

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2016/10/06/2016031667/justel>

Dossier numéro : 2016-10-06/04

Titre

6 OCTOBRE 2016. - Ordonnance organique de la revitalisation urbaine

Source : REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Publication : Moniteur belge du 18-10-2016 page : 70433

Entrée en vigueur : 01-02-2017

Table des matières

[CHAPITRE Ier.](#) - Dispositions générales

[Section 1re.](#) - Compétence et définitions

Art. 1-2

[Section 2.](#) - La zone de revitalisation urbaine

Art. 3-6

[CHAPITRE II.](#) - Les programmes de revitalisation urbaine

[Section 1re.](#) - Dispositions communes

[Sous-section 1re.](#) - Objectifs et principes généraux de la revitalisation urbaine

Art. 7-12

[Sous-section 2.](#) - Respect et contrôle de l'ordonnance

Art. 13

[Sous-section 3.](#) - Interdictions, remboursement des subventions et amendes

Art. 14

[Sous-section 4.](#) - Droit de préemption et information au Gouvernement

Art. 15-18

[Section 2.](#) - Les contrats de quartier durable

[Sous-section 1re.](#) - Objet et procédure d'adoption

Art. 19-23

[Sous-section 2.](#) - Incidences environnementales, enquête publique, participation et information

Art. 24-26

[Sous-section 3.](#) - Délais

Art. 27-28

[Sous-section 4.](#) - Subventionnement et contrôle

Art. 29-34

[Section 3.](#) - Les contrats de rénovation urbaine

[Sous-section 1re.](#) - Objet et procédure d'adoption

Art. 35-40

[Sous-section 2.](#) - Incidences environnementales, enquête publique, Comité régional de développement territorial, participation et information

Art. 41-43

[Sous-section 3.](#) - Délais

Art. 44-46

[Sous-section 4.](#) - Subventionnement, financement et contrôle

Art. 47-50

[Section 4.](#) - La politique de la ville

[Sous-section 1re.](#) - Objet de la politique de la ville

Art. 51-53

[Sous-section 2.](#) - La politique de la ville par l'aménagement du territoire

Art. 54-59

[Sous-section 3.](#) - La politique de la ville par le développement des quartiers

Art. 60-68

[CHAPITRE III.](#) - Dispositions transitoires et finales

Art. 69-75

Texte

[CHAPITRE Ier.](#) - Dispositions générales

[Section 1re.](#) - Compétence et définitions

Article [1er](#). La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

[Art. 2.](#) Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par :

1° Programmes de revitalisation urbaine : les contrats de quartier durable, les contrats de rénovation urbaine et la politique de la ville;

2° Contrat de quartier durable ou, en abrégé, CQD : programme de revitalisation urbaine à échelle locale, qui s'étend sur tout ou partie du territoire d'une seule commune;

3° Contrat de rénovation urbaine ou, en abrégé, CRU : programme de revitalisation urbaine à échelle régionale, qui s'étend sur tout ou partie des territoires de plusieurs communes;

4° Politique de la ville ou, en abrégé, PdV : programme de revitalisation urbaine à échelle locale qui a pour objectif de lutter contre le sentiment d'insécurité, par des aménagements du territoire ou par le développement des quartiers;

5° Bénéficiaires : personnes visées à l'article 22 pour les contrats de quartier durable, à l'article 38 pour les contrats de rénovation urbaine et aux articles 55 et 61 pour les programmes de politique de la ville qui participent

à la réalisation d'un programme de revitalisation urbaine et bénéficiaire, à ce titre, de subventions;

6° Bénéficiaire principal : au sens des programmes de revitalisation " contrats de quartier durable " et " politique de la ville par le développement des quartiers ", la commune;

7° Bénéficiaires délégués : bénéficiaires autres que la commune, qui sont visés aux articles 22 et 61, à qui la commune confie l'exécution ou la mise en oeuvre d'une ou plusieurs opérations, respectivement d'un contrat de quartier durable ou d'un programme de politique de la ville par le développement des quartiers;

