-ils remplir une fonction positive dans la ville ? Comment peuvent-ils recréer une plus-value pour la ville alors qu'ils constituent aujourd'hui un poids mort?

Nous retiendrons donc que **les terrains à l'abandon sont les terrains non bâtis et non utilisés à un usage définitif** (un parking en plein air n'est pas un usage définitif dans le centre).

Il existe le cas particulier des terrains aménagés et mis provisoirement à disposition du public comme espace de loisir. Cet usage ne doit pas faire oublier qu'un aménagement définitif, en général sous forme d'un immeuble, est préférable. La plupart des terrains à l'abandon sont à bâtir. D'autres, en général plus petits, peuvent être intégrés à l'espace public.
La définition telle que retenue est spécifique au Pentagone, destiné à être entièrement urbanisé. Les autres parties du territoire ont des terrains non bâtis d'une autre nature.

– **<u>Bâtiment à l'abandon</u> : c'est celui qui n'est ni utilisé ni exploité.**

Le règlement-taxe couvre les immeubles totalement ou partiellement inoccupés (étages vides au-dessus des commerces par exemple).

L'abandon est une double forme de gaspillage :
– directe : le bien n'est pas utilisé alors qu'il pourrait satisfaire une demande, générer de la vie;
– indirecte : l'influence négative sur l'espace collectif urbain et sur son image.

Ces formes de gaspillage direct et indirect créent à leur tour un manque à gagner financier et fiscal pour la Ville. Le non-paiement des impôts diminue les revenus et affaiblit ainsi le pouvoir financier de celle-ci, alors que ces situations génèrent des dépenses pour la collectivité.

La carte ne reprend que les immeubles totalement inoccupés étant donné la difficulté de posséder une information précise par simple enquête visuelle.
La carte *Bâtiments inoccupés et terrains non bâtis* reprend cinq catégories de biens:
– les bâtiments totalement inoccupés (ils couvrent 12,4 hectares);
– les terrains non utilisés (ils couvrent 8,8 hectares);
– les parkings et les dépôts à ciel ouvert (3,6 hectares);
– les chantiers abandonnés (réalité fluctuante).

Ensemble, ils représentent 24,8 hectares, soit 8,5% du Pentagone hors voies de circulation. Il s'agit d'une cinquantaine de groupes d'immeubles et d'environ 70 terrains de grande taille.

La carte *Terrains non bâtis - période de démolition* permet de constater qu'une grande partie de ces terrains était déjà en l'état en 1976. Cela montre la difficulté de résoudre le problème. Plusieurs grands terrains datent des six dernières années et se situent dans des PPAS récents (cas de faillites frauduleuses de sociétés en qui la Ville avait mis sa confiance).

La répartition territoriale est inégale: le bas de la ville est plus "atteint" que le haut de la ville. Ceci n'est pas étonnant. La zone administrative et d'équipements du haut de la ville a une beaucoup plus grande valeur foncière que les Marolles et l'ouest, à vocation logements et ateliers.

Ces dernières années, l'on constate cependant une diminution des logements inoccupés.
Les deux contrats de quartier en cours depuis 1994 (Anneessens-Fontainas et Anvers-Alhambra) commencent à porter leurs fruits.
Il existe donc réellement une nouvelle dynamique: la Ville a des projets de rénovation; l'îlot "Palais des Vins" vient d'être acheté par le CPAS ; plusieurs bâtiments et terrains au nord du boulevard Jacqmain ont été vendus, ce qui a permis de réduire le coût de l'incidence foncière et attendent des projets; plusieurs bâtiments et terrains font l'objet de contacts suivis entre la Ville et les propriétaires en vue de trouver une solution. Il s'agit d'une des missions prioritaires confiées par le Collège échevinal à la Délégation au développement du Pentagone dans le cadre de la revitalisation du centre.

1. 3. 2. 3. 2. BUREAUX

Carte 1.3.2.3.2. (Atlas 1, 1ère partie) Immeubles de bureau

L'évolution et les différentes tendances du marché immobilier des surfaces de bureaux dépend de plusieurs facteurs: tout d'abord de la forme et du type de bureau et ensuite de la localisation.

On peut constater qu'il y a plusieurs formes de bureaux:
– les immeubles de bureaux classiques;
– les "petits" bureaux sis au sein du parc de logement ou dans des vieux bâtiments industriels;
– les unités de bureaux annexes à des entreprises industrielles, des entrepôts ou des équipements.

S'il existe une "intersection" entre ces trois types de bureaux, leurs caractéristiques et leurs impacts sont pourtant généralement bien différents. A titre d'information et comme point de comparaison, on estime

qu'il y a dans la Région de Bruxelles : 9 millions de m² de bureaux classiques, ± 1 million de m² de bureaux sis au sein du parc de logement, ± 0,5 million de m² de bureaux "annexes".

Les impacts des différents types de bureaux repris ci-dessous sont bien différents.

Immeubles de bureaux classiques

Le parc des immeubles de bureaux dans le Pentagone représente aujourd'hui ± 2,31 millions de m² (soit ± 25 % de la Région). En 1985, la surface de bureaux disponibles dans le Pentagone était de ±1,73 millions de m², soit une croissance de presque 600.000 m² en onze ans (+35% soit 3,15% par an).

Beaucoup de bâtiments de bureaux sont vieillis (années 60). Ils ne sont plus adaptés aux normes techniques et aux formes actuelles de travail. Leur esthétique ne répond souvent plus à l'image de marque des entreprises.

Il s'agit de grands blocs monofonctionnels dont l'esthétique et l'implantation sont peu adaptées à un centre historique: tours, murs rideaux, regroupements parcellaires... Ils créent dans le tissu urbain des ruptures d'autant plus problématiques qu'ils se retrouvent concentrés dans une partie du Pentagone.

Après rénovation, ces bâtiments ont pourtant encore un potentiel soit à destination de bureau, soit dans certains cas en reconversion en logements, comme cela se pratique dans d'autres villes (Paris par exemple).

Les rénovations de ces dernières années ont consisté soit à reconstruire derrière les façades (La Royale Belge, JOSI, le Continental), soit à restaurer et à moderniser l'immeuble (SABENA, AG à l'angle de la rue Royale et du Gouvernement Provisoire), soit à démolir et à reconstruire un immeuble de qualité (la tour "bleue" des AG rue du Pont-Neuf). Si ces trois types d'intervention sont valorisantes pour l'image du centre, ils ne permettent pas tous la mise en valeur d'un patrimoine de qualité. La rénovation de l'immeuble Sabena est un excellent exemple de réutilisation de la qualité de l'immeuble dans son ensemble. . C'est en général pour pouvoir construire de grands parkings que certains immeubles sont détruits de l'intérieur, même lorsqu'ils se situent dans un quartier de grande accessibilité en transports en commun.

Autres types de bureaux

Il s'agit des petites unités de bureaux sises au sein du parc de logement ou dans d'anciens bâtiments industriels, ainsi que celles directement attenantes à d'autres activités (semi-industrielles ou de dépôt). Ce sont souvent les professions libérales qui occupent des bureaux sis au sein du parc de logement, en général un patrimoine immobilier de qualité et à préserver. Cela représente une menace d'érosion du parc de logement.

On constate aussi une augmentation des petits bureaux dans les vieux immeubles industriels ou semi-industriels. Il s'agit de petites entreprises dans le domaine de la communication et de la création, qui ont souvent besoin d'espaces hautement personnalisés.

Localisation

Le fort développement des activités tertiaires traduit le rôle croissant des services dans l'économie bruxelloise, ainsi que du développement du rôle de capitale.

Cette évolution se traduit aujourd'hui dans l'espace par une concentration de bureaux dans certains quartiers de la Région et du centre-ville, concentration qui entraîne dans son entourage la congestion du trafic automobile, l'augmentation des prix du logement; elle encourage la spéculation qui dès lors chasse les habitants. L'enjeu du PCD sera dès lors de favoriser autant que faire se peut l'offre de logements dans les quartiers à dominante administrative.

1. 3. 2. 3. 3. HOTELS

Carte 1.3.2.3.3. (Atlas 1, 1ère partie) Hôtels

Bien qu'à une tout autre échelle que celle des bureaux, la problématique des hôtels est d'importance dans le Pentagone. Une soixantaine d'établissements y sont localisés; ils comprennent 5.500 chambres.

Le développement de l'hôtellerie s'est intensifié ces 10 dernières années provoquant des spéculations, des démolitions, des chancres et néanmoins quelques constructions.
Dans la plupart des cas, ce ne sont pas les chaînes hôtelières qui lancent un projet, mais bien des promoteurs qui une fois un permis obtenu et les acquisitions réalisées (parfois à des prix incroyablement élevés en ce qui concerne les dernières parcelles) recherchent un client intéressé par la localisation et le projet autorisé. Cette technique génère des demandes de dérogations en cascade puisque l'utilisateur n'est pas à l'origine du projet. Malgré une certaine abondance d'hôtels et un taux d'occupation moyen, certaines chaînes font le pari de Bruxelles en misant sur l'accroissement du rôle international de la Région. Travailler à perte durant les premières années n'est pas un grand problème pour elles; tandis que le baisse du taux d'occupation pour les hôtels existants peut les mettre en difficulté. Près de 50.000 m² d'hôtels ont été projetés ces dernières années.

Le secteur est trop développé pour le tourisme d'affaires (les 4 étoiles), mais beaucoup moins pour les touristes "classiques" (les 2 et 3 étoiles). L'occupation des infrastructures hôtelières est donc fort inégale selon les périodes de la semaine et de l'année.

Malgré la grande concentration d'hôtels dans le centre, les promoteurs recherchent des sites, de préférence à proximité immédiate des lieux d'animation. Les hôtels et les projets d'hôtels se situent dans un rayon restreint autour du centre touristique de la Grand-Place. Néanmoins, une nouvelle dynamique hôtelière se redéveloppe autour du boulevard Adolphe Max vers la place Rogier.

Une infrastructure hôtelière concourt à l'animation d'un quartier. Mais une trop grande concentration d'hôtels crée des problèmes. Des hôtels de trop grande surface deviennent des îlots fermés sur eux-mêmes dans les quartiers.
On peut observer dans les projets récents une demande pour de grands hôtels (minimum 150 chambres) et des espaces pour des fonctions connexes, comme salles de conférence, magasins, restaurants..., mais aussi pour des hôtels "de charme" de petite dimension. Un manque de politique globale en la matière risque de rompre l'équilibre urbain.

D'autre part, on observe un développement de la para-hôtellerie (flat-hôtel, appart-hôtel, ...), ainsi que de logements spécialisés (rentabilité forte) : kots d'étudiants, homes pour personnes âgées. Quant au secteur du meublé, il est à la veille d'une importante mutation.

1. 3. 3. INTÉRIEURS D'ÎLOT

L'intérieur d'îlot peut se définir comme l'espace (bâti ou non) compris au centre des bâtiments formant le front bâti. Ces intérieurs sont constitués de cours ou de jardins ou de bâtiments: annexes, ateliers, parties de bâtiments industriels, anciennes fermes.
L'utilisation de cet espace intérieur, composé soit de parcelles, soit d'un espace unique, peut être publique, collective ou privée.

La qualité de l'intérieur d'îlot constitue un facteur positif pour les logements qui en jouissent et donc un moteur pour le retour d'habitants en ville. L'exemple des nouveaux logements de la rue de Laeken (îlot AG) est à ce propos très significatif.
Par contre un intérieur d'îlot où se concentrent ventilateurs d'air conditionné, hottes de restaurant.... produisant une importante pollution sonore et olfactive -sans parler de la pollution visuelle- peut être une des causes du départ des habitants. Il est donc primordial d'être attentif à l'emplacement de ces machineries et à leur qualité.

Un intérieur d'îlot est optimalisé quand il est bien dégagé et verdurisé (arbres, toitures-jardins...). C'est ainsi qu'il est demandé dans tous les projets de construction -ou de rénovation- de maintenir ¼ de la parcelle en pleine terre pour pouvoir y planter.
Toutefois il faut être conscient qu'en tissu très dense comme le Pentagone, il ne faut pas à tout prix vouloir dégager tout intérieur d'îlot. Les constructions peuvent présenter un intérêt patrimonial important à éventuellement réaffecter. La mise en valeur de ce patrimoine peut aussi constituer un intérieur d'îlot agréable. L'intérêt socio-économique des annexes n'est pas non plus à négliger.

1. 3. 4. ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

Cfr. Volume 1A. Généralités

L'espace urbain et a fortiori le centre-ville est un espace en constante évolution. Sa morphologie n'a plus beaucoup de lien avec l'espace naturel. Elle est la résultante d'héritages du passé, de conflits d'intérêts pour l'occupation de l'espace, de choix individuels, de même que de processus économiques, sociaux et politiques.

L'analyse du milieu urbain montre que les mesures techniques de lutte contre la pollution doivent être accompagnées de mesures sociales, économiques, politiques et culturelles.

Plusieurs domaines peuvent être considérés. Il s'agit de la nature ("espaces verts"), l'eau, l'air, les déchets, l'énergie et le bruit. Au niveau du Pentagone, trois de ces problématiques sont particulièrement aiguës : le manque d'espaces verts, la pollution sonore et le problème des déchets. C'est pourquoi, ces trois thèmes ont été développés. La pollution de l'air est aussi un facteur important de la dévalorisation de l'environnement dans le centre. Celle-ci étant actuellement principalement causée par le trafic automobile, on peut considérer que les mesures réduisant le bruit du trafic routier seront favorables à une réduction de la pollution atmosphérique. Les options du plan de circulation sont capitales en la matière.

1. 3. 4. 1. ESPACES VERTS

Carte 1.3.4.1. (Atlas 1, 1ère partie) Espaces verts

Le rôle des espaces verts en ville est important à plus d'un titre : en tant que patrimoine naturel, paysage urbain et support d'activité. Les deux dernières fonctions seront analysées respectivement dans le chapitre du paysage urbain et des équipements. Ce chapitre-ci traitera la fonction de patrimoine naturel.

Les masses végétales principales se situent surtout à l'est du Pentagone, tant pour les espaces accessibles au public que pour les espaces privés. Du point de vue des plantations d'alignement, le phénomène paraît s'inverser. Quelques alignements remarquables existent en effet dans le quartier de l'ancien port. Fait non négligeable, ceux-ci sont la plupart du temps plantés en pleine terre. Deux places sont aussi à épingler : les Nouveau et Vieux Marchés aux Grains. Côté est par contre, les beaux alignements sont plus rares. La Petite Ceinture est souvent ponctuée par la présence d'arbres, ce qui améliore sensiblement sa perception. Les arbres du boulevard de l'Abattoir et du boulevard du Midi sont cependant soumis à rude épreuve par le parcage des voitures et par l'installation de la foire du midi durant les mois d'été.

Cette disproportion peut s'expliquer par des raisons historiques. La plupart des espaces verts de l'est trouvent en effet leur origine au XVIème siècle lorsqu'ils faisaient partie intégrante des domaines seigneuriaux. Quant aux parcs les plus récents, ils résultent de l'importance symbolique plus grande de l'est puisqu'ils accompagnent le Mont des Arts et la Cité administrative de l'État. L'ouest, par contre, englobe des quartiers beaucoup plus populaires et industriels. Pourtant certains couvents étaient situés dans cette partie de ville et possédaient de grands jardins. Ceux-ci n'ont malheureusement pas été conservés; ils ont été supprimés au XIXème siècle à cause du développement industriel : ils offraient des possibilités intéressantes de construction de dépôts et d'entreprises à proximité du port et de la voie d'eau. Il en résulte un manque évident d'espaces verts dans la partie ouest du Pentagone. Ce manque est d'autant plus marquant que ces quartiers sont fortement habités et que les intérieurs d'îlot sont souvent encombrés et comprennent rarement de grands jardins. C'est dans les alentours proches de la place Anneessens que le problème est le plus crucial vu que la structure urbaine même du quartier ne laisse que peu de potentialité à la création d'espaces verts et à des plantations d'envergure en voirie. Un terrain non bâti comme l'îlot "Philips", place Fontainas, représente donc une occasion unique de créer un parc urbain d'une certaine dimension dans ce quartier. Les quartiers gravitant autour de la rue du Rempart des Moines et de l'ancien port sont plus privilégiés au niveau des espaces potentiellement verdurisables. Il convient donc d'en profiter en mettant en valeur l'existant et prolongeant ces espaces. Enfin, les Marolles possèdent un statut

particulier. Peu d'espaces verts publics existent dans ce quartier, mais les intérieurs d'îlots possèdent la verdurisation la plus élevée du Pentagone.

1. 3. 4. 2. BRUIT

Carte 1.3.4.2. (Atlas 1, 1ère partie) Bruit routier calculé
Carte 1.3.4.2. (Atlas 1, 1ère partie) Sources de bruit nocturne
Cfr. Volume 1A. Généralités

1. 3. 4. 3. EAU

La problématique de l'eau fait référence d'une part à l'eau de distribution et d'autre part à l'égouttage. Dans les deux cas, les données sont trop globales (Région de Bruxelles-Capitale et Ville de Bruxelles) pour être traitées à l'échelle du Pentagone.
La généralisation de la distribution d'eau potable a permis d'améliorer grandement l'hygiène publique, mais elle a contribué également à augmenter considérablement la consommation d'eau. La qualité de l'eau distribuée par l'Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau est contrôlée en permanence. Deux problèmes peuvent survenir. D'une part, la dureté élevée de l'eau (concentration en calcium et en magnésium), bien que non nuisible pour la santé, peut endommager la résistance des appareils électroménagers et d'autre part les anciennes canalisations de distribution en plomb peuvent provoquer le saturnisme.
Le réseau d'égouttage de la Ville et de la Région possèdent des caractéristiques très marquées. Ce réseau est unitaire, c'est-à-dire qu'il collecte dans les mêmes canalisations les eaux usées (domestiques, industrielles) et les eaux naturelles (eaux de pluie et d'orage). La conséquence de ce choix technique est la dimension des ouvrages qu'on a créés depuis plus de 100 ans. Le grand émissaire de la Ville ou les anciens pertuis de la Senne en sont des exemples. Un grand avantage de ce choix est d'avoir pu éviter les inondations calamiteuses au centre-ville.

1. 3. 4. 4. ENERGIE

La plupart des données énergétiques de la Région de Bruxelles-Capitale proviennent de "l'Atlas Énergétique de la Région de Bruxelles-Capitale". Elles sont très générales. La Région montre un profil énergétique urbain, avec un tertiaire très présent, un habitat dense et une faible consommation industrielle. Les compétences communales en matière d'énergie sont limitées : participation à Electrabel et consommation propre (éclairage public, bâtiments, véhicules).
L'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (URE) est une piste à exploiter.

