



La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco  
Plan de Gestion - 2012-2015  
Volume 1



## PLAN DE GESTION DU SITE DE LA GRAND PLACE DE BRUXELLES

### VOLUME 1



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST





## PLAN DE GESTION DU SITE DE LA GRAND PLACE DE BRUXELLES

### VOLUME 1

- INTRODUCTION
- METHODOLOGIE
- DESCRIPTION ET IMPORTANCE DU SITE
- LA CONNAISSANCE DU SITE - LES ETUDES DU BATI
- DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES BIENS ET DE LA ZONE TAMPON
- PREMIÈRES ACTIONS ENTREPRISES
- GESTION : OBJECTIFS ET PLANS D'ACTION
- SUIVI ET MISE EN ŒUVRE DU PLAN GESTION
- REFERENCES
- COLOPHON

### VOLUME 2

- OBJECTIFS ET PLANS DE GESTION : DESCRIPTION DÉTAILLÉE - FICHES

### VOLUME 3.1

- ANNEXES : PLANS ET DOCUMENTS (1)

### VOLUME 3.2

- ANNEXES : DOCUMENTS (2)



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST





## **TABLE DES MATIÈRES – VOLUME 1**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>MÉTHODOLOGIE</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>DESCRIPTION ET IMPORTANCE DU SITE</b>	<b>8</b>
<b>3.1.</b>	<b>La Grand-Place - contexte historique</b>	<b>8</b>
<b>3.2.</b>	<b>La zone tampon – styles, typologies architecturales et parcellaire</b>	<b>10</b>
<b>3.3.</b>	<b>La zone tampon – voiries et impasses</b>	<b>12</b>
<b>3.4.</b>	<b>Les mesures de protection</b>	<b>14</b>
<b>3.5.</b>	<b>Situation de fait : propriétés communales et régionales</b>	<b>16</b>
<b>3.6.</b>	<b>Situation de droit : les plans d’urbanisme et les règlements communaux</b>	<b>17</b>
<b>3.7.</b>	<b>Situation de droit : la protection du patrimoine immobilier</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>LA CONNAISSANCE DU SITE - LES ÉTUDES DU BÂTI</b>	<b>21</b>
<b>4.1.</b>	<b>L’étude architecturale et historique des maisons de la Grand-Place de Bruxelles</b>	<b>21</b>
<b>4.2.</b>	<b>Etude de l’évolution du bâti dans l’Ilot Sacré</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>DIAGNOSTIC DE L’ÉTAT DES BIENS ET DE LA ZONE TAMPON</b>	<b>25</b>
<b>5.1.</b>	<b>Etat des lieux des façades de la Grand-Place</b>	<b>25</b>
<b>5.2.</b>	<b>Constat de l’état des bâtiments dans la zone tampon</b>	<b>26</b>
<b>5.3.</b>	<b>Fonctions : habitat, commerce et équipement</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>PREMIÈRES ACTIONS ENTREPRISES</b>	<b>33</b>
<b>6.1.</b>	<b>Les restaurations des façades et intérieurs</b>	<b>33</b>
<b>6.2.</b>	<b>Aperçu de quelques actions</b>	<b>36</b>



<b>7. GESTION : OBJECTIFS ET PLANS D'ACTION</b>	<b>39</b>
7.1. Définition des objectifs	39
7.2. Objectifs spécifiques et plans d'action	41
<b>8. SUIVI ET MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE GESTION</b>	<b>46</b>
<b>9. REFERENCES</b>	<b>47</b>
<b>10. COLOPHON</b>	<b>49</b>





## 1. Introduction

La Grand-Place de Bruxelles, cadre prestigieux du centre de la vie communale, a été déclarée patrimoine mondial de l'Unesco en décembre 1998 et la zone qui l'entoure, communément dénommée Ilot Sacré, a été par la même occasion érigée en zone tampon. Cette reconnaissance internationale fut l'occasion pour la Ville de Bruxelles d'élaborer une série de plans d'action et d'entamer divers chantiers tout en posant les bases d'une réflexion d'ensemble destinée à rendre tout son lustre à ce patrimoine majeur.

Cette inscription au niveau mondial implique une gestion spécifique des biens visés et de leur zone tampon, au regard des exigences de la Convention du Patrimoine mondial. Cela nécessite la mise en place des plans de gestion permettant, sur base d'un état des lieux précis et de l'identification des problèmes qui affectent les biens, de prévoir des actions et des interventions, de fixer des priorités futures, de prévoir des budgets en conséquence et ce afin de garantir la bonne conservation et préservation des monuments, le respect de leur authenticité et intégrité ainsi que des valeurs pour lesquels ils ont été reconnus par le Comité du Patrimoine mondial.

Les directives de l'Unesco précisent que l'objectif principal d'un plan de gestion est d'assurer la pérennité des biens inscrits au patrimoine mondial :

*Chaque bien proposé pour l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial doit avoir un plan de gestion adapté, qui spécifie les mesures visées à la protection de la valeur universelle exceptionnelle du bien. Le but principal du plan de gestion est d'assurer la protection efficace du bien proposé pour qu'il puisse être transmis aux générations futures. Pour qu'il soit efficace, un plan de gestion doit être conçu selon le type, les caractéristiques et les besoins du bien proposé, ainsi que de son contexte culturel et naturel. Il peut aussi intégrer des pratiques traditionnelles, des instruments de planification urbaine ou régionale en vigueur<sup>1</sup>.*

En 1998, lors de l'inscription de la Grand-Place de Bruxelles sur la Liste du patrimoine mondial, l'exigence d'un plan de gestion n'était pas encore d'application. Afin de se conformer aux prescriptions des Orientations du patrimoine mondial, la Ville de Bruxelles a pris l'initiative en collaboration avec la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale d'entreprendre la mise en place d'un tel plan.

Son élaboration a permis de mettre en perspective l'ensemble des actions et projets développés depuis une dizaine d'années tant par la Ville de Bruxelles et par la Région de Bruxelles-Capitale, les deux institutions garantes des valeurs qui ont permis à ces biens de recevoir la reconnaissance mondiale.

Ce document permettra de planifier au mieux la gestion du site, instaurera une transversalité de travail entre les différents intervenants et constituera un outil d'orientation pour les stratégies encore à développer.

---

<sup>1</sup> « **Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial** », Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture, Comité intergouvernemental pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel, Unesco



## 2. Méthodologie

L'élaboration du plan de gestion de la Grand-Place et de sa zone tampon a été rendue possible par une connaissance précise du site. Des études historiques et architecturales ainsi que des états de lieux ont été réalisés sur l'ensemble des bâtiments de la Grand-Place à partir de 1999.

Parallèlement à ces projets de nature spécifiquement patrimoniale, des études urbanistiques pour le quartier centré sur la Grand-Place et dénommé « Ilot Sacré » ont été engagées. Celui-ci correspond à la zone tampon et englobe 25 îlots (superficie de 15 ha 68 a).

Ce document de gestion, jusqu'à présent inexistant au niveau de nos administrations, a permis la mise en place d'une méthodologie de travail innovante, basée surtout sur la transversalité entre les différents services.

Le rassemblement de la totalité des actions et projets en cours a permis de structurer le plan de gestion autour de cinq objectifs stratégiques. Ces objectifs découlent d'une volonté politique développée depuis quelques années et plus directement issue du programme de politique général de la Ville de Bruxelles pour la mandature 2006-2012 :

1. gouvernance du bien ;
2. conservation du patrimoine en garantissant son intégrité et son authenticité ;
3. développement d'une mixité fonctionnelle, en particulier commerce et habitat ;
4. amélioration du cadre de vie ;
5. sensibilisation, promotion, échange et développement touristique.

Ces objectifs stratégiques sont divisés en objectifs spécifiques qui sont eux-mêmes déclinés en plans d'actions. Ceux-ci ont été définis en collaboration avec les différents services communaux et partenaires concernés. Ils incluent des actions déjà en cours aujourd'hui ainsi que des actions nouvelles à lancer.

Le plan de gestion a été élaboré et son contenu avalisé en 4 temps :

1. Au niveau de la Ville, mise en place des structures administratives et techniques qui ont suivi la conception du plan de gestion et qui assureront la gestion future du site. La Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles a été chargée de la coordination. Elle a réuni à plusieurs reprises les différents départements de la Ville de Bruxelles concernés. Les actions en cours ont ainsi pu être coordonnées et de nouvelles propositions ont vu le jour. Les plans d'actions sont le moteur de la stratégie de la gestion. Chaque département a été impliqué dans la rédaction du plan de gestion.

2. Au niveau de la Région de Bruxelles Capitale, réunions de coordination avec la Ville de Bruxelles concernant toutes les actions en cours et de nouvelles propositions concernant les bâtiments classés. Les services régionaux ont également été impliqués dans la rédaction du plan de gestion.

3. Première approbation par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, avant la mise en consultation auprès des différentes institutions et organisations actives dans la zone : Commission Royale des Monuments et Sites, Icomos Belgique, Comités de quartiers, Atrium Bruxelles-centre,...

4. Approbation du document final par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles.

# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015

---



Vu la complexité et le caractère innovant d'un tel document, il a été conçu pour une période assez courte : trois ans, de 2012 à 2015. Ce laps de temps permettra aux administrations de mettre à l'épreuve cette première réflexion et de s'approprier la vision d'ensemble. Un bilan des stratégies en cours pourra alors être effectué. La pertinence de développer de nouvelles stratégies sera alors évaluée.

Le plan de gestion suivant aura une validité de 6 ans (2016-2022) et sera approuvé dans le courant de la prochaine législature (2013-2018).







### 3. Description et importance du site

*La Grand-Place de Bruxelles est un exemple remarquable de fusion réussie de styles architecturaux et artistiques typiques de la culture et de la société de cette région. Du fait de la nature et de la qualité de son architecture, et de son intérêt en tant qu'espace public ouvert, elle illustre de manière exceptionnelle l'évolution et les vicissitudes d'une ville marchande opulente du nord de l'Europe au sommet de sa prospérité.<sup>2</sup>*



Vue panoramique de la Grand-Place

#### 3.1. La Grand-Place - contexte historique

Depuis le Moyen-Age, la Grand-Place constitue le cœur économique et politique de Bruxelles. D'abord limité à une esplanade destinée à l'organisation de marchés, ce vaste espace est progressivement bordé de maisons, de commerces et de bâtiments publics : une halle au pain, au drap et à la viande, plusieurs fois rebâtie et finalement supplantée au XV<sup>e</sup> siècle par un édifice destiné aux bureaux et tribunaux du pouvoir ducal et un imposant hôtel communal, construit en plusieurs phases dans la première moitié du XV<sup>e</sup> siècle. Directement impliquées dans l'exercice du pouvoir, de nombreuses représentations professionnelles - les corporations - font bâtir des maisons sur la place ou dans les rues avoisinantes. Edifiée de manière progressive, la Grand-Place témoigne cependant d'une grande unité stylistique.

Cet ensemble est détruit en août 1695, lors du bombardement de la ville par les troupes du roi Louis XIV placées sous le commandement du Maréchal de Villeroi. Seules ont résisté les façades de la *Maison du Roi* et de l'*Hôtel de Ville*.



Côté nord-ouest de la Grand-Place après le bombardement de 1695.  
Dessin d'Augustin Coppens.

---

<sup>2</sup> Proposition d'inscription de la Grand-Place de Bruxelles sur la liste du patrimoine mondial, Région de Bruxelles-Capitale Direction des Monuments et Sites, mai 1997.

## La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco Plan de Gestion - 2012-2015

---



La reconstruction sera rapide mais sévèrement contrôlée par les autorités : un règlement est édicté en 1697, afin de permettre au Magistrat de contrôler la qualité esthétique des projets de façades.

Pour des raisons tant économiques que politiques, les bâtiments détruits sont réédifiés sur le modèle de maisons étroites, reprenant le découpage parcellaire médiéval. Chaque propriétaire rebâtit sa maison, dans un style baroque hybride, particulièrement inventif.

A la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, les révolutionnaires français envahissent nos régions. Plusieurs maisons de la Grand-Place sont saccagées : les sculptures des façades sont détruites et le contenu des salles est pillé.

En 1798, le pouvoir révolutionnaire confisque les biens des corporations. Leurs maisons deviennent de simples immeubles de rapport, avec commerce au rez-de-chaussée et logements aux étages.

De nombreuses façades sont transformées au début du XIX<sup>e</sup> siècle - les fenêtres sont agrandies, les décors sculptés et les pignons sont démontés - et la plupart des maisons souffrent d'un manque d'entretien.

Suite à l'indépendance nationale conquise en 1830, une lente prise de conscience de la valeur patrimoniale de la Grand-Place se fait jour au sein du Conseil communal de Bruxelles. Elle bénéficie d'abord à l'Hôtel de Ville dont la restauration est entamée en 1840. Les premières interventions sur les façades des maisons datent des années 1850. Mais il faudra attendre les années 1880 pour qu'une politique concertée, conçue à l'échelle de la place et programmée à long terme, soit mise en œuvre sous l'impulsion du bourgmestre Charles Buls.

Cette campagne de restauration a pour intention affirmée de retrouver les formes jugées originales des façades. Plusieurs types d'interventions sont mis en œuvre, depuis la restauration plus ou moins interventionniste jusqu'à la reconstruction totale.