8° Gestionnaire : personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, qui est liée par une convention avec un bénéficiaire ou, pour les contrats de rénovation urbaine, avec un bénéficiaire ou le Gouvernement, pour assurer la gestion et l'exploitation d'une ou plusieurs opérations immobilières ou d'espaces publics;

9° Investisseur : personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, qui acquiert des droits réels auprès d'un bénéficiaire, sur un bien immobilier subventionné dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine, en vue de l'affecter prioritairement aux logements conventionnés tels que visés à l'article 21, alinéa 1er, 2° ;

10° Bien immobilier : terrain, construction érigée sur un terrain ou partie de construction érigée sur un terrain;

11° Logement assimilé au logement social : logement destiné à la location au profit de ménages de revenus modestes, dont les conditions d'accès et de revenus sont arrêtées par le Gouvernement;

12° Logement conventionné : logement cédé ou mis en location à des ménages de revenus moyens, dont les conditions d'accès et de revenus sont arrêtées par le Gouvernement;

13° Logement de concierge : logement réservé, au sein d'un bien immobilier de logements ou d'un bien immobilier à affectation mixte, à l'habitation d'un ménage dont une personne au moins est chargée d'assurer la garde, l'entretien ou la maintenance technique de ce bien immobilier et, le cas échéant, d'autres biens immobiliers;

14° Logement de fonction : logement réservé à l'habitation d'un ménage dont une personne au moins est chargée d'assurer la garde, l'entretien ou la maintenance technique de tout ou partie d'infrastructures de proximité, d'équipements collectifs, d'espaces commerciaux ou d'espaces productifs;

15° Espace public : ensemble ou partie d'ensemble non construit, formé par des rues et des places, comprenant notamment les voiries, les aires de stationnement et les trottoirs et autres éléments de décor urbain, ainsi que les espaces accessibles au public et situés ou non en intérieur d'îlot;

16° Infrastructure de proximité : bien immobilier construit mis à la disposition du public de manière à favoriser le développement de la cohésion sociale et de la vie collective au niveau local ou régional;

17° Affectation mixte : destination multifonctionnelle permettant de combiner simultanément, au sein d'un même projet, du logement, des espaces publics, des infrastructures de proximité, des équipements collectifs, des espaces commerciaux ou des espaces productifs;

18° Ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères;

19° Restructurer : entreprendre toute mesure, en ce compris la revitalisation, la réhabilitation, l'assainissement, la démolition et la construction, concourant à la réorganisation physique et fonctionnelle d'une partie du territoire;

20° Assainir : démolir un ou plusieurs ouvrages en surface et en sous-sol si nécessaire, curer, niveler, traiter les sols pollués et les eaux souterraines, désamianter ou reverdir un ou plusieurs terrains, afin de reconstituer pendant une période transitoire un espace apte à la construction ou à l'aménagement ultérieur;

21° Réhabiliter : remettre en état un ou plusieurs biens immobiliers construits ou espaces publics, le cas échéant en modifiant leur affectation, et aménager éventuellement leurs abords, à l'exclusion de toute démolition autre qu'accessoire;

22° Espaces commerciaux : locaux accessibles au public, dans lesquels sont fournis des services ou sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes;

23° Espaces productifs : locaux affectés à des activités productives, c'est-à-dire à des activités artisanales, industrielles, de haute technologie ou de production de services matériels et de biens immatériels, à l'exclusion des locaux affectés à titre principal soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant, soit à l'activité d'une profession libérale, soit aux activités des entreprises de service intellectuel;

24° Maillage urbain : stratégie intégrée pour le développement qualitatif et quantitatif des espaces publics, de l'environnement et du cadre de vie urbain en général, en vue notamment de rechercher et de créer des continuités entre les espaces publics pour les assembler en réseau, pour donner une structure, une cohérence et une lisibilité à la ville;