1. 3. 4. 5. DECHETS

Cfr. Volume 1A. Généralités.

PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE AU CENTRE : LES DEPOTS CLANDESTINS

Les dépôts clandestins participent pour une grande part à la détérioration visuelle de l'espace public et de l'hygiène. Ils doivent donc être sérieusement pris en compte. Les terrains abandonnés les attirent particulièrement; pour le reste, les quartiers les plus sensibles sont :
- les alentours du Petit Château;
- le quartier du boulevard Barthélemy et de la rue Vandenbranden;
- les alentours de la rue des Commerçants et du boulevard de Dixmude;
- la place Anneessens;
- autour de la place du Jeu de Balle;
- les abords de la gare de la Chapelle.

1. 4. LES DÉPLACEMENTS EN VILLE

Cfr. Volume 1A. Généralités

A l'instar du Quartier Nord-Est et du Bois de la Cambre, le Pentagone fait l'objet d'une étude spécifique en ce qui concerne les déplacements (plan de circulation).

Les éléments qui suivent proviennent de recherches faites dans le double cadre du plan communal de développement et du plan de circulation. Par nature, ils sont plus sommaires que ceux qui seront contenus dans ce dernier.

Ils doivent toutefois cadrer dans la même philosophie et viser les mêmes objectifs à savoir relever le défi d'améliorer la qualité de vie au centre-ville tout en maintenant voire en augmentant l'accessibilité aux différentes fonctions économiques, principalement commerciales, vitales pour tout centre-ville.
Au vu de sa complexité et de son importance, la problématique de la mobilité nécessite une attention particulière. Celle-ci occupe d'ailleurs une place prépondérante dans les préoccupations des riverains; la plupart des remarques formulées lors des tours de quartier portaient sur ce sujet.

1. 4. 1. ACCESSIBILITE GENERALE DU PENTAGONE

Carte 1.4.1. (Atlas 1, 1ère partie) Structure de la voirie principale au niveau de la région

Tant en ce qui concerne les déplacements en voiture que ceux effectués en transport en commun, le Pentagone peut être considéré comme le lieu le mieux relié aux autres quartiers de la ville, mais aussi aux autres villes du pays.

TRANSPORTS EN COMMUN

Le système radioconcentrique retenu à Bruxelles comme dans la plupart des capitales privilégie le Pentagone.

- Le réseau de chemin de fer comprend deux axes à Bruxelles : la ligne Namur-Luxembourg qui au moyen d'une correspondance à la station de métro Schuman donne accès au centre et toutes les autres lignes qui suivent le trajet de la Jonction Nord-Midi et s'arrêtent aux trois gares principales (Midi-Central-Nord) et à deux gares secondaires (Chapelle et Congrès). Les trois gares principales, complétées par la gare du Quartier Léopold, génèrent des flux importants de piétons : plusieurs dizaines de milliers de personnes y passent chaque matin et chaque soir. L'inexplicable absence d'intégration tarifaire (un seul titre de transport pour l'ensemble des modes utilisés pour un trajet) pousse un grand nombre de personnes à rejoindre leur destination à pied. Si cette situation venait à changer - tarification unique - elle entraînerait une augmentation du nombre de passagers sur les lignes de la STIB, qui devrait dès lors renforcer son offre aux heures de pointe principalement sur le tronçon le plus chargé du réseau (de Brouckère - Schuman) et par là sur l'ensemble des lignes 1A et 1B;
- le réseau anciennement vicinal géré par les sociétés TEC et De Lijn relie la grande périphérie au centre : place Rouppe, rue des Halles et Centre Communication Nord. Quelques lignes s'arrêtent plus tôt (place Flagey, quartier Léopold ...). Aux heures de pointe, ce réseau est victime des congestions routières;
- le réseau urbain géré par la STIB comprenant deux lignes de métro en tronc commun est-ouest dans le centre et une ligne suivant plus de la moitié de la petite ceinture et trois axes de tram : le pré-métro sous les boulevards du centre (5 lignes), l'axe Régence-Royale (3 lignes) et la ceinture ouest (1 ligne). Il faut y ajouter les 25 lignes de bus. Aux heures de pointe, ce réseau est également victime des congestions routières.

L'excellente accessibilité du centre en transports publics a été estimée dans le cadre du plan IRIS (plan régional des déplacements) en 1991; 58% des déplacements à destination du Pentagone à la pointe du matin se faisaient en transport en commun, contre 39% pour les déplacements à destination de la première couronne (à l'intérieur des boulevards de la grande ceinture) et 28% à destination de la seconde couronne.

De plus, pour ces trois zones de destination, la différence de temps de déplacement entre transports public et privé a été évaluée : il n'y a que 4 minutes d'écart entre les deux modes à destination du Pentagone, 22 minutes d'écart à destination de la première couronne et 40 minutes à destination de la seconde couronne. Ces constats expliquent partiellement le taux d'usage des transports publics aux heures de pointe. La réduction des fréquences de passage des transports publics la journée et surtout le soir donne à l'automobile un avantage réel pour qui peut compter sur une place de stationnement. Le taux d'usage de la voiture est donc nettement plus élevé à ces heures.

En ce qui concerne les infrastructures routières, elles peuvent être classées en :
- les chaussées reliant Bruxelles aux autres villes ;
- les boulevards de ceinture aménagés à la place des remparts ;
- les grandes artères datant de Léopold II prévues par Victor Besme ;
- les voies express transformant certaines de ces artères au moyen de carrefours à niveaux différents ou de tunnels longs (travaux entamés en préparation à l'expo 58).

CYCLISTES

A l'heure actuelle, on constate qu'il n'existe pas un climat favorable au vélo; la mentalité de la majorité des gens doit encore évoluer. Dès lors, il serait erroné de parler de "flux de cyclistes". Nous pouvons néanmoins constater que l'utilisation de ce mode de transport est en hausse. Quelques itinéraires pour cyclistes ont été mis sur pied; certains sont plus favorables que d'autres à ce mode de transport: peu de relief au nord et à l'ouest, ouvrages d'art évitant de descendre dans la vallée de la Maelbeek, avenue de la Couronne et rue de la Loi. Néanmoins, les aménagements deux-roues bien conçus et bien entretenus sont relativement rares.

DIAGNOSTIC

Au départ du reste de la Région et du Royaume, l'excellente accessibilité du centre en transport public se caractérise d'une manière plus détaillée par :
- une situation plus favorable dans la partie nord et est du Pentagone et une certaine carence pour atteindre l'ouest;
- une accessibilité plus marquée aux heures de pointe ;
- des flux de piétons localement considérables ne bénéficiant que rarement d'aménagements spécifiques;
- l'arrivée de 48.900 personnes entre 7 et 9h (chiffres de 1991);
- une vitesse relativement basse sur certains tronçons des lignes bus et tram due notamment à des problèmes de congestion routière et un taux de panne trop important sur le réseau de métro.

L'importante infrastructure routière du Pentagone se caractérise par:
- un trafic dense, voire des embouteillages à certaines heures (arrivée de 35.400 personnes entre 7h et 9h, chiffres de 1991). Par ailleurs, il importe de noter qu'à l'heure actuelle, le transport motorisé est la principale source de pollution atmosphérique et de nuisances sonores en ville;
- une pression de stationnement importante : 29.500 voitures arrivant entre 7 et 9h, suivies de nombreuses autres ; la capacité totale de stationnement est de 41.000 places;
- un ralentissement important des transports publics de surface.

1. 4. 2. CIRCULATION AUTOMOBILE

Carte 1.4.2. (Atlas 1, 1ère partie) Circulation automobile

Vues sous l'angle du trafic, les artères fréquentées du Pentagone peuvent être globalement classées comme suit :
- celles qui sont en liaison directe avec les voies express : l'axe Louise, le système Loi-Belliard, l'axe Saint-Lazare-Pachéco;
- celles qui par des aménagements importants sont le siège d'une circulation dense à certaines heures et rapides aux autres (principalement les boulevards du Centre);
- celles qui se retrouvent sur des itinéraires traditionnels : le prolongement des chaussées (rues Haute et Blaes) ou dans le prolongement de flux importants (rues d'Assaut-Fossé aux Loups et Ecuyer-Aremberg).

L'ensemble de ces trois catégories constitue le réseau modélisé dans le plan IRIS. Les autres rues supportent un trafic moins important, très faible ou nul (réservées aux piétons), sauf dans les cas où elles servent de délestage par rapport à des axes saturés (ex: rue Notre-Dame du Sommeil, délestage de la rue A. Dansaert).
La plupart des artères qui supportent un trafic important connaissent une réduction importante de leur qualité résidentielle et urbaine. La pollution qui y est produite porte atteinte à la santé publique, de même que le niveau élevé de bruit, source de fatigue nerveuse.

Les principaux pôles d'attraction et d'ailleurs la plus grande partie de la capacité de stationnement se trouvent au centre et à l'est. Pour y accéder les automobilistes traversent le Pentagone jusqu'à leur lieu de destination plutôt que de s'en rapprocher par la Petite Ceinture.

Plusieurs artères du centre sont congestionnées à l'heure de pointe, provoquant des désagréments pour tous.
Les accidents de la circulation entraînant des lésions corporelles se produisent majoritairement sur les boulevards du centre et sur la petite ceinture. Les statistiques en la matière ne permettent pas toujours de localiser l'accident renseigné sur une artère donnée.

1. 4. 3. TRANSPORTS EN COMMUN ET TAXIS

Carte 1.4.3. (Atlas 1, 1ère partie) Transports en commun

En dehors de l'usage de l'automobile privée, la mobilité des habitants du centre est assurée par les lignes de transports en commun (bus, pré-métro, métro et tram de la STIB), les stations de taxis et les agences de location de voitures.

Globalement, le Pentagone est bien desservi en transport en commun.
Deux zones le sont pourtant plus faiblement. La première délimitée par les rues Dansaert (où passent le 63 et des bus du réseau De Lijn) et la rue Van Artevelde (desservie par le bus 47), en ce compris l'Institut des Arts et Métiers. On peut à ce sujet se poser la question du bien-fondé du trajet de la ligne 18, longeant le canal et n'étant pas très accessible ni pour les habitants de Molenbeek, ni pour les habitants du Pentagone ouest et n'offrant pas de bonne correspondance avec la ligne de métro.
La seconde zone se situe entre la place Rouppe (terminus De Lijn) et la rue Blaes (desservie par le 20 et le 48). Cette deuxième zone est traversée par la ligne de chemin de fer, mais la gare de la Chapelle n'est malheureusement plus guère utilisée à l'heure actuelle. Il n'y passe que 4 trains par jour (sauf les week-end et jours fériés), afin de desservir les écoles du quartier. Une revalorisation de celle-ci est souhaitable.
A ce peu d'arrêts de transports en commun, s'ajoute une carence en station de taxis, celles-ci étant totalement absentes de l'Ouest du Pentagone, alors qu'une vingtaine de stations se retrouvent ailleurs

Certaines relations internes au Pentagone sont néanmoins mal assurées, à savoir la liaison place Louise-de Brouckère ou place Madou-Anneessens.

Ensuite, l'état des stations de prémétro sur les boulevards du centre pose un réel problème d'attractivité : vétusté, manque d'entretien, longueur des trajets à pied, irrégularité de passage des véhicules, mauvaise conception de l'information. Par ailleurs, depuis la mise en souterrain des trams sous les boulevards du centre, un réel problème d'animation et de visibilité des commerces et des cinémas se pose. Ceci explique partiellement l'indice de vitalité moyenne de cet axe sur le plan commercial.

L'exploitation des transports en commun de surface est affectée comme dans de nombreuses artères bruxelloises par des difficultés de vitesse commerciale et de régularité. Ces difficultés touchent à peu près toutes les lignes et ont d'ailleurs fait l'objet d'études précises (programme VICOM). La mise en service des mesures préconisées s'est limitée jusqu'à présent à la simplification des itinéraires de bus desservant la gare centrale et à la réservation de la Putterie aux transports en commun, aux taxis et aux cyclistes.

La carte des atouts et des faiblesses met en évidence les lieux où se sont produits des accidents en 1995 avec des véhicules de la STIB.

Dans les rues étroites et en pente, le passage des autobus au diesel pose un gros problème de pollution atmosphérique et d'odeur (rues de l'Écuyer et d'Aremberg par exemple). D'autre part, la présence de terminus de nombreuses lignes dans certaines rues du centre est à la fois une chance et un problème : une chance pour les usagers dans la mesure où il a été établi que le fait de pouvoir attendre dans le bus son départ du terminus constituait un élément de confort et de confiance très apprécié. C'est un problème en terme d'image de ces lieux (rue des Halles par exemple).

1. 4. 4. PIETONS

Carte 1.4.4. (Atlas 1, 1ère partie) Piétons et cyclistes.

La situation des piétons dans le centre peut être analysée sous deux angles : d'une part les grands flux piétons générés par les gares, les stations de métro et les pôles commerciaux ou touristiques, et d'autres part le confort général des trajets piétons. Il s'agit ici non seulement d'assurer la sécurité des piétons dans leurs déplacements, mais aussi de rendre ces déplacements agréables, d'inciter à la promenade notamment en prévoyant des installations invitant à la détente (bancs, terrasses, ...) et à la découverte. Il est essentiel que ce confort général puisse être assuré partout.

1. 4. 4. 1. GRANDS FLUX PIETONS

Ils se développent vers les zones de bureaux au départ des gares du Nord, centrale et du Midi, ainsi que des principales stations de métro : Midi, Louise, Trône, Arts-Loi, Parc, Madou, Gare Centrale, Botanique, Rogier et de Brouckère. On les retrouve également sur l'axe rue Neuve-Bourse et Grand-Place, rue de l'Étuve.

A quelques exceptions ponctuelles près, il n'y a pas d'aménagement spécifique pour ces flux qui s'imposent dans un trafic motorisé par leur masse là ou le conflit n'est pas réglé par des feux.

1. 4. 4. 2. CHEMINEMENT GENERAL DES PIETONS

Il se fait dans de bonnes conditions dans les rues où le trafic motorisé est réduit ou nul; dans celles-ci les piétons s'approprient l'ensemble de la voirie et les voitures y négocient leur passage. Par contre, certains axes comme les boulevards du centre, les rues de l'Écuyer, de la Montagne, de la Violette offrent des largeurs insuffisantes pour les piétons. Dans certains cas, cet inconfort est augmenté par divers obstacles

(voitures, poteaux, chevalets, étals, bacs à plantes...) et par les difficultés de traverser, par le bruit et par la pollution atmosphérique, en particulier dans les rues étroites parcourues par les bus roulant au diesel.

Il faut mentionner également le réglage des feux conçu essentiellement pour la fluidité du trafic, les barrières placées au carrefours dans le même but, le mauvais état d'entretien de certains trottoirs et enfin le manque de protection des piétons dans les cas nombreux, de chantiers (travaux aux immeubles ou ouverture des trottoirs puisque c'est là que se trouvent presque tous les impétrants).

Le Pentagone est peu équipé en bancs ou en aires de repos alors que les possibilités existent par exemple aux abords de la gare centrale et de l'église de la Madeleine.

Un inventaire de "barrières" est nécessaire pour proposer une plus grande perméabilité piétonne de tous les quartiers du centre.

Enfin, en ce qui concerne les cheminements dans l'obscurité, on doit relever que l'éclairage est suffisant presque partout (sauf le boulevard Barthélémy, le long du canal), mais qu'il est rarement adapté à un centre historique: seul l'Îlot Sacré et quelques rues proches sont équipés d'un éclairage donnant envie de se promener en soirée.

En conclusion, il faut constater qu'en dehors de l'Îlot Sacré, le confort du piéton est très insuffisant et ne correspond pas à ce qu'on pourrait attendre du centre historique.

1. 4. 5. CYCLISTES

Carte 1.4.4. (Atlas 1, 1ère partie) Piétons et cyclistes.

A l'instar des piétons, les cyclistes doivent pouvoir circuler partout dans la ville, même si cela implique localement de tenir son vélo à la main. L'avantage du vélo est en effet de pouvoir choisir l'itinéraire le plus court pour réduire l'effort physique à fournir. Cela a plusieurs implications pour le centre.

- certains axes connaissent un trafic trop rapide générant un sentiment d'insécurité ou formant une barrière (petite ceinture, boulevards du centre et boulevards de la Jonction);
- certains axes sont à sens unique;
- certaines rues possèdent un revêtement très dégradé.

L'étude réalisée par PRO-VÉLO pour la Ville contient une analyse systématique des sens uniques et des propositions de "sens uniques limités" à établir selon un ordre de priorité.

1. 4. 6. PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE ET HANDICAPÉES SENSORIELLES

Les logements, l'espace public et les bâtiments publics sont peu adaptés aux personnes à mobilité réduite ou aux personnes handicapées sensorielles.

1. 4. 7. STATIONNEMENT

Carte 1.4.7. (volume 2D) Stationnement en voirie
Carte 1.4.7. (Atlas 1, 1ère partie) Parkings publics

L'offre de stationnement dans le Pentagone se répartit en plusieurs catégories:
- parkings publics (tarifs, horaire...). Le nombre de places est réparti sur les différents secteurs en fonction de l'aire d'influence des parkings (cercle de 300m de rayon);
- parkings privés liés à des bureaux (nombre de places). Dans cette catégorie ont été repris tous les parkings privés de plus de 5 places liés à la fonction administrative;
- garages privés liés à des logements;
- stationnement en voirie (régime: parcomètres, horodateurs, gratuit, alternatif et nombre d'emplacements);
- stationnement sauvage, généralement induit par le profil de la voirie qui permet le passage des véhicules plus le stationnement (souvent au détriment des piétons) et/ou par un manque de contrôle.

	Régime	Nombre approximatif de places
Parking en voirie	parcomètres	5 153
	horodateurs	350
	non-réglementé	9 200
sous-total voirie		**14 703**
	en infraction (fin de la pointe du matin en oct. 1990)	*4 400*
Parking hors voirie	parkings publics	10 648
	parkings privés sous les immeubles de bureaux	15 782
	garages liés aux logements (INS 1991)	672
sous-total		**27 102**
TOTAL (hors voitures en infraction)		**41 805**

nombre de voitures des habitants (INS 1991)	**10 000**

La problématique du stationnement est critique dans le Pentagone : parkings sauvages, quasi impossibilité pour les riverains de trouver une place à certaines heures, conflits certains jours de la semaine entre les riverains et les clients des commerces, occupation de la plupart des places dès le matin par les voitures d'employés...
Ce constat peut être modulé en fonction de trois périodes : le jour, la soirée et la nuit.

