



Réf. Farde e-Assemblées : 2406034

N° OJ : 26

Projet d'Arrêté - Conseil du 28/06/2021

**Objet :** Prorogation du périmètre de préemption "Manneken-Pis" sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Le Conseil communal,

Vu le Plan Régional de Développement Durable, approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 juillet 2018, qui identifie les logements et bâtiments inoccupés, en ce compris les étages vides au-dessus des commerces, comme ressources territoriales à mobiliser en vue de relever le défi de la croissance démographique;

Vu le Plan Communal de Développement, approuvé en date du 2 décembre 2004, dans lequel la «réaffectation ou la reconversion des terrains ou immeubles vides ou non construits» figure parmi les priorités;

Vu les articles 1 et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire tels que modifiés par l'Ordonnance du 1er septembre 2019 portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption;

Vu l'Arrêté du Conseil Communal du 08 septembre 2014 adoptant le périmètre de préemption «Manneken-Pis»;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 avril 2015 approuvant le périmètre de préemption «Manneken-Pis»;

Vu l'Arrêté du Conseil Communal du 22 février 2021 adoptant le principe d'élaboration d'un PPAS dit «Unesco», sur un périmètre incluant le périmètre de préemption « Manneken-Pis »;

Considérant que la zone délimitée par le périmètre de préemption « Manneken-Pis » est composée d'un bâti d'une grande valeur patrimoniale qui se traduit par un nombre important de biens inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'un certain nombre de biens, immeubles et étages vides, sont inoccupés et abandonnés dans le périmètre;

Considérant que l'inoccupation des étages supérieurs des commerces constitue en outre une menace pour le patrimoine immobilier, les immeubles se détériorant plus rapidement et devenant insalubres;

Considérant que la mono-fonctionnalité des quartiers commerçants désertés le soir accroît le risque de vandalisme au bâti;

Considérant qu'il y a lieu également de revitaliser les commerces et de développer une mixité fonctionnelle entre commerce et habitat;

Considérant que, depuis plusieurs années, la Ville de Bruxelles met en œuvre diverses stratégies en vue de revitaliser les quartiers anciens de son territoire, reposant à la fois sur la valorisation du patrimoine architectural, la résolution des sites abandonnés, la réhabilitation des logements inoccupés, et la mixité fonctionnelle entre commerce et habitat;

Considérant qu'afin de lutter contre l'abandon d'immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis, des contacts systématiques et

personnalisés ont également été établis avec les propriétaires concernés;

Considérant que la Ville de Bruxelles dispose, par ailleurs, d'outils coercitifs tels que la « taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés », les actions en cessation, la notification d'arrêtés d'insalubrité et d'arrêtés d'expropriation, l'amende administrative régionale pour infraction au Code du logement (inoccupation d'un bien destiné au logement) ou pour infraction au Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (non maintien en bon état d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé)...

Considérant que malgré la diversité de ces moyens d'action, la Ville de Bruxelles constate que ceux-ci sont insuffisants pour résoudre l'état d'abandon et d'insalubrité constaté sur son territoire ; certains propriétaires étant injoignables, ne répondant pas aux courriers et aux convocations qui leur sont adressés, ne réalisant pas les travaux nécessaires à la remise en état de leur bien ou ne payant pas la taxe qui leur incombe;

Considérant que partant de ce constat, la Ville a décidé de compléter ces moyens d'action par un outil opérationnel de lutte contre les biens à l'abandon, en instaurant le périmètre de préemption « Manneken-Pis », d'une validité de 7 ans, approuvé par Arrêté du Gouvernement le 30 avril 2015;

Considérant que ledit périmètre soumis à préemption, dont les parcelles cadastrales sont reprises en annexe, est délimité comme-suit: rue de l'Etuve du n°31 au n°65 (impairs), rue de l'Etuve du n°24 au n°52 (pairs), rue des Grands Carmes du n°14 au n°28 (pairs), rue des Grands Carmes du n°19 au n°33 (impairs), rue du Midi n°90 et n°92, rue du Chêne du n°2 au n°8 (pairs) et rue du Chêne du n°1 au n°11 (impairs);

