

PPAS UNESCO

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

20 janvier 2023

TABLE DES MATIERES

Introduction 7
Présentation du périmètre 7
Reconnaissance Unesco – Patrimoine Mondial 8
Pourquoi un PPAS ? 10
Rappel de l'historique planologique et réglementaire du périmètre 10
Le périmètre 14
Enjeux – synthèse 15
Situation existante de droit 16
Plans stratégiques 16
Outils réglementaires 19
Autres zones, plans et règlements 23
Protection du patrimoine 26
Règlement communal des terrasses 28
Enjeux - synthèse 30
Etat du foncier 31
Propriétés publiques 31
Propriétés de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles 32
La ville physique 34
Evolution du bâti 35
La Grand-Place et ses abords : 10 siècles d'évolution 35
Trames viaires et espaces publics 51
Ensembles viaires 51
Autres espaces publics 57
Enjeux - synthèse 61
Le bâti aujourd'hui 62
Introduction 62
Macro : Le tissu urbain 63
Micro : les bâtiments 70
Façades arrière 74
Toitures 75
Micro : les intérieurs d'îlot 78
Vacance immobilière 81
Évolution prévisible du bâti 83

Introduction 83
Analyse des permis 83
Autres projets 87
Sites clés 91
Environnement 116
Introduction 116
Portrait du périmètre 116
Arbres remarquables 118
Enjeux – synthèse 128
La ville habitée 130
La fonction résidentielle 131
Introduction 131
Portrait des logements 132
Portrait des habitants 145
Portrait socio-économique 151
Tissu associatif 154
Enjeux - synthèse 155
La fonction commerciale 156
Introduction 156
Portrait de l'offre commerciale 157
Outils de valorisation du commerce 167
Fréquentation des commerces 168
Perspectives 170
Enjeux - synthèse 172
La fonction touristique 173
Introduction 173
Portrait de la fonction touristique 173
Les hôtels 176
Le logement touristique 180
Enjeux - synthèse 187
Les équipements publics 188
Introduction 188
Equipements supra-locaux 188
Equipements de service public 191
Equipements de proximité 192
Perspectives 198

Enjeux - synthèse 200
La fonction tertiaire 201
Introduction 201
Offre de bureaux dans le centre 201
Dynamiques actuelles 202
Perspectives 205
Enjeux – synthèse 208
La fonction productive et artisanale 209
Introduction 209
Etat des lieux 209
Ateliers existants 210
perspectives 212
enjeux – synthèse 212
Mobilité 213
Introduction 213
Good Move 213
Les modes actifs 214
La voiture 219
Les transports en commun 222
Perspectives 223
Enjeux - synthèse 224
Conclusion 225
Résumé des enjeux 226
Périmètre 227
Situation de droit 228
Ville bâtie 229
Trame viaire et espaces publics 229
Le tissu urbain (analyse macro) 229
Les bâtiments (analyse micro) 230
Intérieurs d'îlot 231
Sites-clé 231
Vacance immobilière 234
Ville habitée 235
Fonction résidentielle 235
Fonction commerce 236
Fonction touristique 236

Fonction équipements..... 237
Fonction bureaux..... 238
Fonction productive 238
Environnement..... 239
Mobilité 240

Acronymes

AAM	Archives d'architecture moderne (CIVA)
AGR	Archives générales du Royaume, C&P Cartes et Plans
AGRB	Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
AIS	Agence Immobilière sociale
AVB	Archives de la Ville de Bruxelles (PP : Plans portefeuille ; FI : Fonds Iconographique)
CBD	Central Business District
Citydev	Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, SDRB
CIVA	Centre International pour la ville, l'architecture et le paysage
CoBAT	Code bruxellois de l'aménagement du territoire
CPAS	Centre public d'action sociale
CQD	Contrat de quartier durable
CRD	Commission régionale de développement
CRMS	Commission royale des monuments et des sites
DDV	Délégation au développement de la Ville
EDRLR	Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
HoReCa	Hôtellerie, Restauration, Cafés
ISBA	Institut bruxellois de statistique et d'analyse
MdQ	Monitoring des quartiers
PCDD	Plan communal de développement durable
PPAS	Plan particulier d'affectation du sol
PRAS	Plan régional d'affectation du sol
PRDD	Plan régional de développement durable
PRM	Plan régional de Mobilité
RBC	Région de Bruxelles-Capitale
RCUZ	Règlement communal d'urbanisme zoné
RRU	Règlement régional d'urbanisme
SDRB	Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, Citydev
SISP	Société immobilière de service public
SLRB	Société du Logement de la Région de Bruxelles
ULB	Université libre de Bruxelles
VUB	Vrije Universiteit Brussel

INTRODUCTION

PRÉSENTATION DU PÉRIMÈTRE

La Grand-Place de Bruxelles et la petite trentaine d'îlots qui la bordent sont le cœur battant de la Ville et de la Région, au centre même des multiples strates de l'agglomération bruxelloise. Carrefour commercial dès le départ, c'est son centre géographique mais aussi historique et symbolique depuis des siècles, où tous les jours des foules de touristes croisent commerces, habitants, promeneurs et chalands.

Cette diversité d'usages renforce la diversité et importance des enjeux : valeur symbolique, patrimoine, tourisme, logement, économie, environnement…

Un territoire exceptionnel, compact et complexe

La qualité exceptionnelle de ce cœur de ville n'est plus à démontrer, confirmée à l'échelle internationale depuis la reconnaissance mondiale de la Grand-Place en 1998 et l'établissement d'une zone tampon, dont le bâti issu de la reconstruction après le bombardement de 1695 lui est contemporain.

Le bâti est dense, les intérieurs d'îlots saturés, les formes urbaines sont complexes : outre les façades et toitures visibles, nous trouvons pour les immeubles les plus anciens des richesses architecturales parfois préservées parfois malmenées: des greniers, charpentes spectaculaires, des caves voûtées, des façades arrières et courettes, des arrières maisons… Comment préserver le bâti existant, traiter les gabarits et maîtriser les développements (surélévations, formes des toitures, nouveaux bâtiments, constructions en intérieurs d'îlots…) ?

Un autre enjeu de taille est celui des intérieurs d'îlots saturés, où l'effet d'îlot de chaleur pèse négativement. Les désagréments au cadre de vie perçu sont importants : la question de la dé-densification des îlots se pose. Dans le périmètre se trouvent cinq îlots traversés par des galeries commerçantes.

Un moment critique

Le contexte et les enjeux urbanistiques ont changé rapidement durant les dernières années. La création du piétonnier a modifié les dynamiques sociales et l'usage de l'espace public. Les bouleversements sociaux et économiques dus à la crise sanitaire ont révélé davantage les problèmes d'habitabilité du centre-ville, où les logements n'offrent pas toujours le confort nécessaire (et dans ce quartier, le fait est marqué) et où le manque d'espaces verts dans un territoire densément bâti se fait sentir - surtout dans une période où l'accès aux espaces extérieurs de qualité devient crucial.

A l'heure du réchauffement climatique, la qualité de l'environnement est devenue une préoccupation majeure: rôle fondamental du végétal sous toutes ses formes, qualité de l'air, gestion efficiente de la ressource eau, îlots de fraîcheurs ...

La question de la qualité du logement renvoie aussi aux différentes typologies à encourager. Cette prise de conscience, alors que nous souhaitons tous un centre-ville habitable et habité, est décisive : comment faire cohabiter habitants, chalands et touristes dans un lieu chargé de patrimoine remarquable et qui se veut résilient et durable ?

Un centre-ville sous pression

Outre la Grand-Place, le périmètre offre la plus grande concentration de lieux touristiques de la capitale, sans compter les équipements culturels : les Galeries Saint-Hubert, l'îlot sacré, la Bourse, pour ne pas citer le Manneken Pis et les boulevards centraux situés juste à côté… et aussi des musées, salles de cinéma, théâtres, fondations, galeries d'art... La reconversion de la Bourse va rendre le centre plus vivant encore, mais son impact dans la dynamique urbaine est difficilement évaluable pour l'instant. Dans ce quartier plus qu'ailleurs, la limite entre équipement d'intérêt public et commerce et/ou équipement touristique demande à être clarifiée.

Le commerce destiné au tourisme, proposant des articles produits en masse et de faible qualité, est prédominant. Une nouvelle diversité commerciale locale pourrait être trouvée, encourageant ainsi la ville des 10 minutes.

Ce quartier à haute valeur symbolique est aussi un lieu d'habitation et de vie sociale. Quelle densité et évolution sont souhaitables ? Renforcer, stimuler la part de logement avec des habitants stables, et comprendre comment préserver cette fonction qui se trouve aujourd'hui concurrencée avec l'Airbnb… D'ailleurs, quelle place devrons-nous accorder à la fonction touristique, en termes d'hébergement hôtelier mais aussi d'usages et évènements ?

La pression sur l'espace public est aussi sensible, en particulier la mobilité active (notamment le flot touristique à certains endroits) et les déplacements automobiles engendrés par la logistique. Le maintien de la qualité de vie des espaces piétonniers suppose par ailleurs une gestion spécifique (débordements nocturnes : bruit, propreté).

Une articulation qualitative avec les boulevards du Centre et le carrefour de l'Europe dépendra de la lisibilité des espaces publics, de leur aménagement, matérialité, végétalisation et équipements.

RECONNAISSANCE UNESCO – PATRIMOINE MONDIAL

La Grand-Place de Bruxelles est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1998. C'est le premier site bruxellois à y figurer. L'UNESCO considère que ce site revêt une valeur universelle exceptionnelle sur base des critères suivants :

- La Grand-Place est un exemple exceptionnel du mélange éclectique et très réussi des styles architecturaux et artistiques caractéristiques de la culture et de la société de la région (critère ii);
- Par la nature et la qualité de son architecture et sa valeur remarquable, la Grand-Place illustre remarquablement l'évolution et les succès d'une cité mercantile du Nord de l'Europe à l'apogée de sa prospérité (critère iv).

Plan de Gestion

En 1998, 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 en 2012. 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 et mieux coordonner les actions menées par les différents acteurs privés ou publics dans des champs d'actions très variés, relevant du patrimoine, de l'urbanisme, des voiries, de la mobilité, du tourisme, des affectations ou du logement.

Ce document de gestion 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.

Eléments requis en matière de protection et de gestion (texte issu du Plan de Gestion)

L'ensemble des immeubles de la Grand-Place sont classés comme monuments. Les mesures de protection et les campagnes régulières de restauration, initiées par la Ville et contrôlées par la Direction des Monuments et des Sites, permettent de conserver l'intégrité de l'ensemble. Suite aux études patrimoniales et morphologiques menées depuis l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial, plusieurs arrêtés d'extension de protection aux intérieurs des immeubles bordant la Grand-Place ont été pris par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. L'assise de la Grand-Place a été classée comme site et plus de 150 immeubles ont été protégés dans la zone tampon, en particulier dans les rues débouchant sur la Place et le long de la rue du Marché aux Herbes.

En région bruxelloise, la législation actuelle ne différencie pas la gestion des biens inscrits sur la Liste du patrimoine mondial de celle des autres biens protégés. Les interventions sur ces biens sont suivies par la Direction des Monuments et des Sites, en concertation avec les architectes de la Cellule patrimoine historique de la Ville de Bruxelles et/ou des propriétaires privés et, sauf exception, doivent faire l'objet de procédures spécifiques suivant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). La Direction des Monuments et des Sites gère également l'octroi des subventions régionales destinées à couvrir une partie des frais de restauration et d'entretien des biens, pouvant atteindre 80% du montant des travaux.

En plus des mesures spécifiques aux biens classés, des mesures particulières de contrôle du bien et de planification de la zone tampon sont mises en œuvre à l'initiative de la Ville de Bruxelles. Dans la zone tampon, qui comprend 26 îlots densément bâtis et soumis à la pression commerciale, immobilière et touristique, les défis sont nombreux pour conserver le tissu urbain traditionnel et les caractéristiques spécifiques du bâti ancien.

POURQUOI UN PPAS ?

RAPPEL DE L'HISTORIQUE PLANOLOGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DU PÉRIMÈTRE

Le dossier de base du projet de PPAS avorté « Ilot Sacré »

Un projet de PPAS portant sensiblement sur le même périmètre avait été approuvé le 28 juillet 1999[1].

Les objectifs du projet de PPAS étaient de permettre l'épanouissement harmonieux de toutes les affectations dans le respect des qualités patrimoniales de la zone, mais aussi de favoriser en priorité la réoccupation des bâtiments vides et des chancres urbains tout en considérant le patrimoine et les nouvelles constructions à venir comme vecteurs de cette dynamique.

A cette fin, 3 zones graduelles d'affectation avaient été délimitées :

- *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 commerçantes :* affectées en priorité au commerce et destinées à concentrer ce commerce sur les axes principaux ;
- *Les zones résidentielles :* affectées en priorité au logement et destinées à maintenir et/ou à recréer des noyaux d'habitat denses.

Cependant, ce PPAS n°80-06 "Ilots Sacré" n'a pas été poursuivi pour les raisons suivantes:

- Les nouvelles dispositions règlementaires du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) et du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) étaient attendues;
- La Grand-Place fut classée « Patrimoine mondial de l'Unesco » le 2 décembre 1998, avec délimitation d'une zone tampon qui débordait légèrement le périmètre du dossier de base du PPAS n°80-06 "îlot sacré". Le calendrier d'élaboration du PPAS devait être prolongé en conséquence;
- Le comité de suivi "Grand-Place, patrimoine Unesco", constitué pour examiner de nouveaux outils de gestion de la zone, propose l'élaboration du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "Grand-Place, patrimoine Unesco -expression commerciale" en vue de préserver et valoriser le bâti de la Grand-Place de Bruxelles et du quartier alentour, d'améliorer la qualité esthétique et architecturale des immeubles et d'assurer la mixité commerciale et résidentielle, notamment en facilitant l'accessibilité des étages et en limitant les nuisances en intérieurs d'îlot dues aux installations techniques. Le RCUZ fut approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 26 mars 2009. Le projet de PPAS est alors mis de côté, l'addition des nouveaux outils RRU/RCUZ/PRAS étant estimée suffisante dans un premier temps pour répondre aux défis sur le périmètre;
- Le 24 septembre 2012, le Conseil Communal adoptait le premier plan de gestion du site de la Grand-Place (2012-2015), outil d'orientation pour les stratégies à développer. En 2016, le nouveau plan de gestion du site de la Grand-Place est mis en place pour la période 2016-2021, dans lequel le PPAS disparait du répertoire des outils à mobiliser.