Le jour, il existe une difficulté certaine de trouver une place de parking pour les clients des commerces et pour les riverains à cause de l'arrivée matinale des voitures d'employés, se parquant en voirie. La plupart des places libres sont ainsi occupées. Les parcomètres situés sur certains axes commerciaux et de bureaux ne garantissent pas toujours, quant à eux, l'effet escompté. Cela est dû à leur tarif bas (20 FB/h sauf dans certains quartiers ou les tarifs sont passés à 40 et 60 FB/h), à la difficulté pour les agents de police de vérifier s'il existe une rotation réelle et à la bitarification (possibilité de payer une redevance de 250 FB pour pouvoir se parquer une demi-journée devant un parcomètre).

Paradoxalement les parkings publics sont sous-utilisés. Les relevés effectués dans le cadre du plan IRIS (Plan Régional de Déplacement) ont mis en évidence le parallélisme entre le nombre de voitures mal garées en voirie et le nombre de places inoccupées dans les parkings publics / emplacement de parkings sauvages en voirie, et le nombre de places inoccupées hors voirie; il ne s'agit pas nécessairement des

mêmes quartiers. La moyenne du taux d'occupation des parkings hors voirie approche en effet 68 %. Cette sous-utilisation peut s'expliquer par plusieurs paramètres. Ils sont plus chers que les places en voirie et ce montant s'alourdit en plus par le payement de toute heure entamée; ils sont mal signalés et leurs heures d'ouverture sont liées à une gestion économique stricte. De plus ils ne donnent généralement pas une très grande impression de sécurité.

Le soir et la nuit, certains quartiers offrant des loisirs sont envahis de véhicules ce qui pose des problèmes aux riverains. La plupart des parkings publics sont en effet fermés, mais de plus leur localisation correspond davantage aux zones de bureaux. Enfin un problème de dégradation des véhicules se pose dans certains quartiers.
Il apparaît ainsi que c'est moins l'offre totale qui pose problème que la gestion globale de cette offre.

Le principe général de la mise en oeuvre d'une politique de stationnement contribuant à la politique des déplacements est donc le suivant : adapter l'offre à l'usage que l'on désire favoriser et pour cela, obtenir une marge de manoeuvre en réduisant le stationnement de voitures ventouses.

1. 5. LES ELEMENTS DE GESTION PUBLIQUE

1. 5. 1. BIENS IMMOBILIERS

Cfr. Volume 1A. Généralités
Carte 1.5. (volume 2D) Propriétés des pouvoirs publics

Propriétaire	Surface (m²)	Pourcentage
Ville de Bruxelles	485 280	37.1
Région de Bruxelles-Capitale	21 022	1.6
Communauté française	38 890	3.0
Communauté flamande	36 900	2.8
CPAS Bruxelles	83 344	6.4
CPAS autres communes	2 491	0.2
SDRB	77 517	0.6
SNCB	17 988	1.4
STIB	5 177	0.4
Province du Brabant	5 321	0.4
Domaine de l'Etat	383 466	29.3
Donation Royale	68 741	5.2
Fabrique d'église	27 846	2.1
Logement social	101 549	7.8
Autres	24 017	1.8
Total	**1 309 549**	**100**

Les propriétaires publics sont nombreux dans le centre, ils possèdent environ 30% de la surface cadastrée. Cette situation est compréhensible en raison de son rôle de centralité et de capitale.
La Ville de Bruxelles et l'Etat fédéral sont les plus grands propriétaires.
La Ville de Bruxelles dispose surtout d'équipements: écoles, théâtre, parc, ... et d'un important parc de logements.
L'Etat fédéral est propriétaire de grands équipements: Palais royal, Palais de Justice, ... et d'importants ensembles de bureaux: Cité administrative...
En raison de sa longue tradition à réceptionner des héritages de particuliers, le CPAS a aussi la propriété de beaucoup de biens immobiliers. En outre, il acquiert actuellement beaucoup de biens dans le centre. Sa politique consiste effectivement à vendre tout ce qu'il possède en dehors de Bruxelles et à réinvestir dans le Pentagone.
Enfin, les sociétés de logement social ont de nombreux immeubles (cfr. 1.2.2. Population et logement).

1. 5. 2. RESEAUX TECHNIQUES

Cfr. Volume 1A. Généralités

- Toutes les rues du Pentagone sont desservies par le réseaux d'égouts.
- La ville est dotée d'une série d'infrastructures souterraines sousutilisées:
  - certains parkings
  - des tunnels de liaison, comme par exemple à la Gare centrale
  - l'étage technique de la Jonction nord-midi
  - ...

1. 5. 3. EQUIPEMENTS ET GESTION DE LA PROPRETE

Cfr. Volume 1A. Généralités.

1. 6. LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

1. 6. 1. ATOUTS ET FAIBLESSES DU CENTRE

ATOUTS

1. **Un centre encore très habité,** des logements à des prix accessibles;
2. **un lieu de concentration de patrimoine et d'histoire,** constituant un cadre de vie attractif, culturellement chargé de sens;
3. **un centre d'une agglomération d'un million d'habitants - une capitale - très animé(e)** par la concentration des fonctions et services de son rang, des lieux d'enseignement et de culture...
4. **une concentration de rues commerçantes,** au dynamisme encore grand et aux spécificités variées;
5. **une grande richesse culturelle** liée aux structures institutionnelles/alternatives, à la multiculturalité des habitants;
6. **de nombreux équipements** surtout scolaires, hospitaliers, de loisirs,...
7. **des espaces publics et des parcs de qualité:** Grand-Place, Parc de Bruxelles, Parc d'Egmont, Marché aux Poissons, ...
8. **une excellente accessibilité** en transport en commun, de nombreux parkings publics.

FAIBLESSES

1. **Un important déséquilibre entre l'emploi et l'habitat:** (environ 40.000 habitants et 120.000 emplois dont 84.000 de bureaux; ce déséquilibre provient de la fonction de centralité qui n'a pas assez respecté la vie locale);
2. **un important déséquilibre entre l'Est et l'Ouest:** les pressions sont extrêmement fortes à l'Est et au centre (fonction de capitale nationale, siège de la Ville, 100 Ha d'un seul tenant où 1.000 habitants sont "noyés" dans 58.000 emplois); à l'Ouest, l'absence quasi totale de lieu représentatif de la vie publique pose un problème d'identité et de reconnaissance, sinon comme lieu de concentration de services sociaux;
3. **une forte rupture entre le haut et le bas de la ville localisée à l'emplacement de la Jonction ferroviaire :** rupture physique (le parking de la Cité Administrative forme un mur; le boulevard est difficile à traverser), rupture fonctionnelle par la seule présence de bureaux sur plusieurs hectares;
4. **un manque de lisibilité et d'identité:** l'entièreté du Pentagone est rarement perçu comme le centre historique de l'agglomération;
5. **un cadre de vie difficile,** comme dans tout quartier ancien (intérieurs d'îlots denses, problème de propreté, bruit, état du bâti) et comme dans tout centre-ville animé (manifestations, lieux de loisirs...);
6. **un manque d'équipements de quartier:** espaces de récréation, équipements de plein air et petits espaces verts, salles de sports...
7. le manque de fréquences des transports en commun surtout le soir et le dimanche.

1. 6. 2. CONTEXTE

La situation actuelle du Pentagone est la résultante de 1000 ans d'histoire, mais les interventions des 2 derniers siècles ont surtout été déterminantes.

1. Jusqu'en 1780: tissu moyenâgeux basé sur la mixité des fonctions, les marchés et les cheminements marchands
2. Régime autrichien: rue Royale...
3. 1810-1840: canal vers Charleroi et bd de ceinture
4. 1867-1871: voûtement de la Senne
5. Léopold II: Mont des Arts, Palais de Justice
6. 1909-1952: Jonction ferroviaire
7. 1955-1985: grandes interventions publiques (infrastructures et immobilier)
8. 1950-1970: 8 complexes de logements sociaux
9. 1950-1996: interventions privées (bureaux, parkings, hôtels, grands magasins ou galeries)
10. Nombreux projets non réalisés totalement, mais qui ont provoqué des problèmes: modifications d'alignement dès le XIXème siècle, infrastructures de communication (ceinture intérieure du plan TECHNE en 1955).

1. 6. 3. DIAGNOSTIC

Sur le plan démographique, la situation du centre est un sujet de préoccupation puisque la chute du nombre d'habitants est une constante depuis plus d'un siècle! Alors que la population du centre s'élevait à 160.000 habitants en 1880 et encore à 80.000 habitants en 1950, elle se retrouve maintenant réduite à près de 40.000 habitants dont 70% sont concentrés sur 40% de la superficie. Et pourtant, la densité de population est plus élevée que dans certaines villes européennes. Mais, contrairement à ce qui se passe ailleurs, ce sont davantage les couches défavorisées qui s'y retrouvent. La population de nationalité belge a tendance à quitter le centre. Le niveau de vie s'est réduit dans plusieurs quartiers. Les difficultés socio-économiques et la reconnaissance insuffisante des jeunes par la société génèrent une situation parfois difficile.
Les Bruxellois qui quittent le centre quittent la ville en général; la suburbanisation a attiré des dizaines de milliers d'habitants. Ce mouvement concerne entre autres la bourgeoisie et donc les "décideurs". Néanmoins, le phénomène d'exode semble se ralentir, puisque la perte moyenne est réduite à moins d'un demi pour-cent par an depuis 1985, alors qu'elle s'élevait à 1,55 % par an durant la décennie précédente. Cette moyenne cache néanmoins une hémorragie encore importante dans les quartiers situés à l'Est et au centre du Pentagone, Sablons, Notre-Dame aux Neiges... L'explication vient de la pression des activités économiques et symboliques dans ces quartiers; la destruction de logements y est plus forte qu'ailleurs, tandis que les affectations prévues dans les plans supérieurs privilégiant le bureau rendent financièrement difficile tout investissement en logement sur les terrains disponibles. Pour enrayer ce phénomène, des projets de logement se développent, mais essentiellement d'initiative publique.

La désindustrialisation de Bruxelles et de son centre a été de pair avec une forte croissance de l'emploi administratif. En 1991, plus de 83.000 emplois de bureau et 35.000 autres emplois y sont localisés, avec comme conséquence un important développement de la navette.
Quant aux immeubles de bureau, ils comportent 2.310.000 m² de plancher, avec une croissance de 35% durant les 11 dernières années, ce qui additionné au développement du secteur hôtelier (60 hôtels actuellement), explique partiellement la perte de population. Cette concentration de bureaux et d'hôtels, renforcée par l'emprise des grands équipements, met à mal la notion de mixité, notion essentielle tant à l'échelle d'une ville qu'à celle des quartiers. Le phénomène est très net à l'Est.
Tant le secteur du commerce que celui des loisirs connaissent une chute de fréquentation: la vitalité des commerces du centre est qualifiée de moyenne ou de faible selon les quartiers et la majeure partie des salles de cinémas a fermé ses portes. Un gestionnaire du commerce du centre-ville s'occupe de cette problématique depuis le début de 1997.

Venant s'ajouter à ces mutations économiques, les stratégies immobilières des grands investisseurs ont provoqué un véritable séisme faisant "éclater" le tissu moyenâgeux, tout en provoquant d'irréparables pertes patrimoniales: reconstructions d'îlots entiers, constructions en hauteur et regroupements parcellaires (et donc changement d'échelle), et surtout, phénomène qui ternit terriblement l'image et la vie quotidienne du centre, les nombreux "chancres" : immeubles et terrains à l'abandon, dont le nombre se réduit heureusement actuellement.
Cinquante groupes d'immeubles couvrant 12,4 hectares, septante terrains pour un total de 8,8 hectares et 3,6 hectares consacrés à du stationnement en plein air, sans parler des chantiers abandonnés; cela concerne près de 10% de la surface des îlots (hors voiries). Il s'agit d'un des problèmes majeurs du Pentagone.
Certaines situations se sont encore compliquées du fait de la hausse des valeurs foncières entraînée par des ventes en cascade : demandes de permis par des sociétés dont l'intention n'est pas d'investir mais de revendre à gros prix le bien avec permis.

Bruxelles et son centre en particulier n'ont pas bonne réputation en matière de patrimoine architectural. Il faut constater que les interventions immobilières publiques et privées ont souvent négligé une donnée fondamentale, à savoir qu'elles se situent dans un centre historique au patrimoine architectural remarquable. Dans certains cas, le "façadisme" est la seule réponse donnée à cette dimension.

Bruxelles accusant un retard considérable au niveau de la protection légale de son patrimoine architectural, celui-ci s'en trouve à la fois déconsidéré et particulièrement vulnérable. Ce qui n'est pas protégé est considéré comme à démolir. C'est la valeur du terrain qui, le plus souvent, fixe la valeur d'un bien !
Or le centre est le lieu de la plus grande concentration de patrimoine de la Région, il couvre une étonnante diversité d'époques depuis la fin du XVIIème siècle (peu d'immeubles antérieurs à cette époque, en raison notamment du bombardement de 1695). La dimension patrimoniale du centre est un de ses principaux attraits à divers égards: identité et échelle urbaines, reconnaissance culturelle, attrait touristique, résidentiel, image de marque ...

En matière d'équipements, le Pentagone jouit du double privilège d'être centre et historique. Cela lui donne une richesse et une diversité d'équipements inégalée: équipements culturels, sportifs, scolaires et hospitaliers d'influence supra-communale. Plus que la création d'équipements, ce sont dès lors l'entretien, la gestion et l'accès qui constituent les enjeux. Les infrastructures de quartier, par contre, sont trop peu nombreuses et parfois en mauvais état.

Les lieux de culture soutenus par les pouvoirs publics (création, diffusion...) sont bien représentés dans le Pentagone. A côté de ces lieux, il existe une série d'espaces culturels privés : les clubs, les cafés-théâtres,... et les lieux de création et d'exposition "alternatifs" que constituent les ateliers d'artistes, les cafés, les galeries nées du regroupement de quelques créateurs. La culture de la rue, Hip-Hop, est également en pleine évolution. Le renouveau de l'activité culturelle de grand public et un nouveau développement du cinéma d'art et d'essai voient le jour.

Au niveau social, la situation du centre est moins bonne que la moyenne du territoire de la Ville : plus de 14% des habitants sont aidés par le Centre Public d'Aide Sociale, tandis que la population active occupée ne représente que 23% de la population totale.
L'étude est surtout basée sur des informations concernant le Pentagone Ouest. Caractérisée par un faible niveau de vie, la population y est fragilisée, en limite de rupture parfois. Elle est fort mobile et comporte une forte proportion de jeunes. On constate tout d'abord que ce sont les complexes de logements sociaux qui, dans l'ouest du Pentagone, identifient les quartiers. Par ailleurs on remarque que l'état des quartiers et leur dégradation, l'absence d'espaces verts, de plaines de jeux et d'équipement collectifs, de lieux de représentation des instances publiques engendrent un sentiment de "laissés pour compte" dans la

population. Une troisième constatation concerne les associations et pose la question de leur coordination et de leur collaboration.
Le domaine social comprend cinq parties : l'aide aux personnes qui semble bien couverte par les associations existantes (CPAS compris) ; la santé entendue comme "état de bien-être biologique, psychologique et social"; le troisième âge et la problématique de son accueil et de sa prise en charge; la jeunesse avec la problématique aiguë des adolescents et jeunes adultes qui ne trouvent leur place ni dans la ville ni dans la société.

Cette situation générale s'accompagne dans certains quartiers de vandalisme, de petite délinquance, mais aussi parfois de la perte du sentiment de sécurité.

Le cadre de vie de la population est conditionné par les équipements et services, mais aussi par ce que la ville peut lui offrir : des espaces verts, le calme, un environnement sain. Or pratiquement, les quartiers densément habités comptent peu d'espaces verts, à l'exception des aménagements des anciens bassins agrémentés de plantations d'alignements et de quelques places de dimension moyenne ou petite. Les grands parcs ont été créés pour des raisons de représentation dans les quartiers où le logement a pratiquement disparu: le parc de Bruxelles, le Mont des Arts et le jardin de la Cité administrative. Le déficit est important, particulièrement dans la partie Ouest. Ce manque est d'autant plus marquant que dans ces quartiers les intérieurs d'îlots sont souvent bâtis.

Les nuisances urbaines les plus ressenties par la population concernent la pollution de l'air et la pollution par le bruit; ces émissions sont dues surtout à la forte présence automobile, aux activités économiques (P.M.E., livraisons, condensateurs et extracteurs d'air,...) et au tapage nocturne des lieux de loisir.

Le centre jouit d'une excellente desserte en transport public (au départ de l'ensemble du pays comme de tous les quartiers de l'agglomération) grâce au grand développement des infrastructures de communication (voies express, parkings, chemin de fer, métro). Néanmoins, le centre reste envahi par l'automobile.

Le confort tant des piétons que des cyclistes que des personnes à mobilité réduite laisse à désirer; l'impact de cet état de fait se retrouve tant en matière de vitalité commerciale, que de développement du tourisme et que d'attractivité résidentielle, et cet élément est essentiel pour l'avenir du centre.

1. 6. 4. CONCLUSION

Carte ci-après. Déséquilibre est-ouest.
Carte ci-après. Ruptures

Après mille an d'histoire, on a hérité d'une ville bourgeoise bâtie pour y travailler et y habiter dans le cadre de la cohabitation entre classes sociales.

Cette ville a subi de grandes mutations à cause de la fonction symbolique du centre. Ces mutations ont été trop fortes et ont dénaturé le tissu urbain, mais on n'a pas vu assez tôt les effets pervers sur la qualité de la vie.

Le centre représente pourtant une série de qualités: concentration d'équipements, richesse inouïe de patrimoine architectural, premier centre commercial de l'agglomération, lieu de plus grande accessibilité

L'état actuel du centre est la résultante de cette histoire riche dont on peut synthétiser les mouvements en trois forces:

1. la force centripète qui caractérise tout centre-ville et en particulier une capitale: fonctions symboliques, activités attirées par le caractère historique et activités à forte concentration d'emploi désirant bénéficier du réseau de transport radioconcentrique;

2. la force centrifuge caractéristique d'un nouveau mode de vie et de l'évolution économique: habitat dans la verdure, centres commerciaux et de loisirs et établissements industriels de plein pied exigent de plus en plus de surface

3. le rapport de forces entre les fonctions fortes (les fonctions symboliques et ensuite les fonctions économiques : bureaux / hôtels / grands commerces) et les fonctions faibles (entreprises / logements / petit commerce).