1895



1899

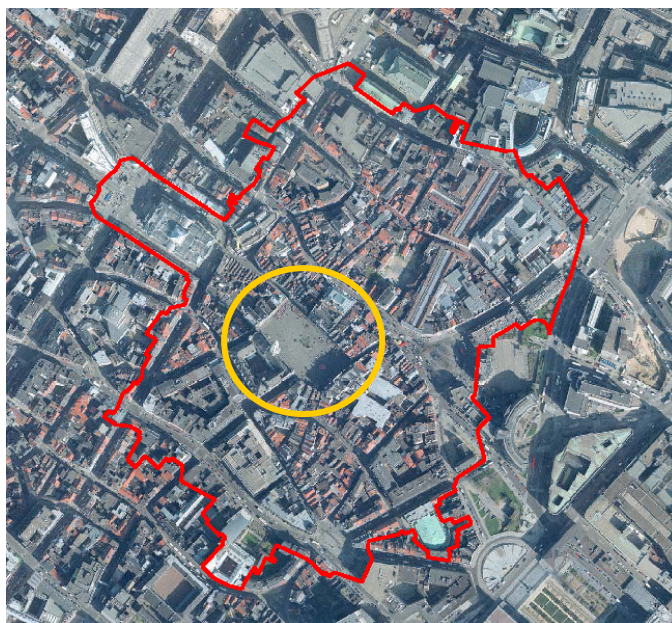
Maisons n°s 20 à 28 Grand-Place, de droite à gauche : *Le Cerf*, *Joseph et Anne*, *L'ange*, *la Maison de Tailleurs*, *le Pigeon* et *Aux Armes de Brabant*. Avant et après la campagne de restauration du XIX<sup>e</sup> siècle.

Cette seconde renaissance, fêtée officiellement en 1897 mais effectivement achevée en 1920, marquera d'une empreinte indélébile l'aspect de la place, pour partie restaurée, pour une autre totalement reconstituée, en quelque sorte plus vraie que nature mais d'une saisissante cohérence visuelle.



### 3.2. La zone tampon – styles, typologies architecturales et parcellaire

La zone de protection autour de la Grand-Place, dénommée « zone tampon », est composée d'un ensemble de 26 îlots et blocs d'immeubles.



Zone de protection dénommée « zone tampon » © Brussels Urbis

Le tissu de ces îlots, généralement constitué d'un parcellaire très étroit et profond, témoigne d'une urbanisation qui remonte au Moyen Age. L'habitat se développe en typologies précises : maisons jumelles à pignons identiques, rassemblement derrière une façade unique de deux petites maisons individuelles et maisons isolées. Celles-ci sont en général composées d'un bâtiment à front de rue suivi d'une cour et d'un bâtiment arrière dénommé « achterhuis » quelque fois accessible par une impasse ou ruelle en intérieur d'îlot.

Le bâtiment principal se compose d'une cave, d'un rez-de-chaussée commercial et d'un ou deux étages réservés au logement surmonté d'un grenier. Chaque étage comporte normalement une pièce avant et une pièce arrière articulées par un escalier central.

Les façades principales de style baroque de la fin du XVII<sup>e</sup> et de la 1<sup>e</sup> moitié du XVIII<sup>e</sup> siècles sont coiffées d'un pignon à rampants droits, rampants chantournés ou à gradins. Les façades arrière, plus simples, sont généralement couronnées par un simple pignon à rampants droits.

A partir de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle (années 1770-1780) sous l'influence de la France, Bruxelles adopte de nouveaux critères esthétiques et le style néoclassique va prédominer. Le type le plus fréquent sera la façade à corniche surmontée d'une lucarne étirée entre deux consoles en volute et ajourée par un œil-de-bœuf.

Dans le bâti existant, cette transformation se fera progressivement avec la suppression des pignons, remplacés par des toitures à croupe entraînant une réorganisation de la façade et d'une partie de la charpente. L'intérieur des habitations est, la plupart du temps, peu touché par ce type de transformation. En dehors des cages d'escalier déplacées ou remplacées, la structure ainsi que les façades arrière sont en général conservées. Les baies sont également transformées, les croisées en pierre sont remplacées par des châssis à croisées en bois.

# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015

---



rue des Chapeliers n°s 18-20  
pignon à gradins



rue des Eperonniers n°s 49-51  
pignon à rampants chantournés



rue Marché aux Herbes n°s 8-10- deux maisons derrière une façade unique.



rue des Chapeliers n°34, façade principale transformée au XIXe siècle, typologie de la parcelle conservée : bâtiment principal, cour (couverte au niveau du rez-de-chaussée) et bâtiment arrière.





Dans le courant des années 1960, un Plan Particulier d'Aménagement du Sol – PPAS - a été élaboré au niveau communal dans le but de préciser l'aménagement d'une partie du territoire du point de vue des affectations ainsi que des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions. Ce plan a été réalisé en vue de sauvegarder le « caractère ancien » du quartier. Les mesures principales pour y arriver consistaient à supprimer les anciens plans d'alignement et à classer les immeubles en différentes catégories :

- façades à conserver ou à restaurer ;
- façades à édifier « dans les styles des XVIIe et XVIIIe siècles » ;
- façades à édifier dans une « architecture dont la composition s'harmonise avec celle de l'architecture traditionnelle de l'époque » ;
- façades pouvant être reconstruites.

Même si de nombreux bâtiments ont ainsi pu être préservés (ou tout au moins leurs façades), les prescriptions du plan ont conduit à une reconstruction importante selon une architecture de pastiche. En outre, le plan a aussi entraîné une densification importante des intérieurs d'îlot car il permettait de construire un édifice plus haut que le bâtiment principal à l'arrière de celui-ci (cfr. section 5).



rue de la Montagne n°s 24 à 40 – îlot 6  
architecture de pastiche



Densification des constructions en intérieur d'îlot (4)  
Galerie du centre

### 3.3. La zone tampon – voiries et impasses

Le quartier a conservé la morphologie ancienne de ses rues étroites et sinueuses<sup>3</sup>. Les anciens tracés des routes marchandes, reconstruites quasiment à l'identique après le bombardement, portent encore aujourd'hui le nom de Marché. Ces rues ont en partie conservé leur patrimoine de pavés de pierre naturelle.

---

<sup>3</sup> Dans le cadre du projet de aménagement des voiries au centre ville , une note historique a été réalisé par la Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles : *Note historique relative au revêtement la voirie de la « zone confort ».*

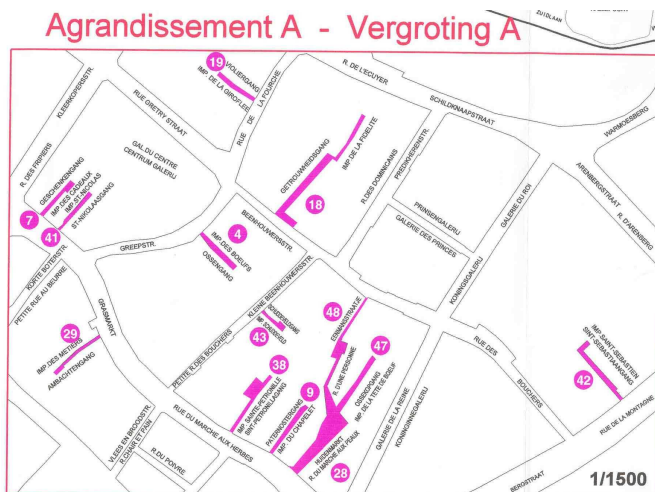
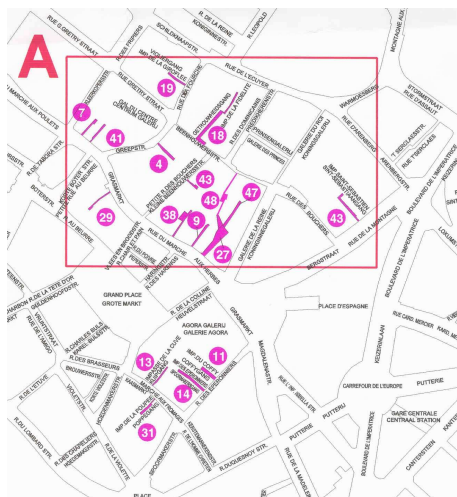
# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015



Report sur un plan actuel de la situation du parcellaire dans la deuxième moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle - Grand-Place.  
©Ville de Bruxelles - Cellule Patrimoine historique.

Quelques rues, régulières ou droites et sensiblement plus larges, ont été percées au début du XIX<sup>e</sup> siècle : la rue du Midi, les percées néoclassiques vers la place Saint-Jean, la rue Duquesnoy et la rue Saint-Jean. Un ensemble de rues est ensuite créé lors de la réalisation des boulevards du centre : les abords de la Bourse de Commerce (rue Henri Maus et rue de la Bourse), la rue Grétry et la large rue courbe du Lombard.



Plans des impasses

©Ville de Bruxelles - Cellule Plan et Autorisations.

De nombreuses impasses et venelles caractérisent également le quartier. 17 sont répertoriées. 14 d'entre elles sont propriétés publiques dont 6 sont closes par une grille ou porte.

Leur tracé remonte au Moyen Âge<sup>4</sup> et s'est constitué au fil des ans pour donner accès aux immeubles arrière ou bâtiments en intérieur d'îlot (dont certains à vocation commerciale ou culturelle comme le célèbre cabaret « De Coffy » situé à l'emplacement de l'actuelle Galerie Agora) au fur et à mesure de la densification du quartier.

<sup>4</sup> Plusieurs impasses du centre sont visibles sur le plan de Jacob van Deventer réalisé entre 1550 et 1554.



Les impasses donnent également accès à des séries de petites maisons d'artisans ou d'ouvriers. Au fil des siècles le développement industriel autour de la Senne accroît la demande de logement ouvrier dans le centre créant un phénomène de spéculation de l'espace urbain. Une loi de police du 1<sup>e</sup> février 1844, assimile les impasses et ruelles à la voirie publique. L'impact de cette loi s'atténue progressivement car de nombreuses impasses sont privatisées et parfois supprimées dans le courant du XX<sup>e</sup> siècle. L'administration mènera une vaste enquête d'hygiène, qui visera à leur élimination progressive, la population du centre ayant atteint son maximum autour de 1880 avec plus de 140 000 habitants dans le Pentagone (contre moins de 40 000 en 1997).

Parmi les impasses les plus connues, notons l'impasse Saint-Nicolas située rue du Marché aux Herbes avec le café l'Imaige de Notre-Dame, l'impasse Sainte-Pétronille dans laquelle est installé le Théâtre Toone avec son estaminet typique et son théâtre de marionnettes traditionnel. Le célèbre estaminet la Bécasse situé dans une petite impasse (actuellement sans nom) dans la rue Tabora accueille également de nombreux visiteurs.



Impasses des Cadeaux et Saint Nicolas, donnant dans la rue Marché aux Herbes

### 3.4. Les mesures de protection

L'histoire de la protection de ce lieu symbolique de l'histoire de la ville remonte à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle: par décision du Conseil communal du 28 mai 1883, l'administration communale impose des mesures de conservation par le biais d'une servitude de vue au profit de l'Hôtel de Ville.

L'intervention légale et financière de la Ville dans la gestion des biens privés à valeur patrimoniale précède donc de longue date la loi de 1931, relative aux procédures de classement d'œuvres architecturales<sup>5</sup> et anticipe de près d'un siècle l'inscription des façades des maisons de

---

<sup>5</sup> Cette loi stipule dans son article premier que les monuments et édifices dont la conservation est d'intérêt national au point de vue historique sont en tout ou en partie classés par arrêté royal et placés sous la protection de l'Etat. Les propositions peuvent émaner de la Commission royale des Monuments et Sites ou du Collège des bourgmestre et échevins de la commune où les biens sont situés. L'objectif principal de ce type de protection est de fournir une existence légale aux biens à valeur patrimoniale, d'empêcher la destruction irraisonnée des bâtiments possédant une valeur patrimoniale et permettre l'intervention des autorités publiques pour assurer leur entretien et leur restauration. Cette procédure prendra quelques années à démarrer, un inventaire étant d'abord établi pour les bâtiments de prestige, les églises, hôtels de ville, palais et châteaux.



la Grand-Place sur la liste des biens classés à Bruxelles<sup>6</sup>. En effet, dans la perspective particulièrement élitaire des premières vagues de classements opérées avant la seconde guerre mondiale, seuls les monuments majeurs bénéficient de cette protection. Ainsi, l'Hôtel de Ville et la *Maison du Roi*, classés par arrêté royal du 5 mars 1936, sont les seuls bâtiments de la Grand-Place qui bénéficient d'une protection étendue.

Ensuite, le plan particulier d'affectation du sol « Ilot Sacré », approuvé par arrêté royal de 24 août 1960, apporte une relative protection au patrimoine ancien en énumérant un certain nombre de façades à conserver et restaurer<sup>7</sup>. Dans le même temps, les restaurations sont encouragées par la Ville qui subsidie un quart du coût des travaux. Cette initiative a permis une revitalisation du centre historique, beaucoup de façades ayant été restaurées ou restituées, les deux démarches étant alors généralement confondues, ce qui constitue une des limites de cette première démarche de préservation. Le pastiche l'a souvent emporté sur la conservation<sup>8</sup>.

Lors d'une campagne de nettoyage menée en 1975, les autorités communales ont pris conscience de l'état de dégradation des façades, certaines d'entre elles n'étant même plus en état de supporter un nettoyage à l'eau. Il apparaît dès lors évident que les façades les plus touchées devront être restaurées dans des délais assez courts<sup>9</sup>. Considérant que la charge financière de la conservation d'un tel ensemble ne peut être prise en charge uniquement par elle-même et par les propriétaires des immeubles, la Ville prend l'initiative de demander le classement comme monument des façades et gabarits de toitures des immeubles riverains de la Grand-Place. Dans ces limites préalablement établies, les maisons de la Grand-Place seront classées par l'arrêté royal du 19 avril 1977.

Suite à cette modification du statut des façades au niveau de leur protection légale, les services de la Ville vont entamer des travaux de restauration des façades, désormais subsidiés par les autorités supérieures : l'Etat. Ceux-ci se dérouleront entre 1984 et 1990, et concerneront notamment *Le Petit Renard* et *Le Chêne*, *Les Ducs de Brabant* et *Le Cornet*<sup>10</sup>.