25° Requalifier les espaces publics : créer des espaces publics ou améliorer des espaces publics existants afin d'en augmenter notamment le confort, les qualités esthétiques ou environnementales et la convivialité, au moyen d'actes à définir par le Gouvernement, en ce compris la mobilité, et les éventuelles mesures compensatoires hors voirie en cas de suppression de stationnement en voirie;

26° Code bruxellois du Logement : ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

27° Coût total éligible : ensemble des coûts des opérations et actions d'un programme de revitalisation urbaine, exposés par un bénéficiaire conformément aux exigences de la présente ordonnance et de ses arrêtés et par conséquent éligibles au subventionnement en matière de revitalisation urbaine, à l'exclusion des coûts exposés en contrariété avec les dispositions de la présente ordonnance et ses arrêtés ainsi que des coûts couverts par d'autres subventionnements publics ou financements privés complémentaires;

28° Traitement des sols pollués : le traitement défini à l'article 3, 20°, de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués;

29° Cohésion sociale : construction d'une identité urbaine commune des citoyens permettant l'amélioration de leur niveau de vie, de leur intégration, de leur capacité d'action et d'émancipation, et qui transcende les

différences ethniques, religieuses ou culturelles;

30° Comité d'accompagnement : groupe de travail réunissant, d'une part, le ministre et, d'autre part, les bénéficiaires d'un contrat de quartier durable, d'un contrat de rénovation urbaine ou d'un programme de politique de la ville par le développement des quartiers, qui assure le suivi de l'élaboration, de l'exécution et de la mise en oeuvre du programme de revitalisation urbaine concerné;

31° Comité de pilotage : groupe de travail réuni à l'initiative du ou des bénéficiaire(s) d'une opération ou action d'un contrat de quartier durable, d'un contrat de rénovation urbaine ou d'un programme de politique de la ville par le développement des quartiers, en vue d'assurer, avec les acteurs publics et privés intéressés, le suivi de l'exécution et de la mise en oeuvre d'une opération ou d'une action du programme de revitalisation urbaine concerné;

32° Vacances scolaires : les vacances scolaires déterminées en application de l'article 6, 2°, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

33° Travaux légers : tous travaux de rénovation relative à l'adaptation d'un bien immeuble aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, visées à l'article 4, § 1er, du Code bruxellois du Logement, ainsi que tous travaux ne nécessitant pas permis d'urbanisme ou, lorsque ce permis est nécessaire, qui ne portent pas sur la structure du bâtiment ou sur la modification de son volume;

34° Travaux lourds : tous travaux de démolition-construction, de réhabilitation ou de rénovation qui outre la mise en conformité de l'immeuble, sont soumis à permis d'urbanisme et portent sur la structure du bâtiment ou sur la modification de son volume;

35° Jour ouvrable : tous les jours, sauf les samedis, dimanches et jours fériés.

Section 2. - La zone de revitalisation urbaine

Art. 3. Pour l'application de la présente section, il faut entendre par :

1° secteur statistique : unité territoriale de base fixée par l'instance fédérale compétente pour la coordination de la statistique publique, pour représenter une partie de ses statistiques à un niveau infra-communal;

2° conditions de vie : l'ensemble des facteurs urbanistiques, sociaux et économiques déterminants pour la population dont, notamment, la densité du bâti et de certaines activités, le statut des ménages, le niveau de revenus moyen, la qualité de l'habitat et des infrastructures publiques;

3° niveau de vie : l'échelle de difficultés par rapport aux conditions de vie sur laquelle se situe la population d'un secteur statistique ou d'un ensemble de secteurs statistiques.

Art. 4. Les opérations et programmes de revitalisation urbaine, au sein de la zone de revitalisation urbaine, ont notamment pour but d'améliorer les conditions et le niveau de vie de ses habitants.

La zone de revitalisation urbaine est la zone, en principe continue, composée de secteurs statistiques, dans laquelle la réunion des conditions cumulatives visés à l'article 5, § 2, fait apparaître que les conditions de vie des habitants y sont moins bonnes que dans les autres secteurs statistiques de la Région, de sorte que le niveau de vie y est moins élevé, ainsi que, le cas échéant, des secteurs statistiques et des zones visées à l'article 5, §§ 3 à 5.