Ces forces et en particulier la dernière ont eu pour conséquence :
1. un important déséquilibre entre l'emploi et l'habitat : 120.000 emplois dont 84.000 de bureaux et environ 40.000 habitants
2. un important déséquilibre entre l'Est et l'Ouest : les pressions sont extrêmement fortes à l'Est et au centre (fonction de capitale nationale, siège de la Ville, 100 hectares d'un seul tenant où 1.000 habitants sont "noyés" dans 58.000 emplois); à l'Ouest, l'absence quasi totale de lieu représentatif de la vie publique pose un problème d'identité et de reconnaissance, sinon comme lieu de concentration de services sociaux et d'assistés;
3. une forte rupture concrétisée par le tracé de la Jonction : rupture physique (le parking de la Cité Administrative forme un mur); rupture fonctionnelle par la seule présence de bureaux sur plusieurs hectares.

1. 6. 5. LE PENTAGONE VECU, LES SUGGESTIONS DES HABITANTS

Il est important de s'intéresser au diagnostic posé par les habitants. Suite au questionnaire toutes-boîtes élaboré par la Maison de la Participation, certaines revendications des habitants peuvent être mises en évidence. Même si l'échantillon n'est pas suffisamment représentatif (en effet, seules 257 réponses ont été enregistrées), les réponses sont indicatrices d'un certain malaise régnant dans le Pentagone.

Les problèmes les plus aigus concernent sans conteste le cadre de vie. La qualité de l'air pose en effet problème (82% de réponses négatives); le manque de propreté est souvent relevé (80% de réponses négatives). La création d'espaces verts est souhaité par 70% des répondants.
Concernant le paysage urbain et du patrimoine, il est suggéré de mettre en valeur le patrimoine (73% de réponses négatives par rapport à la pratique actuelle) et d'inciter à la remise en état des immeubles (77%).

Enfin, un des atouts du Pentagone est sans conteste son excellente desserte en transport en commun (92%). Au contraire, le vélo paraît le parent pauvre des déplacements (88% des réponses soulignent la difficulté de se déplacer en vélo, contre 50% en voiture et 31% à pied).

Les suggestions le plus souvent exprimées concernent la mise en place d'une carte riverain pour les habitants, l'intensification de la lutte contre les dépôts clandestins et les déjections canines. L'amélioration de la sécurité est aussi souvent revendiquée. Le manque crucial d'infrastructures sportives (81%) est souligné.

Complémentairement, cette enquête indique :
1. Emploi, économie et tourisme
le nombre de commerces est satisfaisant (60%)
la diversité des commerces est satisfaisante (61%)
2. Paysage urbain, patrimoine et espace public
les immeubles sont mal entretenus (77%)
les rues sont en bon état (57%)
le patrimoine n'est pas en bon état (73%)
3. Équipements
les infrastructures sportives ne sont pas satisfaisantes (81%)
4. Sociale, santé, culture et sécurité
on ne se sent pas en sécurité (63%)
l'animation culturelle est satisfaisante (54%)
5. Environnement et cadre de vie
il est agréable d'y vivre (62% sont d'accord ou plus ou moins d'accord)
le niveau de bruit ne reste pas dans les limites raisonnables (58%)
les quartiers ne sont pas propres (80%)
il n'y a pas assez d'espaces verts (76%)
6. Transport, déplacement et stationnement
le centre est bien desservi par les transports en commun (92%)
la circulation est fluide (50%)
se déplacer à pied est aisé (69%)
il est difficile de se déplacer à vélo (88%)
la sécurité routière n'est pas satisfaisante (63%)

VILLE DE BRUXELLES
PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT
PENTAGONE

DOSSIER DE BASE
DIAGNOSTIC

DÉSÉQUILIBRE EST-OUEST

STAD BRUSSEL
GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN
VIJFHOEK

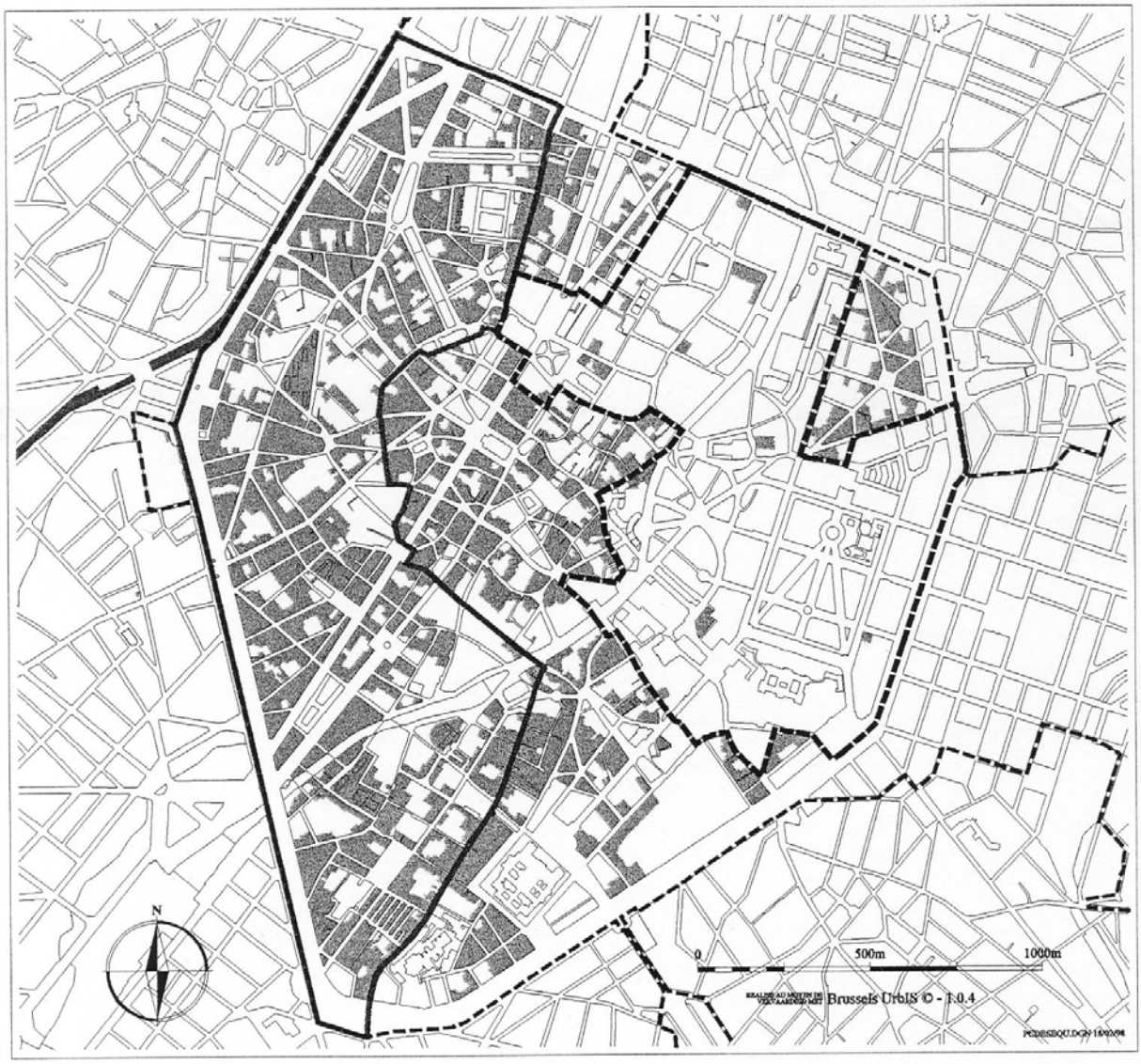
BASISDOSSIER
DIAGNOSE

GEBREK AAN EVENWICHT OOST-WEST

Déficit de population : 1.000 hab. (8 Hab./ha)
Forte densité de population : 30.000 hab. (164 Hab./ha)
Zone habitée

Gebrek aan bevolking : 1.000 bew. (8 Bew./ha)
Sterke bevolkingsdichtheid: 30.000 bew. (164 Bew./ha)
Bewoonde zone

DDP (1998) Source Bron AOV (1998)



DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DU PENTAGONE ERU AFVAARDIGING VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE VIJFHOEK

II - 1998

VILLE DE BRUXELLES
PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT
PENTAGONE

DOSSIER DE BASE
DIAGNOSTIC

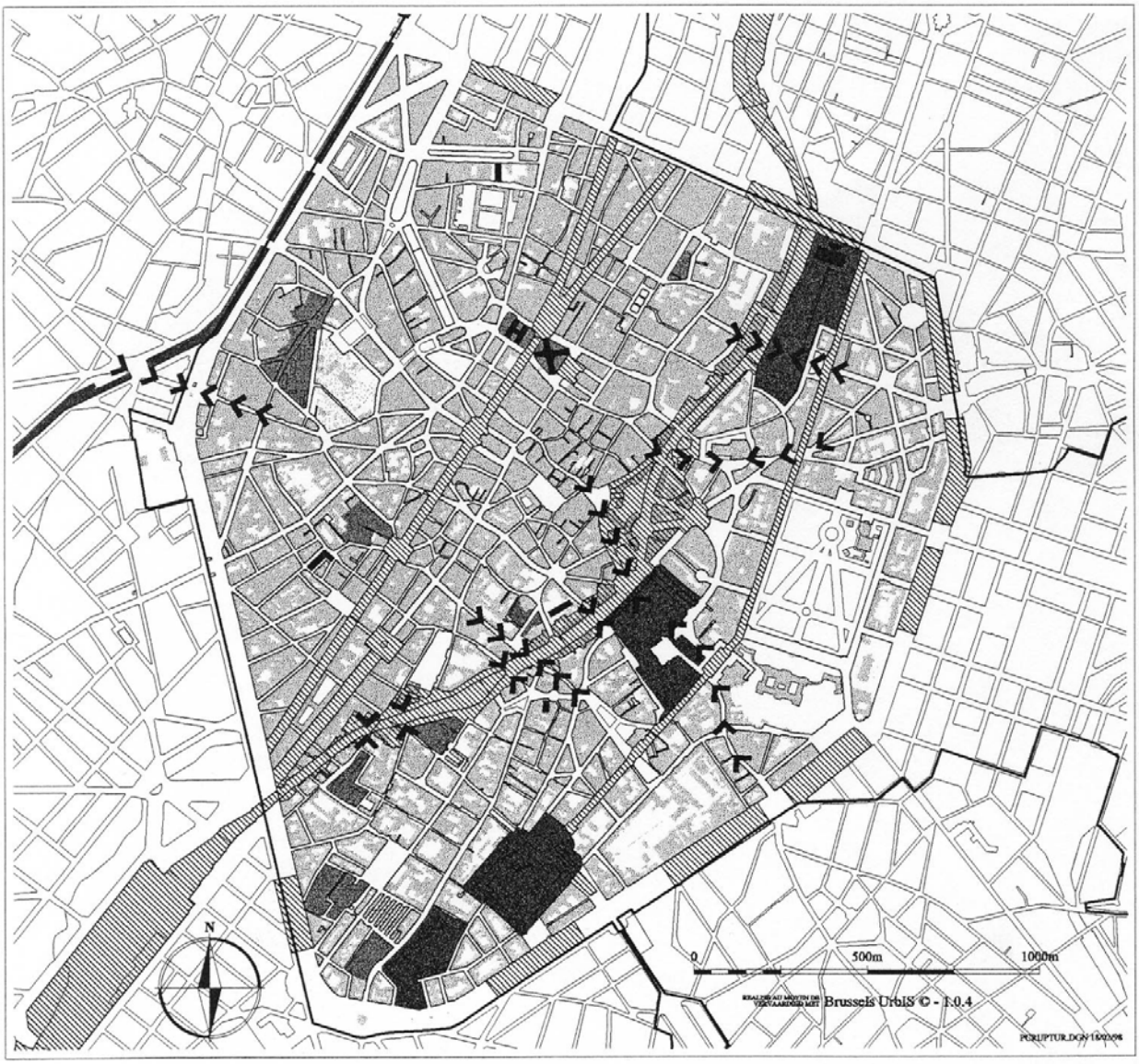
RUPTURES

STAD BRUSSEL
GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN
VIJFHOEK

BASISDOSSIER
DIAGNOSE

BREUKEN

Espace public - infrastructure		Openbare ruimte - infrastructuur
Immeuble tour		Torengebouw
Changement d'échelle		Schaalwijziging
Tissu déstructuré		Gedestructureerd weefsel
Problème aigu de liaison		Verbinding met acuut probleem



DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DU PENTAGONE ERU AFVAARDIGING VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE VIJFHOEK

II - 1998

2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2. 1. Cfr. Document 2. La situation existante: compléments

2. 2. LES PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL

(Atlas 1, 1ère partie)

Etant donné les modifications au niveau des plans réglementaires supérieurs (plan de secteur, abrogation du PRD), l'analyse des PPAS suivants est incluse dans le Document 2. La situation existante: compléments.

1. Abricotier 42-11
2. Anvers-Alhambra 60-08
3. Alexiens 30-02
4. Anvers-Yser (60-07 BIS)
5. Assaut 44-18
6. Assaut 44-19
7. Banque de Bruxelles 35-11
8. Botanique 60-09
9. Buanderie 60-19
10. Chaufferette 34-10
11. Damier 44-27
12. Dinant-Hôpital 30-30
13. Fontainas 60-21
14. Grand-Place 30-10
15. Grand-Place 80-10
16. Grand-Poste 44-31
17. Houblon 60-27
18. Laines 594-102
19. Marolle 20-12
20. Martyrs 60-10
21. Minimes 45j-4
22. Navets 24-30
23. Place du Samedi 44-43
24. Potiers 14a-4
25. Putterie 30-40
26. Querelle 23-02
27. Radis 22-17
28. Remblai 21-08
29. Rempart des Moines 45-14
30. Rempart des Moines 45-15
31. Renards 48-30
32. Saint-Géry 25-10
33. Saint-Esprit 33-02
34. Samaritaine 42-21
35. Samaritaine Chandelier 42-30
36. Samaritaine Chandelier 60-33
37. Six Jetons 24-01
38. Terre-Neuve 32-10
39. Vanniers 44-41

2. 3. LES PERMIS DE LOTIR

Carte. Carte 2.2. (Atlas 1, 1ère partie) Plans particuliers d'affectation du sol et Permis de lotir

Les permis de lotir permettent de diviser une parcelle cadastrale en plusieurs parcelles.
Il existe deux permis de lotir dans le Pentagone :

- n° 69: rue du Rempart des Moines entre la rue Léon Lepage et la rue Antoine Dansaert.
  Le permis est situé dans le périmètre du PPAS Rempart des Moines 45-14 et a été délivré le 10/09/1964. Le lotissement est réalisé : 4 lots. Les terrains sont bâtis.
- n°725: terrain situé entre la rue de Dinant et la rue de Villers.
  Le permis est situé dans le périmètre du PPAS Dinant -Hôpital 30-30 et a été délivré le 24/05/1989. Le lotissement est réalisé : 2 lots. Le plus grand lot n'est toujours pas bâti, alors qu'il a été vendu avec obligation de construire dans les 4 ans suivant l'acte de vente.

2. 4. LES EXPROPRIATIONS

2.4.1. PLANS D'EXPROPRIATIONS ACCOMPAGNANT UN PPAS

Le pouvoir expropriant est la Ville de Bruxelles. La plupart des PPAS sont accompagnés d'un plan d'expropriations. Les objectifs de ces expropriations sont principalement: élargissement des voiries avec relotissement, assainissement d'îlots de maisons, implantation massive de logements sociaux en ordre ouvert, création d'espaces verts de quartier.

2.4.1.1. PLANS D'EXPROPRIATIONS APRES JUILLET 1987

Les plans d'expropriations de plus de 10 ans liés aux plans particuliers d'affectation du sol, conformément à l'article 77 de l'Ordonnance sur la planification et l'urbanisme, n'ont plus de validité. L'analyse montre que sur les 8 PPAS entrés en vigueur après 1987, seuls 4 comportent un plan d'expropriation dont un n'a pas été approuvé. Les 3 autres ont été réalisés.

Liste des plans d'expropriations:
PPAS Samaritaine-Chandelier (60-33): plan d'expropriation 60-33A retiré de l'approbation du PPAS.
PPAS Buanderie (60-19): plan d'expropriation 60-18 réalisé.
PPAS Anvers-Alhambra (60-08): plan d'expropriation 60-08A réalisé.
PPAS Houblon (60-27): plan d'expropriation 60-27A réalisé.

2.4.1.2. PLANS D'EXPROPRIATIONS AVANT JUILLET 1987

Les plans d'expropriations ont été pour la plupart réalisés, certains ont été abrogés (cfr. 2.2. PPAS).

2.4.2. PLAN D'EXPROPRIATIONS HORS PPAS

Un seul plan d'expropriation est encore en vigueur dans le Pentagone. Il s'agit de celui demandé par le Ministère des Communications en vue de la construction d'un tunnel pour les transports en commun et concerne l'îlot rue de Woeringen/boulevard du Midi/boulevard Lemonnier (A.R. du 24.02.1972).
Seule une partie des expropriations a été réalisée, mais ce raccord de prémétro a été abandonné.
On peut donc s'interroger sur l'utilité de maintenir ce plan d'expropriation pour les parcelles non encore expropriées.

2. 5. LES REGLEMENTS ZONES

Il n'existe aucun règlement zoné en vigueur dans le Pentagone.

2. 6. LES ZONES PROTEGEES

Il n'existe pas de zone protégée dans le Pentagone.

2. 7. LES BIENS PROTEGES (CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER)

Carte 2.7. (Atlas 1, 1ère partie) Biens protégés. Conservation du patrimoine immobilier
Carte. 2.7. (Altas 1, 1ère partie) Zones de protection des monuments classés

Nombre de biens protégés situés dans le Pentagone: environ 250 (le chiffre varie selon le comptage de certains ensembles) et environ 40 ouvertures d'enquêtes. L'essentiel de ces biens est classé. La procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde étant relativement récente, le nombre de biens protégés sous cette forme est restreint.

La situation de droit reflète la position historique du Pentagone par rapport à l'ensemble du territoire de l'agglomération bruxelloise: environ un tiers des biens protégés de la Région est situé dans le centre. Malheureusement le retard en matière de protection du patrimoine par rapport à d'autres grandes villes européennes est fortement marqué en dépit de l'effort mené par la jeune Région Bruxelloise.