En 1993 et 1994, la protection est complétée par les classements des maisons *Le Roi de Bavière* et *La Balance*, ignorées jusqu'alors en raison de leur situation quelque peu périphérique par rapport à la Grand-Place<sup>11</sup>. Ces protections tardives traduisent une évolution des préoccupations en matière de protection du patrimoine. Désormais, les intérieurs des maisons sont pris en considération et bénéficient d'une protection légale; partiellement pour *Le Roi de Bavière* et en totalité pour *La Balance*.

Quant aux intérieurs des autres maisons de la Grand-Place, il faudra attendre 2001 pour voir adopter un élargissement des classements, relatifs aux espaces intérieurs, initié par les services de la Ville de Bruxelles. Cette protection tardive ne survient malheureusement qu'après les

---

<sup>6</sup> Arrêté royal du 19 avril 1977.

<sup>7</sup> Ce plan particulier d'affectation du sol a été abrogé en 1995. Un nouveau plan est en cours d'élaboration.

<sup>8</sup> Le Concours triennal des façades anciennes, organisé par la Ligue Esthétique belge et le Syndicat d'initiative de Bruxelles, accordait des récompenses pour les restaurations et les meilleures restitutions.

<sup>9</sup> Dans la lettre adressée au Ministre de la Culture française, daté de 18 juillet 1975, la Ville de Bruxelles présente des propositions de classement des façades de la Grand-Place. La restauration est estimée à 20.000.000 fb, pour une période de 5 ans, à répartir en 3 exercices. Dans la même lettre, les maisons n°s 13 à 19, *Les Ducs de Brabant* sont jugées les plus abîmées.

<sup>10</sup> Les travaux réalisés peuvent être résumés comme suit : nettoyage des façades, maintien de la stabilité des éléments existants, rejointoyage, réparations des pierres et consolidation.

<sup>11</sup> Elles se situent à la limite entre la Grand-Place et les rues de la Colline et des Chapeliers.



# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015

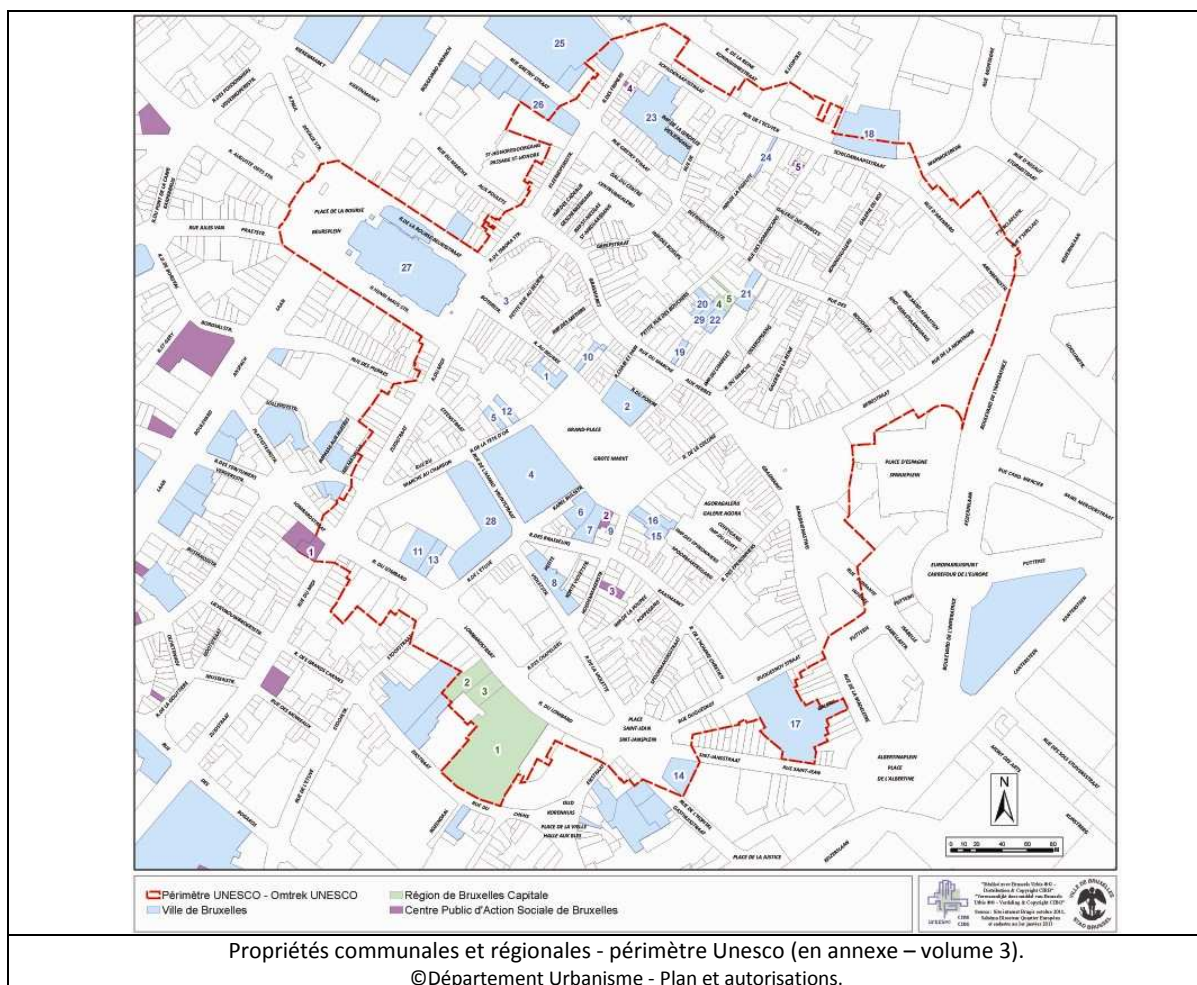


vagues successives de transformations qui, petit à petit, ont détruit les structures et les décors intérieurs de nombreuses maisons.

Entre-temps, l'inscription de la Grand-Place sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO, rendue effective le 2 décembre 1998, constitue une reconnaissance mondiale de la valeur patrimoniale de cet ensemble. Cette reconnaissance, qui vient se surimposer à la protection nationale et régionale existante, repose sur deux critères. D'une part la Grand-Place est considérée « *comme un exemple exceptionnel du mélange éclectique et très réussi de styles architecturaux de la culture et de la société de cette région* » et d'autre part, à travers « *la nature et la qualité de son architecture et sa valeur remarquable, la Grand-Place illustre l'évolution et les succès d'une cité mercantile du Nord de l'Europe à l'apogée de sa prospérité* »<sup>12</sup>.

### 3.5. Situation de fait : propriétés communales et régionales

La Ville de Bruxelles et sa Régie Foncière sont propriétaires d'un certain nombre de bâtiments de la Grand-Place ainsi que dans la zone tampon. Dans cette zone, deux autres institutions sont également propriétaires : le Centre Public d'Action Sociale (CPAS) de Bruxelles et la Régie Foncière de la Région de Bruxelles-Capitale. Le plan ci-dessous illustre la situation en 2012.



<sup>12</sup> Rapport de la 22ème session du Comité UNESCO, critères: C (ii) et (iv).



Les 30 bâtiments de la Grand-Place de Bruxelles appartiennent à des propriétaires publics et privés, plus précisément :

- La Ville de Bruxelles est propriétaire des deux bâtiments publics, l'Hôtel de Ville (4) et la Maison du Roi (2) et de 7 maisons de la Grand-Place, *Le Roi d'Espagne* (1), *L'Etoile* et *la Maison du Cygne* (6), *La Maison des Brasseurs* (7), *La Renommée* (15), *L'Ermitage* (16) et *L'Ane* (10) ;
- Le CPAS de Bruxelles est propriétaire de la maison *La Rose* (2) ;
- Les autres maisons appartiennent à des propriétaires privés.

### 3.6. Situation de droit : les plans d'urbanisme et les règlements communaux

#### Plans et règlements

La législation en vigueur sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un éventail d'outils de planification et de gestion urbanistique permettant de tenir compte de la qualité patrimoniale des biens (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire - COBAT, Plan Régional de Développement - PRD, Plan Communal de Développement - PCD, Plan Régional d'Affectation du Sol - PRAS, Plan Particulier d'Affectation du Sol - PPAS, Règlement Régional d'Urbanisme - RRU, règlements zonés).

Sur l'ensemble du territoire, des règles assez strictes sont imposées au niveau des gabarits tant par le PRAS que le RRU ou les PPAS, définissant très clairement les possibilités d'accroissement des immeubles et de modification des affectations.

Au plan régional d'affectation du sol (PRAS), les biens inscrits et leur zone tampon sont tous situés en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichee) au ce qui assure, en théorie, une certaine qualité des interventions.

Dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.

Il est prévu que ces conditions particulières soient arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont imposées après avis de la commission de concertation.

Dans le périmètre de ces zones, outre les biens bénéficiant d'une protection patrimoniale particulière (classement ou sauvegarde), de nombreux biens sont repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier. Pour ces biens les demandes de permis d'urbanisme sont soumises dans le cadre de la procédure urbanistique à l'avis d'une commission de concertation regroupant les représentants locaux et régionaux dont la Direction des Monuments et des Sites, et le cas échéant à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites avant délivrance d'un éventuel permis.

Dans la pratique les zones tampons telles que définies par la Convention ne bénéficient d'aucun statut légal particulier dans la législation en vigueur : le contrôle par la Direction des Monuments et des Sites et/ou la Commission royale des Monuments et des Sites de la Région de

# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015

---



Bruxelles-Capitale des interventions dans cette zone sur les bâtiments non classés n'est pas automatique et les avis sont non contraignants.

De ce fait, les représentants des pouvoirs locaux et propriétaires des immeubles situés dans ces zones ignorent pour la plupart l'existence même de celles-ci.

Les enjeux patrimoniaux sont souvent difficiles à défendre face aux pressions diverses et enjeux urbanistiques et économiques d'une ville à forte densité d'occupation du sol rassemblant de très nombreuses institutions.

### Le Plan Particulier d'Affectation du Sol - PPAS

Des études urbanistiques sont aujourd'hui engagées en vue de remplacer un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) adopté en 1960 et abrogé en 1995 par le Plan Régional de Développement. Ce document réglementaire communal permet de préciser l'aménagement d'une partie du territoire du point de vue des affectations ainsi que des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions. L'élaboration d'un nouveau PPAS permettra de disposer d'une meilleure connaissance de la situation existante et, surtout, d'affiner les prescriptions dans le sens d'une meilleure prise en compte de la valeur patrimoniale du site, notamment, au travers de prescriptions portant sur les affectations des immeubles.

L'objectif de ce PPAS est de redynamiser le contexte urbain de l'Ilot Sacré de manière à permettre l'épanouissement harmonieux de toutes les affectations et de favoriser la réoccupation des bâtiments vides et sites à l'abandon tout en considérant le patrimoine et les nouvelles constructions à venir comme vecteurs de cette dynamique. Le plan définit trois zones graduelles d'affectation :

- la zone de la Grand-Place, destinée en priorité aux affectations touristiques et d'animation, à partir de laquelle une trame touristique peut se dégager vers les quartiers moins spectaculaires ;
- les zones des rues commerçantes, destinées à concentrer le commerce sur les axes principaux ;
- les zones des rues résidentielles, destinées à maintenir et/ou à recréer des noyaux d'habitat denses.

Le plan détermine des zones de bâtiments historiques ainsi que des zones de nouvelles constructions, en vue de redynamiser la création architecturale contemporaine, engagée et de qualité. Le pastiche de style y est interdit de manière à favoriser la création originale. Le plan maintient la densité historique des intérieurs d'îlot comme élément de paysage historique. Néanmoins, le maintien et/ou la création de cours et impasses sont favorisés en vue d'une réappropriation de ces intérieurs d'îlot.

### Un règlement zoné

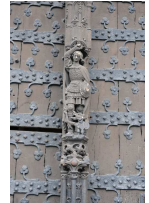
La législation bruxelloise permet aux communes d'élaborer des règlements d'urbanisme complémentaires au Règlement Régional d'Urbanisme. Ces outils peuvent être « zonés », c'est-à-dire se limiter à une partie du territoire. La Ville a adopté un règlement communal d'Urbanisme zoné *Grand-Place Patrimoine Unesco* portant sur le périmètre Unesco pour les aspects liés à l'image commerciale (enseignes, mobilier commercial, affichage, ...).