[1] Source : Projet d'arrêté – Conseil du 22/02/2021 - Réf. Farde e-Assemblées : 2384974.
URL : https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/workflow/22-02-2021/22%2002%202021%20OJ%20point_punt%20(030)/030_Arr%C3%AAt%C3%A9%20Conseil.pdf

En 2021, la Ville considère que les outils mis en place sur le périmètre ne suffisent plus à répondre aux défis sur la zone et qu'en conséquence l'élaboration d'un nouveau PPAS au périmètre plus étendu s'impose.

Enjeux urbanistiques identifiés par la Ville de Bruxelles pour l'élaboration du PPAS Unesco

Permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone

Actuellement, le type de commerce est axé principalement sur le tourisme, privant les habitants de commerces et des services de proximité. L'objectif du PPAS est de limiter de façon raisonnable ces commerces (« gift shops », night shops, HoReCa, …) afin de permettre à d'autres commerces de destination locale de pouvoir s'installer. Cette limitation devra néanmoins être encadrée via une modification d'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRB) sur les changements d'utilisations soumis à permis d'urbanisme. Par ailleurs, cette limitation à la liberté d'établissement est subordonnée à la Directive européenne « Services » qui impose qu'elle soit non discriminatoire, nécessaire (raison impérieuse d'intérêt général) et proportionnée.

Renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville

Le PRAS limite le développement des activités économiques (bureaux, commerces, hôtels, …) dans le Pentagone par le souhait de protéger le logement. L'AGRB du 03 mai 2001 adoptant le PRAS mentionne ainsi : « (…) il s'avère impératif de protéger les parties d'îlots affectées au logement (…) crainte d'assister à une hausse des valeurs foncières au profit de fonctions telles que le bureau, le commerce ou les hôtels et au détriment des fonctions faibles telles que le logement. » Depuis quelques années, on constate un plafonnement du nombre d'habitants dans la zone Unesco. La problématique des apparts-hôtels en lieu et place de logements a pu être partiellement résolue grâce à un AGRB relatif à l'hébergement touristique. Néanmoins, on constate encore de nombreux étages vides ainsi que l'arrivée de nouveaux projets pouvant menacer l'affectation principale de logement sur cette zone. A ce titre, l'élaboration d'un PPAS peut être accompagnée par l'établissement d'un périmètre de préemption ou d'un plan d'expropriation (art. 41 du CoBAT) comme outil dans la lutte contre les biens à l'abandon. Enfin, la qualité des logements doit être également prise en compte par le PPAS, que ce soit pour d'éventuelles nouvelles constructions ou pour le bâti ancien régulièrement mis à mal par des projets denses.

Encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS

Des projets de logements ainsi que des projets hôteliers apparaissent. Le PPAS aura pour but d'objectiver les besoins, la faisabilité/conditionnalité de leurs concrétisations à travers l'établissement de densités, d'emprise au sol, … afin que ceux-ci soient en accord avec leur cadre environnant. Par ailleurs, l'augmentation du nombre d'habitants doit pouvoir s'accompagner par une offre adéquate en équipements d'intérêt collectif de proximité. Le PPAS permettra de mener une réflexion globale et transversale sur l'offre et la diversité des équipements collectifs à intégrer au quartier.

Ouvrir les potentiels de programmation sur l'îlot du commissariat de Police

Le déménagement du commissariat de Police rue Marché au Charbon devrait intervenir dans les prochaines années. Le site, inscrit en équipement au PRAS, devra donc être reconverti. L'élaboration du PPAS Unesco sera l'occasion de penser ses possibilités de reconversion à travers une analyse globale du périmètre, conformément à la prescription littérale 8.4. du PRAS[2].

[2] Source : Projet d'arrêté – Conseil du 22/02/2021 - Réf. Farde e-Assemblées : 2384974.

Dé-densifier les intérieurs d'îlots

La carte de la situation existante de fait du dossier de base du PPAS « Ilot Sacré » n°80-60 met en évidence une densification intense des intérieurs d'îlots par des annexes destinées aux activités commerciales et aux installations techniques. Cette densification nuit à la qualité de l'habitat en centre-ville.

Répondre à la carence en espaces verts dans l'hyper-centre

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) indique que l'hyper-centre est une zone pauvre en espaces verts. La dé-densification des intérieurs d'îlots est une première réponse à ce constat. Le PPAS aura pour objectif de mener une réflexion globale sur l'offre en espaces verts de qualité sur le périmètre afin de diminuer la carence en centre-ville et de s'intégrer dans les maillages régionaux ;

Intégrer et modifier le PPAS Putterie

Nœud de connexion entre le haut et le bas de la Ville, les prescriptions du PPAS Putterie ne permettent pas à la place d'Espagne de jouer correctement ce rôle, ni d'optimaliser son caractère vert comme voulu par le PPAS existant. L'intégration du périmètre du PPAS Putterie au PPAS Unesco aura pour but de sauvegarder l'espace vert tout en augmentant son potentiel qualitatif (perméabilité, végétalisation, affectations de la place et des sous-sols, réflexion sur les entrées/sorties/bouches de parkings...) et en améliorant son rôle dans la connexion haut et bas de la Ville (voir chapitre Outils réglementaires).

Protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place.

Un Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grand-Place – patrimoine Unesco. Expression commerciale » encadre l'expression commerciale sur la zone et contient quelques articles généraux de bon entretien des façades à rue. Le PPAS souhaite aller plus loin en intégrant des prescriptions de préservation/rénovation des toitures, des balcons, des façades arrières ou encore des intérieurs de bâtiments (cages d'escaliers, planchers, charpentes, …).

Répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Le PRM souhaite créer des mailles de quartier apaisées. Pour ce faire, plusieurs politiques doivent être mises en œuvre afin d'augmenter l'usage du vélo ou de libérer des espaces de stationnement de l'espace public via la mutualisation des parkings hors voirie. Le PPAS « Unesco » analysera les possibilités de mise en œuvre de ces politiques à travers ses prescriptions littérales et graphiques.

Améliorer la gestion de la propreté en zone Unesco.

Le périmètre est soumis à une forte pression en terme de déchets : déchets des ménages, déchets des commerces, déchets des administrations et autres sièges, déchets engendrés par le tourisme, … La gestion de la propreté s'avère donc difficile. Bien que le PPAS n'ait pas vocation à régler cette problématique, il peut donner certaines pistes de solutions via la notion d'équipements pour des locaux publics de déchets ou pour la gestion des poubelles dans les nouvelles constructions. Par ailleurs, des recommandations pourraient également être émises.

URL : https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/workflow/22-02-2021/22%2002%202021%20OJ%20point_punt%20(030)/030_Arr%C3%AAt%C3%A9%20Conseil.pdf

Une quantité considérable d'études, informations et experts à mobiliser

Sans surprises, le quartier se caractérise par une quantité particulièrement abondante de ressources, vu son importance historique et stratégique. Le consortium responsable de l'élaboration de ce diagnostic a contacté de nombreuses personnes-ressources au sein de la Ville et de la Région :

- Services de la Ville : Thomas Vandenbrom (Développement urbain - Planification), Paula Cordeiro et Florence Papazoglakis (Patrimoine Public), Claire Hertsens (Planification), Verle Schuerman et Magali Desreumaux (Développement urbain), Adeline De Vleeschauwer (Développement urbain)
- Cabinets : Alexandre Dermine (Affaires économiques), Leila Kabachi (Bourgmestre) et Olivier Verstraeten (Régie)
- Région : Erik Baptist, Juan Parra Vazquez, Vincent Plumier et Kurt Negrin (hub.brussels), Corentin Descamps (visit.brussels), Sophie Coekelberghs (perspective.brussels), Isabelle Leroy (urban.brussels)
- Autres acteurs : Marylise Lemerle (asbl Entreprendre), Manuel Fasioli (Galeries du Centre)

Deux moments d'intelligence collective ont été menés, l'un avec les services communaux et l'autre avec des acteurs du territoire (commerçants, habitants, promoteurs...).

Quantité de documents historiques, études et plans ont été consultés : campagnes de classement, inventaires, états de référence, étude de l'évolution du bâti de la CPH, études et observatoires HUB, IBSA, Perspective, SLRB ou Bruxelles Environnement, le Monitoring des Quartiers, Statbel… ainsi que des études académiques ou associatives sur certains des thèmes abordés. La variété de sources, échelles, thématiques et méthodologies a mené à un travail important de recadrage des informations récoltées. Deux études sont en cours parallèlement à l'élaboration du PPAS et méritant mention :

- Le masterplan « De la ville haute à la ville basse », piloté par le bureau Bas Smets
- L'étude « Steenweg », pilotée par BSI-BCO

Enfin, nous avons mené de nombreuses visites de terrain, à la fois pour des thématiques (intérieurs d'îlot, vacance immobilière, commerce...), des sites-clé (commissariat de police, parcelles CBC) et en matière de connaissance générale du périmètre pour l'étude de la situation existante.

LE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de protection Unesco, coïncident avec celui du RCUZ mis en place en 2009, a servi de base au périmètre du présent PPAS.

Cette disparité de périmètres complexifie la lecture du périmètre, à la fois pour les administrations en charge (notamment concernant la gestion des permis et la cellule contrôle) et pour les citoyens, car il engendre trois cas de figure différents :

- Zones concernées par le PPAS et le plan de gestion Unesco + RCUZ
- Zones concernées par le PPAS
- Zones concernées par le plan de gestion Unesco + RCUZ

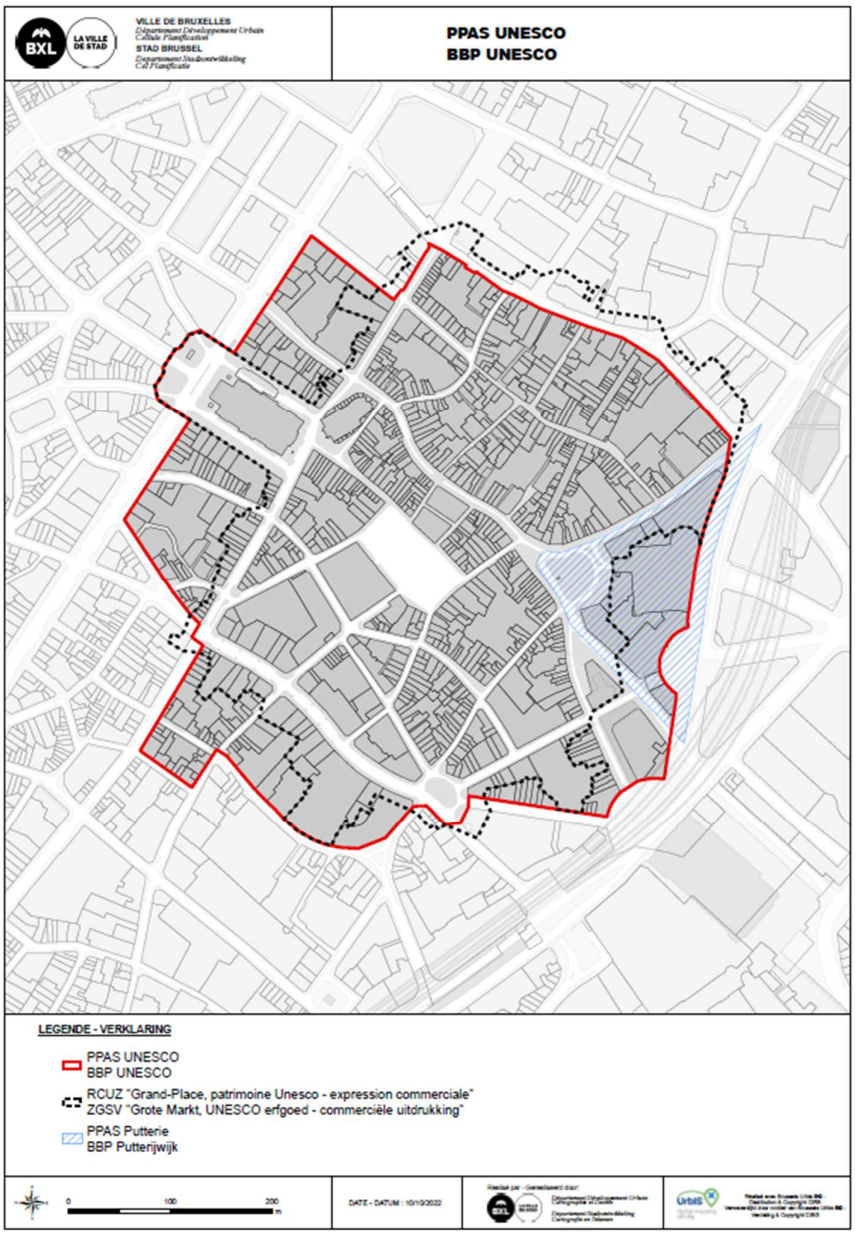


Figure 1 - Périmètre définitif du PPAS

Une simplification du périmètre PPAS été validée en septembre 2022.

Il y a présentement deux différences notables entre le périmètre Unesco/RCUZ et le périmètre PPAS :

- L'addition du PPAS Putterie et de quatre îlots à l'Ouest et trois au Sud du périmètre
- La délimitation du périmètre à la limite des îlots concernés plutôt de d'inclure des bâtiments des deux côtés des voiries, pour respecter les préconisations régionales

Une simplification supplémentaire de l'articulation entre les deux périmètres pourrait passer par la révision du RCUZ, révision simplifiée car ne pas nécessitant de RIE.

Le périmètre possède 2549 m² (soit 0,2549 km²) et inclue 35 îlots[3].