Il faut rappeler que ce n'est qu'en 1936 que les premiers monuments furent protégés à Bruxelles (un siècle après la mise en place de la Commission Royale des Monuments). En 1936 et 37 le gouvernement classe ainsi 9 des églises historiques (ou parties d'églises) et 4 monuments civils ou vestige historique du centre de Bruxelles. Il est significatif que dans le même train de classement ne figurent que deux monuments en dehors du centre et un seul "site" (le Vieux tilleul à Boendael).
Par la suite, la protection du patrimoine bruxellois resta un processus très lent jusqu'aux années 1970. Il faut attendre 1988 pour voir s'amorcer une politique plus volontariste, puis à partir de la régionalisation de cette compétence, alors restée nationale, un désir d'affirmation de l'identité de la ville qui repose notamment sur la protection et la mise en valeur du patrimoine. Il faut rappeler les lourds antécédents qui pèsent sur ce sujet comme la destruction de la Maison du Peuple de Victor Horta au début des années 1960 ou celle de l'Hôtel d'Ursel.

Types de biens bien couverts par la politique de protection:

Églises: "les biens majeurs" de cette catégorie (cathédrale, églises gothiques et baroques) sont classés comme monuments dans leur entièreté.

Les places publiques formant des grands ensembles urbanistiques sont également bien représentées dans l'ensemble des biens protégés, mais uniquement les façades et les toitures, classées comme monuments: Grand-Place, place des Martyrs, place Royale, place des Barricades, place de la Liberté (ces dernières façades classées en temps que site). Les intérieurs de la Grand-Place faute d'être protégés ont presque tous été dénaturés.

Parmi les **autres monuments majeurs** sont bien représentés les vestiges des deux enceintes, parmi les oeuvres "signées" seules celles de Victor Horta ont fait l'objet d'une protection systématique.
Les principaux **parcs et squares** sont classés comme sites (Parc de Bruxelles, parc d'Egmont, square du Petit Sablon...).

Périmètre de protection des biens classés
Pour les biens classés après l'entrée en vigueur de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, celle-ci prévoit l'établissement d'une zone de protection dont les limites sont déterminées au cas par cas. Dans cette zone, les travaux qui pourraient détériorer les vues sur le bien classé ou à partir de celui-ci font l'objet d'un contrôle.

Inventaires légaux

Deux inventaires en date du 22.9.1995 concernent le centre:
- l'Inventaire des sites reprend une petite dizaine de jardins et parcs (privés ou publics) du Pentagone;
- l'Inventaire des monuments d'orgues compte une dizaine d'objets dans le Pentagone dont certains sont situés dans un même lieu.

Axes structurants
Les axes structurants du PRD concernent la qualité patrimoniale du centre, leur sélection étant liée à leur caractère remarquable tant sur le plan historique que paysager.
Les axes structurants impliquent une politique d'embellissement, mais ne créent pas de protection.

Biens non protégés
Toutes les autres catégories que celles évoquées ci-dessus sont très insuffisamment représentées: le patrimoine civil ancien (XVIIème et XVIIIème), l'Art Nouveau, l'oeuvre de grands architectes (Beyaert,...), le patrimoine scolaire, le patrimoine industriel et social, l'Art Déco, le Modernisme n'ont que très peu d'exemples protégés eu égard à leur importance dans le centre.
En particulier il faut attirer l'attention sur la fragilité du tissu le plus ancien, formé de maisons des XVIIème et XVIIIème siècles situées dans le périmètre de la première enceinte et le long des voies marchandes (Marché aux Herbes, Marché au Charbon, rue Haute, rue Ste-Catherine, ...). Certains de ces immeubles ont été apparemment "protégés" par le PPAS Îlot sacré, mais les transformations ou reconstructions abusives les ont souvent fortement dénaturés.

Des exemples précieux du "petit patrimoine" (monuments sur l'espaces public, potales, portes cochères, enseignes sculptées,...) sont protégés mais en nombre réduit.

Il faut rappeler que toute une série d'immeubles-clés ne sont pas protégés: Palais de Justice, Palais Royal, Palais des Nations, Palais d'Egmont, Palais de Charles de Lorraine, Musées d'Art Ancien...
Des rues ou des quartiers remarquables et formant des ensembles homogènes ne jouissent d'aucune protection: rue Ducale, quartier du Béguinage, rue Coppens ou rue Van Gaver,...
Certains types de patrimoine sont plus fragilisés que d'autres et devraient bénéficier d'une politique plus déterminée (immeubles commerciaux).

Enfin, comparativement aux autres territoires de la Région bruxelloise, le Pentagone dispose d'un atout essentiel à une politique de protection du patrimoine: l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique, Bruxelles, Tome I, éditions Mardaga, Liège, 1989-94, un inventaire identifiant les biens les plus intéressants, s'appuyant sur une documentation d'archives et illustré par un reportage photographique. (cfr. 1.3.2.)

2. 8. LA RENOVATION URBAINE

Carte ci-après. Rénovation urbaine

Trois outils de rénovation urbaine publique:
- les contrats de quartier (dont l'ordonnance vient d'être modifiée). Il s'agit de revitaliser l'ensemble d'un quartier, tant au niveau immobilier que des espaces publics. L'aspect social est également pris en compte. Ce sont des programmes globaux de quatre ans impliquant la Région, la commune et le privé. Deux contrats de quartier sont actuellement en cours sur le Pentagone: Fontainas-Anneessens et Anvers-Alhambra; un troisième est initié: Rempart des Moines. Les contrats de quartiers remplacent les anciens subsides octroyés aux communes par la Région pour la rénovation / reconstruction d'îlots;
- le subside octroyé par la Région aux communes et aux CPAS pour la rénovation d'immeubles isolés. C'est par ce biais que le CPAS rénove actuellement beaucoup d'immeubles de son patrimoine privé (cfr. 1.2.2. Population et logement);
- la construction de logements moyens (conventionnés) par la SDRB en partenariat avec le privé.

Deux outils de rénovation urbaine privée:
- la prime à la rénovation octroyée par la Région aux particuliers. Il s'agit d'une prime modulée en fonction de la situation du logement (Périmètre de développement renforcé du logement, Contrat de quartier);
- la prime octroyée par la Région aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement

2. 9. LES TERRAINS INDUSTRIELS

Il n'existe aucun terrain industriel dans le Pentagone.

2.10. LE STATUT ADMINISTRATIF DES VOIRIES ET LE STATUT JURIDIQUES DES COURS D'EAU

Carte 2.10. (Atlas 1, 1ère partie). Réseau des voiries régionales et des cours d'eau

Toutes les voiries du Pentagone sont communales, à l'exception de la petite ceinture, de la rue de la Loi et d'une partie de la rue des Quatre Bras et de la place Poelaert qui sont régionales.

2. 11. LES PLANS D'ALIGNEMENT

Une grande partie des plans d'alignements a été décrétée au milieu du XIXème siècle et dans une moindre mesure aux environs de 1930. L'objectif principal étant d'élargir les voiries, ils ont contribué à faire disparaître l'aspect moyenâgeux du centre historique de la ville.
Certains PPAS prescrivent également de nouveaux alignements ou abrogent certains anciens arrêtés d'alignement afin de préserver des immeubles intéressants.

Une analyse de l'état de réalisation des arrêtés d'alignement a été établie par le service d'urbanisme de la Ville de Bruxelles en 1985. Cette analyse composée d'un tableau, d'un recueil de plans, d'un plan général du Pentagone et de photographies n'a pas été mise à jour et est donc insuffisante pour pouvoir énumérer les arrêtés à abroger.

VILLE DE BRUXELLES
PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT
PENTAGONE

DOSSIER DE BASE

SITUATION EXISTANTE
DE DROIT

RENOVATION URBAINE

STAD BRUSSEL
GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGS PLAN
VIJFHOEK

BASISDOSSIER

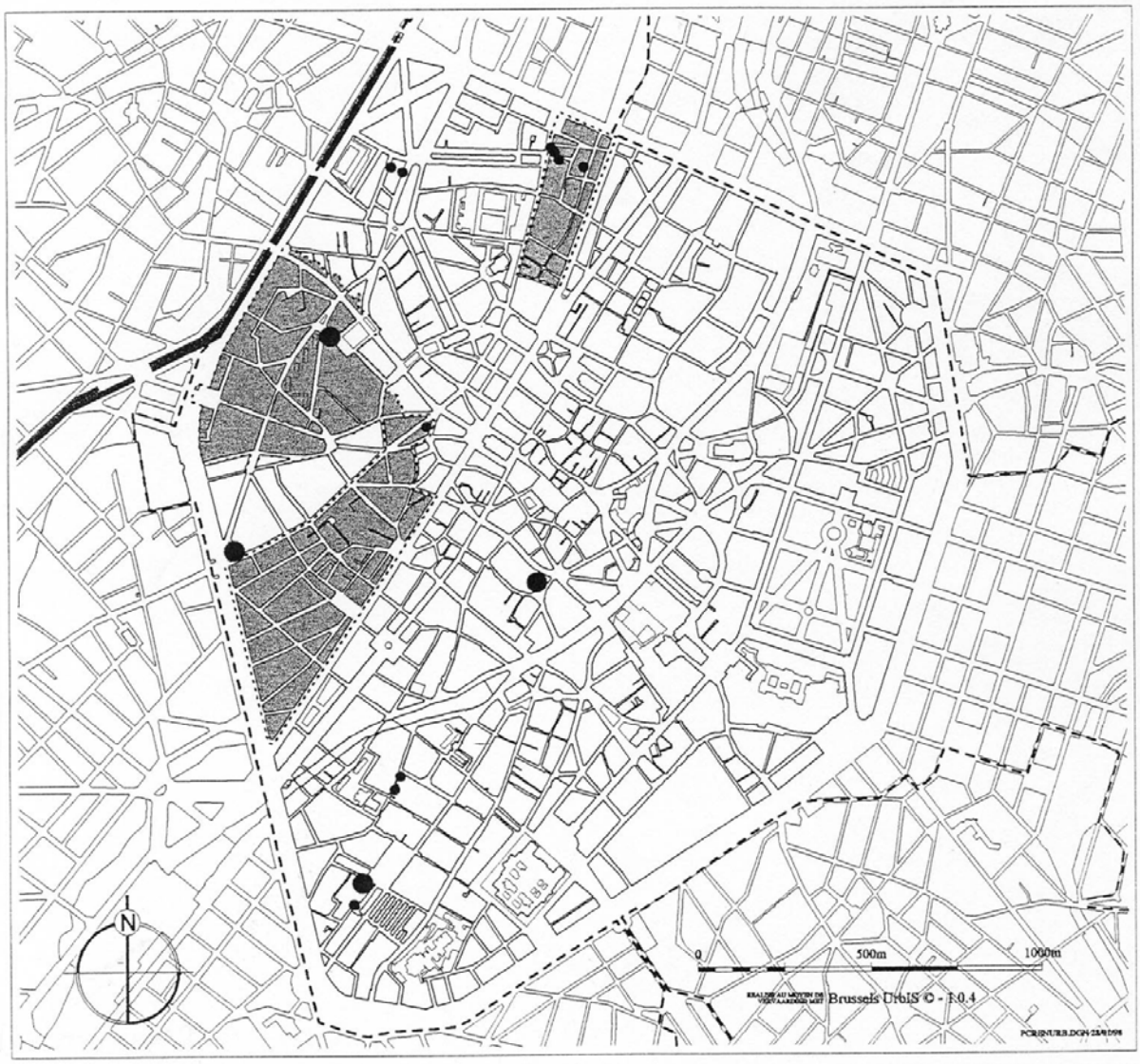
BESTAANDE
RECHTSTOESTAND

STADSRENOVATIE

Contrat de quartier — Wijkcontract

Opération de la S.D.R.B. — Operatie van de G.O.M.B.

S.D.R.B. (1998) / D.D.P. (1998) — Sources / Bronen — G.O.M.B. (1998) / A.O.V. (1998)



DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DU PENTAGONE — ERU — AFVAARDIGING VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE VIJFHOEK

II - 1998

Une série d'arrêtés d'alignement a été abrogée depuis 1985. Un tableau réalisé en 1994 reprend les arrêtés d'alignement modifiés et ceux qui ne le sont pas encore mais qui devraient être abrogés. Ce tableau ne renseigne pas le type de modification et nécessite une analyse au cas par cas.
Lors de la délivrance d'un permis d'urbanisme où se pose un problème d'alignement, la Ville analyse avec attention la demande et fait preuve d'une certaine souplesse dans ses décisions.

Les options du PCD en matière de patrimoine étant de préserver la qualité historique du centre ville, les immeubles sur des alignements correspondant à un tracé ancien sont à priori maintenus. Pour les terrains non bâtis mais dont l'arrêté d'alignement n'a pas encore été appliqué, un intérieur d'îlot exigu ne permettant pas le développement d'un cadre de vie de qualité est un argument en faveur du maintien de l'alignement existant de fait. Les arrêtés d'alignements non réalisés sont à abroger.
Une mise à jour de l'état de réalisation des arrêtés d'alignement et une analyse doit déterminer les cas où l'abrogation est nécessaire.

2. 12. LES SERVITUDES DE VUES

Carte (Atlas 1, 1ère partie). Servitudes de vues sur la basilique de Koekelberg
Liste ci-après Servitudes de vues (en vigueur, abrogées et proposées)

Les servitudes de vues ont pour but de préserver les vues sur un bâtiment remarquable. Ces servitudes déterminent des hauteurs maxima de construction dans le périmètre défini par un cône partant d'un point d'observation panoramique.
Ce sont des instruments intéressants pour veiller à la qualité du paysage urbain et la mise en valeur des points de repères. Une série de servitudes de vues ont été étudiées et proposées pour le territoire de la Ville. Certaines ont été abrogées, d'autres n'ont jamais été approuvées.
Dans le Pentagone, seules les servitudes de vues sur la Basilique de Koekelberg ont une valeur légale (1967). Trois cônes sont établis à partir de 3 points panoramiques du haut de la ville : depuis l'esplanade de la Cité Administrative, la Place Royale et la place Poelaert.

Le classement avec zone de protection constitue un autre instrument juridique de protection des vues sur ou à partir d'un bâtiment ou d'un site. La zone de servitudes de vues est beaucoup plus restreinte que pour les servitudes de vues panoramiques.

Certains PPAS anciens, comme celui de la Grand-Place (30-10, 1960), ont également établi la protection des vues sur ou à partir de tel ou tel bien. En ce qui concerne le 30-10, il s'agit des vues de et sur le Palais royal, la flèche de l'Hôtel de Ville et la place royale. Il serait intéressant à l'avenir de réintroduire ces notions.

A titre informatif, il existe également des panoramas et des "rayons visuels" (+- 35) pour protéger les vues sur ou à partir de certains bâtiments de valeur (Palais royal, Grand-Place, etc.). Les rayons visuels ont été établis lors de demandes précises de permis d'urbanisme.
Une carte établie par le service d'urbanisme reprend ces rayons visuels. Une autre carte reprend les panoramas.

2.13. LE REGLEMENT SUR L'AFFICHAGE ET LA PUBLICITE

Avant les autres communes, la Ville de Bruxelles a adopté un *Règlement sur les dispositif de publicité*. Il a été approuvé par arrêté du Gouvernement du 22 décembre 1994. Visant un dégagement de la ville de cette forme d'envahissement visuel, ce règlement est sévère, mais a déjà assez largement atteint ses objectifs. Il stipule notamment qu'il ne peut y avoir de panneaux sur les façades avant ou arrière, ni sur le toit d'un immeuble

Dénomination - localisation	Données juridiques	Observations
Servitudes de hauteurs maximums pour la, sauvegarde du panorama de Bruxelles (quartier Putterie et abords) 1. A partir de l'axe du Palais du Roi. 2. A partir des angles de la rue Royale et de la rue Baron Horta. 3. A partir de la place des Palis (trottoir axe Palais) 4.A partir de la place Royale vers la tour de l'Hôtel de Ville et sur une zone de 25 m.de largeur.	Convention du 07.04.1903 et Avenant du 12.08.1914 entre l'Etat Belge et la Ville de Bruxelles. Convention du 07.04.1903 - art.15 (remplacée par l'Avenant du 12.08.1914) Avenant du 12.08.1914 à la Convention du 07.04.1903 (+ 2 profils - plans n° s 193 et 194) Avenant du 12.08.1914 à la Convention du 07.04.1903 (+3 profils longitudinaux - plans n°s19, 191 et 192) Avenant du 12.08.1914 à la Convention du 07.04.1903	Abrogées par la loi Domaniale du 03.08.1962. Cônes des servitudes de vues avec échelles des interpollations des hauteurs : voir clichés 1045, 1553 et 2891. Limite Ouest zone de servitude 2.4 voir cliché 3756.
Vue panoramique depuis la place Poelart vers le bas de ville	Convention du 25.01.1913 Etat Belge/Ville de Bruxelles.	Voir plan Ville de Bruxelles - Service Architecture du 27.05.1941
Vue panoramique depuis la place du Congrès vers le bas de la ville		Proposition du Service des Travaux Publics - Rapport du 01.07.1914. Nouvelles études en 1941 et 1948 Voir plan de la Ville de Bruxelles - Service Architecture du 27.05.1941

Benaming - situering	Juridische gegevens	Opmerkingen
Zichtlijnen en begrenzing van de hoogtes (*Îlot Sacré* en omgeving)	K.B. van 24.08.1960	
5.1. Zichtlijn naar het Koningsplein	K.B. van 24.08.1960	
5.2. Zichtlijn naar de omgeving van de St.-Michiels-en Goedelekathedraal	K.B. van 24.08.1960 — BBP 30/10	Intrekking door G.B. 03.03.1995 (GewOP art.5.1)
5.3. Zichtlijn naar het Stadhuis	K.B. van 24.08.1960	
5.4. Hoogtebegrenzing voor de constructies die achteruitgeplaatst zijn t.o.v. de gevel + toepassing van de Bouwverordening	K.B. van 24.08.1960	
Bescherming van het uitzicht op de Basiliek		+ plan op 1/15.000
V1. Vanaf de Queteletplaats		+ addenda + foto's zie neg. 4400 + plan op 1/15.000
V2. Vanaf de esplanade van het Rijksadministratief Centrum		+ addenda + foto's zie neg. 4400 + plan op 1/15.000
V3. Vanaf het Koningsplein		+ addenda + foto's zie neg. 4400 + plan op 1/15.000
Vanaf het Poelaertplein		+ addenda + foto's zie neg. 4400

3. LE P. R. D. : LE VOLET INDICATIF

INTRODUCTION

Le PRD est entré en vigueur le 11 avril 1995. Il se compose, outre l'Arrêté proprement dit, d'un volet indicatif et d'un volet réglementaire (Dispositions relatives à l'affectation du sol et carte réglementaire d'affectation du sol).
Le PCD s'inscrit dans les objectifs généraux des "Lignes forces" du PRD, de même qu'il respecte les dix principes du projet de ville de la "Mise en oeuvre".