Les objectifs principaux du règlement sont de :

- contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti de la Grand-Place et de la zone tampon ;

# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015

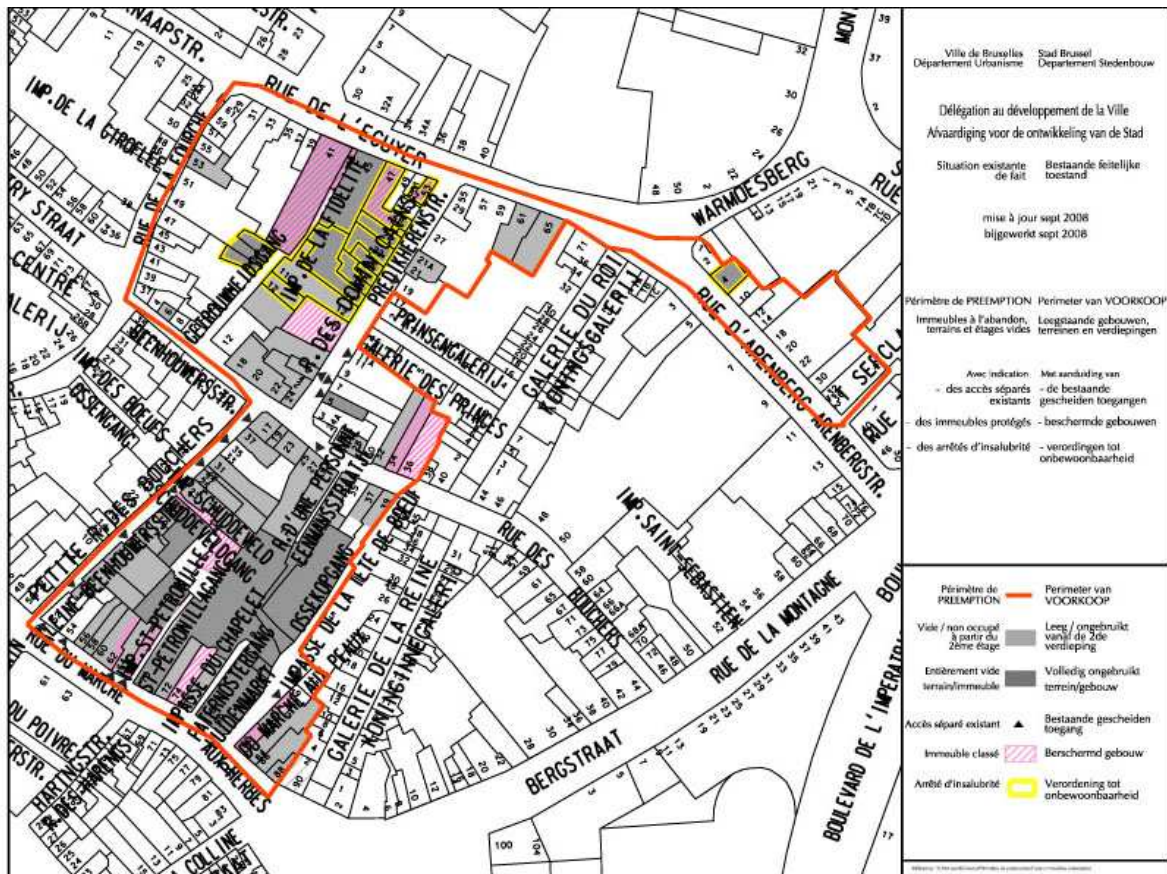


- améliorer l'expression commerciale, la qualité esthétique et architecturale des immeubles ;
- assurer la mixité commerciale et résidentielle, notamment en facilitant l'accessibilité des étages et en limitant les nuisances en intérieur d'îlot dues aux installations techniques.

Le Règlement communal d'urbanisme zoné est joint en annexe.

### Un périmètre de préemption

En Région bruxelloise, la Ville de Bruxelles a été pionnière en matière de droit de préemption. La Région s'est dotée de cet outil légal en 2003 et la Ville a aussitôt proposé un périmètre d'action au sein de l'îlot Sacré, lequel a été approuvé par la Région le 14 juillet 2005. Au sein dudit périmètre, ce droit confère aux pouvoirs publics la priorité pour l'acquisition des biens immobiliers mis en vente. L'expropriation y est également rendue possible. Le périmètre a été déterminé en vue d'avoir un moyen d'action contre certains propriétaires fonciers peu scrupuleux qui se contentent de spéculer en laissant se dégrader leurs biens.



Périmètre de Préemption (en annexe – volume 3).

©Délégation au Développement de la Ville.

### 3.7. Situation de droit : la protection du patrimoine immobilier

La protection légale du patrimoine est une compétence régionale de puis 1989.

La zone tampon reprend actuellement 223 biens protégés (218 classements et 5 sauvegardes).

Parmi les classements, on peut mentionner les bâtiments publics, tels que l'Hôtel de Ville de Bruxelles, la Maison du Roi, actuel musée de la Ville, le Parlement Bruxellois, La Bourse et deux

# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

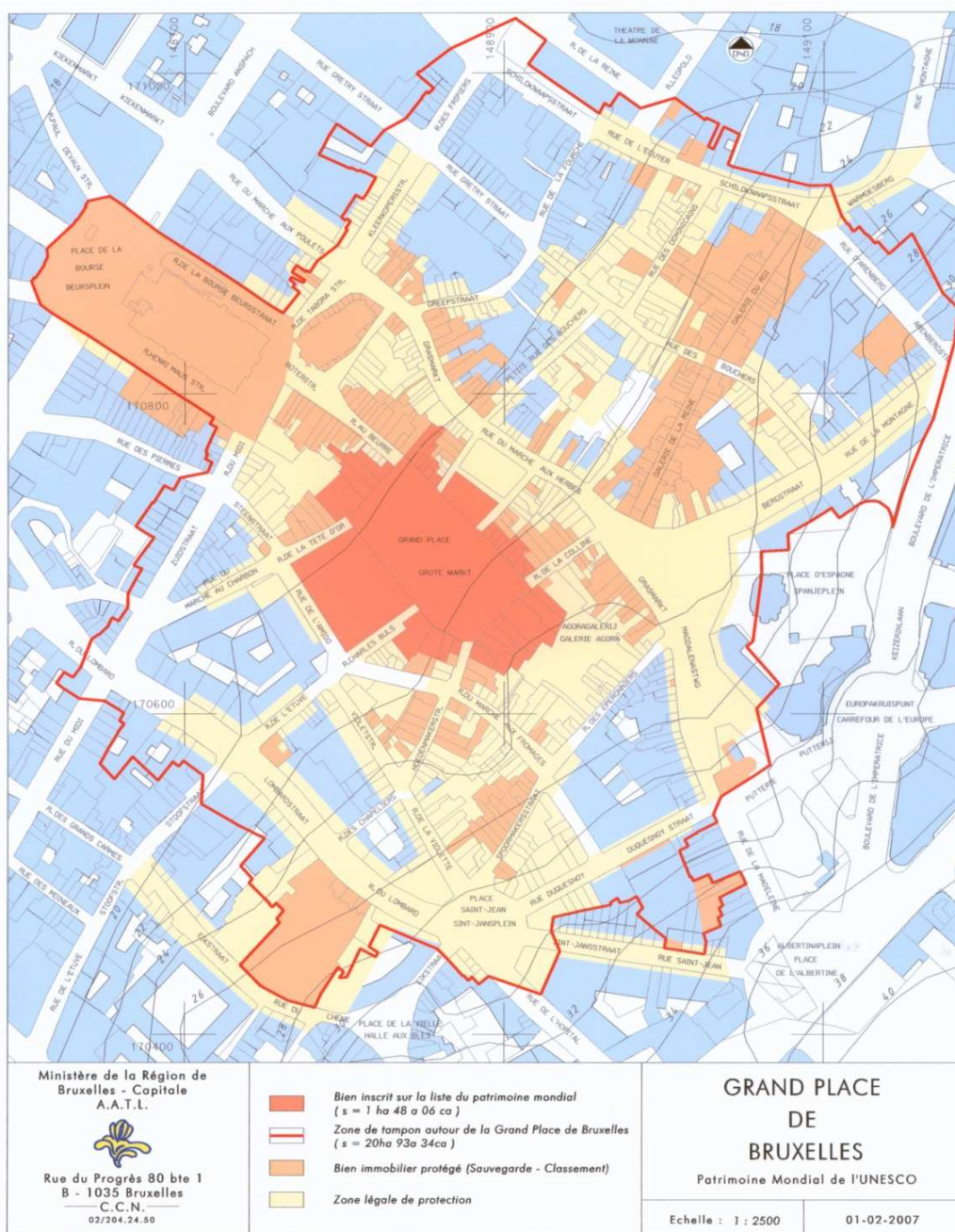
## Plan de Gestion - 2012-2015



églises : Saint-Nicolas, Sainte-Madeleine. Le plus grand nombre des classements concerne toutefois les maisons traditionnelles du XVIIe et XVIIIe siècles.

Environ 150 classements sont postérieurs à l'inscription de la Grand-Place sur la liste du patrimoine mondial.

Les zones légales de protection entourant les biens classés couvrent dès à présent une grande partie du périmètre Unesco – zone tampon.



Biens classés situés dans la zone tampon (en annexe – volume 3).

©Direction des Monuments et Sites - Région de Bruxelles-Capitale.



#### **4. La connaissance du site - les études du bâti**

Au niveau des archives, il existe une bonne documentation sur les bâtiments de la Grand-Place et de la zone tampon. Certaines de ces informations sont cependant limitées aux façades visibles depuis l'espace public.

Un premier relevé de toute la zone a été publié à partir de 1989 sous forme d'inventaire : *L'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique – Bruxelles*, éditions Mardaga, tomes 1A-B-C. Il fournit une description par rue de l'ensemble des immeubles évalués intéressants.

Pour établir une meilleure connaissance de ce bâti, des études ont été menées au sein de l'administration communale, mettant en évidence l'authenticité de la forme architecturale et de la substance bâtie originale des bâtiments de la place et de la zone tampon. Ces études ont été réalisées dans le but de présenter un bilan objectif de l'état de conservation de ce patrimoine majeur.

Un complément important à ces études sont les visites effectuées par les services de la Ville de Bruxelles et par la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre des demandes d'introduction des permis d'urbanisme pour la réalisation de travaux. Ces visites constituent encore une occasion d'approfondir la connaissance des intérieurs des immeubles anciens.

En outre, en ce qui concerne les immeubles classés, la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale conserve l'intégralité des archives des travaux relatives aux interventions réalisées sur ces biens. Ces dossiers sont composés d'une étude historique, des études préalables, d'un relevé détaillé de l'état existant, d'un reportage photographique, d'une analyse des pathologies et d'une partie technique concernant les travaux à réaliser.

##### **4.1. L'étude architecturale et historique des maisons de la Grand-Place de Bruxelles**

Consciente de l'importance de ce patrimoine architectural majeur et de sa dégradation rapide, la Ville confie en 1998 à sa Cellule Patrimoine historique une étude historique et architecturale des maisons de la place, dans le but de présenter un bilan objectif de son état de conservation, afin de mieux gérer celui-ci dans le futur.

L'étude prend en considération les trente maisons qui bordent la place. Chaque maison (façade et intérieur) a été analysée attentivement afin de dresser une sorte d'état de lieux de son histoire et de ses caractéristiques architecturales.

Le travail a été divisé en cinq volumes, car cinq îlots délimitent la Grand-Place :

- N°s 1 à 7 entre la rue au Beurre et la rue Tête d'Or ;
- N°s 9 à 12 entre la rue Charles Buls et la rue des Chapeliers ;
- N°s 12a à 19 et n° 24 rue de la Colline, entre la rue des Chapeliers et la rue de la Colline ;
- N°s 20 à 28 entre la rue de la Colline et la rue des Harengs ;
- N°s 34 à 39 entre la rue Chair et Pain et la rue au Beurre ;

Il était important en effet de situer chaque maison dans le contexte de l'îlot auquel elle appartient.

Cette perception globale ne constitue cependant que le contexte au sein duquel l'étude approfondie de chaque maison trouve son sens. La lecture de chaque bâtiment, se basant sur de nombreux plans, élévations et photographies actuelles, est articulée en trois points :

1. l'étude de la façade à front de la Grand-Place, depuis la reconstruction de 1695 jusqu'à aujourd'hui ;



2. l'analyse des intérieurs, effectuée par confrontation des observations effectuées sur place et des informations contenues dans les archives. Il s'agit donc essentiellement d'un travail préliminaire, comparable à la phase de prospection pour l'archéologue, dont les conclusions devront être confirmées, complétées ou infirmées par des sondages à chaque fois que la possibilité s'en présentera à l'avenir ;









3. l'inventaire des documents d'archives conservés, détaillé pour chaque maison ou groupe de maisons.

Le contenu du travail repose principalement sur deux types de sources : d'une part les bâtiments eux-mêmes qui ont été visités, photographiés et dessinés, d'autre part les sources écrites et graphiques conservées par les différents services de la Ville de Bruxelles et qui ont été inventoriées pour l'occasion.

Le travail a été conçu de manière à permettre une double lecture de l'information. La première est synthétique et s'opère sur le mode graphique. Un jeu de couleurs et leur légende permet de prendre connaissance rapidement des principales phases de l'évolution subie par les bâtiments en l'espace de trois siècles, tant au niveau des façades que des intérieurs. La seconde détaille de manière précise les différentes interventions, les décrit, les situe dans le temps et fait référence aux éléments objectifs qui ont permis de les déterminer (iconographie, documents d'archives, plans, observations sur place).







Cette étude a abouti à la publication d'une monographie détaillée des maisons de la Grand-Place<sup>13</sup>.



	Parties antérieures au bombardement de 1695.
	Reconstructions après le bombardement.
	Intervention ponctuelle (entre 1750 et 1850).
	Intervention ponctuelles du XIXe s.
	Première campagne de restauration du XIXe s.
	Deuxième campagne de restauration du XIXe s.
	Interventions ponctuelles du XXe s.
	Restauration ponctuelles du XXe s.

<sup>13</sup> V. Heymans (ss la dir. de), *Les Maisons de la Grand-Place*, éditions CFC, 4<sup>e</sup> édition en 2012.



-  Eléments originaux, datant soit d'avant le bombardement de 1695, soit de la reconstruction.
-  Eléments liés aux opérations de restauration du XIXe s. et à leur prolongement au début du XXe s.
-  Interventions dans le courant du XXe s.
-  Eléments non datés.
-  Murs et sols.
-  Voûtes et plafonds.

Extrait de l'Etude architecturale et historique des maisons de la Grand-Place.  
Plans de synthèse par périodes de construction réalisés pour l'ensemble des maisons.  
Exemple des maisons n°s 1 à 7, « Le Roi d'Espagne, La Brouette, Le Sac, La Louve, Le Cornet et Le Renard ».

#### 4.2. Etude de l'évolution du bâti dans l'Ilot Sacré

Lors de l'inscription de la Grand-Place sur la liste du patrimoine mondial par l'Unesco en 1998, une zone de protection dénommée « Zone tampon » a été délimitée autour de la place.