Art. 5. § 1er. Le périmètre de la zone de revitalisation urbaine est déterminé par le Gouvernement sur la base :

1° de données quantitatives comparables dans le temps, recueillies conformément à l'article 6;

2° de données qualitatives ou quantitatives, telles les enquêtes de terrain, les sondages ou tous autres renseignements à déterminer par le Gouvernement, permettant de compléter, de nuancer ou d'affiner les données quantitatives visées au 1°.

§ 2. Pour la détermination du périmètre de la zone de revitalisation urbaine, le Gouvernement prend en compte, au minimum, les conditions cumulatives suivantes, relevées à l'échelle des secteurs statistiques :

1° un revenu médian inférieur, le cas échéant dans la mesure déterminée par le Gouvernement, au revenu médian régional;

2° une densité de population supérieure le cas échéant dans la mesure déterminée par le Gouvernement, à la moyenne régionale;

3° un taux de chômage supérieur, le cas échéant dans la mesure déterminée par le Gouvernement, à la moyenne régionale.

Le Gouvernement peut ajouter des conditions supplémentaires relatives à la qualité de l'habitat, aux infrastructures de proximité et/ou aux espaces publics, après avis du Conseil d'Etat, pour la définition de la zone de revitalisation urbaine.

Les mesures, telles que déterminées par le Gouvernement en exécution de l'alinéa 1er, 1° à 3°, ne peuvent pas être supérieures ou inférieures de plus de vingt pour cent par rapport au revenu médian régional ou aux moyennes régionales qui y sont visées.

§ 3. Le Gouvernement peut appliquer certains facteurs de correction urbanistiques, sociaux ou économiques dans la définition du périmètre de la zone de revitalisation urbaine lorsque, eu égard aux objectifs de l'ordonnance, certaines conditions visées à l'article 5, § 2, doivent être corrigées en fonction de l'application de données qualitatives et quantitatives visées à l'article 5, § 1er, 2°, ou lorsque l'application stricte des conditions cumulatives à l'article 5, § 2, conduirait à inclure ou à exclure dans la zone de revitalisation urbaine des secteurs statistiques en tout ou en partie qui, eu égard aux objectifs de la présente ordonnance, devraient, à l'estime du Gouvernement, respectivement en être exclus ou inclus.

A cette fin, le Bureau bruxellois de la Planification transmet au Gouvernement un rapport détaillant les données qualitatives et quantitatives visées aux §§ 1er et 2 concernant les secteurs statistiques suivants :

1° les secteurs statistiques qui remplissent les conditions cumulatives visées au § 2 et qui n'étaient pas inclus au sein de la précédente zone de revitalisation urbaine ou, à défaut, de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation du plan régional de développement;

2° les secteurs statistiques qui ne remplissent pas les conditions cumulatives visées au § 2 et qui étaient inclus au sein de la précédente zone de revitalisation urbaine ou, à défaut, de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation du plan régional de développement;

3° les secteurs statistiques qui remplissent les conditions cumulatives visées au § 2, à l'exception de l'une d'entre elles, pour laquelle le secteur statistique présente un écart de moins de quinze pour cent par rapport à la médiane, à la moyenne ou à la mesure arrêtées par le Gouvernement visés au § 2;

4° les secteurs statistiques qui remplissent les conditions cumulatives visées au § 2 et sont isolés de la zone continue principale formée par les secteurs statistiques répondant aux conditions du § 2, dont ils ne sont toutefois séparés que par un secteur statistique maximum;

5° les secteurs statistiques qui ne remplissent pas les conditions cumulatives visées au § 2 mais qui jouxtent, d'une part, un ou plusieurs secteurs statistiques inclus dans la zone continue principale formée par les secteurs statistiques répondant aux conditions du § 2 et, d'autre part, un ou plusieurs secteurs statistiques isolés visés au 4°.

Le Gouvernement peut réduire le pourcentage de l'écart visé au 3°.