LIGNES FORCES DU PRD

RAPPEL DES PRINCIPES GENERAUX

Les lignes forces peuvent se résumer en douze principes qui forment la base du cahier des charges des PCD:

1. une volonté de répondre aux besoins des habitants de la Région;
2. renforcer l'attractivité de la Région et favoriser l'équilibre social;
3. une croissance de l'emploi assurant le progrès social et compatible avec la qualité de vie en ville;
4. affirmer les ambitions de métropole européenne et internationale de Bruxelles dans le respect de la vie quotidienne de ses habitants;
5. mener une grande politique de protection du patrimoine, du cadre de vie, des paysages et d'embellissement de la ville;
6. renforcer le développement social;
7. élaborer un programme de sécurité dans la ville;
8. valoriser le commerce et les équipements de la Région;
9. assurer une gestion rationnelle des ressources, une politique active de réduction des nuisances et une protection du patrimoine vert;
10. assurer le rayonnement culturel de la Région;
11. valoriser les atouts touristiques et améliorer les structures d'accueil de la Région;
12. assurer la mobilité à l'échelle de la Région.

POLITIQUE DU LOGEMENT : EN QUOI LA COMMUNE EST CONCERNEE

Le PRD s'appuie sur un scénario volontariste qui compte sur une augmentation de la population régionale de 3,6 % sur 14 ans (en 2005 il y aurait 34.000 habitants supplémentaires par rapport aux 954.045 habitants de 1991).

En matière de nombre de logements, compte tenu de la diminution moyenne du nombre de personnes par ménage (qui passe de 2,07 à 2,00) et du déclassement par vétusté d'une partie du stock de logements existants (estimée à 15.500 unités), c'est 48.300 logements supplémentaires qu'il faudrait trouver d'ici à 2005, soit un rythme annuel de 3.450 logements.
Soit pour le marché acquisitif, 18.000 logements (1.286 /an). On table sur:

- l'action de la SDRB (ménages de profil moyen, 2.800 logements);
- un autre mode de conventionnement (ménages de profil moyen, 3.200 logements);
- la construction autofinancée (ménages de profil élevé, 10.000 logements).
- le Fonds du Logement: rénovation de logements abandonnés (ménages à profil faible, 1.900 logements);
- la récupération de bureaux privés par autofinancement, (solitaires de profil moyen, 100 logements).

Pour le marché locatif, 30.300 logements, soit 2164 annuellement. On table sur:

- les SISP: construction de logements, achat de logements et division, récupération de logements abandonnés (3.267 logements);
- les communes : récupération de 3.500 logements abandonnés;

- le Fonds du Logement: récupération de 700 logements abandonnés;
- partenariat public/privé: 2.800 logements;
- parc conventionné pour ménages moyens, rénovation légère et division: 5.067 logements.

On table aussi sur le marché privé (15.667 logements):

- rénovation lourde et division (1.917 logements en plus);
- récupération de bureaux privés (2.700 logements);
- construction et location par le privé (11.050 logements).

Le volume d'aide régionale aux communes pourrait être calculé en fonction de la grandeur des périmètres de développement renforcé du logement; la Ville de Bruxelles compte 28,7 % de la surface régionale, (surface nette: 375 ha / 1.355).et le Pentagone 57 % de la surface de la Ville (surface nette: 201 ha).

POLITIQUE DE LOCALISATION DE L'EMPLOI: EN QUOI LA COMMUNE EST CONCERNEE

Bruxelles doit constituer un bassin d'emplois significatif, diversifié, moderne et assurant le progrès social. Pour ce faire, le PRD développe une politique économique selon quatre axes.

AFFIRMER LES AMBITIONS DE METROPOLE EUROPEENNE DANS LE RESPECT DE LA VIE QUOTIDIENNE DE SES HABITANTS

La Région doit prendre appui sur son excellente situation géographique par rapport aux grands espaces économiques européens. Près de 33.000 emplois pourraient être créés, d'ici 2005, dans des activités administratives, tant publiques que privées. En parallèle, une politique d'encouragement au développement économique doit être menée.

Un scénario "moyen" de développement prévoit une croissance de près de 15.000 emplois dans les institutions européennes d'ici 2005. Les ménages de fonctionnaires européens, dont le revenu et le pouvoir d'achat sont élevés, génèrent de l'emploi dans le commerce et les services. Or, des quelques 12.000 ménages européens supplémentaires qui viendront travailler à Bruxelles, les 2/3 résideront dans la région. Très urbains dans leurs comportements, ils peuvent participer à la politique de reconquête de l'habitat à mener dans les quartiers centraux, biens desservis par les transports en commun.
Par ailleurs la région doit assimiler une grande quantité de bureaux occupés par les institutions européennes. En plus des 734.000 m² qu'elles occupent déjà à Bruxelles, 900.000 m² supplémentaires leur seront nécessaires. Les trois quarts sont déjà en cours de réalisation, il reste donc environ 230.000 m² à construire, qui devront être localisés à proximité des noeuds de transports publics.

MODERNISER L'ACTIVITE INDUSTRIELLE POUR RALENTIR SON DECLIN ET ACCUEILLIR DE NOUVELLES GENERATIONS D'ENTREPRISES DE POINTE

Bruxelles possède une longue tradition industrielle. Elle doit s'efforcer de maintenir un secteur solide de production de biens sur son territoire. Elle devra renforcer les industries existantes, notamment dans la zone du Port mais aussi accueillir de nouvelles entreprises industrielles de technologies avancées, attirées par les activités de recherche - développement des universités bruxelloises.
Les secteurs choisis sont prioritairement l'agro-alimentaire, l'industrie de précision, la communication, la santé, et aussi la technologie de l'environnement et les nouvelles technologies de l'imprimerie. Ces secteurs d'avenir sont soutenus par les aides publiques régionales à l'expansion économique et par "Technopol", structure mise en place pour encourager les synergies et les transferts de technologies vers les entreprises bruxelloises.

VALORISER LE COMMERCE ET LES EQUIPEMENTS DE LA REGION

La santé des noyaux commerciaux est influencée par quatre facteurs : leur accessibilité, le pouvoir d'achat des publics cibles, l'attractivité du noyau commercial lui-même et l'offre totale de surfaces

commerciales dans la région et en périphérie. L'action de la région, qui ne peut s'exercer qu'indirectement, visera à améliorer tout ce qui gravite autour de ce secteur :

- la réorganisation et l'amélioration des espaces publics
- la publication régulière d'un livre blanc d'évaluation de la vitalité commerciale;
- la création d'un système de "contrat de noyau commercial". Ils traiteront d'accessibilité, de propreté, de sécurité, de l'occupation des étages au-dessus des commerces.

Plus de 18.000 emplois pourraient être créés d'ici 2005, notamment dans le commerce et les services urbains, et ce, grâce à l'augmentation escomptée de la population.

MAITRISER LA LOCALISATION DES ACTIVITES DANS LA VILLE

L'innovation majeure apportée par le PRD est de localiser les différents types d'activités dans les sites les mieux adaptés à leurs besoins spécifiques en matière de transport, tout en minimisant les nuisances qui pourraient en découler pour la collectivité.

MAITRISER LA FONCTION ADMINISTRATIVE

On constate que les terrains affectés aux immeubles de bureaux ou convoités pour de nouvelles implantations sont largement disséminés dans la région. L'objectif du plan est de recentrer les nouvelles implantations dans des pôles bien desservis par les transports publics de longue portée. Ceci permettra de réduire sensiblement l'utilisation de la voiture dans les déplacements domicile-travail et de rentabiliser, du même coup, les transports en commun.
Trois types d'actions sont menées :

- limiter l'implantation de la fonction administrative aux pôles existants, biens desservis en transports en commun depuis l'ensemble du pays, c'est-à-dire près des gares;
- réduire progressivement, dans les quartiers résidentiels, l'occupation illégale de logements par les bureaux et les localiser dans le tissu mixte;
- éviter la formation de chancres, en favorisant la rénovation des bâtiments de bureaux obsolètes, lorsqu'ils sont bien situés par rapport aux noeuds de transports en commun et en réaffectant ces bâtiments à d'autres usages lorsque ce n'est pas le cas.

FAVORISER L'IMPLANTATION INDUSTRIELLE ARTISANALE DANS LA REGION

En particulier pour le Pentagone:

- le renforcement des activités pouvant bénéficier de la proximité des activités portuaires et de transport dans la zone du canal;
- le maintien des activités dans le tissu urbain existant en favorisant la mixité des fonctions.

RENFORCER LA STRUCTURE SPATIALE DES NOYAUX DE COMMERCES

Dans le centre qu'il faut revitaliser prioritairement, le confort du client sera amélioré, notamment par une meilleure accessibilité en voiture et en transports en commun et un accès plus confortable pour les piétons.

MISE EN OEUVRE DU PRD

PROJET DE VILLE (CARTE N°1)

La carte illustre de façon synthétique les douze principes repris ci avant.

CARTE INDICATIVE N° 2: LES GRANDS TERRITOIRES URBAINS

La carte des grands territoires reflète la morphologie voulue de la ville et reconnaît l'importance du Pentagone. La ville dense est par nature la ville de la mixité. En surcharge, la centralité métropolitaine correspond au territoire ou se concentre(ro)nt les grands éléments métropolitains, en matière culturelle, politique, économique et emblématiques de la ville.

CARTE INDICATIVE N° 3: LA PROTECTION DE LA DIVERSITE ECONOMIQUE

La carte arbitre les stratégies spatiales mises en oeuvre en matière d'activités économiques. Outre des zones d'entreprise à caractère urbain reprises du Plan de secteur et les périmètres administratifs métropolitains, les périmètres d'industries urbaines, les périmètres d'activités portuaires et de transport, les périmètres d'intérêt régional (PIR) et les périmètres d'intérêt régional à aménagement différé (PIRAD) qui ont une traduction réglementaire directe, la carte définit un espace d'intervention économique prioritaire où devront se concentrer les mesures d'encadrement et de soutien de la Région.

CARTE INDICATIVE N° 4: LES PATRIMOINES ET L'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE

La carte reprend les différents éléments constitutifs du paysage urbains: les espaces structurants prioritaires ou non, les entrées de ville, les périmètres d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (PICHEE), le patrimoine immobilier exceptionnel, les nouveaux grands espaces verts à créer, ceux existants, la promenade verte, la trame verte du canal, une aire de verdoiement prioritaire couvrant le Pentagone et une grande partie de la ville dense de première couronne, la ville verte de seconde couronne à protéger. Le pentagone concentre: les espaces structurants, le patrimoine immobilier exceptionnel et est entièrement couvert par un PICHEE.

CARTE INDICATIVE N° 5: LES TRANSPORTS PUBLICS

Cette carte ne traite que des transports publics ferrés et des bus en site protégé; les itinéraires de bus en voirie normale, aisément modifiables, ne sont pas repris. On y distingue l'existant, ce qui est à réaliser et ce qui est à l'étude.
Le texte correspondant traite successivement :

- des choix en matière de chemin de fer (du T.G.V. au R.E.R.);
- du développement du réseau de la STIB;
- des options pour améliorer la vitesse commerciale des réseaux de surface en ce compris le programme VICOM dont le programme est repris sur une carte annexe;
- les parkings de transit.

LES ITINERAIRES VICOM SONT REPRIS A LA CARTE 1.4.3.6 BIS

CARTE INDICATIVE N° 6: LES VOIRIES : SPECIALISATION DES VOIRIES ET REHABILITATION DES ESPACES PUBLICS

Cette carte fait la distinction entre le réseau régional (autoroutes, voies métropolitaines, voies principales), le réseau interquartier (voies interquartiers) et le réseau de quartier (collecteurs de quartier et rues locales). Les grands parkings de transit régionaux sont aussi localisés.
Le texte correspondant traite successivement :

- de l'organisation générale de la circulation en trois réseaux;
- des voiries d'intérêt régional à l'étude;
- de la signalisation directionnelle et la gestion des feux de carrefours;
- des principes d'aménagement et de gestion de la circulation;
- de la protection du transport public de surface;
- de la circulation des cyclistes en ce compris la mise sur pied d'un réseau d'itinéraires cyclables dont le tracé est repris sur une carte en annexe (les itinéraires 1, 11, 12, 13, 15 et 16 sont devenus entre-temps prioritaires);
- de la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite;
- des plans locaux de circulation et de stationnement.

Les réseaux régional et interquartier découpent le territoire en "aires de trafic local", chaque aire ne constituant pas un quartier au sens sociologique du terme, ou une unité de voisinage. C'est au sein du réseau de quartier qu'il appartient à la commune, en collaboration avec les communes voisines et la Région, de définir les collecteurs de quartier; la notion de trafic de transit devrait y être exclue. Cependant certaines aires de trafic local, fort grandes, devront peut-être accueillir des voies interquartiers supplémentaires. Les itinéraires cyclables sont repris à la carte 1.4.3.7 bis.

POLITIQUE FONCIERE

La mise en oeuvre de la politique foncière implique de disposer:

- d'un droit révisé en vue de permettre une action plus efficace des pouvoirs publics (droit de préemption, pénalisation fiscale des gels de biens immeubles, découragement des transactions spéculatives,...);
- d'une régie foncière régionale. Cette dernière a été créée par l'ordonnance du 8 septembre 1994, mais elle n'est pas encore vraiment opérationnelle.

VOIES ET MOYENS DU PRD

Les moyens à mettre en oeuvres concernent tant des moyens budgétaires que réglementaires. Le PRD approuvé en mars 1995 étant intervenu en fin de législature régionale, il est normal que ce volet n'ait pas été développé. Il devra en être autrement pour son successeur, qui interviendra, lui, en début de législature.

4. PROJETS

Carte 4. (Atlas 1, 1ère partie) Projets d'ensemble
Carte 4. (Atlas 1, 1ère partie) Immeubles et espaces publics
Illustrations ci-après

PROJETS D'ENSEMBLE

Deux projets opérationnels.
Le Contrat de Quartier Rempart des Moines qui vise la réhabilitation du quartier dans l'ensemble de ses composantes: immobilier, espaces publics, social... Il couvre les années 1997 à 2000.
Le Tracé royal (cfr. ci-dessous "Espaces publics).

Cinq projets d'étude pour la réalisation de nouveaux PPAS:
Béguinage et Îlot sacré: étude du dossier de base
Marché au Charbon, Sablon, Royal: à l'étude .

IMMEUBLES

Les projets immobiliers sont nombreux. Certains n'en sont bien sûr qu'à la conception. Mais beaucoup font déjà l'objet d'un dossier d'urbanisme.
Les projets de logement, parfois accompagnés de commerces sont nombreux, de plus petite taille et surtout concentrés à l'Ouest des boulevards du centre, rue Haute. Ils sont partiellement le fait des pouvoirs publics.
De grands projets d'équipement qui constituent des enjeux importants: le musée et le parc sur le terrain Philips à la place Fontainas, la réhabilitation de la gare de la Chapelle (Recyclart), le centre de recyclage au Palais des vins, rue des Tanneurs, le centre d'entreprises rue d'Alost, l'extension de l'école Bischoffsheim.

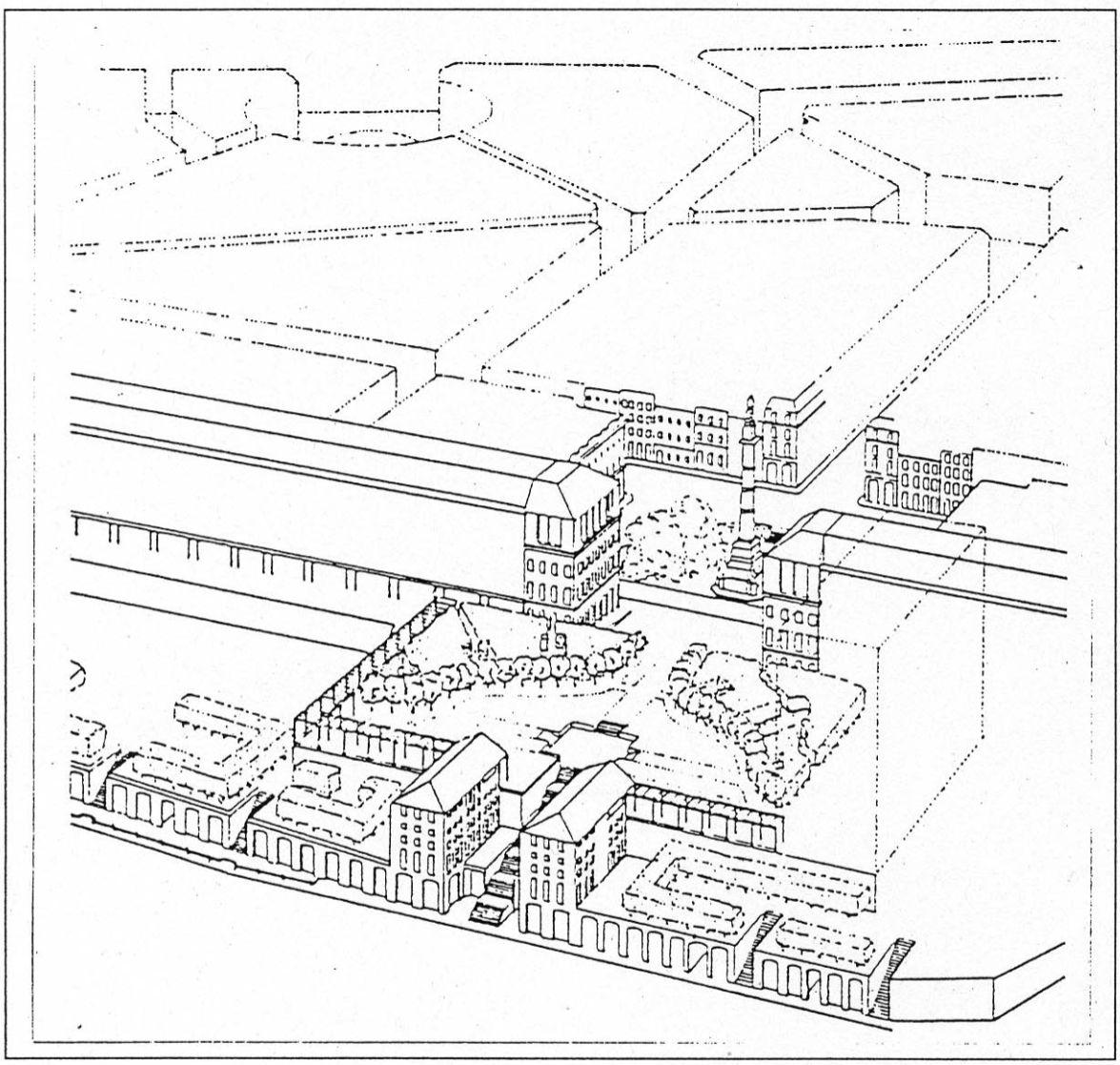
Par ailleurs, il existe de très nombreux projets d'Interenvironnement, de l'ARAU, du CGAM, des écoles d'architecture et d'associations militant pour l'amélioration du cadre de vie urbain, par exemple la liaison rue du Congrès - rue des Sables.