Son périmètre correspond à la délimitation de l'ancien PPAS (plan particulier d'affectation du sol)<sup>14</sup> auquel a été ajouté le front bâti constituant le côté opposé des rues formant limite.

Ce PPAS, abrogé par le Plan Régional de Développement en 1995, sera prochainement remplacé par un nouveau.

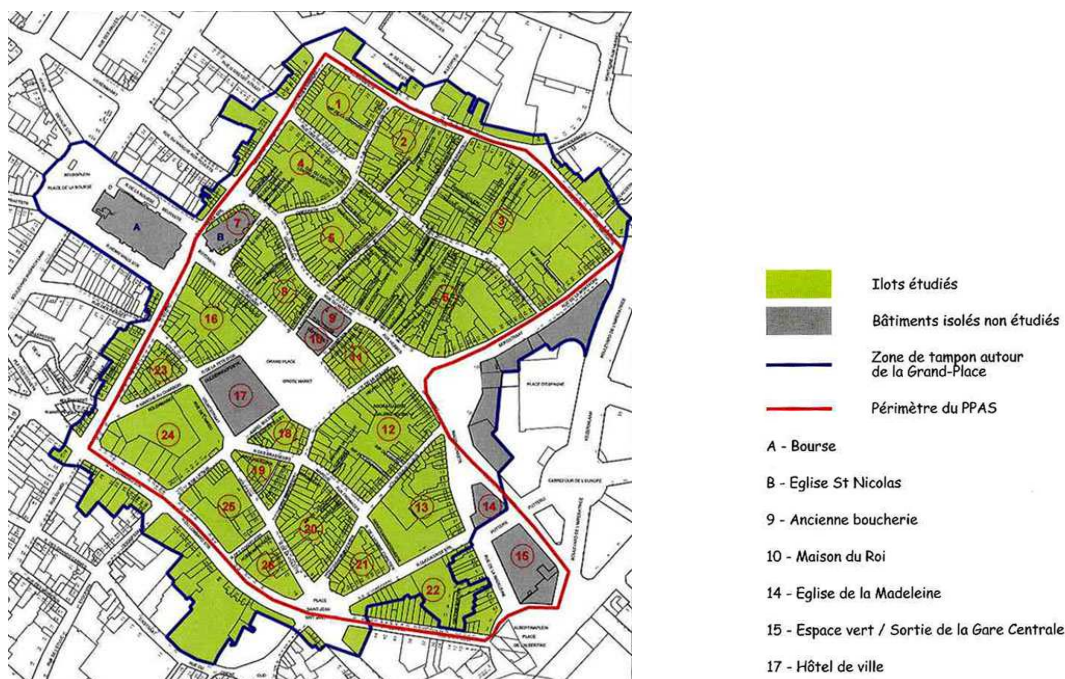
La Ville a décidé en 2003 de réaliser, préalablement, une étude de l'évolution du bâti des îlots bordant la Grand-Place<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Le PPAS dénommé « Grand-Place et environs » fut approuvé le 24 août 1960.



# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015



Etude de l'évolution du bâti dans l'îlot Sacré.  
Carte réalisée par la Cellule Patrimoine historique – Ville de Bruxelles.

Réalisée îlot par îlot, elle reprend systématiquement chaque maison de façon à permettre une lecture détaillée de son intégration au sein de son îlot et dans le tissu de la ville (extrait de l'étude en annexe – volume 3).

Cette étude reprend une analyse stylistique des différents éléments visibles en façade et un inventaire des transformations opérées au bâtiment. L'analyse des volumes bâtis ainsi que celles des transformations réalisées du point de vue de l'occupation des parcelles ont été également effectuées. Ces données sont rassemblées et visualisées à l'aide de plans montrant :

- les évolutions de ces habitations à l'intérieur des îlots et les différentes périodes de construction ;
- les différentes typologies d'implantation dans l'îlot.

Les données ont été obtenues à partir de documents conservés aux Archives de la Ville de Bruxelles. La consultation de ces documents s'est concentrée sur les fonds Travaux Publics ainsi que sur certains plans plus anciens, afin de réaliser un inventaire des diverses demandes de transformations pour chaque maison.

En complément à cette analyse, la visite d'intérieurs d'îlots a permis de vérifier si les plans tracés à partir des informations contenues dans les archives correspondaient bien à la situation actuelle.

L'étude de l'évolution du bâti au sein de ces îlots permet de mettre en évidence, sur base de plans chronologiques, la persistance d'éléments anciens qu'il serait judicieux de conserver à l'aide de mesures qui seront établies dans le programme du plan particulier d'affectation du sol.

En outre, cette étude est également utilisée comme outil d'analyse par les services de la Ville pour guider les propriétaires des maisons du centre ville lors de la réalisation de travaux. En cas de demande de transformations, elle permet d'établir des priorités par rapport à la conservation ou non des volumes bâtis.



## 5. Diagnostic de l'état des biens et de la zone tampon

### 5.1. Etat des lieux des façades de la Grand-Place

Dès 1997, la Ville se lance dans une série d'études en vue d'agir plus directement sur la conservation des immeubles de la Grand-Place de Bruxelles. Vu leur dégradation rapide, il était en effet nécessaire de mieux connaître les différentes interventions qu'avaient subies les maisons en vue d'agir en connaissance de cause.

Dans le cadre de l'évaluation de l'état de conservation de celles-ci, des inspections ont été réalisées en 2000, 2001, 2002, 2004 et 2007 à partir d'une nacelle.



Inspections des façades à partir d'une nacelle.

Ces inspections correspondent à une phase préliminaire de diagnostic. Cette approche a permis l'identification des types de matériaux utilisés dans la construction des façades, leur état d'altération, la qualité des rejointoiements et les désordres tels que les fissurations, les éclats de pierre, les développements biologiques, la corrosion d'éléments métalliques, etc.

C'est seulement après l'identification des pathologies, leur étendue et une connaissance approfondie des matériaux que le projet de restauration a pu démarrer.

Une première réflexion générale reprenant l'analyse des éléments existants, la philosophie de l'intervention projetée et les traitements à envisager a été faite. L'état des lieux a été réalisé îlot par îlot, façade par façade.

Deux supports ont été utilisés : les plans des façades et les photographies.

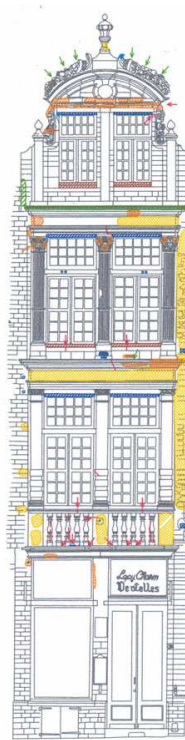
Deux types d'informations ont été reportés sur les plans des façades : les matériaux de construction et le relevé des pathologies (fissures, dégradations, mousses, etc.). Les photographies quant à elles illustrent les façades, niveau par niveau, et attirent l'attention sur des problèmes particuliers au moyen de détails, comme par exemple la présence de tag, de salissures, de croûtes noires ou de pierres éclatées.



Différents états de dégradation et d'éclatement des pierres.



	Baelogem
	Euville
	Echallon
	Gobertange
	Pierre bleue
	bois
	matériau indéterminé



	fissures
	fissures sur les parties non visibles
	dégradations sur les parties non visibles
	mousses sur les parties non visibles
	dégradations
	réparations
	cassures
	mousses
	bois dégradé
	métal rouillé

Extrait de l'état des lieux des façades de la Grand-Place.  
Plans des matériaux et des pathologies réalisés par maison, exemple maison n° 39 L'Ané.

## 5.2. Constat de l'état des bâtiments dans la zone tampon

Par sa position topographique et symbolique dans la Ville, le centre-ville a toujours suscité la spéculation immobilière et l'absence d'une protection légale adéquate a conduit à une transformation progressive des intérieurs des maisons et à la densification des îlots.

Depuis toujours, l'activité principale des rez-de-chaussée des maisons a été commerciale et artisanale ; les transformations apportées à ces rez-de-chaussée, qui visent à rentabiliser les espaces, ont provoqué une série de transformations. L'occupation totale de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée a entraîné dans de nombreux cas la suppression des cours à ciel ouvert, des

# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015

---



accès séparés aux étages et dans certains cas même l'élimination de l'escalier d'accès à ceux-ci. Inoccupés pour la plupart pendant des années, ces intérieurs continuent à se dégrader.

Les façades présentent également des problèmes de conservation, certaines par manque d'entretien et d'autres suite à de mauvaises « restaurations », comme le dérochage systématique pour des raisons dites esthétiques qui entraînent une dégradation de la matière du parement, dans la plupart des cas de la brique.



Rue Marché aux Herbes – îlot 12 - Transformations en intérieur d'îlot



Rue Marché aux Fromages – îlot 20



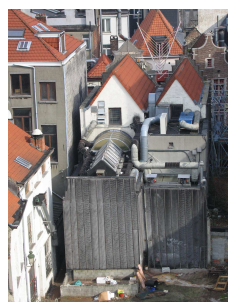
Rue Marché aux Fromages – îlot 12 - Etages inoccupés ;  
manque d'entretien des façades



Rue des Chapeliers – îlot 20



Installations techniques en intérieur d'îlot 5 et 6



Densification des constructions  
en intérieur d'îlot 6



### 5.3. Fonctions : habitat, commerce et équipement

#### Habitat

##### Logements occupés

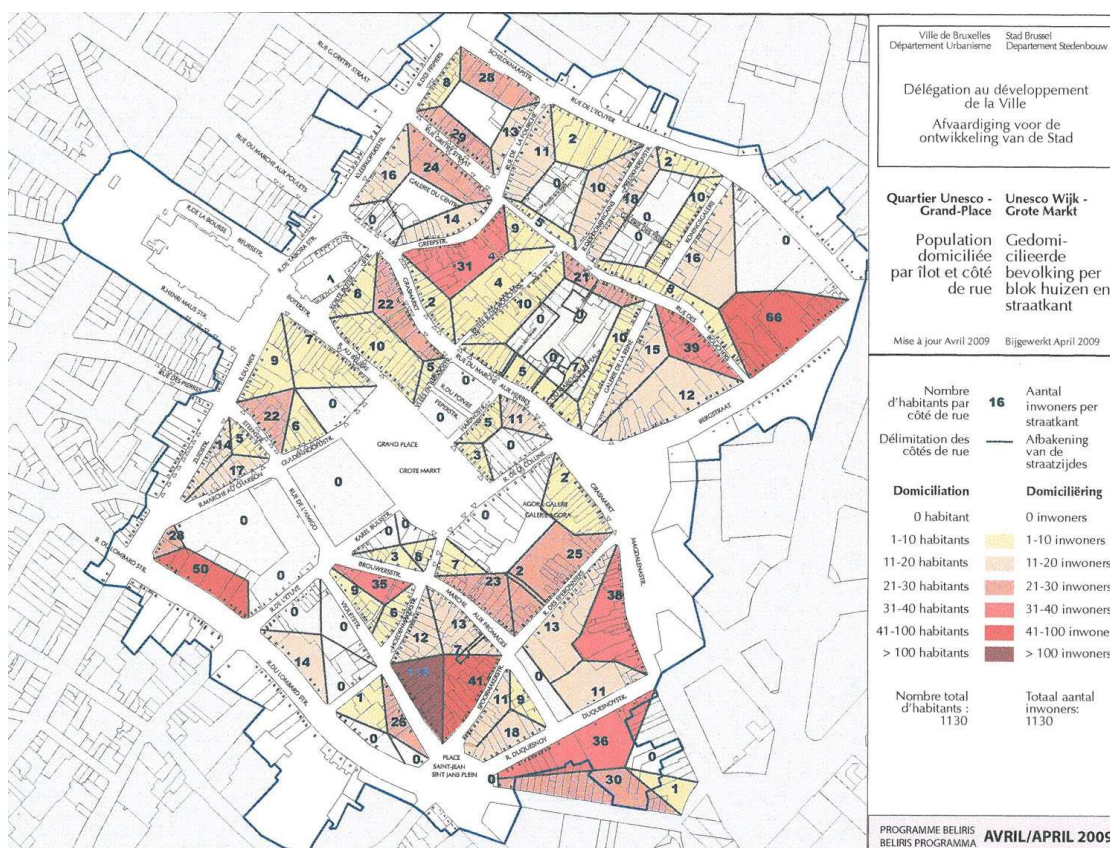
Selon les données officielles, le périmètre Unesco est relativement peu habité puisque l'on y décompte seulement en avril 2009, 1130 personnes domiciliées<sup>16</sup>, pour 46 800 habitants domiciliés sur l'ensemble du Pentagone. La population dans le périmètre Unesco représente donc 2,4 % de celle du Pentagone, alors qu'en part de territoire la zone Unesco représente près de 5 % du Pentagone (20 ha sur les 450 du Pentagone).

On peut également mettre ce chiffre en relation avec les 1714 chambres d'hôtel dans le périmètre Unesco qui représentent environ 1/3 du nombre total de chambres d'hôtel dans tout le Pentagone.

A ce nombre d'habitants inscrits doivent s'ajouter les résidents qui ne sont pas inscrits au registre de la Population :

- des étudiants et jeunes travailleurs ;
- des travailleurs liés aux institutions internationales, en résidence pour une courte durée ;
- des personnes en situation illégale et des personnes sans domicile fixe ;

Enfin un certain nombre de logements sont utilisés comme seconde résidence.



Population domiciliée par îlot et côté de rue – zone tampon (en annexe – volume 3).

©Délégation au Développement de la Ville.

Cette carte illustre le nombre de domiciliations par tronçon de rue, celle-ci révèle :

<sup>16</sup> Source : données du service Population de la Ville de Bruxelles, avril 2009.