Considérant que conformément à l'article 261 du CoBAT, la durée du droit de préemption ne peut excéder un terme de 7 ans à dater de la publication au Moniteur belge de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instaurant ledit périmètre;

Considérant que, durant ces 7 années, la Ville de Bruxelles a préempté un complexe de bâtiments composé de 5 parcelles dont la réhabilitation est actuellement à l'étude, poursuivant les objectifs de conservation du patrimoine, de réalisation de logements accessibles et de mixité de fonctions;

Considérant les réalisations et les avancées effectuées par la Ville de Bruxelles endéans ces 7 ans à l'appui de l'exercice de son droit de préemption;

Considérant que l'état d'un certain nombre de biens reste préoccupant, et que pour cette raison, la Ville souhaite maintenir son droit de préemption dans le périmètre;

Considérant que le périmètre de préemption « Manneken-Pis » arrivera à son terme le 27 juillet 2022;

Considérant la décision du Conseil Communal du 22 février 2021 adoptant le principe d'élaboration d'un PPAS dit «Unesco», incluant la zone couverte par le périmètre de préemption « Manneken-Pis »;

Considérant que l'élaboration du PPAS « Unesco » est sollicitée dans plusieurs objectifs, parmi lesquels la lutte contre les biens inoccupés et/ou abandonnés, comme le retour à une mixité commerciale profitable à tout usager, le renforcement du logement, ou encore la protection du patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place;

Considérant que conformément à l'article 41 du CoBAT, l'élaboration d'un périmètre de préemption ou un plan d'expropriation pourra accompagner l'élaboration du PPAS comme outil de lutte contre les biens à l'abandon;

Considérant que le PPAS « Unesco », accompagné de son périmètre de préemption ou plan d'expropriation, permettra à la Ville de compléter les autres moyens d'action visant à lutter contre les immeubles abandonnés et insalubres, à sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, réaliser du logement de type social ou moyen, et à développer la mixité fonctionnelle entre commerce et habitat ;

Considérant que ce PPAS « Unesco », couvrant un périmètre d'action plus large et incluant la zone couverte par l'actuel périmètre de préemption « Manneken-Pis », ne sera pas approuvé avant la date d'expiration du périmètre de préemption «Manneken-Pis»;

Considérant qu'en l'attente de l'approbation du PPAS « Unesco » et du périmètre de préemption ou d'expropriation l'accompagnant, la Ville souhaite poursuivre l'exercice du droit de préemption autorisé dans le cadre du périmètre de préemption « Manneken-Pis »;

Considérant que, conformément à l'article 261 du Code bruxellois d'Aménagement du Territoire, la Ville peut solliciter la



prorogation du périmètre de préemption «Manneken-Pis» pour une durée de 5 ans;

Considérant que la Ville souhaite prolonger ce périmètre de préemption, en vue d'exercer ce droit dans l'intérêt général et, conformément aux articles 259, 2°, 3° et 4° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, pour :

- lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé;
- réaliser des logements de type social ou des logements moyens.

Considérant que, conformément à l'article 261 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, l'arrêté prorogeant le périmètre soumis au droit de préemption doit être adopté six mois avant le terme du périmètre qu'il prolonge.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

DECIDE :

Article 1er :

De solliciter du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en exécution de l'article 260 du COBAT, l'adoption du périmètre de préemption prorogé pour une durée de 5 ans, délimité par les rues suivantes: rue de l'Etuve du n°31 au n°65 (impairs), rue de l'Etuve du n°24 au n°52 (pairs), rue des Grands Carmes du n°14 au n°28 (pairs), rue des Grands Carmes du n°19 au n°33 (impairs), rue du Midi n°90 et n°92, rue du Chêne du n°2 au n°8 (pairs) et rue du Chêne du n°1 au n°11 (impairs).

Article 2 :

De charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'exécution de la présente délibération.

Article 3 :

De transmettre la présente délibération à l'autorité de tutelle.

Annexes :

[Parcelles cadastrales \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Périmètre de préemption \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)