ENJEUX – SYNTHÈSE

- **Opportunités :**
  - Simplifier les périmètres Unesco – RCUZ – PPAS en vue d'améliorer leur lisibilité

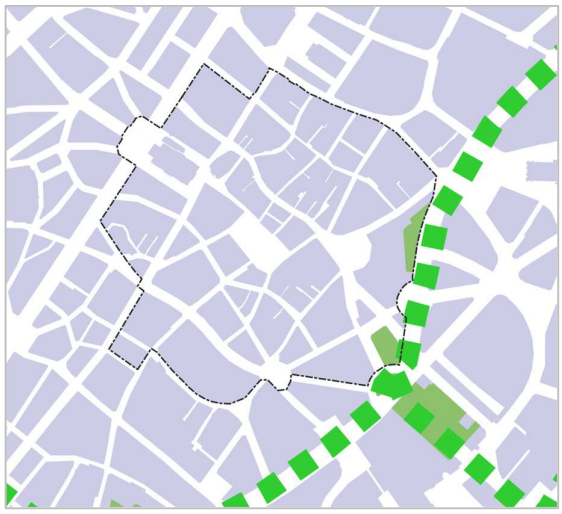
[3] En étant inclusif vis-à-vis de la notion d'îlot.

SITUATION EXISTANTE DE DROIT

PLANS STRATÉGIQUES

PRDD

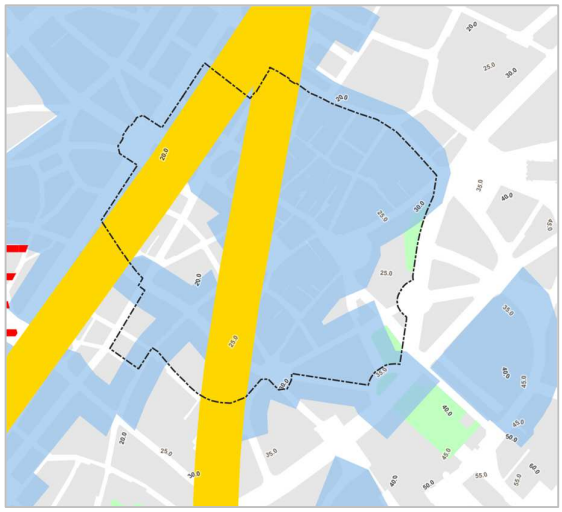
Maillage vert



Le périmètre du PPAS est bordé par un maillage vert en son côté Sud (boulevard de l'Impératrice).

Figure 2 - Maillage vert (source : PRDD)

Armature spatiale



Le statut de centre-ville est naturellement présent dans les différentes cartes du PRDD. La Bourse est vue comme un « centre inter quartier » et la Grand-Place et la place Saint-Jean comme des « centres de quartier » ; tout le quartier fait partie de l'hyper centre. Il est aussi considéré comme noyau d'identité locale.

Figure 3- Liseré de noyau commercial et axes de développement économique (source : PRDD)

Développement économique

Le quartier est traversé du Nord au Sud par un axe de développement économique, qui va de la place De Brouckère à la place Poelaert. Il est couvert par un Noyau d'Identité Locale (NIL).

Réseaux structurants de mobilité, réseau cyclable

Le centre est bordé par plusieurs axes de mobilité à haute fréquence (métro, tram, train), et traversé par un RER/ICR vélo.

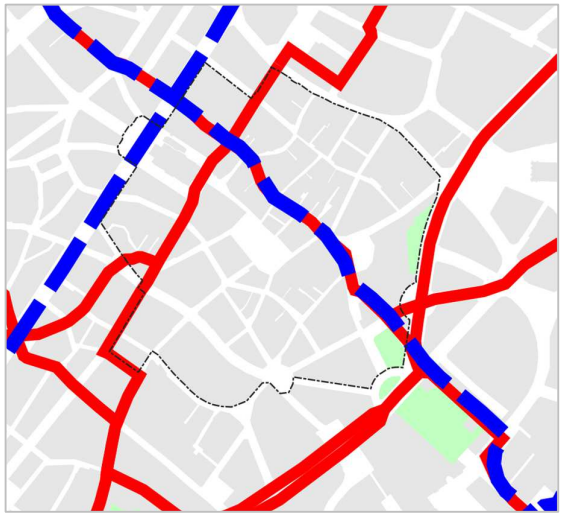


Figure 4- Réseau cyclable (source : PRDD)

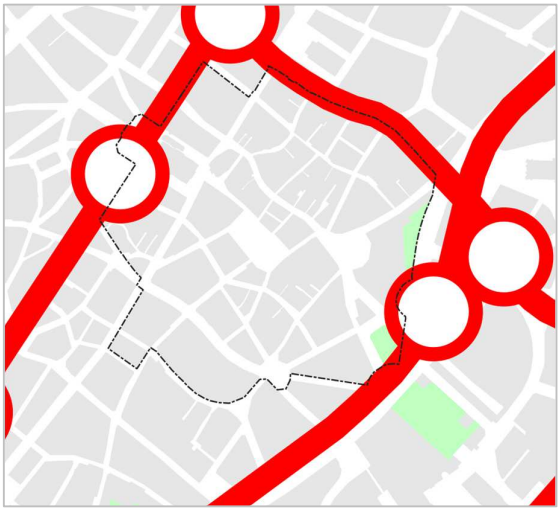


Figure 5- Réseaux structurants de mobilité (source : PRDD)

PCDD

Le nouveau PCDD « La Ville en devenir. Vers une ville durable, proche, agréable, inclusive et vivante » est en cours de rédaction. Constituant un instrument fort de planification et de développement stratégique à l'échelle de la Ville, le Plan Communal de Développement Durable (PCDD) vise à déterminer les objectifs généraux et sectoriels à atteindre ainsi que les priorités de développement pour le territoire.

Sept grandes ambitions à poursuivre durant les prochaines années par la Ville de Bruxelles ont ainsi été dégagées :

- Une Ville qui respire ;
- Une Ville qui bouge ;
- Une Ville évolutive ;
- Une Ville ouverte et solidaire ;
- Une Ville de proximité ;
- Une Ville dynamique et intelligente ;
- Une Ville exemplaire et participative.

Pour le Pentagone, le PCDD préconise notamment :

- De nouveaux espaces verts reliés entre eux ainsi qu'avec ceux existants ;
- La verdurisation des espaces publics, des voiries ainsi que des intérieurs d'îlot, pour également réduire l'imperméabilisation ;
- Assurer un équilibre entre la Ville habitée et la Ville visitée ;
- Diversifier la programmation des espaces publics pour répondre aux besoins des habitants.

En termes spatiaux, le PCDD est modulé à travers des nexus : différents axes qui parcourent le territoire communal. Pour le nexus Est-Ouest parcourant le centre historique, le PCDD préconise notamment de :

- Reconnecter le haut et le bas de la Ville aux endroits les moins aisés, et ainsi favoriser les liens Est-Ouest au cœur de la métropole bruxelloise ;
- Pacifier les coupures urbaines existantes : Jonction Nord/Midi ;
- Trouver un équilibre entre la Ville habitée et la Ville visitée ;
- Proposer un maillage résilient.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

PRAS

La majorité des îlots dans le périmètre du RCUZ Unesco sont en zone d'habitation ou en zone mixte au PRAS. Les autres îlots sont en zone administrative, affectations planologiques qui confirment leurs affectations de fait, ou en zone de forte mixité. Cependant, cette dominance d'habitat ne réfléchit pas toujours la réalité (ex : îlot KBC). Certains éléments importants, tels que le parking Ecuyer, ne sont pas objet d'une prescription spécifique.

La zone d'habitation et la zone mixte sont régies par des prescriptions particulières. Ces 2 zones donnent pour fonction principale l'affectation « logement ». Chacune d'entre elles limitent toutes les autres affectations. A l'exemple des activités productives, certaines de ces affectations peuvent aller au-delà des prescriptions du PRAS sous certaines conditions dont la réalisation d'un PPAS.

La volonté du PRAS est donc d'y soutenir le logement tout en y autorisant des petites et moyennes infrastructures hôtelières. Cette conclusion est confirmée par l'AGRB adoptant le PRAS le 03 mai 2001. Cet Arrêté justifie le choix de limiter le développement des activités économiques (bureaux, commerces, hôtels, …) dans le Pentagone par le souhait de protéger le logement : « *(…) il s'avère impératif de protéger les parties d'îlots affectées au logement (…) crainte d'assister à une hausse des valeurs foncières au profit de fonctions telles que le bureau, le commerce ou les hôtels et au détriment des fonctions faibles telles que le logement ».*

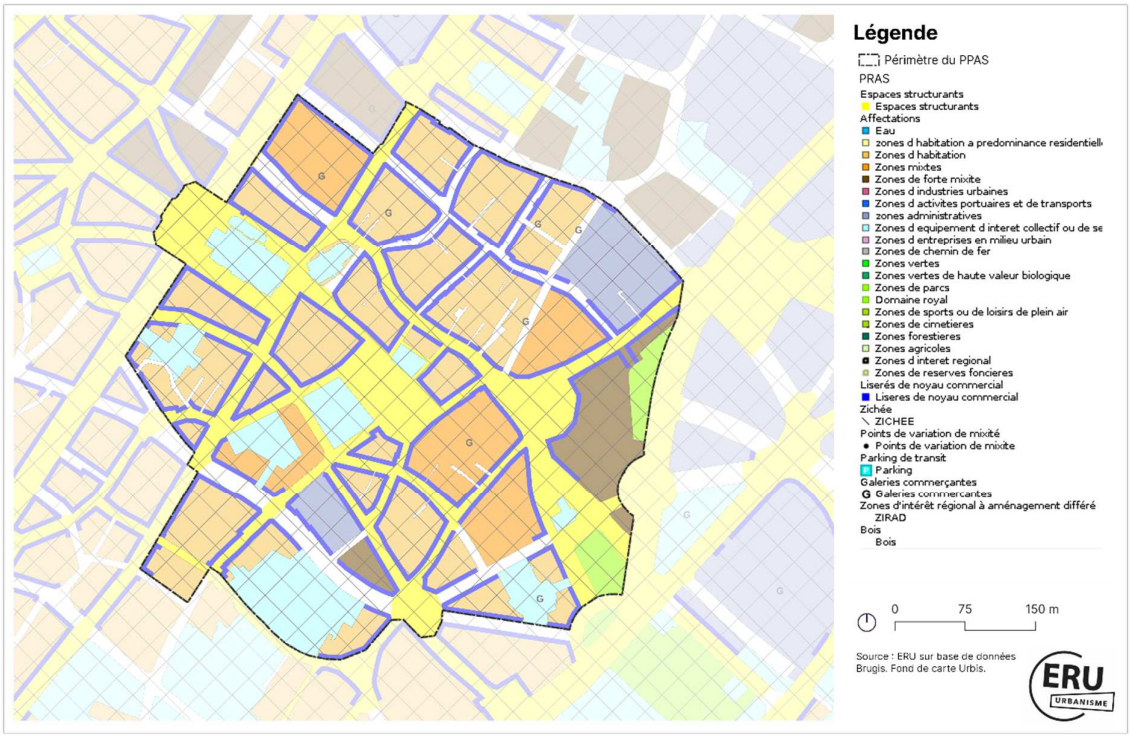


Figure 6 - Carte du PRAS (source : Brugis)

Le périmètre du PPAS « UNESCO » est en zone patrimoniale (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), destinée à maintenir, améliorer ou développer la qualité architecturale ou paysagère, tant des espaces publics que du bâti. Il comprend également des lisières commerciales, présentes dans presque l'entièreté des fronts bâtis.

Le PRAS était, au moment de l'élaboration du diagnostic du PPAS Unesco, en cours de révision.

PPAS (Putterie, DB Ilot Sacré)



Adopté le 13 septembre 1984, le PPAS « Putterie » avait pour objectif le bon aménagement de la place d'Espagne via du bâti permettant une forte mixité d'affectation autour d'un espace vert. Ainsi, ce PPAS adopté antérieurement au PRAS, définit essentiellement une zone de bâtiments principaux notamment le long des rues de l'Infante et de la Montagne ainsi que le long de la place Agora. Une zone d'espace vert est prédominante en intérieur d'îlot.

La Ville a pour objectif de réaménager la place d'Espagne et ses alentours (voir chapitre Sites clés – Place d'Espagne). Les prescriptions du PPAS entravent fortement la réalisation d'un projet qualitatif[4].

Figure 7 - PPAS Putterie (source : CSC)

RRU

Le 7 juillet 2022, le Gouvernement bruxellois a approuvé en première lecture le projet de nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), sous réserve de modifications éventuelles.

L'entrée en vigueur du futur RRU (baptisé « Good Living »), initialement annoncée pour mi 2023, est dorénavant prévue pour l'automne 2024. Il n'est pas exclu que cette date soit à nouveau reportée car les étapes qui suivent sont encore nombreuses : mesures particulières de publicités, consultations d'instances, synthèse des réclamations, avis de la Commission Régionale de Développement (en abrégé « CRD »), modifications éventuelles et 2ème lecture, Conseil d'Etat, adoption du texte et, enfin, entrée en vigueur.

Les objectifs transversaux de cette réforme sont les suivants :

- En termes de cadre réglementaire, fixer un objectif plutôt que le moyen de l'atteindre ;
- Doter le RRU d'une nouvelle structure subdivisé en trois catégories : Urbanité, Espaces ouverts, Habitabilité ;
- Renforcer le traitement commun des permis d'urbanisme et la capacité de les motiver en fonction des objectifs.

[4] Source : CSC PPAS Unesco

Les objectifs par catégorie sont les suivants :

1. Espaces ouverts

1. Simplifier le contenu du RRU sur les espaces publics ;
2. Augmenter les performances environnementales au sein des espaces publics ;
3. Augmenter les fonctions d'usages dans l'espace public ;
4. Éviter l'encombrement dû à la démultiplication d'objets ;
5. Fixer un minimum d'espaces ouverts présentant un sol de qualité sur la parcelle ;
6. Augmenter les performances environnementales et les fonctions d'usage au sein des espaces privés.

2. Urbanité

1. Gérer la densité bâtie au travers d'un outil territorialisé ;
2. Gabarits : vers une 3e catégorie d'immeubles ;
3. Activer un socle urbain : reconquérir les pieds d'immeubles ;
4. Faire participer les intérieurs d'îlot au développement durable du territoire régional ;
5. Favoriser la rénovation/reconversion plutôt que la démolition/reconstruction et rendre les constructions neuves facilement convertibles ;
6. Lutter contre la constitution d'îlots de chaleur et développer un réseau de fraîcheur ;
7. Gérer durablement les eaux de pluies.