- que le nombre d'habitants varie selon la typologie du bâti : par exemple, la rue du Lombard et la rue Grétry sont plus peuplées car elles sont bâties d'immeubles à appartements de la fin du XIXe siècle;
- que le nombre d'habitants varie selon l'affectation du rez-de-chaussée ; par exemple, très peu ou aucune domiciliation Grand-Place, rue des Fripiers et rue de l'Etuve qui sont des axes particulièrement commerçants ;
- les impasses sont faiblement peuplées. On y constate en effet peu d'enregistrements ; sur les 17 impasses recensées, seules 4 sont habitées : impasse de la Poupée (7), impasse des Bœufs (4), impasse des Eperonniers (2), Marché aux Peaux (7) ;
- l'occupation en intérieur d'îlot par de vastes complexes (parking, galerie ou bureaux) se fait au détriment de l'habitabilité des lieux ;
- les îlots ayant bien préservé leur parcellaire sont plus habités.

### **Logements non occupés**

Bien que les maisons du quartier aient traditionnellement une affectation mixte - commerciale et d'habitation, les étages supérieurs connaissent depuis une trentaine d'années un abandon suite au départ des habitants qui les occupaient ; en effet, de nombreux habitants du centre ont quitté la ville à partir des années 1970 pour s'installer en périphérie, notamment en raison de la généralisation de l'automobile ; les commerçants qui habitaient au-dessus de leur magasin ont suivi ce mouvement.

Cette situation apparaît aujourd'hui paradoxale dans un contexte où l'on assiste, à Bruxelles comme dans d'autres villes européennes, à un retour des habitants dans les centres urbains. De plus, Bruxelles connaît une crise du logement où l'offre ne permet plus de répondre à la forte demande.

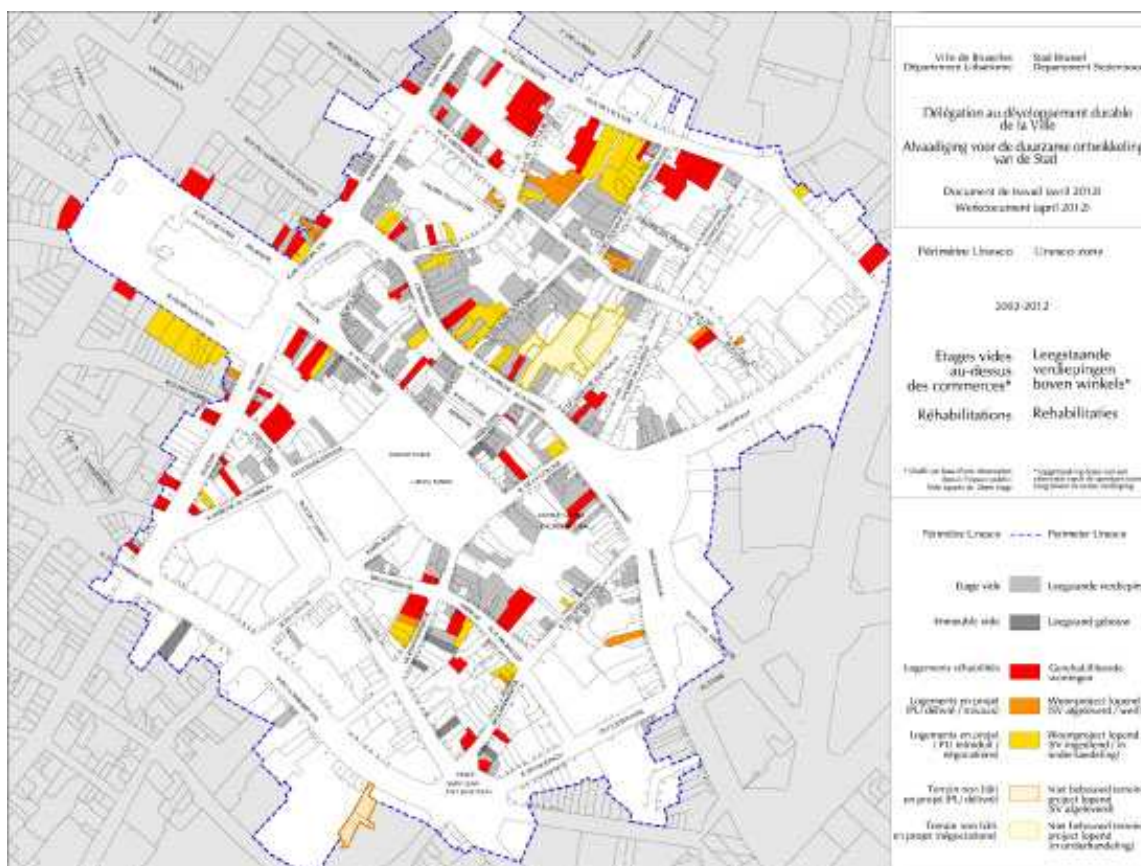
Les **étages vides au-dessus des commerces** représentent une perte de logements potentiels évaluée à 100 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du Pentagone, 25 000m<sup>2</sup> pour le périmètre Unesco - environ 248 immeubles sont concernés (285 en 2001, soit 28 500 m<sup>2</sup>), dont la quasi-totalité appartient à des propriétaires privés.

A la problématique des étages vides s'ajoute celle des **immeubles entièrement vides** : bien que les actions de revitalisation aient permis de réaffecter un certain nombre de sites abandonnés quelques immeubles dans le périmètre Unesco, pour la plupart sur des petites parcelles, sont encore à l'état d'abandon.

### **Inconvénients**

De manière générale, l'inoccupation des étages entraîne de nombreux inconvénients en termes de perte financière et de menace sur le patrimoine immobilier :

- les immeubles se détériorent plus rapidement, l'abandon génère l'insalubrité (dégâts liés à l'humidité et aux animaux), qui peut rapidement s'étendre aux immeubles voisins ;
- cette dégradation du bâti occasionne à terme une perte de valeur culturelle ;
- l'aspect défraîchi des façades donne une image négative au quartier ;
- la monofonctionnalité des quartiers commerçants désertés le soir provoque un sentiment d'insécurité et accroît le risque de vandalisme.



Carte des immeubles vides et des étages vides au-dessus des commerces (en annexe – volume 3).  
©Délégation au Développement de la Ville.

### Causes de l'inoccupation des logements

Concernant les immeubles entièrement vides, les raisons de ces abandons sont multiples mais peuvent être regroupées en deux catégories principales. Il s'agit du résultat :

- soit d'une spéculation de la part des propriétaires qui misent sur un programme beaucoup trop imposant (demande d'hôtels, gabarit trop élevés...) qui ne peut recevoir l'accord des autorités publiques – le PPAS de 1960 a contribué à ce comportement en permettant la densification des parcelles et en laissant la porte ouverte en terme d'affectation ;
- soit d'un délaissement de la part de propriétaires qui sont dans l'impossibilité de s'occuper de leur bien (propriétaires âgés, incertitudes au sein d'indivisions, conflits avec l'ancien commerçant-locataire, ...).

Concernant plus précisément l'abandon des étages, celui-ci est dû, d'une part, à l'absence d'accès aux étages distinct du commerce, que celui-ci n'ait jamais existé (le commerçant occupait lui-même l'habitation) ou que l'accès ait été supprimé ultérieurement : environ 85% des immeubles n'ont pas ou plus d'entrée. Le parcellaire médiéval étroit, caractéristique de la zone, renforce la difficulté de recréer aujourd'hui des accès séparés.

D'autre part, il est lié à la pratique du bail unique – location de l'entièreté de l'immeuble au commerçant, alors que celui-ci n'utilise pas les étages. Les surfaces commerciales apportent pour le propriétaire une rentabilité satisfaisante, à plus forte mesure dans les rues où les loyers commerciaux sont très élevés.



### **Commerce**

Activité principale du quartier, le commerce prend des aspects variés, mode (rue des Fripiers), horeca (rues touristiques) ou spécialisé (rue du Midi) mais il n'a que partiellement conservé un bon niveau de qualité tant au niveau des produits qu'au niveau des spécialités :

- la Grand-Place et les galeries royales Saint-Hubert sont des exemples où l'attrait architectural a permis de maintenir la qualité ;
- a contrario, la qualité des commerces a disparu dans les tronçons à très haute fréquentation touristique – rue de la Colline, rue au Beurre.

Dans certaines rues, on observe une tendance à l'homogénéisation des commerces axés uniquement sur le tourisme de masse - la rue du Marché aux Fromages par exemple n'offre essentiellement que des pitas, les rues des Bouchers et Petite rue des Bouchers présentent depuis plusieurs années des restaurants de crustacés ; les magasins de chocolat se multiplient autour de la Grand-Place.



rue des Fripiers n°s 7-9



rue Marché aux Herbes n° 9



rue Marché aux Herbes n°s 39-47

### **Problèmes connexes**

Rappelons que la pression touristique et commerciale induit de façon générale des effets indésirables dans la mesure où les propriétaires se satisfont d'un loyer (élevé) du rez-de-chaussée commercial au détriment des étages qui restent la plupart du temps vides. Seules les devantures commerciales sont entretenues, alors que c'est pourtant sur la façade des étages (pignon baroque, ...) que repose l'image architecturale du quartier.

Un autre risque vient de l'installation de commerces moins qualitatifs, qui sont sujets à une rotation plus importante et entraînent un phénomène d'augmentation des loyers.

On observe aussi des transformations intérieures (perçement entre murs mitoyens pour agrandir un commerce sur plusieurs parcelles) qui ont progressivement fait disparaître les caractéristiques des maisons traditionnelles et dénaturent l'organisation intérieure.

Enfin, l'exploitation des horeca et de certains commerces occasionne l'installation d'équipements techniques (climatisation, conduites d'évacuation ...), qui portent préjudice à la qualité des intérieurs d'îlots (cfr. section 5) et à la qualité du cadre de vie de l'habitat.





### **Equipements & administrations**

On recense des équipements très variés ; culturels, religieux, administratifs, économiques et judiciaires. La centralité et la grande accessibilité ont attiré les fonctions administratives et culturelles dans le centre. Les équipements répertoriés ont une vocation régionale, nationale et/ou internationale.

Principaux équipements culturels : Musée du Costume et de la Dentelle, Maison du Roi, vitrine de la Wallonie, cinémas Galeries, Actor's Studio et Nova, théâtre des galeries Saint-Hubert, théâtre Royal Toone, salle de la Madeleine.

Bâtiments administratifs : Hôtel de Ville, Commissariat de police, Bourse de commerce, Parlement bruxellois, Communauté Flamande.

Bâtiment religieux : église Saint-Nicolas, église de la Madeleine

Equipements touristiques et de congrès

La présence de nombreux hôtels de voyageurs a été évoquée plus haut. Signalons la proximité du site du Palais des Congrès, en outre plusieurs hôtels offrent des salles de congrès ou de conférence.

Il apparaît cependant un manque d'équipements de quartier, dont pourraient bénéficier les riverains.



Eglise de la Madeleine © Pascal Tournis



## 6. Premières actions entreprises

### 6.1. Les restaurations des façades et des intérieurs

En octobre 2001, la Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles a été chargée du projet de restauration de la façade de la maison *L'Ane*, Grand-Place n° 39, propriété de la Ville.



Maison *L'Ane*, Grand-Place n° 39. Etat de la façade – avant et après restauration.

Avant l'élaboration du projet et la rédaction du cahier des charges, diverses analyses scientifiques et techniques ont été entreprises. Elles se sont étalées sur une période de 6 mois. Plusieurs spécialistes se sont succédés pour observer, prélever des échantillons, analyser, etc., ce qui a permis d'affiner le diagnostic et de constituer un dossier de restauration.

Les études préalables sont importantes car elles complètent et remettent en question des données qu'on croyait établies et servent de base au projet de restauration. Elles ont permis, par exemple, de déterminer la finition (un vernis teinté) des châssis auparavant peints en brun foncé. Cette méthode de travail, sans être innovatrice, est fondamentale bien que, dans la pratique, elle soit encore souvent fort peu appliquée faute de moyens et de temps. La philosophie d'intervention a ainsi pu être établie dans un souci de conservation maximale.

Les travaux comportaient notamment le nettoyage de la façade, la consolidation des éléments de pierre et leur restauration avec des mortiers de réparation, le remplacement de certaines pierres, le traitement des éléments métalliques corrodés, la vérification et/ou le remplacement des plombs de protection, le décapage et vernissage des châssis, la pose de nouvelle dorure sur les éléments ornementaux. Ces restitutions ont été réalisées sur base des documents d'archives et de la lecture des nombreuses traces encore visibles sur le bâtiment.

Ces études préalables ainsi que la restauration de cette façade terminée en mai 2004 ont été réalisées à titre d'exemple et de test pour les techniques à mettre en œuvre lors de la restauration des autres façades de la Grand-Place. La méthodologie a été reprise pour les restaurations suivantes.

# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015



Pour la maison *l'Ane*, la Ville de Bruxelles a également procédé à une restauration de l'ensemble de la maison. Ce chantier, par l'attention portée au maintien des différentes traces historiques, est exemplaire car il a permis le maintien du logement avec la restitution de son accès séparé et la reconstitution des volumes d'origine (maison, cour et arrière maison). Cette typologie traditionnelle des maisons de l'Ilot Sacré a pratiquement disparu à cause d'une sur densification des parcelles. Le projet à été conçu par un bureau d'architecture externe et suivi par les services de la Ville.