ESPACES PUBLICS

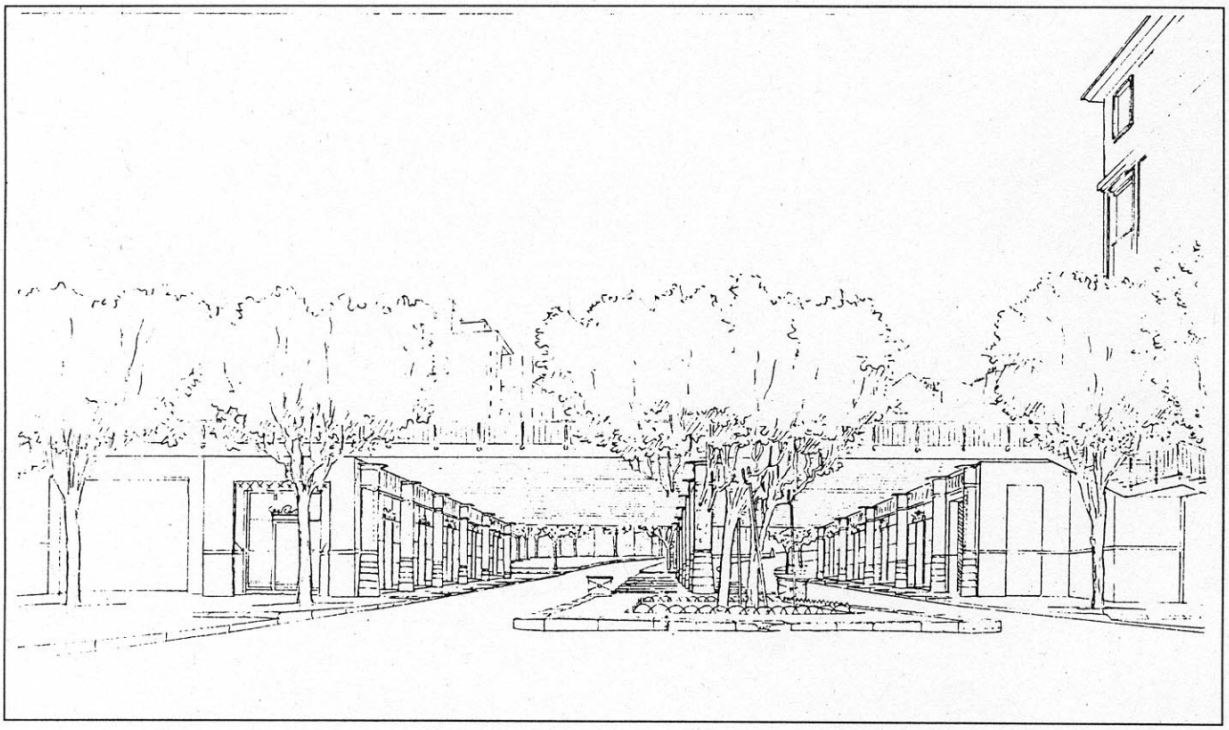
La plupart des grands axes ont fait l'objet de projets à des stades plus ou moins évolués.
Le Tracé royal dans un contexte très particulier et grâce au financement de l'accord de coopération est en cours de réalisation.
La percée créée par la Jonction a suscité le concours "Impératrice".
Quant aux boulevards du centre, un réaménagement modérant la circulation et rendant aux commerces et aux piétons une nouvelle vitalité est souhaité par d'aucuns, mais ne fait pas encore l'objet d'étude préalable.

Une multitude de projets plus ponctuels sont programmés dans le plan quinquennal d'investissement. Celui-ci reprend des projets initiés par la Ville, et dans certains cas, par les habitants dans le cadre de "Bruxelles Mobile", par exemple.

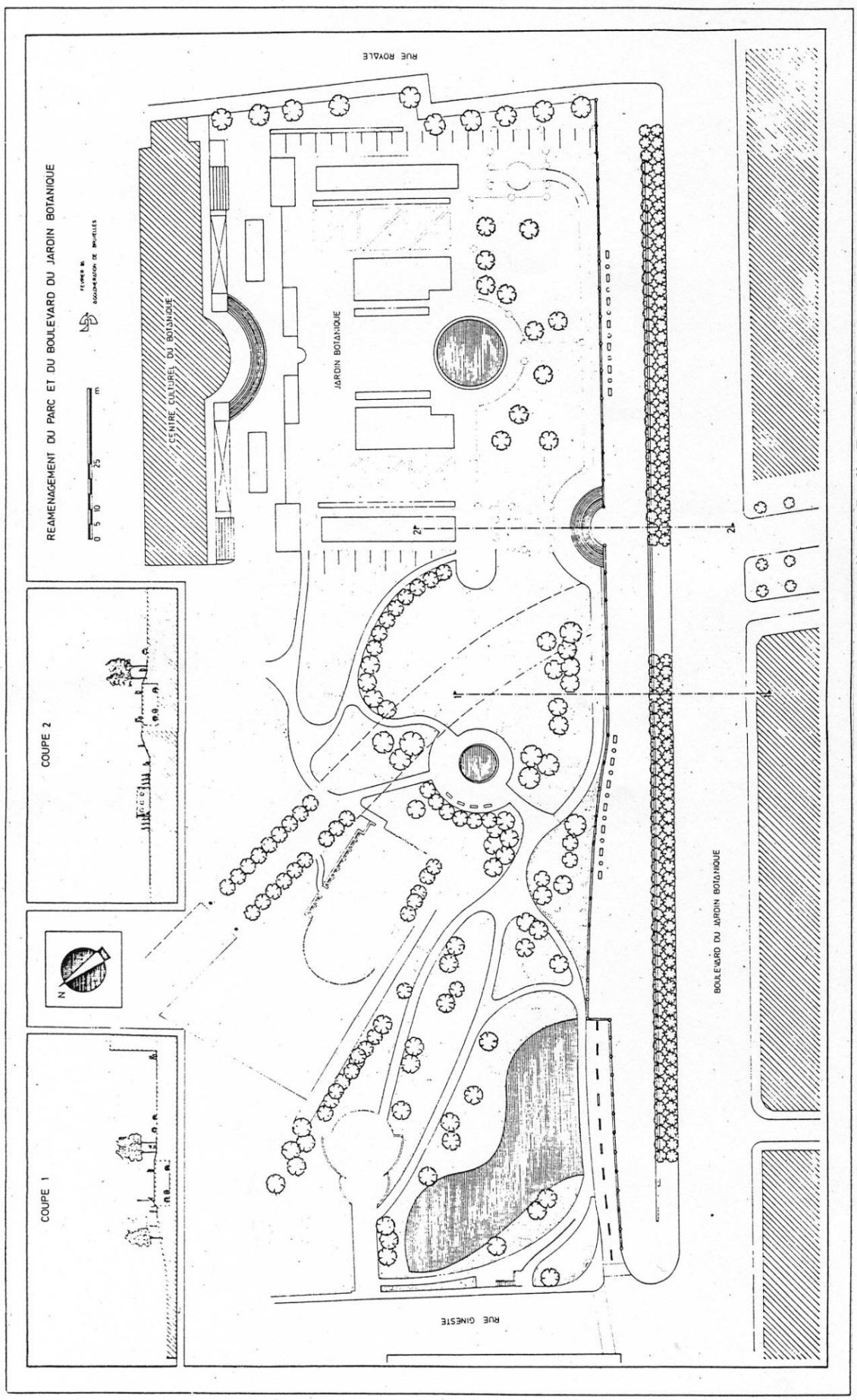
Interenvironnement, l'ARAU, le CGAM et d'autres associations ont rendu publics de nombreux projets.



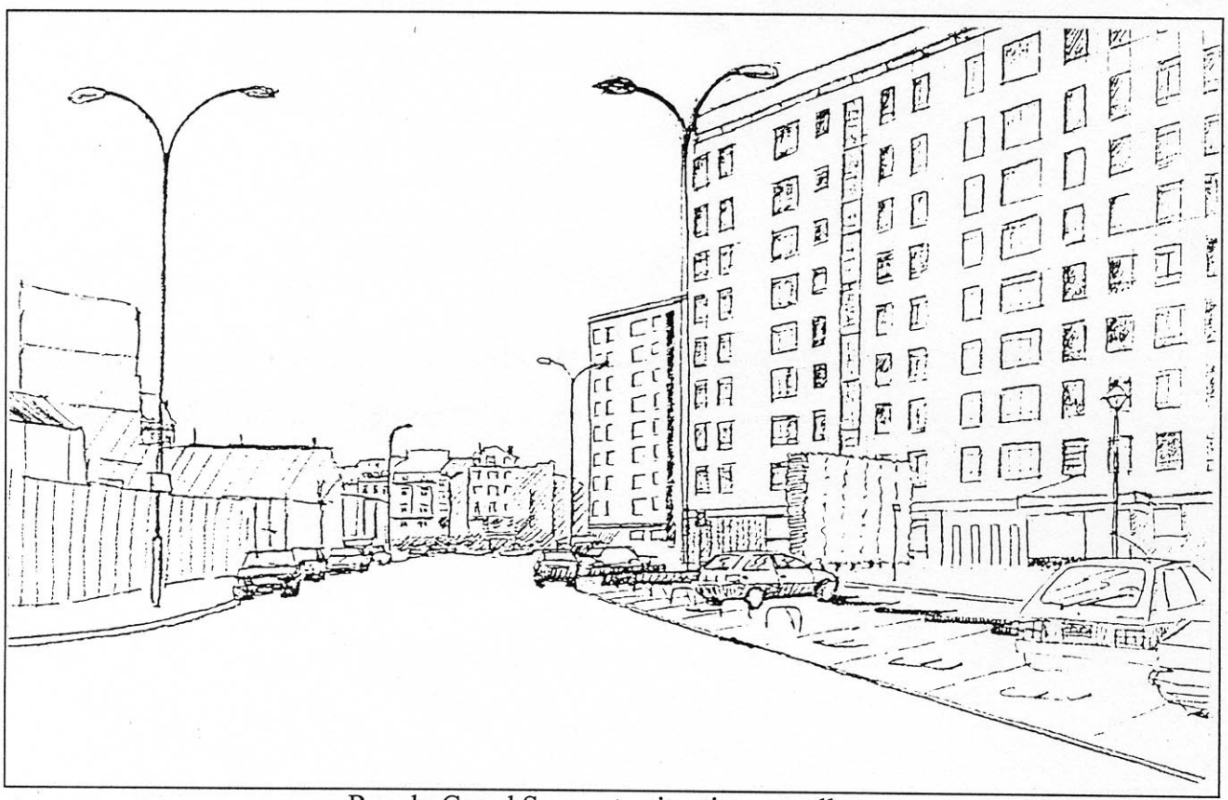
Boulevard Pacheco
Rétablissement de la liaison entre le quartier Notre-Dame aux Neiges et le bas de la ville.
Nouvel accès au jardin de la Cité administrative de l'Etat.
Source: A.A.M. 1978 (projet: S. Birkiye, G. Buisieau et P. Neirinck



Place de la Justice entre la rue Lebeau et la rue de l'Hôpital, réaménagement des lieux et création de commerces sous le tablier du pont
Source : D.D.P. _ projet de J.P. Majot 1997



Boulevard du Jardin Botanique : couverture de la petite ceinture pour relier le Jardin Botanique au pentagone.
Source : Agglomération de Bruxelles, Service de l'Urbanisme.



Rue du Grand Serment : situation actuelle.

Projet de plantations d'alignement destinées à restructurer le paysage.
Source : D.D.P. - projet Ch. Duchâteau

ANNEXES

1. LISTE DES CARTES, SCHEMAS, TABLEAUX ET ILLUSTRATIONS

	Document 1Document 1	Atlas 1 (1ère partie)

SITUATION EXISTANTE. DIAGNOSTIC

1. SITUATION EXISTANTE DE FAIT

1.1. LA SITUATION DE LA COMMUNE

1.2. LES ACTIVITES DE LA VILLE

1.2.1. Affectation urbanistique dominante par îlot. Biens non affectés

Affectation urbanistique dominante	.....	*Carte 1.2.1.*
Répartition spatiale parking/emploi/bureau	*Graphique*	
Logement - entreprises - bureaux - équipements - commerce - espaces verts	*Cartes*	

1.2.2. POPULATION ET LOGEMENT

Évolution de la population de 1300 à 1996 (Pentagone)	*Graphique*	
Évolution de la population, en %, de 1975 à 1996 (Divisions de police)	*Graphique*	
Densité de population (1991) (Pentagone, par secteur statistique)	*Carte*	
.....	*Tableau*	
Population, par nationalité, en % (1991) (Pentagone)	*Graphique*	
Pyramide des âges (1991) (Région - Ville - Pentagone)	*Graphique*	
Initiatives publiques en logement	.....	*Carte 1.2.2.2.*
Logement social	.....	*Carte 1.2.2.2.*

1.2.3. ÉCONOMIE ET EMPLOI

Emploi en 1991	*Graphique*	
Évolution de l'emploi de 1977 à 1991	*Graphique*	
Établissements industriels de production	.....	*Carte 1.2.3.1.*
Population active et non active (1991)		
Population active occupée, par statut professionnel (1991)	*Graphique*	
Évolution du chômage de 1989 à 1996	*Tableau*	
	Graphique	
Commerces	.....	*Carte 1.2.3.2.*
Indice de vitalité du commerce	.....	*Carte 1.2.3.2.*

HORECA .... *Carte 1.2.3.2.*

1.2.4. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Équipements scolaires .... *Carte 1.2.4.2.*
Évolution de la fréquentation scolaire..... *Graphique*
Équipements sportifs, de jeux et de repos .... *Carte 1.2.4.3.*
Équipements culturels et de culte..... ..... *Carte 1.2.4.4.*
Équipements sociaux..... *Carte 1.2.4.5.*

1.2.5. LE DOMAINE SOCIAL ET LA SANTE

Revenus 1993 (exercice d'imposition 1994) (Pentagone par secteur statistique)..... *Carte*
Aides CPAS (12/95) (Pentagone par secteur statistique)..... *Carte*

1.3. LES FORMES DE LA VILLE

1.3.1. L'ESPACE PUBLIC ET LE PAYSAGE URBAIN

Paysage urbain..... .....
Activités dans l'espace public..... ..... *Carte 1.3.1.2.*
Typologie des espaces publics..... ..... *Carte 1.3.1.2.*

1.3.2. LE BATI

Espace bâti .... *Carte 1.3.2.1.1.*
État du bâti .... *Carte 1.3.2.1.2.*
Patrimoine immobilier remarquable .... *Carte 1.3.2.2.*
Bâtiments inoccupés et terrains non bâtis .... *Carte 1.3.2.3.1.*
Terrains non bâtis. Période de démolition .... *Carte 1.3.2.3.1.*
Investissements immobiliers depuis 1995 dans bâtiments inoccupés et sur terrains non bâtis ....
Espaces publics et immeubles dans le Pentagone. Investissements 1995-2000..... ....
Immeubles de bureau .... *Carte 1.3.2.3.2.*
Hôtels .... *Carte 1.3.2.3.3.*

1.3.4. LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

Espaces verts .... *Carte 1.3.4.1*
Bruit routier calculé .... *Carte 1.3.4.2.*
Sources de bruit nocturne .... *Carte 1.3.4.2*

1.4. LES DEPLACEMENTS EN VILLE

Structure de la voirie principale au niveau de la région..... ..... *Carte 1.4.1.*
Circulation automobile..... ..... *Carte 1.4.2.*
Transports en commun..... ..... *Carte 1.4.3.*
Piétons et cyclistes..... ..... *Carte 1.4.4.*
Stationnement en voirie .... *Carte 1.4.7.*

Parkings publics .... *Carte 1.4.7.*

1.5. GESTION PUBLIQUE
Propriétés des pouvoirs publics..... ..... *Carte 1.5.*

1.6. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC
Déséquilibre est - ouest..... *Carte 1.6*..... *Carte 1.6.*
Ruptures..... *Carte 1.6*..... *Carte 1.6.*

2. SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.2. LES PPAS
Plans particuliers d'affectation du sol et permis de lotir..... ..... *Carte 2.2.*
Affectations principales des PPAS .... *Carte 2.2.*

2.7. LES BIENS PROTEGES
Biens Protégés. Conservation du patrimoine immobilier .... *Carte 2.7.*
Zones de protection des monuments classés..... ..... *Carte 2.7.*

2.8. LA RENOVATION URBAINE
Rénovation urbaine..... *Carte*

2.9. LE STATUT ADMINISTRATIF DES VOIRIES
Réseau des voiries régionales et des cours d'eau..... ..... *Carte 2.10.*

2.11. LES SERVITUDES DE VUE ..... *Carte 2.12.*
Servitudes de vue..... *Liste*
.....

4. PROJETS

Projets d'ensemble..... ..... *Carte 4.*
Immeubles et espaces publics..... ..... *Carte 4.*
Reconstruction à front du boulevard Pachéco et dans l'axe rue du Congrès- rue des Sables..... *Illustration*
Suppression du tunnel Pachéco - Saint-Lazare..... *Illustration*
Réaménagement de la place de la Justice..... *Illustration*
Rue du Grand Serment..... *Illustration*
Boulevard du Jardin Botanique *Illustration*

CARTES DE REPERAGE

Secteurs statistiques..... ..... *Carte*
Principaux noms de rue..... ..... *Calque*

2. SOURCES

SOURCES GENERALES

- Belgacom - pages blanches et infobel
- Photo aérienne (1995)
- Carte IGN (1/10.000ème, 1994)
- Ville de Bruxelles - Rapports annuels
- Recensement général de la population et des logements. (Institut National des Statistiques, 1981-1991)

1. 2. 2. POPULATION ET LOGEMENT

- Données de population de la Ville - Département Démographie de la Ville de Bruxelles
- Registre national
- Statistiques démographiques INS. Indicateurs statistiques bruxellois (BRES)
- Mise à jour des prévisions des flux de voyageurs sur différentes variantes de tracé du réseau des lignes de transports en commun de l'agglomération bruxelloise (Sobemap. 1981)
- Enquête Ménages - Plan régional des Déplacements. (Sobemap et Stratec 1991)
- Sint-Lukaswerkgemeenschap, Inventaire des logements sociaux à Bruxelles, 1985
- Données relatives aux logements sociaux (Foyer bruxellois, ASSAM, SORELO, SCLAB, SLRB)
- Société de développement régional de Bruxelles.