3. Habitabilité

1. Prévoir des normes minimales d'habitabilité pour tous les immeubles ;
2. Apporter de la flexibilité dans l'organisation interne du logement ;
3. Imposer des espaces extérieurs pour tous les bâtiments ;
4. Favoriser le développement de logements étudiants abordables ;
5. Encadrer le développement et garantir la qualité des logements en co-living et cohousing ;
6. Encadrer la division des maisons unifamiliales et maintenir des logements adaptés pour les familles ;
7. Mutualiser l'usage des parkings et définir le nombre de parkings à réaliser en fonction d'une maille de quartier.

Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) « Grand-Place, Patrimoine Unesco – Expression Commerciale »

Le RCUZ contient des dispositions visant à assurer:

- la salubrité, la conservation, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ;
- la conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et de ses abords;
- la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

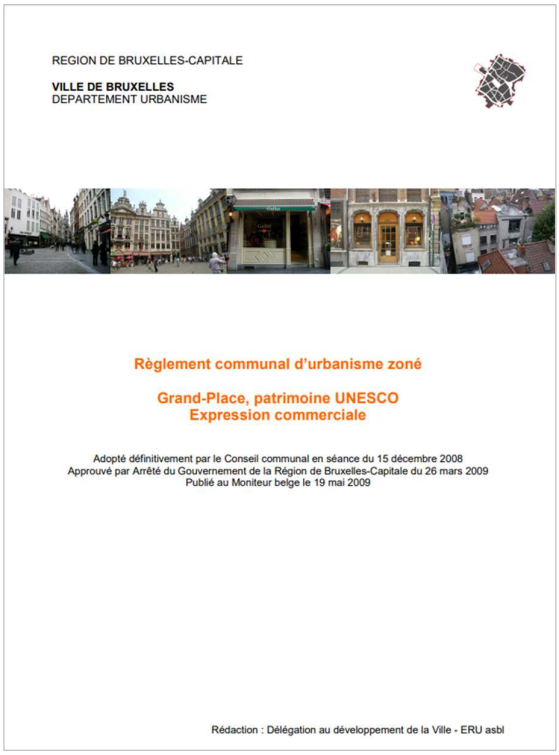


Figure 8 – RCUZ

Le RCUZ ne peut porter ni sur les affectations ni sur les implantations des bâtiments selon les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). A ce titre, le RCUZ «Grand-Place, patrimoine UNESCO – expression commerciale » a pour objectif de mieux encadrer l'expression commerciale à travers des prescriptions sur l'aménagement des devantures, les dimensions/matériaux/emplacements des enseignes et publicités, les tentes solaires, … Le RCUZ contient également des prescriptions imposant un accès séparé menant aux étages (sous conditions) et des prescriptions générales sur l'entretien des façades avant, des châssis et à propos des abords et installations techniques.[5]

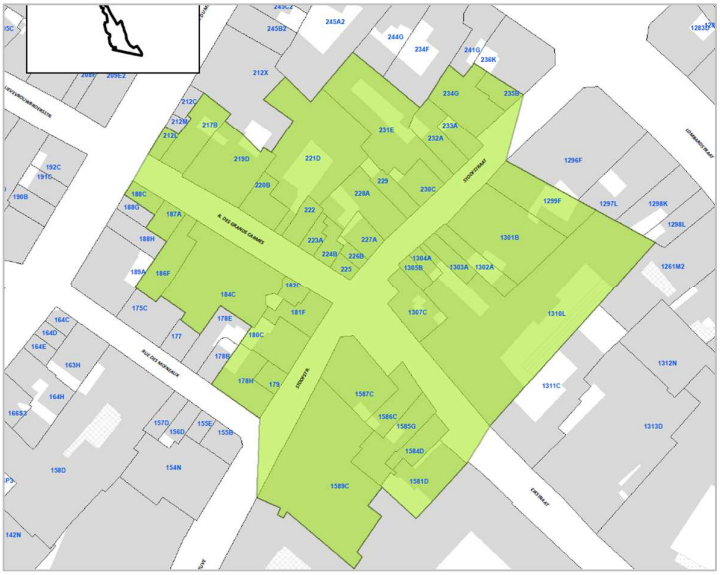
Après avoir été mis en place en 2009, c'est l'heure du bilan du fonctionnement de ce règlement. Les services communaux relèvent certaines difficultés de mise en œuvre. La bonne articulation entre RCUZ et PPAS est décisive pour la clarification de l'étendue de chacun des documents.

[5] Source : CSC PPAS Unesco

AUTRES ZONES, PLANS ET RÈGLEMENTS

Zone de préemption

Le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général en vue de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale ou des communes ou des C.P.A.S, lutter contre l'existence d'immeubles abandonnées ou insalubres, sauvegarder le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, réaliser des logements sociaux ou moyens et favoriser la revitalisation des noyaux commerciaux.



Une partie d'une zone de préemption se trouve à l'intérieur du périmètre du PPAS Unesco. Il s'agit de la zone de préemption « Bruxelles – Manneken Pis », autour de ce monument bruxellois, promulguée en 2015, mais dont la date d'échéance était le 06 août 2022.

Figure 9 - Zone de préemption "Bruxelles - Manneken Pis"(source : Ville de Bruxelles)

Biens préemptés et expropriés

Sur le périmètre, un seul bien est préempté : il s'agit du bâtiment des Grands Carmes, faisant aujourd'hui l'objet d'une occupation temporaire (voir Sites clés).

De nombreux biens font l'objet d'arrêté pour insalubrité ou démolition, ou de PV d'infraction urbanistique, notamment sur la rue commerciale du Marché aux Herbes.

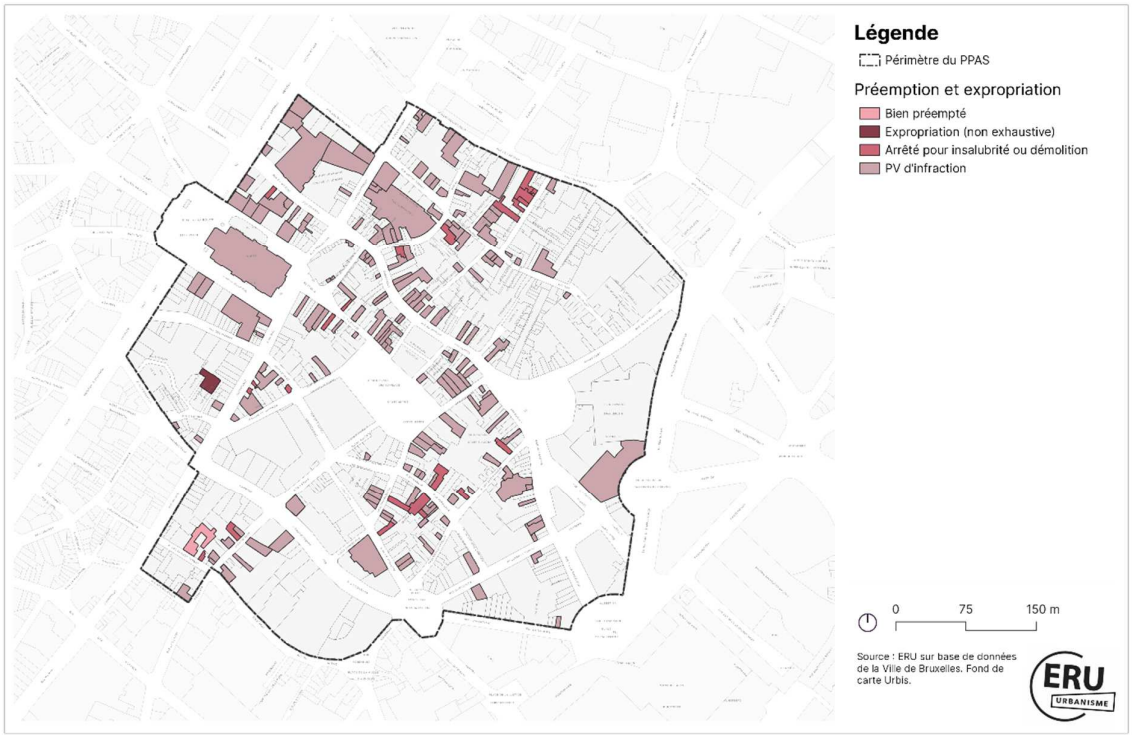
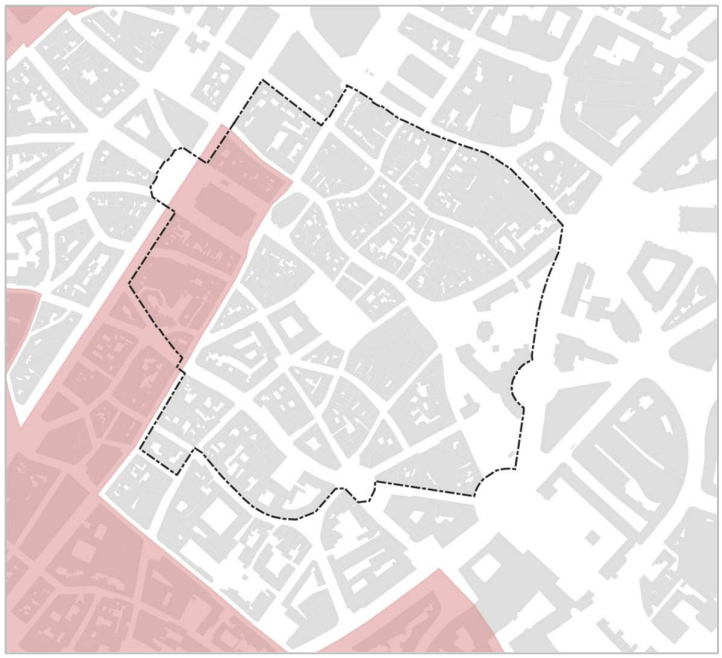


Figure 10 - Carte des biens préemptés, expropriés ou en infraction (source : Ville de Bruxelles)

Zone de revitalisation urbaine



Une partie du périmètre, entre les boulevards centraux et la rue du Midi/Fripiers, est en zone de revitalisation urbaine.

Figure 11 - Zones de revitalisation urbaine en 2020 (source : Perspective)

Contrats de Quartier Durable et PPAS dans les environs

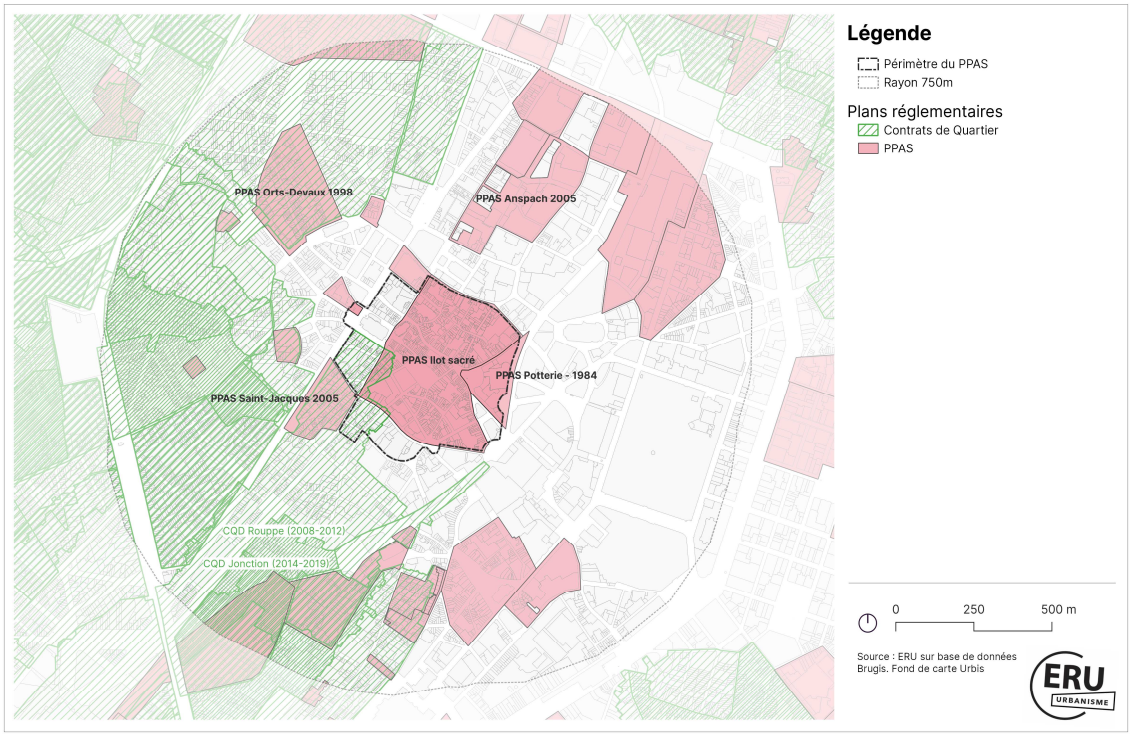


Figure 12 – Carte des PPAS et CQD dans le quartier (source : Brugis)

A l'Ouest et au Sud du périmètre, de nombreux Contrats de Quartier Durables (CQD) ont vu le jour. Les plus récents sont les CQD Rouppe (2008-2013) et le CQD Jonction (2014-2019). A part le déjà cité PPAS Putterie, un autre PPAS est contigu au périmètre : PPAS Saint-Jacques/Bon Secours, datant de 2005.

CQD Rouppe

Ce CQD couvre un périmètre situé d'une part entre la petite ceinture et la Bourse, et d'autre part, entre les Marolles et le Boulevard Lemonnier. Le logement à loyer modéré et l'amélioration globale du cadre de vie sont les priorités de ce contrat de quartier.

CQD Jonction

Le périmètre « Jonction » s'articule autour de la gare Bruxelles Chapelle. L'ambition est de travailler sur l'atténuation de la rupture urbaine que constitue la jonction de chemin de fer Nord-Midi et l'amélioration des liens inter quartiers en agissant sur la qualité et l'augmentation de l'offre d'espace public destinés aux modes doux, la lutte contre l'insalubrité, d'équipements répondant à des critères de pointe en matière de durabilité.