Maison principale - façade arrière - avant et après restauration



Maison arrière - façade principale - avant et après restauration



Bâtiment principal - 1<sup>e</sup> étage - avant et après restauration

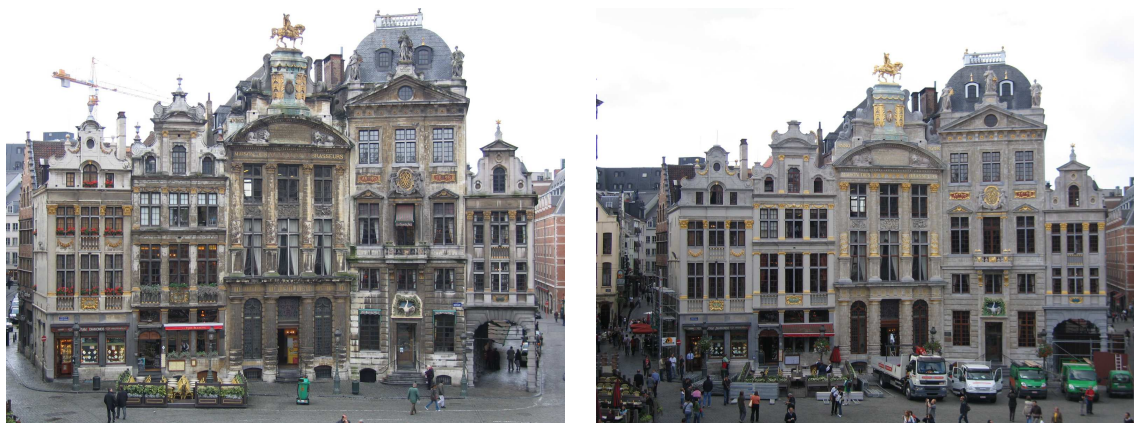


Bâtiment principal - grenier - avant et après restauration

## La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco Plan de Gestion - 2012-2015



Un deuxième chantier à plus grande échelle a été entrepris en 2008 sur les maisons n°s 8 à 12. Cet ensemble constitue un des îlots de la place : *L'Etoile*, *Le Cygne*, *La Maison des Brasseurs*, *La Rose et le Mont Thabor*. Il illustre bien les différents types d'intervention entrepris lors de la campagne de restauration de la fin du XIXe siècle et du début du XXe, depuis de la « simple » restauration (*Le Cygne* et la *Maison des Brasseurs*) jusqu'à la reconstruction complète (*L'Etoile*), en passant par la reconstruction partielle (pignons des maisons *La Rose* et le *Mont Thabor*).



Maisons *L'Etoile*, *Le Cygne*, *la Maison des Brasseurs*, *La Rose* et *aux Armes de Brabant*, Grand-Place n°s 8 à 12. Etat des façades – avant et après restauration

Dans ce nouveau projet de restauration, tout a été mis en œuvre pour réunir préalablement toute la documentation et les études nécessaires pour mener à bien le chantier suivant la philosophie pré-établie dans un souci de conservation maximale des éléments.

Dans ce même esprit, un troisième dossier a été préparé pour la restauration des façades des maisons *Le Cerf*, *Joseph et Anne*, *L'Ange*, *La Maison des Tailleurs*, *Le Pigeon*, *Aux Armes de Brabant*. Le chantier a démarré en 2011 et les travaux sont en cours.



*Le Cerf*, *Joseph et Anne*, *L'Ange*, *La Maison des Tailleurs*, *Le Pigeon* et *Aux Armes de Brabant*, Grand-Place n°s 20 à 28. Etat des façades – avant et en cours de réalisation



## 6.2. Aperçu de quelques actions

Au-delà des mesures classiques de protection du patrimoine et de restauration des monuments, il est donc apparu que l'environnement de la Grand-Place devait être mieux pris en compte et que les divers plans et règlements devaient être adaptés à la zone-tampon arrêtée par l'Unesco.

Dans le cadre de l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol, une réflexion a dès lors été menée sur les activités pouvant être autorisées dans cette zone et sur la manière de mieux encadrer les projets de construction ou de transformation. Cependant, si cet outil réglementaire est certainement très utile, il s'est également avéré insuffisant pour maîtriser la complexité des problématiques et des enjeux. La Ville s'est donc engagée dans la voie d'un urbanisme actif et a tenté d'élaborer de nouveaux outils afin de tendre vers une meilleure mise en valeur, plus conforme à une certaine image contemporaine du patrimoine occidental. La réflexion est toujours en cours et plusieurs outils en sont encore à une phase d'essai.

Un groupe de travail (comité de suivi "Grand-Place, patrimoine Unesco"<sup>17</sup>) a été créé en 2003 en vue d'un suivi de l'ensemble de la zone, afin d'examiner l'utilité des outils existants et d'envisager la création de nouveaux outils si nécessaire. Le groupe de travail rassemble des représentants de tous les services régionaux et communaux directement impliqués par la problématique.

En outre, la Ville a également créé en 2009 un nouveau poste pour la coordination et la mise en application du nouveau règlement communal d'urbanisme zoné : il s'agit de « Monsieur Unesco »<sup>18</sup> qui assure la transversalité entre les différents services.

### Accompagnement de projets privés

En parallèle, les services concernés font également un effort particulier pour la zone UNESCO en ce qui concerne la mise en commun des données, le suivi des projets, le suivi des infractions, la sensibilisation du public. Des projets de valorisation par l'éclairage, d'amélioration de l'espace public et de diminution de la pression automobile ont également été lancés par la Ville.

La Ville de Bruxelles a instauré, en 2010, une prime à la création d'accès séparé au logement visant à encourager les propriétaires et commerçants qui souhaitent effectuer des travaux pour rendre les logements accessibles aux étages<sup>19</sup>.

### La réaffectation des étages vides

Une des actions principales porte sur la réaffectation des étages vides au-dessus des commerces<sup>20</sup>. Ce phénomène est particulièrement marqué à Bruxelles. Il résulte de la location de l'entièreté d'un immeuble à un commerce, avec pour conséquence l'abandon des parties supérieures. Les commerçants préfèrent en effet souvent condamner les accès aux étages afin de disposer d'une plus grande surface commerciale et d'un plus grand développé de vitrine. Vu sa densité commerciale, l'Ilot Sacré est une des zones privilégiées d'intervention.

Cette politique est importante tant d'un point de vue urbanistique que patrimonial. D'une part, les étages abandonnés sont souvent murés et il devient donc impossible de les entretenir, ce

---

<sup>17</sup> cfr. fiche 1.1.1 – volume 2

<sup>18</sup> cfr. fiche 1.2.2a – volume 2

<sup>19</sup> cfr. fiche 1.3.11 – volume 2

<sup>20</sup> cfr. fiche 3.8.23 – volume 2



qui entraîne inévitablement une dégradation importante de l'immeuble. Leur réutilisation permet par contre d'assurer leur maintien.

D'autre part, le fait de réinsérer du logement dans des zones très commerçantes participe de la volonté politique de faire revenir les habitants en ville et permet d'assurer un certain contrôle social dans des rues sinon vides le soir. Dans l'Ilot Sacré, l'intérêt est double à ce niveau puisque cela contrecarre une certaine muséification de cette zone très touristique.

Tous les étages vides ont été recensés et des contacts ont été pris avec propriétaires et locataires afin de les sensibiliser. Les questions juridiques ont été analysées afin de mieux cerner la problématique et de proposer des solutions. En effet, la taxe sur les immeubles à l'abandon ne constitue pas toujours un incitant suffisant par rapport aux loyers perçus.

Dans l'Ilot Sacré, les façades des maisons sont souvent très étroites ; par contre il existe encore de nombreuses impasses. Une solution a donc été proposée de créer des accès séparés via celles-ci ou en créant des accès communs à plusieurs immeubles. Pour mieux convaincre les propriétaires et locataires de l'intérêt de la démarche, des études de faisabilité tant architecturales que financières ont été confiées à un bureau extérieur.

### L'enlèvement des enseignes en infraction

Certaines rues proches de la Grand-Place sont littéralement défigurées par des enseignes commerciales démesurées et peu harmonieuses, souvent placées sans permis d'urbanisme. Après avoir étudié les aspects juridiques et financiers de l'opération, la Ville a décidé de confier à une firme privée l'enlèvement au cas par cas d'enseignes placées en infraction. Les frais doivent être récupérés par la suite auprès du commerçant. Même si elle est ponctuelle, cette action devrait avoir un impact important sur l'esthétique du quartier, du fait de sa bonne visibilité.

### Amélioration de la qualité des commerces et de l'image commerciale

En 2008, un projet pilote a été lancé par Atrium<sup>21</sup> pour la valorisation de l'image commerciale visant l'amélioration des enseignes, des caissons et porte-menus. Il concerne spécifiquement la rue du Marché aux Fromages et consiste à sensibiliser et conseiller les commerçants dans le choix d'une enseigne qualitative et, en parallèle, à les aider en octroyant une prime pour le placement d'une nouvelle enseigne.

### Amélioration de l'espace public et de la mobilité

Depuis 2006, la Ville a créé une zone « confort » autour de la Grand-Place<sup>22</sup>. Cette zone a pour fonction la réduction du trafic automobile au centre-ville en réorganisant la circulation et le stationnement. La vitesse y est aujourd'hui limitée à 30 km/h. Un projet est en cours pour le réaménagement des voiries dans la zone piétonne aux abords de la Grand-Place. La forme et les matériaux existants (pavés de porphyre convexes, pierre bleue) sont maintenus sur la place ainsi que dans les petites rues qui débouchent directement sur celle-ci formant ainsi un ensemble continu et cohérent autour du site classé. Pour les autres rues, une solution est proposée en vue de garantir un meilleur confort d'utilisation pour piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite (PMR). Elles sont aménagées de plain pied. Un filet d'eau en pierre bleue assure l'articulation entre les pavés platine des zones contiguës aux fronts de bâtisse (habituellement utilisés pour les

---

<sup>21</sup> cfr. fiche 2.7.22 – volume 2

<sup>22</sup> cfr. fiche 4.11.27 - volume 2



trottoirs) et les pavés de porphyre sciés de la zone centrale de la voirie (habituellement utilisés en chaussée) rappelant ainsi, par les matériaux, le dessin traditionnel des voiries.

### Promotion d'un tourisme de qualité

Ce volet comporte les objectifs suivants :

- Renforcer l'attractivité touristique en soutenant le Bruxelles International - Tourisme & Congrès (BITC), tant au niveau de l'accueil qu'au niveau de la promotion vers les marchés extérieurs.
- Développer une image dynamique de la Ville et améliorer son image.

### Plan lumière de la Grand-Place

Le 17 novembre 2005, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles a approuvé le cahier spécial des charges relatif à l'ouverture du marché de services relatif à la « Mission complète d'auteur pour la mise en valeur de la qualité patrimoniale de la Grand-Place de Bruxelles par l'éclairage et le son et lumière » élaboré par Beliris, en concertation avec la Ville de Bruxelles<sup>23</sup>.

Ce projet comprend :

- l'éclairage public ;
- l'illumination de l'ensemble des façades de la Grand-Place ;
- l'éclairage événementiel, comprenant les équipements pour les festivités et l'installation « son et lumière »

Il est suivi conjointement par Beliris, le Cabinet du Bourgmestre et celui de l'Echevin des Travaux publics, de la Culture et de la Protection du Patrimoine de la Ville de Bruxelles, par les Départements de la Voirie, de l'Urbanisme (Cellule Patrimoine historique) et de la Culture de la Ville de Bruxelles, par la Région de Bruxelles Capitale (Direction des Monuments et Sites) et par la Commission royale des Monuments et Sites.

D'autres projets sont à étudier, tels que :

- Pour les biens inscrits dans la liste du patrimoine mondial UNESCO :
  - conservation et restauration des intérieurs des maisons (privés) : actions de sensibilisation, subsides de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Ville de Bruxelles pour les intérieurs classés, assistance technique de la part de la Ville de Bruxelles.
- Pour la zone tampon UNESCO :
  - création d'un programme d'aide à la restauration de bâtiments et ensembles d'intérêt patrimonial non classés et situés dans la zone tampon,
  - stratégies de subsidiation (investisseurs publics et privés ?),
  - assistance technique de la part de la Ville de Bruxelles et contrôle de la qualité d'exécution des travaux,
  - sensibilisation du public.

---

<sup>23</sup> Cfr. fiche 4.11.29 – volume 2



## 7. Gestion : objectifs et plans d'action

### 7.1. Définition des objectifs

Partant d'une vision globale du site, de ses valeurs et de ses enjeux, le plan de gestion se structure autour de **cinq objectifs stratégiques** :

<b>1</b>	<b>Gouvernance de la gestion du bien</b>
<b>2</b>	<b>Conservation du patrimoine en garantissant son intégrité et son authenticité</b>
<b>3</b>	<b>Développement d'une mixité fonctionnelle en particulier commerce et habitat</b>
<b>4</b>	<b>Amélioration du cadre de vie</b>
<b>5</b>	<b>Sensibilisation, promotion, échange et développement touristique</b>

Le premier est un objectif transversal aux quatre autres objectifs thématiques.

Les objectifs thématiques (2 à 5) ont été établis à partir du programme de politique générale de la Ville de l'actuelle législature 2006-2012 en encadrant toutes les actions en cours :

#### **2. Conservation du patrimoine en garantissant son intégrité et son authenticité**

« Le développement de l'attractivité de la ville s'inscrit dans une stratégie générale communale de redynamisation économique et de valorisation de son patrimoine »<sup>24</sup>.