§ 4. Le Gouvernement peut inclure dans la zone de revitalisation urbaine, lorsque cela favorise le caractère continu de cette zone ou est susceptible d'influencer de manière positive les conditions de vie et le niveau de vie de leurs habitants :

1° des secteurs statistiques visés au § 3, 2° à 5° ;

2° des territoires spécifiques, inhabités ou peu habités, bordés ou entourés par des secteurs statistiques inclus dans la zone continue principale formée par les secteurs statistiques répondant aux conditions du § 2.

§ 5. Dans le but de favoriser le caractère continu de la zone de revitalisation urbaine, le Gouvernement peut exclure de la zone de revitalisation urbaine, les secteurs statistiques ou ensembles de secteurs statistiques dans lesquels les conditions visées au § 2 sont remplies, mais qui sont isolés et éloignés, de plus d'un secteur statistique, de la zone continue principale formée par les secteurs statistiques répondant aux conditions du § 2.

Le Gouvernement peut également exclure les secteurs statistiques visés au § 3, 1°, de la zone de revitalisation urbaine, lorsque cela est favorable au caractère continu de la zone de revitalisation urbaine.

[Art. 6.](#) § 1er. Le Gouvernement opère, chaque fois qu'il le juge nécessaire et obligatoirement dans les douze mois de l'installation du nouveau Gouvernement, une mise à jour de la zone de revitalisation urbaine conformément à la présente section.

§ 2. Le Gouvernement détermine la manière dont les données quantitatives et qualitatives rassemblées en exécution des articles 4 et 5 sont intégrées dans une base de données dynamique, ainsi que la manière dont ces données sont, le cas échéant, représentées, en ce compris sous une forme graphique ou mises à la disposition du public par des moyens appropriés.

§ 3. Le Gouvernement confie la collecte ou la centralisation des données quantitatives et qualitatives rassemblées en exécution des articles 4 et 5, ainsi que l'analyse socio-économique territoriale, au Bureau bruxellois de la Planification.

Le Bureau bruxellois de la Planification réalise, à la demande du Gouvernement ou de son délégué, des études ou analyses socio-économiques ou urbanistiques pertinentes pour la définition de la zone de revitalisation urbaine, dans un délai maximum de trois mois.

Sur demande motivée du Bureau bruxellois de la Planification, envoyée avant l'expiration du délai visé à l'alinéa 2, le Ministre peut proroger ce délai pour une durée d'un mois maximum.

§ 4. Le Bureau bruxellois de la Planification identifie les secteurs statistiques qui pourraient être pris en compte dans le cadre de l'application de l'article 5, § 4, de l'ordonnance.

Lorsque les données quantitatives et qualitatives rassemblées en exécution des articles 4 et 5, ne sont pas en possession du Bureau bruxellois de la Planification, celui-ci peut faire procéder aux investigations nécessaires en vue de mettre ces renseignements à la disposition du Gouvernement.

§ 5. Sur la base des données, études et rapports en sa possession, le Gouvernement arrête le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.

La publication de la zone de revitalisation urbaine a lieu sous une forme graphique, et est accompagnée d'un rapport exposant au minimum :

1° les données visées à l'article 5, § 2, dont il a été fait usage pour la définition de la zone de revitalisation urbaine;

2° les secteurs statistiques ou territoires spécifiques qui ont, le cas échéant, été ajoutés ou retranchés à la zone de revitalisation urbaine en application de l'article 5, §§ 3 à 5, ainsi que la justification de ces choix;

3° dans le cas d'une modification du périmètre de la zone de revitalisation urbaine, une comparaison avec le périmètre précédemment fixé et une explication des différences.

[CHAPITRE II.](#) - Les programmes de revitalisation urbaine

[Section 1re.](#) - Dispositions communes

[Sous-section 1re.](#) - Objectifs et principes généraux de la revitalisation urbaine

[Art. 7.](#) La revitalisation urbaine a pour objectif de restructurer un périmètre urbain, en tout ou en partie, de