PPAS Saint-Jacques/Bon Secours

Les objectifs essentiels qui ont été poursuivis dans la mise au point du PPAS sont les suivants:

- le maintien de la population, des activités et du cadre bâti existant ;
- la coexistence harmonieuse des fonctions existantes et futures ;
- la préservation et la valorisation du patrimoine architectural ;
- la dé-densification graduelle du bâti en intérieur d'îlot ;

- la ré-urbanisation intégrée d'une partie d'un îlot aux formes incompatibles avec le tissu particulier du centre ancien.

Le PPAS a comme objectif de maintenir et développer les rythmes du parcellaire ancien et les séquences remarquables tout en permettant au quartier d'évoluer. Le plan d'affectation garantit le maintien et la prédominance de l'affectation logement, tout en permettant une mixité contrôlée des fonctions des rez-de-chaussée.

En matière de protection du patrimoine identifié comme majeur, le plan s'attache à conserver le bâti existant tout en assurant le renouveau de l'habitat et sans décourager les esprits inventifs.

Zone de revitalisation urbaine

Le périmètre est en zone Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation, qui regroupe des quartiers d'ancienne urbanisation nécessitant qu'une action renforcée du secteur public soit menée en matière de revitalisation. Les propriétaires de logement situés en zone « E.D.R.L.R. » peuvent bénéficier des primes bruxelloises quels que soient leurs niveaux de revenus.[6]

PROTECTION DU PATRIMOINE

Naturellement, le périmètre accueille une grande quantité de patrimoine classé, mais également des bâtiments avec des qualités patrimoniales inscrits à l'inventaire Irismonument.

La grande quantité de patrimoine classé engendre aussi une trame complexe de zones de protection, qui se superposent à la zone de protection Unesco.

Si le bâti classé jouit de la protection de sa situation juridique, ce n'est pas le cas des bâtiments faisant partie de l'inventaire Irismonument, dont les qualités architecturales et patrimoniales ne sont pas protégées, puisque l'inventaire est d'ordre scientifique et pas légale. Certains aspects architecturaux sont fragilisés et non soumis à permis (voir chapitre Le bâti aujourd'hui – Micro : les bâtiments).

[6] Source : Vivat Magazine. URL : https://fr.vivat.be/energie/primes-a-la-renovation-a-bruxelles_2615

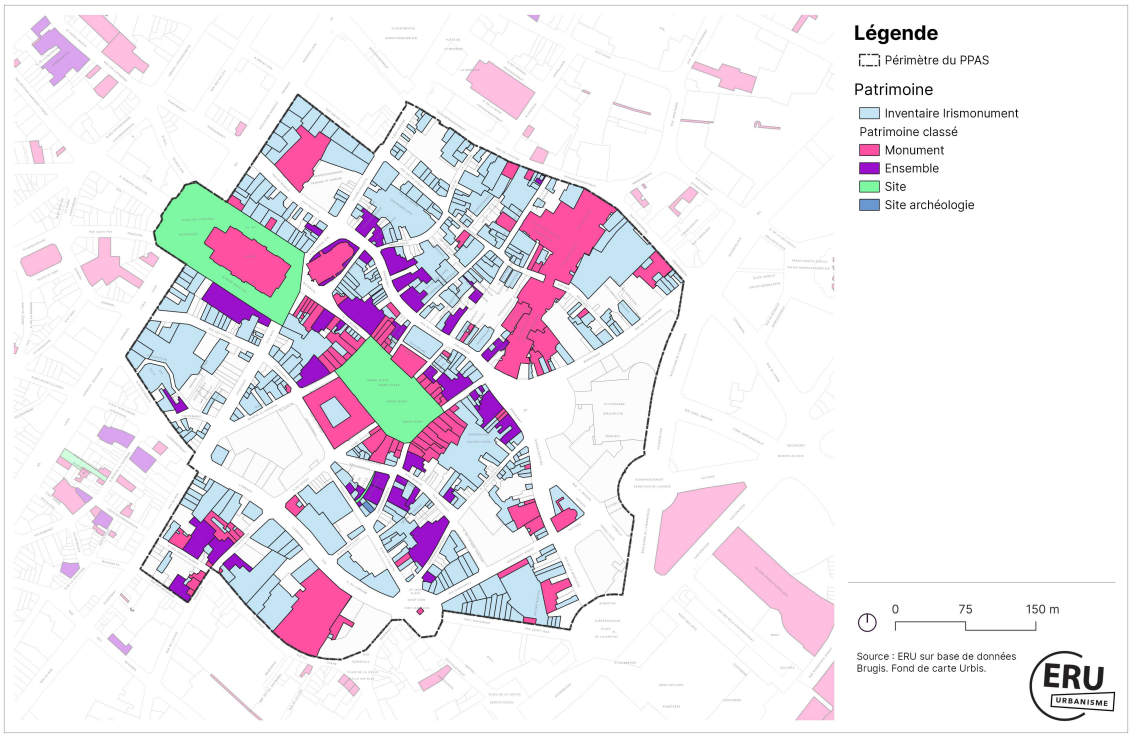


Figure 13 – Carte du patrimoine classé et inventorié dans le périmètre (source : Brugis)

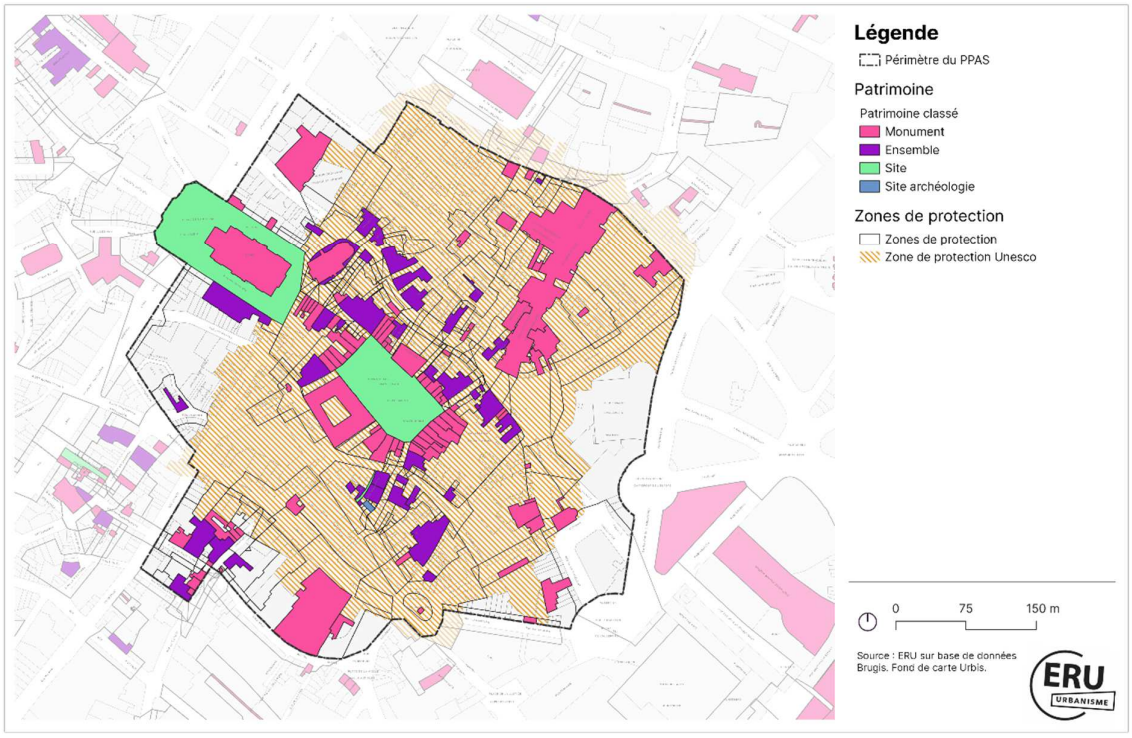


Figure 14 – Carte du patrimoine classé et ses zones de protection (source : Brugis)

RÈGLEMENT COMMUNAL DES TERRASSES

Le règlement est réparti en différentes zones avec une règlementation spécifique à chacune d'entre-elles.

Règles spécifiques à la zone UNESCO

Sont exclus de cette zone : l'Ilot Sacré, la Place de la Bourse, les façades côté Boulevard Anspach, la Grand-Place.

Les terrasses ne peuvent avoir une profondeur de plus de 2 m à l'exception des terrasses situées aux adresses suivantes :

- la Place Agora telle que délimitée par la Rue du Marché aux Herbes, 85 à 120 et la Rue de la Montagne, 1 à 16 ;
- la Galerie de la Reine et la Galerie du Roi ;
- la Rue du Marché aux Fromages, 18 à 26 et la Rue des Eperonniers, 41 ;
- la Rue Henri Maus ;
- la Rue de la Bourse.

Ces terrasses doivent, sauf autorisation dérogatoire, être placées contre la façade. Les dispositifs permettant d'abriter les terrasses des intempéries ou de fermer les terrasses sont, quant à eux, interdits (ex : parasols). Les tables et les chaises doivent être placées perpendiculairement à la façade.

Concernant l'installation de tout autre dispositif, les rôtissoires et tourniquets de cartes postales sont interdits et seuls les établissements HoReCa et lieux de spectacle peuvent placer un chevalet ou porte-menu. Toute présentation de plats cuisinés via un chevalet, un porte-menu, un panneau ou un écran est interdite.

Règles spécifiques au Quartier « Ilot Sacré »

Compte-tenu de l'étroitesse du passage et du caractère touristique, des dispositions particulières supplémentaires à celles de la zone UNESCO s'imposent dans les rues suivantes :

- la Rue des Bouchers ;
- la Petite Rue des Bouchers ;
- l'Impasse de la Fidélité ;
- la Rue des Dominicains.

Différentes zones de terrasses sont définies et sont réparties par tronçon de rue comme suit :

- Dans la Petite Rue des Bouchers et l'Impasse de la Fidélité, ainsi que dans la Rue des Bouchers, pour sa section comprise entre la Rue de la Fourche et la Petite Rue des Bouchers : uniquement zone "fumoir" (1 cendrier + 2 chaises) ;
- Dans la Rue des Bouchers, section comprise entre la Rue des Dominicains et la galerie : une partie "table 2 personnes" (1 rangée de tables et chaises placées perpendiculairement à la façade) et une partie "table 4 personnes" (2 rangées de tables et chaises placées perpendiculairement à la façade + 1 demi-parasol ;
- Dans la Rue des Dominicains : zone "table 4 personnes".

Règles spécifiques au périmètre Grand-Place

Dans cette zone, seuls les tables, chaises, parasols, bacs à fleurs (intégrés dans une terrasse plancher autorisée par un permis d'urbanisme) et un seul chevalet sont autorisés.

Les bancs, tabourets, transats et fauteuils sont interdits. Concernant les tables et chaises, elles doivent être composées de matériaux naturels, à l'exclusion notamment de tout mobilier en plastique. Les tables doivent être repliables et les chaises empilables. Par ailleurs, tout le mobilier doit être de modèle uniforme au sein d'une même terrasse et aucune mention publicitaire n'y est autorisée.

Un seul parasol par table peut être autorisé, de forme ronde et aux couleurs de la Ville (vert et rouge) et non fixés dans le sol. Les plantes et fleurs disposées sur la terrasse doivent être naturelles et enfin, les photos de plats sont interdites sur les menus.

Extensions terrasses



Les extensions de terrasses peuvent être autorisées chaque année dans le cadre des autorisations terrasses classiques. La Ville de Bruxelles a décidé de pérenniser le principe des extensions de terrasse dès 2022. Le but est de permettre ce type d'autorisation chaque année. Concrètement, les extensions de terrasses pourront être demandées par les exploitants dans leur autorisation terrasse annuelle et seront autorisées d'avril à fin septembre selon la réglementation et les tarifs définis par le règlement terrasses de la Ville de Bruxelles.

Figure 15 - Exemple d'extension de terrasse

La Ville de Bruxelles peut accorder une prime pour le montage et le démontage des extensions de terrasses installées sur emplacement de stationnement.

Les extensions de terrasse construites pendant la période Covid connaissent une grande variété de méthodes constructives et d'esthétique. L'homogénéisation de ces terrasses et leur intégration dans le paysage urbain est un enjeu pour l'espace public dans le centre-ville.