#### **3. Développement d'une mixité fonctionnelle en particulier commerce et habitat**

« Améliorer la politique d'occupation des logements au-dessus des commerces »<sup>25</sup>  
« Encourager, dans le cadre des propriétés communales et du CPAS, le développement de nouveaux commerces en visant la diversité et la qualité de l'offre commerciale »<sup>26</sup>

#### **4. Amélioration du cadre de vie**

« Renforcer les mécanismes de revalorisation de l'habitat en permettant aux familles de rester dans leur quartier »<sup>27</sup>

« Mobilité : Bruxelles plus mobile et plus piétonne »<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> *Bruxelles la Ville de tous pour tous*, Ville de Bruxelles 2006-2012, Programme politique générale, 2<sup>ème</sup> objectif, B, point

2

<sup>25</sup> idem, 1<sup>er</sup> objectif, point 1

<sup>26</sup> idem, 2<sup>ème</sup> objectif, B, point 3

<sup>27</sup> idem 6<sup>ème</sup> objectif, B, point 1

<sup>28</sup> idem 6<sup>ème</sup> objectif, F, point 1





**5. Sensibilisation, promotion, échange et développement touristique**

« Adopter un nouveau plan pluriannuel pour le tourisme sur base d'une nouvelle coordination entre tous les acteurs et des attentes des touristes »<sup>29</sup>

**Les 5 objectifs stratégiques se déclinent en 18 objectifs spécifiques et 46 plans d'action**



Vue sur la Grand-Place à partir de la flèche de l'Hôtel de Ville

---

<sup>29</sup> idem 2<sup>ème</sup> objectif- B - point 2



## 7.2. Objectifs spécifiques et plans d'action

Les 46 plans d'actions sont présentés sous forme de fiches. Celles-ci décrivent le contexte de l'action, ses objectifs, les projets, le pilotage, les partenaires, le calendrier, les moyens, l'évaluation de l'action par les indicateurs et comportent un rappel des actions déjà réalisées.

L'ensemble des fiches est présenté dans le volume2 du plan de gestion.

### Objectif stratégique 1 Gouvernance de la gestion du bien

Objectif spécifique 1	Assurer une gestion spécifique du site	
Plans d'action	1. Création d'un comité de suivi – GRAND-PLACE, patrimoine Unesco	9
	2. Adaptation de l'organisation et des compétences des services de la Ville aux enjeux patrimoniaux	11
	3. Établissement d'un réseau transversal entre services pour le suivi des actions du plan de gestion	17
	a. Coordination et suivi du plan de gestion	17
	b. Mise en place de formations sur la gestion du patrimoine mondial pour l'ensemble des services concernés	19
	4. Coordination des préoccupations de développement durable de l'Agenda 21 avec le plan de gestion de la Grand-Place	21 25

Objectif spécifique 2	Développement ou adaptation d'un cadre légal et sa mise en œuvre	
Plans d'action	5. Statut juridique pour la Zone tampon	27
	6. Politique de protection du patrimoine, classements	29
	7. Plan particulier d'affectation du sol – PPAS	31
	8. Règlement communal d'urbanisme zoné "Grand-Place patrimoine Unesco - Expression commerciale – RCUZ	33
	9. Périmètre soumis au droit de préemption	37
	10. Suivre les infractions et outils de répression	43

Objectif spécifique 3	Mobiliser les ressources afin d'assurer la gestion du site	
Plans d'action	11. Stratégies de subventions	45
	a. Accorder des subventions pour tout travail de conservation et patrimoine classé	45
	b. Diffusion et valorisation des subventions existantes. Mise en place de primes spécifiques aux stratégies menées. Attirer des investisseurs publics et privés.	47

Objectif spécifique 4	Impliquer les différents publics et acteurs et en particulier les habitants et commerçants du quartier	
Plans d'action	12. Création du Conseil Consultatif des Commerçants et de forums de quartier - A DEFINIR	49



**Objectif stratégique 2**  
**Conservation du patrimoine en garantissant son intégrité et son authenticité**

<b>Objectif spécifique 5</b>	<b>Monitoring, conservation et entretien du site classé Grand-Place</b>	
Plans d'action	13. Inspections périodiques des façades des maisons de la Grand-Place	53
	14. Restauration des façades des maisons de la Grand-Place	57
	15. Conservation et restauration des intérieurs des maisons appartenant à Ville et à des propriétaires privés	61
	a. Projet de restauration des maisons n°s 13-14 Grand-Place	61
	b. Suivi des permis introduits à la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale	65
	16. Restauration et entretien de l'Hôtel de Ville	67
	17. Restauration et entretien de la Maison du Roi	71
	18. Planification d'urgence du site classé Grand-Place et de la zone tampon	75

<b>Objectif spécifique 6</b>	<b>Monitoring, conservation et entretien de la zone tampon</b>	
Plans d'action	19. Bâtiments classés	77
	20. Bâtiments non classés	81
	21. Stratégies communes aux bâtiments classés et non classés	85

<b>Objectif spécifique 7</b>	<b>Harmonisation de la qualité des façades commerciales dans la zone tampon</b>	
Plans d'action	22. Amélioration de l'image commerciale	89
	a. Projet pilot enseignes – rue du Marché aux Fromages	89
	b. Projet pilot vitrines – rue du Marché aux Herbes	95



**Objectif stratégique 3**  
**Développement d'une mixité fonctionnelle en particulier commerce et habitat**

<b>Objectif spécifique 8</b>	<b>Promotion de l'habitat et réaffectation des surfaces à l'abandon</b>	
Plans d'action	23. Réhabilitation des étages vides au-dessus des commerces	99
	24. Réhabilitation des immeubles et terrains à l'abandon	103

<b>Objectif spécifique 9</b>	<b>Implantation de commerces attractifs, en lien avec l'image du quartier, et qui répondent aux besoins des habitants et utilisateurs du quartier</b>	
Plans d'action	25. Commerces de qualité et diversifiés	109
	a. Divers projets Atrium	109
	b. Organisation et coordination d'un groupe de travail inter-cabinets et interservices dans le but de stopper la prolifération des commerces de nuit dans la zone Unesco	113

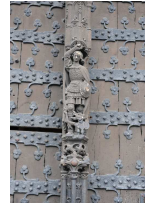


<b>Objectif stratégique 4</b> <b>Amélioration du cadre de vie</b>		
<b>Objectifs- spécifique 10</b>	<b>Améliorer la qualité de vie à l'intérieur du bâti</b>	
Plans d'action	26. Mise en valeur des intérieurs d'îlots	117
<b>Objectif spécifique 11</b>	<b>Amélioration de l'espace public</b>	
Plans d'action	27. Diminution de la pression automobile et valorisation de l'espace public	119
	28. Mise en valeur des voiries et des impasses	127
	29. Mise en valeur par l'éclairage	129
	30. Entretien et développement du mobilier urbain	133
	31. Entretien et développement du mobilier Horeca	135
	32. Développement de la signalétique – signalisation et touristique	137
<b>Objectif spécifique 12</b>	<b>Gestion de la propreté publique</b>	
Plans d'action	33. Adapter les pratiques techniques et organisationnelles des services communaux à l'entretien des espaces publics du site classé et de la zone tampon	141
	a. Nettoyage à l'eau de la zone Unesco	141
	b. Répression des incivilités commises en matière de Propreté Publique	143
	c. Enlèvement des tags et des graffitis présents sur les façades	145
<b>Objectif spécifique 13</b>	<b>Gestion des nuisances sonores</b>	
Plans d'action	34. Evaluation et gestion des nuisances sonores A DEFINIR	147



**Objectif stratégique 5**  
**Sensibilisation, promotion, échange et développement touristique**

<b>Objectif spécifique 14</b>	<b>Sensibiliser les différents acteurs et en particulier les habitants du site</b>	
Plans d'action	35. Musée de la Ville	151
	36. Création de la "vitrine Unesco"	155
	37. Signifier et formaliser la reconnaissance du patrimoine unique de la Grand-Place	157
	a. Accroître la lisibilité du label Unesco sur le site de la Ville	157
	b. Installation des codes QR sur les monuments	159
	38. Création de publications pour une meilleure reconnaissance et compréhension du site, divulgation large public	161
<b>Objectif spécifique 15</b>	<b>Établir des échanges avec des villes Patrimoine mondial</b>	
Plans d'action	39. Participation au réseau des Villes patrimoine mondial – OVPM	167
	40. Échanges avec des institutions internationales : ICOMOS, etc.	169
<b>Objectif spécifique 16</b>	<b>Promotion d'un tourisme de qualité</b>	
Plans d'action	41. Encadrement des visiteurs	171
	42. Création de parcours attractifs (patrimoine, magasins, etc.)	173
	43. Sensibilisation du public et des touristes	175
<b>Objectif spécifique 17</b>	<b>Compatibilité événements / cadre historique</b>	
Plans d'action	44. Promouvoir des événements de qualité	177
	a. Cellule événements	177
	b. Mise en lumière événementielle	179
<b>Objectif spécifique 18</b>	<b>Promotion d'un commerce de qualité</b>	
Plans d'action	45. Promouvoir des heures d'ouverture commerciales et d'activité adaptées au public et à la fonction touristique du quartier	181
	46. Information et promotion du commerce	185



## 8. Suivi et mise en œuvre du plan de gestion

L'élaboration de ce plan de gestion doit être vu comme le départ d'une gestion active et le moteur du développement stratégique pour la conservation et la valorisation de la Grand-Place et de sa zone tampon.

Plusieurs réunions de coordination sont prévues pendant les trois années prochaines pour assurer la mise en œuvre et le suivi des différentes actions. Celles-ci seront évaluées par le biais des indicateurs qui ont été définis lors de la formulation des différents projets.

Les étapes suivantes du plan de gestion :

- réunions des différents comités de coordination ;
- suivi et évaluation des projets (indicateurs) tous les ans ;
- établissement de rapports périodiques ;
- révision du plan dans 3 ans.



## 9. REFERENCES

***Etude historique et architecturale des maisons de la Grand-Place*** – 1999, document non édité.

CORDEIRO Paula - architecte - maître es Sciences en conservation du patrimoine

HEYMANS Vincent - historien de l'Art, docteur en philosophie et lettres

LAMBERT Cécile - historienne de l'Art

LAOUREUX Denis - historien de l'Art

***The Grand-Place of Brussels in Historical Constructions 2001***, p. 1151-1158, présenté au "3<sup>rd</sup> International Seminar – Historical Constructions 2001, Possibilities of numerical and experimental techniques", Guimarães, Portugal, Universidade do Minho, 7-8-9 novembre 2001. Paula Cordeiro.

***Les maisons de la Grand-Place***, sous la direction de V. Heymans, CFC – éditions, quatrième édition décembre 2011.

*Relevé graphique, analyse des matériaux et de l'état de conservation des façades* (2000-2002), document non édité ;

*Projet de restauration de la façade de la maison L'Ane* (2003-2004), document non édité.

CORDEIRO Paula – architecte

MARTOU Marie-Noëlle, architecte

***The Grand-Place of Brussels. The XIX<sup>th</sup> century restoration : Diversity of materials and structures*** in *Construction History*, p. 623-634, présenté au "1<sup>st</sup> International Congress on Construction History", Madrid, Espagne, Instituto Juan de Herrera, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, 20<sup>th</sup>-24<sup>th</sup> janvier 2003. Paula Cordeiro.

***As casas da Grand-Place em Bruxelas. Estudo histórico e arquitectónico***

in *Património estudos* n° 5, p. 22-31, Instituto Português do Património Arquitectónico, 2003. Paula Cordeiro et Vincent Heymans.

***As casas da Grand-Place de Bruxelas. Análise de construções históricas : aspectos teóricos e implicações práticas – caso de estudo do n° 39 Grand-Place*** in 3° *ENCORE*, p. 635-644, présenté au « 3° Encontro sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios » Lisboa, Portugal, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 26 au 30 mai 2003 ; Paula Cordeiro et Marie-Noëlle Martou.

***Evolution du bâti dans l'Ilot Sacré*** (2003 -2007)- 21 volumes, document non édité.

CORDEIRO Paula - architecte

HENKINET Catherine - historienne de l'Art

JADOT Caroline - urbaniste

SCHWAIGER Annick - historienne de l'Art

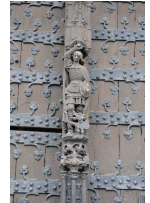
***De restauratie van den Ezel, een gevel op de Grote Markt van Brussel*** in *M&L - Monumenten & Landschappen* 24/3, mai-juin 2005, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Bruxelles; Paula CORDEIRO et Marie-Noëlle MARTOU.



# La Grand-Place de Bruxelles, patrimoine Unesco

## Plan de Gestion - 2012-2015

---



***Prise en compte d'un patrimoine mondial au travers de mesures urbanistiques : La Grand-Place de Bruxelles*** in Conservation et sociétés en transformation, Patrimoine et développement, RLICC 30 ans, Leuven 22-25 Mai 2006, Paula CORDEIRO et Sarah MOUTURY.

***La Grand-Place de Bruxelles, Patrimoine mondial Unesco – Rapport annuel 2005***, document non édité, janvier 2006, Ville de Bruxelles et Région de Bruxelles Capitale - Direction des Monuments et des Sites

***Bruxelles-Ville, Quartier Unesco – Grand-Place – Etat des lieux du quartier et propositions d'actions dans le cadre de Beliris***, document non édité, mai 2009, Ville de Bruxelles, Délégation au développement de la Ville et Cellule Patrimoine historique



## 10. COLOPHON

### Coordination

Ville de Bruxelles, Département Urbanisme, Cellule Patrimoine historique

### Conception et réalisation

#### **Ville de Bruxelles**

Cabinets du Bourgmestre, des échevins de l'Urbanisme, du Tourisme, des Propriétés Communales, Propreté publique et Informatique, Travaux Publics, Commerce et Culture

Départements : Urbanisme, Commerce et Régie Foncière des Propriétés Communales, Culture, Travaux de Voirie, Propreté Publique et Informatique

Délégation au Développement de la Ville

#### **Région de Bruxelles-Capitale**

Direction des Monuments et Sites

Visitbrussels

Atrium

### Consultants

Région de Bruxelles-Capitale - AATL

Commission royale de Monuments et Sites

ICOMOS

### Collaboration

Comités de quartiers

Comités de commerçants

---

### Contact

Ville de Bruxelles, Département Urbanisme, Cellule Patrimoine historique  
Boulevard Anspach n° 6, 1000 Bruxelles

Paula CORDEIRO

Architecte, coordinatrice du plan de gestion

[paula.cordeiro@brucity.be](mailto:paula.cordeiro@brucity.be)

Tel. 00.32.2.279.31.36