1. 2. 3. ECONOMIE ET EMPLOI

- Les établissements industriels de production (ULB, 1991)

1. 2. 4. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- Structure de l'enseignement secondaire à Bruxelles. Une analyse socio-économique (J. Degadt, 1995);
- Les attentes des jeunes de Bruxelles Rapport de recherche pour l'asbl "Jeunesse à Bruxelles" (Ch.Schaut, octobre 1994);
- les différentes études concernant les noyaux commerciaux dans la région de Bruxelles-Capitale, (The Performers Group-1994-1996);
- 28ste Gids voor het Nederlanstalig Onderwijs te Brussel;
- Inventaire des écoles communales (Ville de Bruxelles - Département Instruction Publique 1996);
- La carte des ressources de votre quartier (Ville de Bruxelles- Cabinet de l'Échevin des affaires sociales, 1996);
- Solidarité des Marolles - Annuaire 1995 (Coordination et Solidarité Sociale des Marolles asbl);
- Brussels Zakboekje (Brusselse welzijnsraad);
- Inventaire des bibliothèques (Ville de Bruxelles, Instruction publique, 1996);
- Guide des loisirs actifs (IDJ asbl, 1996);
- Le Souffleur (Maison du spectacle de la Bellonne, 1995);
- Muser à Bruxelles (V. Gilon, Le Cri, 1995);
- Espaces verts et des aires de jeux (Ville de Bruxelles, Services des espaces verts et aires de jeux, 1996)
- Inventaires des clubs et des infrastructures sportives (Ville de Bruxelles, Services des sports, 1996).

1. 2. 5. LE DOMAINE SOCIAL ET LA SANTE

- Le plan global social (CPAS, 1996);
- État de la pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale - Rapport Final (Fondation Travail-Université et Onderzoeksgroep Armoede en Sociale Uitsluiting - Universiteit Antwerpen, Septembre 1995);
- L'approche cartographique des quartiers défavorisés de l'Agglomération Bruxelloise (Fondation Roi Baudouin, 1984).

1. 3. 2. LE BATI

1. 3. 2. 1. L'espace bâti

- Étude cartographique des zones à protéger et à rénover de la Région de Bruxelles-Capitale, (Institut de Sociologie de l'ULB pour la Fondation Roi Baudouin, 1989-90);
- Liste des demandes de permis d'urbanisme (années 1992-1997);
- Liste des primes au confort accordées par la Région (jusqu'en 1991)

1. 3. 2. 2. Le patrimoine

- Patrimoine monumental de la Belgique, Bruxelles, Tome 1, (1989), Mardaga;
- D'autres inventaires partiels mettant en valeur des thématiques sur le centre: le patrimoine scolaire (étude Fondation Roi Baudouin), le patrimoine industriel (AAM et La Fonderie*), Le patrimoine de la reconstruction après le bombardement de 1695* (AAM), le patrimoine Art Nouveau (ARAU), les cinémas (La Rétine de Plateau)...

1. 3. 2. 3. Foncier et immobilier

- Les immeubles à l'abandon et la spéculation à Bruxelles (S. De Corte, W. De Lannoy et M. Rijdams; Geografisch Instituut Vrije Universiteit Brussel en Brusselse Raad voor het Leefmilieu; 1995);
- Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise (F. Noël; Fondation Roi Baudouin; 1984);
- Les chancres urbains à Bruxelles (Pentagone) (V. Desquesnes et J. Wijnants; Travail de fin d'étude; Université Catholique de Louvain; 1996);
- Performances du logement à Bruxelles: le cas des logements inoccupés (C. Ost et C. Schaut; asbl Bruxelles Économiques et Social, IRIS éditions, 1991);
- différents éditions Observatoire de l'Habitat et Observatoire des Bureaux (sprl BRAT; Région de Bruxelles-Capitale; 1992-1997);
- inventaire des immeubles visés par les taxes sur les immeubles à l'abandon (Ville de Bruxelles, département des Finances);
- inventaire des immeubles industriels vacants (SDRB).

1. 3. 2. 3. Les hôtels

- inventaire des hôtels (BRAT 1997);
- T.I.B.- Office de Tourisme et d'Information de Bruxelles;

1. 3. 2. 4. Les bureaux

- inventaire des bureaux (BRAT 1997)

1. 3. 4. LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

- Les nuisances acoustiques en Région Bruxelloise, (étude réalisée par Inter-Environnement Bruxelles à l'initiative de l'Institut belge pour la gestion de l'Environnement, avril 1996)
- Les voiries arborées (Service des espaces verts et des aires de jeux - Ville de Bruxelles, 1997).

3. TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

1. 3. 1. L'ESPACE PUBLIC

Règlement sur l'affichage et la publicité.
Règlement taxes-redevances sur les terrasses et chevalets.
Contrats Ville de Bruxelles / concessionnaires (type de contrats: aubettes, planimètres,...).
Code du gestionnaire.

1. 3. 2. LE BATI

1. 3. 2. 3. Foncier et immobilier

Les moyens juridiques et politiques communaux et régionaux

- Impôt communal sur les immeubles laissés à l'abandon de 19.12.1996.
- Compétences du bourgmestre à propos des immeubles inoccupés et abandonnés (déclaration d'inhabitabilité, arrêté de démolition et obligation de réaliser des travaux).
- Acquisition ou expropriation d'immeubles abandonnés par la commune (Arrêté de l'Exécutif du 19 juillet 1990 et circulaire ministérielle n°2 du 28 mars 1991). Subsidiation régionale de 85%.
- Rénovation d'immeubles par la commune et le CPAS (Arrêté royal du 8 février 1980) avec subsides régionaux.
- Contrats de quartier**.** (Ordonnance organique du 7 octobre 1993) : financement communal, régional et privé.
- Réglementation sur les panneaux publicitaires.
- Inventaire permanent des bâtiments inoccupés et des terrains non bâtis (Ordonnance Organique du 29 août 1991 de la Planification et de l'Urbanisme).
- Rénovation et associations (Arrêté de l'Exécutif du 29 mars 1990). Octroi de subsides pour la rénovation d'habitations au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement.
- Fonds du Logement de la Ligue des Familles.
- SDRB : service rénovation urbaine.

1. 3. 4. LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

1. 3. 4. 2. le bruit

Les normes
Trois normes existent au niveau national. L'I.B.G.E. vient d'établir des normes de niveau acoustique à introduire au niveau des permis d'environnement.

Les recommandations
Des organisations internationales, comme l'O.M.S. et l'O.C.D.E., édictent des recommandations sur des critères de santé publique, concernant les valeurs limites de bruit par exemple en ville ou dans les habitations.

Les réglementations
Concrètement, quatre niveaux de pouvoir légifèrent en matière d'environnement sur le territoire : la Communauté européenne, l'Etat fédéral, la Région et la Commune.

La Communauté européenne
Certaines directives doivent être transcrites dans les législations des États membres, fixent des niveaux maximum d'émissions sonores pour un certain nombre d'appareil dont entre autres, les engins et les matériels de chantiers (Directive 84/532/CEE), les appareils domestiques (Directive 86/594/CEE), les avions à réactions subsoniques civils (Directive 86/629/CEE)
L'Etat Belge

Le Code Pénal s'intéresse à la lutte contre le bruit. En effet il punit "ceux qui se seront rendus coupables de bruits ou de tapages nocturnes de nature à troubler la tranquillité des habitants".
Le Code Civil donne le droit à chacun de jouir de ses biens et donc de la tranquillité.
La loi cadre du 18 juillet 1973 et ses arrêtés d'application organise réellement la lutte contre le bruit (compétences, contrôle, sanctions des infractions,...).
L'A.R. du 24 avril 1977 portant sur les normes acoustiques pour la musique dans les établissements publics et privés, et fixe les valeurs limites de niveaux sonores pour celle-ci (application des normes nationales).

La Région de Bruxelles-Capitale
Les Arrêtés de l'Exécutif du 16 mai 1991 intègrent les dispositions européennes limitant les niveaux sonores de certains types d'appareils.
L'ordonnance du 16 mai 1991 est relative à la lutte contre les bruits dans les locaux de repos et de séjour à Bruxelles et appliquent les directives européennes en matière de bruit en Région Bruxelloise (application des normes nationales).
Le règlement de bâtisse de l'agglomération (titre XX) réglemente l'insonorisation des immeubles d'habitation contre les bruits extérieurs.
L'ordonnance de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992, pour les établissements classés (permis d'environnement).

La Ville de Bruxelles
Le règlement général de police l'art 561-1 réglementant la tranquillité publique indique que "sans préjudice des lois, arrêtes et règlements à la lutte contre le bruit, l'intensité des ondes sonores produites tant dans les propriétés privées que dans les établissements publics, ne pourra si elles sont audibles sur la voie publique, dépasser le niveau du bruit ambiant à la rue".
L'art. 135 de la Loi Communale attribue à la commune la mission d'assurer à ses habitants la propreté, la sûreté, la salubrité et la tranquillité.

1. 3. 4. 3. Les déchets

Règlement du 15 juillet 1993 relatif à l'enlèvement, par collecte, des immondices.
Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale remplaçant l'arrêté du 23 avril 1992 fixant la tarification des prestations de l'Agence régionale pour la propreté.
Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mars 1993 relatif à la gestion des déchets résultant d'activités de soins de santé
Ordonnance du 7 mars 1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets

1. 5. LA GESTION PUBLIQUE

1. 5. 3. Propreté
Règlement communal du 27 janvier 1992 instaurant une tarification des frais exposés par la Ville du fait de manquements en matière de propreté publique

4. CALENDRIER ET OBJET DES RENCONTRES ET CONCERTATIONS ENTRE AUTEUR DE PROJET ET ACTEURS EXTERIEURS

CALENDRIER ET OBJET DES RENCONTRES ET DES CONCERTATIONS

– **21.02.96 : Rencontre chancres**
Objet : présentation des résultats de la recherche réalisée par la VUB (MM Delannoy et De Corte) sur les chancres.

– **27.02.96 : Rencontre avec les acteurs économiques**
Objet : problèmes rencontrés par les commerçants plus spécifiquement rue Neuve et boulevard A. Max. Perspectives d'amélioration au niveau du commerce et de l'aménagement de l'espace public. Présents : Chambre de Commerce et de l'Industrie de Bruxelles, Associations de Commerçants du centre (MM Berlinblau, Markey et Steyart).

– **6.03 et 20.06.96 : Rencontre avec le CPAS de la Ville de Bruxelles**
Objet : exposé de la situation existante au niveau des structures et des aides sociales accordées par le CPAS.

– **30.05.96 : Rencontre "Hébergement"**
Objet : rencontre avec l'asbl "Bed and Brussels", service hébergement et accueil des touristes et touristes d'affaire dans des familles bruxelloises; Application au Pentagone.

– **25.05.96 : Rencontre avec des acteurs de PME**
Objet : état de la situation des PME dans le centre, difficultés rencontrées et souhaits (politiques économique, de déplacements et de stationnement). Magasins Dandoy et Ligne.

– **20.06.96 : Rencontre avec le Département Finances de la ville**
Objet : bilan financier de la Ville et exposé de ses différentes activités - Taxe sur les immeubles à l'abandon.

– **25.06.96 : Rencontre "Jeunesse"**
Objet : rencontre avec des acteurs de terrain pour une présentation de la situation et des souhaits des associations travaillant dans ce secteur. Présents : Service Jeunesse de la Ville de Bruxelles, l'asbl Jeunesse à Bruxelles, Service Jeunesse et Prévention de la Police de Bruxelles, le responsable de la Maison de quartier 2 du CPAS, Jeugd en Stad.

– **9.07.96 : Rencontre "Social - Santé"**
Objet : rencontre avec des acteurs de terrain pour une présentation de la situation et des attentes des associations travaillant dans ce secteur. Présents : Centre de sociologie de la Santé (ULB), le directeur du Petit Château, représentant de LISA, de RISO, de Télé Service.

– **17.09.96 : Rencontre "Culture"**
Objet : état de la situation au niveau culturel, objectif et état du travail de démocratisation de la culture, mise sur pied de "Bruxelles capitale culturelle de l'an 2000". Présents : Théâtre Royal de la Monnaie, Beursschouwburg, Service des Beaux-Arts de la Ville de Bruxelles, Centre Bruxellois d'Action Interculturelle, Centre Culturel J. Franck, KunstenfestivaldesArts.

– **24.07.96 : Rencontre "Quartier d'Initiative"**
Objet : rencontre avec les responsables du projet de L'ULB Guide sur le développement de quartier en Wallonie (ZIP, zones d'initiatives privilégiées) à partir d'une conception transversale de l'étude d'un quartier (expérience pilote dans un quartier de Charleroi - axe commercial, social, économique, culturel, ...).

– **9.01.97 : Rencontre avec la Cellule Centre-ville de la Région Wallonne**
Objet : exposé par le responsable de la cellule de l'expérience en cours au centre ville de Charleroi : redynamisation du centre ville au niveau commercial.

– **22.01.97 : Rencontre avec le collège et le Comité de direction**
Première présentation de la situation existante, du diagnostic et des objectifs du PCD. Discussion et premières propositions.

– **Rencontre avec les chefs de départements**

Pendant le mois de février, plusieurs rencontres ont été organisées entre les chefs des différents départements et les chargés d'étude, afin de discuter des options. Les personnes suivantes ont donc été rencontrées : M. Demeure (Urbanisme - architecture), M. Van Cauwenberghe (Instruction Publique) - M. Lauwers (Organisation) - M. Fiocchi, M. Simoens, M. Dumoulin, M. Colette, M. Decooman (Démographie) - Mr Winderickx et Mr Bauwens (Économie), Mr Frère (Finances), Mr Zylbergeld (Culture-Jeunesse-Loisirs-Sport), M. Van Reusel (Police), M. Longin, Mr Raemdonck, Mr Willecom, Mr Malevez (Travaux de voirie), Mr Deville (Tourisme), Mr Mayeur, Mr Czewornogora et Mme Vanransbeeck (CPAS), Mr Delau et Mr Maes (secrétaire communal et secrétaire communal adjoint).

– **Commission Locale de Développement**

25.09.96 : consultation des associations de tout type sur le projet de dossier de base du PCD.
11.03.97 : avis sur la première mouture de dossier de base du PCD, suggestions et débat
23.06.97 : contenu du dossier de base

– **Commission Communale de Développement**

25.09.96 : rencontres des acteurs économiques, sociaux, culturels, commerçants, ... de la commune
29.04.97 : consultation sur la première mouture du PCD

– **Commission Consultative d'urbanisme**

12.95 et 28.10.96 : rencontre et consultation des habitants du Pentagone

TOURS DE QUARTIER

Organisés à travers les différents quartiers du Pentagone avec les habitants et les différentes associations pour une meilleure connaissance du terrain et des problématiques (participation du Groep Planning chargé du plan de déplacements)

- le 16.11.96 : quartier Royal / Notre-Dame aux Neiges
- le 23.11.96 : Sablon / Marolles
- le 28.11.96 : Tour Nocturne
- le 30.11.96 : Terre Neuve / Rouppe
- le 7.12.96 : Centre / Marais
- le 14.12.96 : Pentagone Ouest

5 PERSONNES RESSOURCES

Monsieur Ben Abdellah - assistant de concertation
Monsieur Boucif, Madame Ouadi et Madame Sauvage - médiateurs sociaux
Monsieur Cleermans - gestionnaire du centre-ville ("Town Center Manager")
Madame Clersy - Département Instruction publique
Monsieur De Ceuleneer et Monsieur Raes - Police - responsables des îlotiers
Monsieur Decooman - Département Démographie
Monsieur Debry - député au Parlement Bruxellois
Monsieur Delisse - Cellule bruit- IBGE
Monsieur Devyver - Service propreté -Ville de Bruxelles
Madame Duren - Culture
Madame Ghysels - Département Économie
Monsieur Gryspeerdt - Département Économie
Monsieur Heuchon - "Club Jeunesse" asbl
Madame Lemaire - Cabinet de l'Échevin des Sports, des Espaces verts, de l'Emploi et du Patrimoine
Monsieur Malevez - Services des Espaces verts et des aires de jeux
Monsieur Merlin -IBGE
Madame A. Meurens - laboratoire air - IBGE
Madame Naisse - Service Éco-conseil
Monsieur Noben - CPAS - Job Office
Monsieur Petit - Chambre de commerce et de l'Industrie de Bruxelles
Monsieur Poncelet - asbl Siloé - C.O.M.E.T.E.
Madame Simoens - Cabinet de l'Échevine des Affaires Sociales
Madame Sion - asbl "Ethologia"
Monsieur Vandenhoute - Police administrative
Monsieur Van Heck - Département Urbanisme - Autorisations
Madame Van Noten - Police - Service Jeunesse et Prévention
Le service des Monuments et Sites de la région de Bruxelles-Capitale
Le secrétariat de la Commission Royale des Monuments et Sites
Le service des Études générales de l'AED

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

La Délégation au développement du Pentagone - ERU

Vincent Carton de Tournai,
responsable de la Délégation au développement du Pentagone
Marie-Claire Van Cutsem,
coordinatrice du plan communal de développement - Pentagone
Marie Demanet
Anne Dirix
Saïd Mastari
Laurence Jenard
Vincent Marion
Mee On Schoonbrodt
Wim Embrechts (1ère partie)

Collaborateurs extérieurs
Jean-Pierre Majot
Isabelle Pauthier
Anne Herscovici
Kurt Custers

Ainsi que les autres chargés d'études
J. Brédart, G. Schillebeeckx et leurs collaborateurs,
Département Urbanisme – Ville de Bruxelles
J. -L. Quoistiaux et les collaborateurs du bureau Agora
Ch. Frisque, Ph. Vellut et les collaborateurs du bureau Cooparch
P. Lievevrouw, Ph. Stein et les collaborateurs de Groep Planning

"L'Homme de la ville est un orphelin, le centre de la ville est pour lui"
Pierre Ansay

Photos
Olivier Van Malderghem