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts :**
  - Grande intérêt par le quartier, matérialisé dans un foisonnement de plans et règlements
  - Possibilité d'abrogation du PPAS Putterie, frein à un réaménagement qualitatif du quartier
- **Faiblesses :**
  - Complexité juridique et planologique, enjeux contradictoires
- **Opportunités :**
  - S'appuyer sur des documents très riches et volontaristes (Plan de Gestion Unesco)
  - Adaptation des zones d'affectation à la réalité de terrain (exemple de l'îlot KBC), à un moment où le PRAS est en révision
  - Le PPAS est le bon outil pour figer éventuellement gabarits et densification, vu les spécificités du quartier
- **Menaces :**
  - Le futur RRU ne tient pas forcément en compte certaines spécificités du quartier, et la densification et l'augmentation des gabarits vont à l'encontre d'un quartier patrimonial et déjà très dense

ETAT DU FONCIER

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

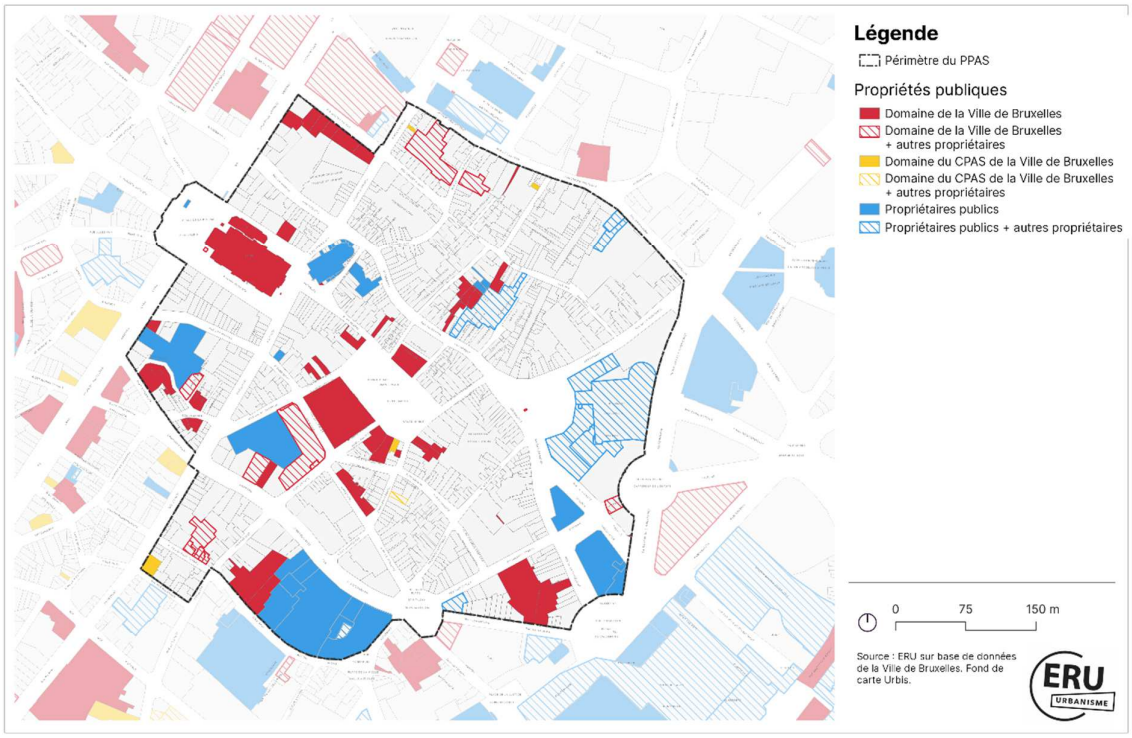


Figure 16 – Carte des propriétés publiques dans le périmètre (source : Ville de Bruxelles)

Le périmètre inclut une grande quantité de parcelles appartenant aux pouvoirs publics. C'est le cas de nombreux bâtiments importants (Bourse, Hôtel de Ville, Musée de la Ville de Bruxelles, Salle de la Madeleine et Galerie Bortier) appartenant à la Ville de Bruxelles. D'autres propriétaires incluent la Région (notamment avec les parcelles rue du Lombard et rue du Chêne utilisées par le Parlement de la Région), la Zone de Police Bruxelles-Ixelles (qui détient le Commissariat), la Communauté Flamande (qui détient l'Ancienne Belgique), l'Etat via la Régie des Bâtiments (église de la Madeleine) ou la Fabrique de l'Eglise Saint-Nicolas (qui possède l'église du même nom). Maintes parcelles sont codétenues par des propriétaires différents (par exemple, un propriétaire public + un propriétaire privé), comme dans le cas de l'hôtel Amigo.

PROPRIÉTÉS DE LA RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE DE BRUXELLES

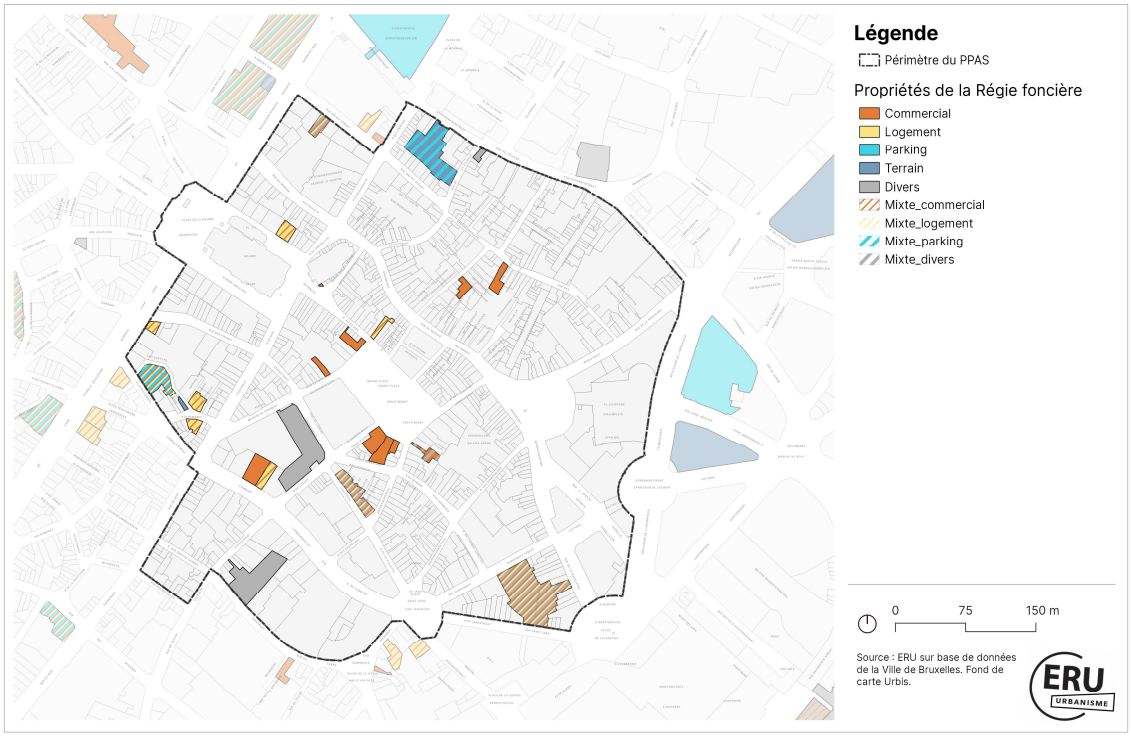


Figure 17 – Carte des propriétés de la Régie de la Ville de Bruxelles (source : Ville de Bruxelles)

Parmi les propriétés communales, un acteur majeur en possède et gère une grande partie : la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles. Parmi ses propriétés se trouvent la galerie Bortier, l'hôtel Amigo ou le parking Ecuyer. Elles comprennent différents types de catégories et fonctions urbaines : logement, commerce, bureaux, parkings… Une partie de ses propriétés possèdent plusieurs fonctions (voir chapitre Fonction Résidentielle).

Propriétés de la Régie dans le périmètre

Rue de la bourse 26-34	Grand-Place 10 - Rue des Brasseurs 12
Rue de l'Ecuyer 11	Grand-Place 13-14
Rue de la Fourche 40,44	Grand-Place 39
Petite rue au Beurre 17	Rue des Chapeliers 3
Rue de l'Ecuyer 29 - Rue de la Fourche 59,61	Rue de la Violette 4,6,10,12,14,16,18,20 - Rue des
Rue d'Une Personne 12,14	Chapeliers 25,27
Rue des Bouchers 25,27	Rue du Lombard 24
Impasse Schuddeveld 3,6	Rue du Lombard 26
Petite rue des Bouchers 17,19,21	Rue des Grands Carmes 20-28
Rue de la Tete d'Or 1	Galerie Bortier
Rue de la Tete d'Or 5	Rue de l'Amigo 1,3,13
Grand-Place 1	Rue de l'Etuve 1,-19
Grand-Place 9 - Rue Charles Buls 2,6	Rue du Marche au Charbon 2,8

Projets de la Régie foncière en développement

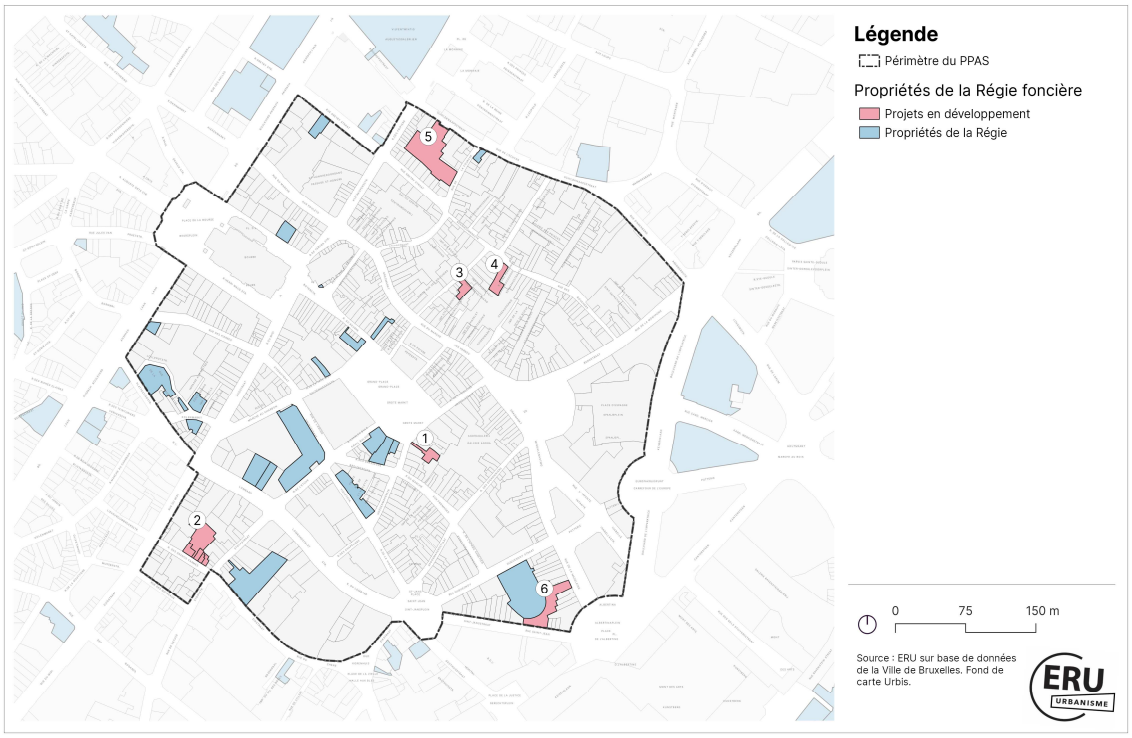


Figure 18- Carte des projets de la Régie foncière en développement

1. Grand-Place 13-14

PROGRAMME 5 logements + 2 bureaux + 1 commerce
PHASE permis unique

2. Grand Carmes 20-28 (voir site-clé)

PROGRAMME 7 logements + 1 espace productif/équipement public + commerce
PHASE marche de services

3. Petite Rue des Bouchers 21

PROGRAMME 2 logements + 1 commerce
PHASE permis unique

4. Rue des Bouchers 25-27

PROGRAMME 6 logements + 1 commerce
PHASE adjudication

5. Ecuyer 11-17 (voir site-clé)

PROGRAMME mixte logements + activités économiques
PHASE études préliminaires

6. Galerie Bortier (voir site-clé)

PROGRAMME galerie commerciale (bouquineries)
PHASE appel à projet pour occupation des commerces vides

LA VILLE PHYSIQUE



EVOLUTION DU BÂTI

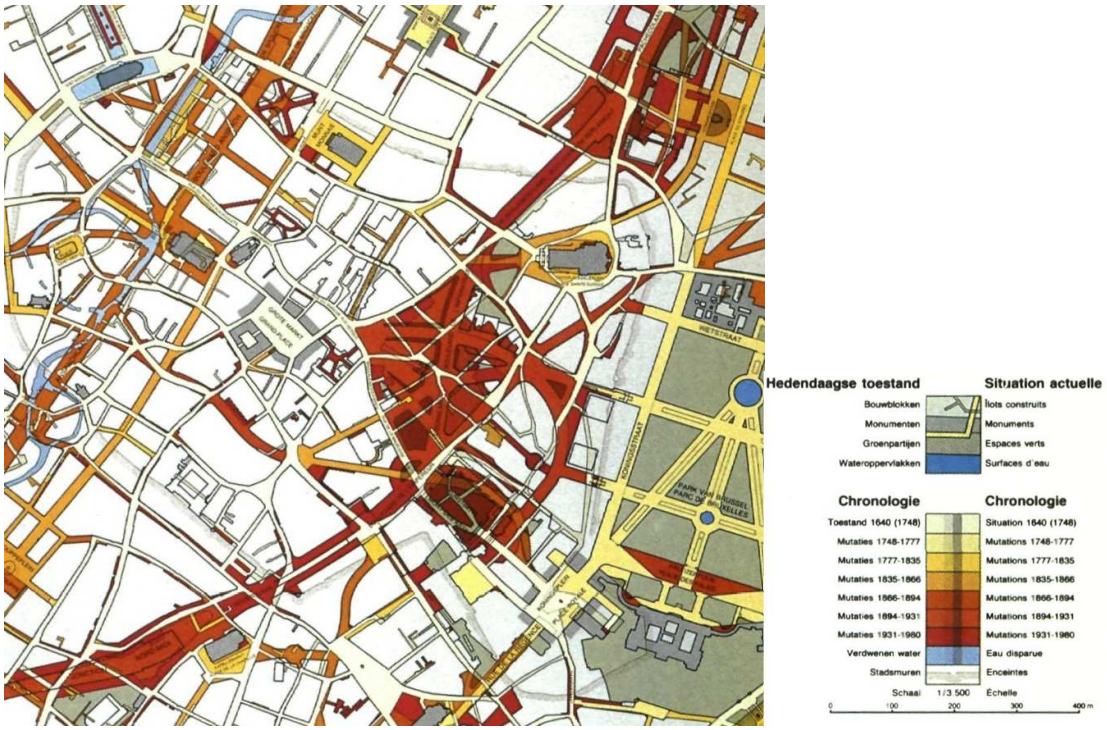


Figure 19 - Evolution de la structure viaire du Pentagone 1640-1980 (source : Sint-Lukasarchief. 1989)

LA GRAND-PLACE ET SES ABORDS : 10 SIÈCLES D'ÉVOLUTION

Introduction : 3 grandes périodes ont façonné l'image du centre de Bruxelles

Plus encore que dans d'autres villes, la trame viaire du cœur historique bruxelloise est le solde d'une superposition d'aménagements de différentes époques, soutenus par une volonté récurrente de modernisation. Pendant sept à huit siècles, la ville s'est développée et transformée progressivement, conservant un parcellaire sans rupture radicale depuis le XIIe siècle jusqu'au milieu du XIXe. A partir de cette période, les transformations deviennent bien plus radicales, remaniant en profondeur la structure viaire, créant une rupture d'échelle et la disparition du tissu historique. Si les quelques rues entourant la Grand-Place conservent plus ou moins indemne la trace de leur configuration originelle jusqu'à nos jours et nous ont livré un riche patrimoine historique, la périphérie du quartier a été profondément modifiée par les vagues successives de travaux des deux derniers siècles. Deux grandes campagnes d'aménagement ont particulièrement marqué le centre de Bruxelles : le voûtement de la Senne qui engendre entre 1863 et 1870 la création des boulevards centraux, remplaçant l'axe historique Est-Ouest par un nouvel axe Nord-Sud, et changeant radicalement la configuration du bâti en s'inspirant des boulevards Haussmanniens ; et le percement de la jonction Nord-Midi, qui créé un large boulevard sur le tracé de la voie ferrée enfouie, laissant une rupture urbaine engendrée par d'importantes destructions et la lente reconstruction dans des gabarits radicalement différents.

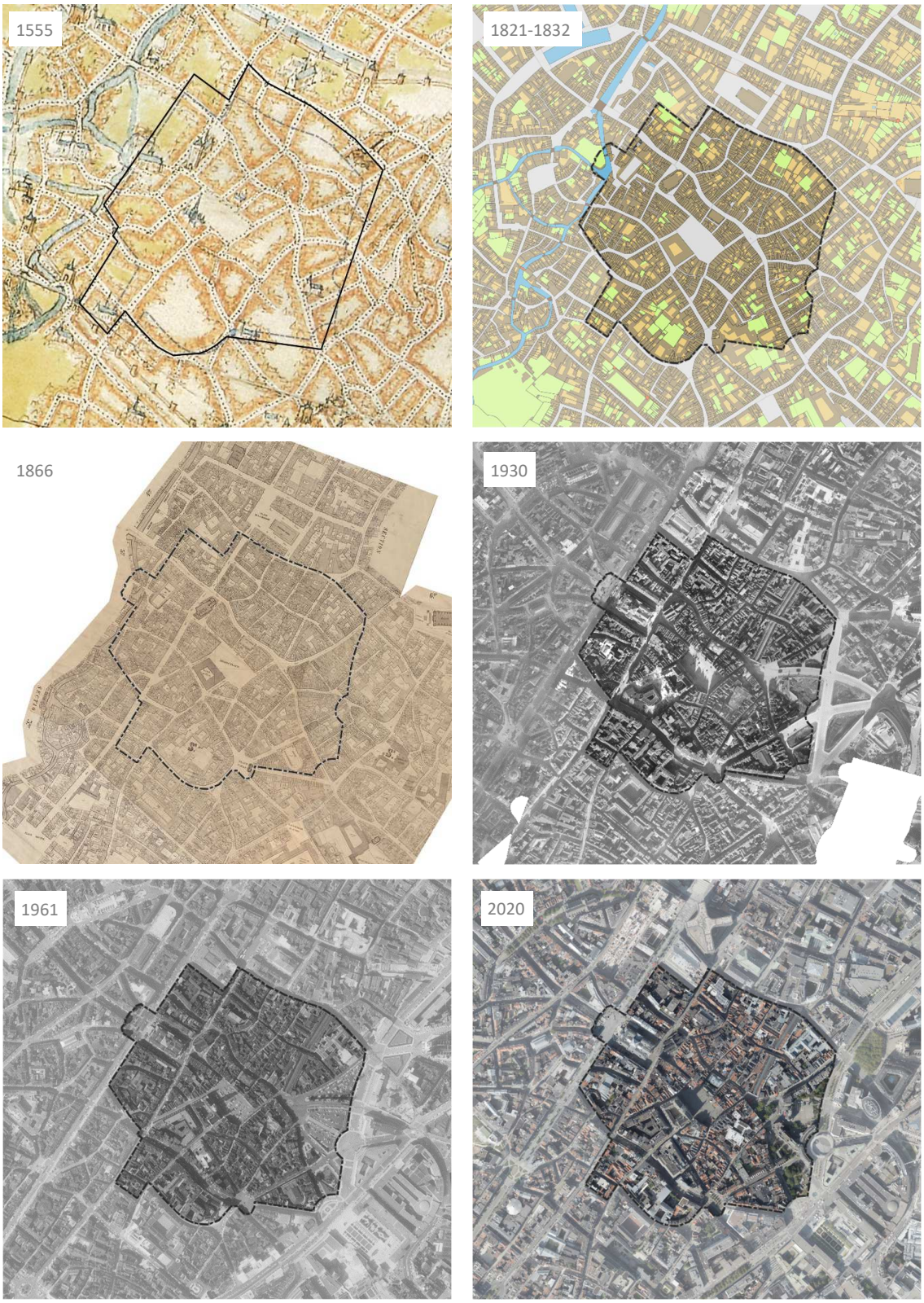


Figure 20 - Cartes historiques (plan Deventer, plan Bastendorff, plan Popp) et orthophotoplans (source : AGR, Brugis, KBR, Bruciel)

Premiers développements : La Grand-Place et la ville avant 1695

La Grand-Place et ses abords, objet de ce PPAS constituent (avec les abords de Saint-Géry), le berceau du développement de la Ville de Bruxelles. Ce périmètre occupe près du tiers du territoire urbain de la première enceinte (XIIe - XIIIe siècles). Le quartier à la croisée des grandes voies de communication qui relient les villes du Sud (Namur, Charleroi, Paris) à la Flandre est structuré par l'axe commerçant Nord-Sud dont l'odonymie témoigne toujours aujourd'hui de sa vocation première : Marché-aux-Herbes, Marché aux Poulets…

La place est le cœur économique et politique de la cité, un espace encore informel jusqu'au XIVe siècle, mais de taille considérable pour l'époque, sans prééminence d'édifice religieux (l'église Saint-Nicolas se trouve plus loin). Ce centre devient florissant, se borde de maisons et s'équipe d'étals et de halles marchandes (aux draps, au pain, à la viande,…) témoins des activités économiques les plus dynamiques, qui seront plusieurs fois déplacés, reconstruits.
Au XVe siècle la Grand-Place s'enorgueillit d'un imposant Hôtel de Ville construit par phases jusqu'au milieu du siècle, symbole d'un pouvoir patricien laïc et de sa puissance économique. Elle fait face à la Maison du Duc, siège administratif du pouvoir central, abritant les tribunaux ducaux, la prison, le « bureau » des taxes. L'amman, officier du Duc y est établi.
Directement impliquées dans l'exercice du pouvoir, de nombreuses représentations professionnelles - les corporations des métiers - font bâtir des maisons sur la Grand-Place et dans les rues voisines.
XV-XVIe siècles : A présent la ville s'étend à l'intérieur d'un périmètre élargi à la seconde enceinte (en forme de pentagone), et la structure viaire se stabilise peu à peu. Le quartier se densifie dans les rues voisines de la Grand-Place par des constructions derrière les maisons à front de rue. Les premiers plans parcellaires sont dressés. De nombreuses ruelles et impasses maillent la trame des rues principales (voir chapitre Trames viaires et espaces publics).

Le bâti avant 1695

Le bâti se développe sur une trame parcellaire étroite découpée en lanière, dont la largeur moyenne est de 4 à 6 mètres. Les constructions sont dans ces premiers temps typiquement en pan de bois et torchis et les toitures souvent en chaume. Elles présentent un volume couvert par une charpente dont le faîte est perpendiculaire à la voirie et le pignon donne sur la rue et couronne un ou des étages construits souvent en encorbellement. Ces dispositions sont liées au système constructif et aux pièces de charpentes disponibles qui permettent des portées de 4 à 6 mètres (la largeur des parcelles).



Figure 21 - Incendie de la maison la Louve Grand-Place en 1690, Th. Van Heil. Quelques années avant le bombardement plusieurs maisons de la place sont encore en pan de bois en encorbellement (source : Musées royaux des Beaux-Arts de Belgique)

La pierre n'apparait que pour les maisons les plus importantes (les steenen), mais pierre et maçonnerie de brique vont peu à peu se répandre aux XVe et XVIe siècles, un système constructif qui répond au besoin de réduire les risques d'incendie. Les maisons arborent un soubassement en pierre et des murs de maçonneries en briques surmontés par un

pignon à gradins, les encorbellements disparaissent.

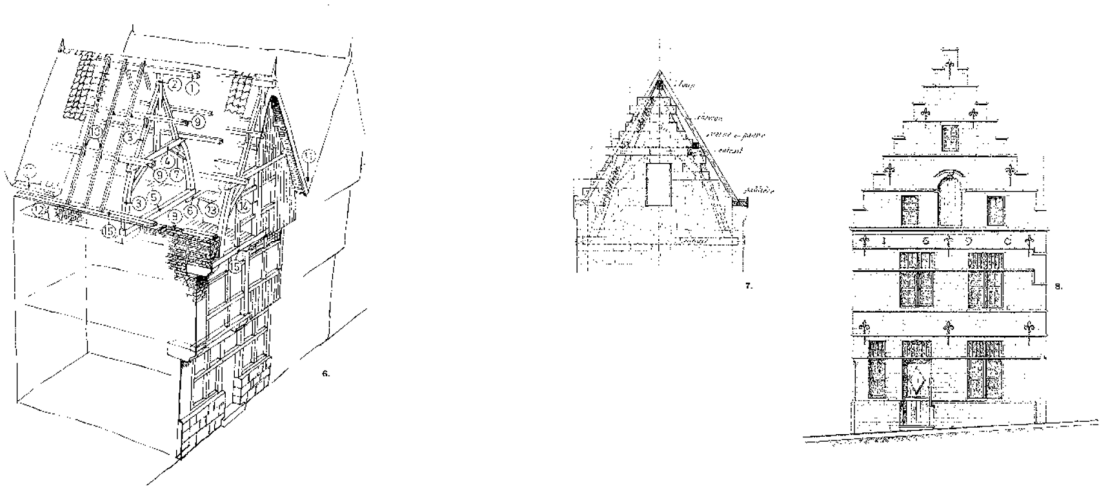
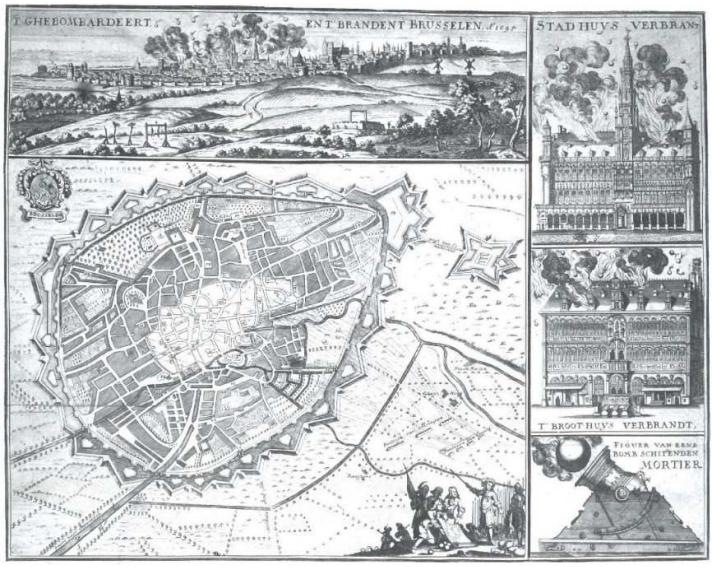


Figure 22 - Système constructif des maisons en bois remplacées peu à peu par des pignons en brique (source : service des Monuments et sites de la Région de Bruxelles-Capitale, « La Grande-Place et ses abords », 2000)

1695 : Le Bombardement et la reconstruction

Un événement va profondément marquer le quartier entourant la Grand-Place, survenu en août 1695, lors de la guerre de 9 ans, qui oppose la France et les Pays-Bas Autrichiens au sein d'une vaste coalition alliée.



Les troupes du roi Louis XIV placées sous le commandement du Maréchal de Villeroi, opèrent une stratégie de diversion dans le siège de Namur et bombardent en représailles le centre de Bruxelles. Installés sur les hauteurs de Molenbeek (Scheut), les batteries d'artillerie visent pendant 48 heures la flèche de l'Hôtel de Ville.

Figure 23 - Gaspar Bouttat, T'ghebombardeert en t'brandent Brusselen, 1695; Plan de la zone bombardée (source : AVB)

Les boulets enflammés causent des dégâts considérables, embrasant facilement les maisons de bois. Les sources d'époque estiment de 4 à 5.000 les maisons détruites, principalement les abords de la Grand-Place, équivalent à environ un quart des bâtiments de la ville. Seuls ont résisté quelques pans de murs en maçonnerie des maisons récentes, les façades de la *Maison du Roi* et la tour et une partie de l'*Hôtel de Ville*. La ville est détruite mais les pertes humaines sont faibles et la reconstruction se fera avec une énergie remarquable en un temps record. Au bout de 3 à 4 ans la plupart des immeubles ont été reconstruits.

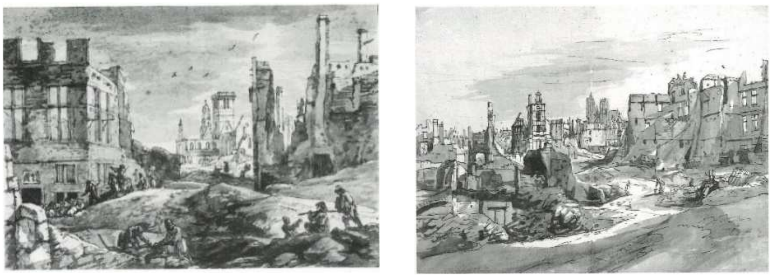


Figure 24 - Dessins de A. Coppens, Vues des ruines du bombardement (source : AVB)

La reconstruction après 1695

La reconstruction est orchestrée par le Magistrat de la Ville et le gouvernement ducal avec une série de mesures qui visent à remporter le défi d'un relèvement rapide. Des prescriptions urbanistiques sont édictées pour régler les saillies des façades, le déblaiement des rues est organisé, les prix des matériaux sont plafonnés, fournitures et main d'œuvre sont l'objet de dispositions exceptionnelles. Afin de ne pas retarder les travaux de reconstruction, le parcellaire sera peu modifié, si l'on excepte les nombreuses petites améliorations du réseau viaire par redressements minutieusement dessinés et opérés, pour rendre plus fluide la circulation des véhicules. C'est ainsi qu'apparaissent les angles coupés aux immeubles de coin des principaux carrefours, permettant de faciliter les virages du charroi.

La reconstruction de la Grand-Place

Rapidement les autorités rendent obligatoire l'approbation des plans pour s'inscrire dans une ambitieuse stratégie d'embellissement et d'harmonisation de la Grand-Place. Par une ordonnance en date du 24 avril 1697, les propriétaires (et les ouvriers) doivent fournir un « modèle » de la façade et sont redevables d'une amende en cas de contravention, en outre ce qui est contraire aux plans court le risque d'être démoli. Le Gouverneur général Maximilien Emmanuel de Bavière charge l'architecte Guillaume De Bruyn de dresser un plan des nouvelles façades de la Grand-Place, en harmonisant les groupes de maisons derrière des façades unifiées par une composition régulière à ordre colossal, sous un entablement continu et couronné de frontons centrés, simulant ainsi un édifice palatial. La Ville approuve le projet en 1696 pour la face Est de la place, « les Ducs de Brabant » - document qui nous est parvenu - qui sera le seul ensemble réalisé sur ce principe. Les propriétaires des maisons résistent à cette imposition esthétique au profit d'une expression individualisée des immeubles. Celle-ci se marque dans une surenchère décorative, plus particulièrement présente dans les hauts pignons. L'effet d'ensemble s'accorde néanmoins sur une relative régularité des proportions et hauteurs des entablements.

La reconstruction est aussi l'occasion d'adapter les équipements de la Ville ; sur les ruines de l'ancienne Halle aux draps, locaux d'un commerce alors en déclin, les Etats de Brabant construisent et financent une extension de l'Hôtel de Ville y installant ses fonctions. L'édifice qui s'articule à l'ancien autour d'une vaste cour lui apporte de magnifiques salles d'apparat.

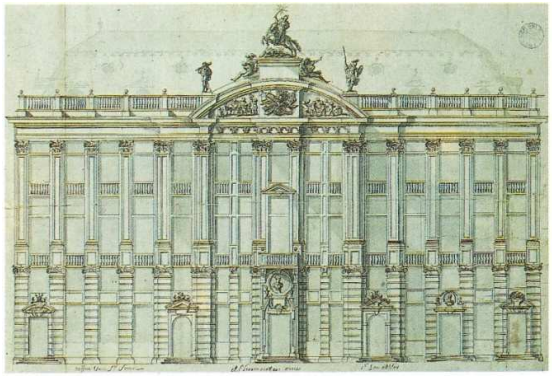


Figure 25 - Projet de G. De Bruyn pour unifier les façades du côté Nord Est de la Grand-Place, non réalisé. Les 6 maisons sont représentées unifiées dans une façade monumentale à entablement continu (source : AVB).

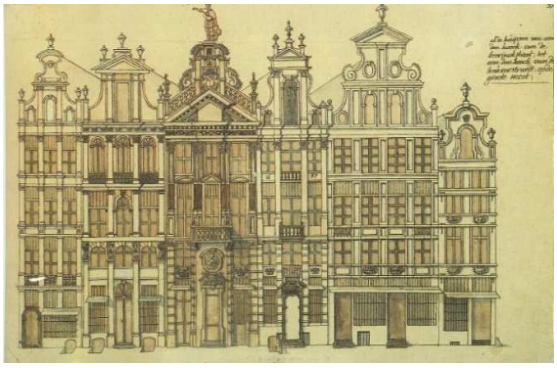


Figure 26- Dessin de De Rons, vue du même côté réalisé, 1729. Seule une des maisons centrales a été reconstruite en s'inspirant du modèle proposé, adaptant le pignon et le coiffant d'une statue princière (source : AVB).

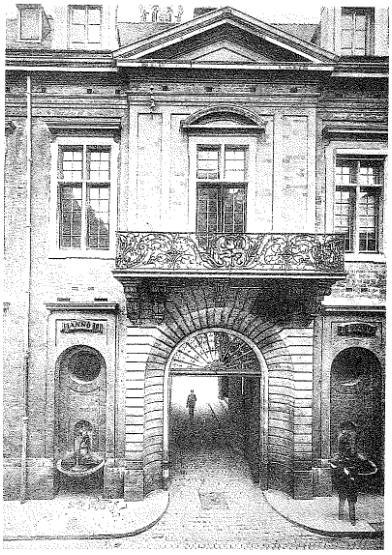


Figure 27 - Aile arrière de l'Hôtel de Ville construite par C. Van Nerven, 1706-1717. (source : AVB - FI)

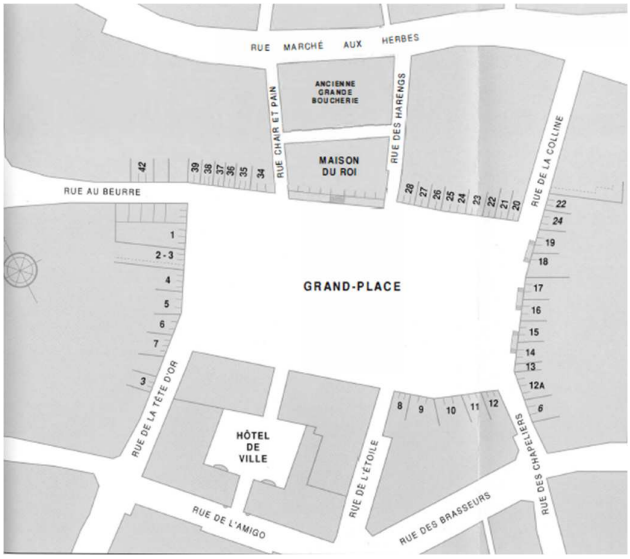


Figure 28 - La grand place prend sa configuration générale actuelle avec la reconstruction. (Source: La Grand-Place, BVAH n°3 RBC, 2000)

La reconstruction des îlots autour de la Grand-Place

La zone de protection autour de la Grand-Place, décrétée à la demande de l'Unesco, dénommée «zone tampon », est composée d'un ensemble de 26 îlots, tous situés dans la zone bombardée.
Le tissu de ces îlots, généralement constitué d'un parcellaire très étroit et profond, témoigne de la première période d'urbanisation de la Ville. La reconstruction après le bombardement de 1695 en a respecté la trame viaire en y apportant seulement des modifications ponctuelles. Une seule nouvelle rue est percée, un peu excentrée, la rue de Bavière, où l'on construit une nouvelle Halle, la Petite Boucherie (hors de notre périmètre) qui complète la reconstruction de la Grande Boucherie rue Marché aux Herbes.
Le Magistrat a cependant pris des mesures pour limiter les saillies des façades et contrôler en cela la largeur des rues et les risques de propagation du feu. La question des incendies préoccupe les autorités, l'habitat reconstruit sera réalisé en maçonnerie reléguant le rôle du bois à constituer les

charpentes des toitures. La reconstruction est l'occasion d'apporter un soin particulier aux immeubles et maîtriser l'aspect des rues.

La reconstruction confirme la densification les parcelles où s'organise la succession des maisons bâties en intérieur d'îlot et une distribution verticale des immeubles.
Les maisons sont en général composées d'un bâtiment à front de rue suivi d'une cour et d'un bâtiment arrière dénommé «achterhuis» ou arrière maison, quelque fois accessible par une impasse ou ruelle en intérieur d'îlot. La dimension la plus récurrente de façade permet 2 ou 3 travées de fenêtres sur rue.

Le bâtiment principal se compose d'une cave voûtée, d'un rez-de-chaussée et d'un ou deux étages réservés au logement surmontés d'un grenier éclairé par les pignons. Chaque étage comporte normalement une pièce avant et une pièce arrière articulées par un escalier central disposé latéralement contre un des mitoyens. Dans les maisons de la bourgeoisie aisée, l'escalier est ample et le départ de l'escalier est un élément artistiquement travaillé, mais dans les maisons moins riches, l'escalier-type en colimaçon tourne autour d'un axe en bois dans une cage de plan carré. La cave est souvent antérieure au bombardement et réintégrée dans le nouvel édifice : les plans des sous-sols ne concordant pas avec les niveaux hors sols, parfois même les caves se prolongent sous la voirie. Les caves donnent en général un accès direct à la rue par une trappe qui facilite les livraisons de produits et matières. Les rez-de-chaussée accueillent différentes fonctions possibles, commerce, atelier, cabinet d'affaires, pièce pour recevoir des visiteurs. Propriétés et circulations dans le bâti n'obéissent pas toujours à des règles rationnelles et un certain enchevêtrement subsiste encore aujourd'hui.



Figure 29 - Bâti, les typologies spécifiques de la reconstruction, maisons jumelles à entablement continu, rue de la Madeleine (source : AVB, FI)



Figure 30 - Maisons jumelles à pignon, 99 et 97 rue du Marché aux Herbes (source : Urban)



Figure 31 - Maison double sous une façade unifiée Marché aux Herbes 8-10 (source : AVB, FI)

L'aspect des façades reproduit en les déclinant de manière plus simple qu'à la Grand-Place des expressions stylistiques qui mêlent baroque et classicisme aux typologies plus vernaculaires et traditionnelles. On voit apparaître des recherches chromatiques dans les matériaux de parement et des recherches ornementales et plastiques tels que pilastres engagés, cordons, cadres, balustres.

Les façades principales de style baroque de la fin du XVIIe et de la 1e moitié du XVIIIe siècle sont de deux types, soit coiffées d'un pignon à rampants chantournés souvent terminé par un petit fronton. Soit, et ce cas est plus fréquent lorsque plusieurs maisons sont réunies derrière une même composition, les façades sont couronnées par un entablement droit continu, les toitures étant

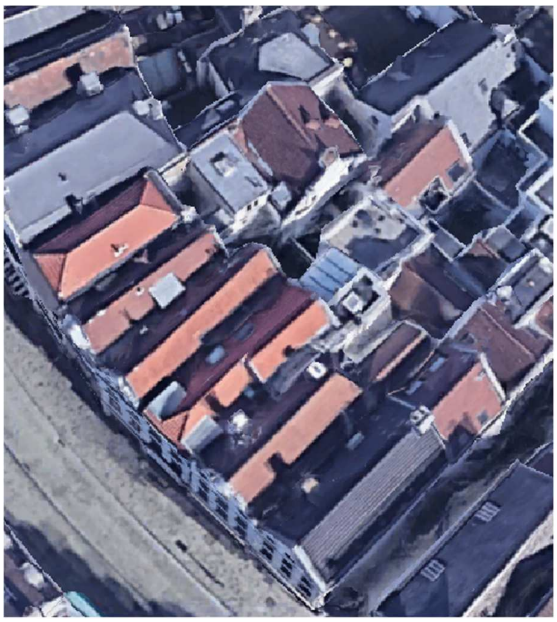
éclairées par des lucarnes. Plus rarement on observe des variantes, avec fronton et lucarnes. Les façades arrière, plus simples, présentent généralement un simple pignon à rampants droits.

La reconstruction des maisons détruites produira quelques typologies particulières, en raison des économies d'échelle et de temps qui favoriseront de petits ensembles architecturaux : maisons jumelles à pignons identiques, rassemblement derrière une façade unique de maisons doubles ou petits groupes de maisons appartenant ou non aux mêmes propriétaires.

La fin de l'ancien régime et l'architecture néoclassique

Le début de la période moderne (le régime français et le régime hollandais)

A partir de la fin du XVIIIe siècle (années 1770-1780) sous l'influence française, *(JLN Durant)* Bruxelles adopte de nouveaux critères esthétiques et le style néoclassique va peu à peu prédominer dans une forme épurée plus adaptée à l'intensification de l'expansion urbaine et le développement d'une certaine standardisation en ateliers. Le type le plus fréquent, pour les nouvelles constructions sera la façade à corniche surmontée d'une ou deux lucarnes.



Dans le bâti existant, cette transformation se fera également sous la pression de l'administration qui va inciter les propriétaires à moderniser les façades. La suppression des pignons, amènera soit à modifier la toiture en créant une croupe réduisant une partie de la charpente, soit à inverser le sens de la toiture et obtenir parfois un niveau supplémentaire ou du moins un étage sous combles mieux éclairé. De nombreux immeubles vont connaitre ces modifications de façades dans le quartier, et particulièrement dans les années 1820, comme en témoignent les demandes de permis de bâtir conservés aux archives de la ville. Les vues aériennes indiquent cependant que la plupart des maisons du quartier, en raison de leur grande profondeur, ont conservé la charpente ancienne, avec le faîte perpendiculaire à la rue.

Figure 32 - Les maisons et arrière maisons (achterhuis) du Marché aux Herbes, à front de rue, les charpentes anciennes avec leur faîte perpendiculaire à la rue, 2 présentent des toitures à croupe (source : Google Earth).

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. En façade par contre, les baies sont transformées, leurs hauteurs ajustées et les croisées en pierre sont remplacées par des châssis à croisées en bois.
Le bâti résidentiel des maisons de la première moitié du XIXe siècle ne diffère pas fondamentalement du bâti traditionnel, il connait une certaine systématisation des plans et des pratiques constructives, il comporte 2 ou 3 pièces en enfilade, une cage d'escalier le plus souvent parallèle à la rue adossée au mitoyen, mais parfois dans l'autre sens. Les baies sont régulières (les châssis se standardisent), les façades enduites, à entablement droit (corniche) et le faîte du toit est parallèle à la rue). Les maisons néoclassiques de cette époque sont situées rue Saint-Jean, rue Duquesnoy, rue d'Arenberg…

Le voûtement de la Senne



Figure 33 - Maisons le long de la Senne JB Van Moer, on remarque aussi ici les maisons à pignon dans ce quartier qui a moins souffert du bombardement (source : « Bruxelles et la Senne », AAM Editions)

Fin XIXe, le tissu urbain est perturbé par un projet de très grande ampleur orchestré sous le mayorat de Jules Anspach. Le voûtement de la Senne est décidé vers 1863 après de longs débats au Conseil Communal sous l'influence des rapports hygiénistes, alarmés par la faible qualité de vie du bas de la ville traversé par ce cours d'eau de plus en plus pollué et responsable d'épidémies de choléra à répétition. Le Conseil est mû par une volonté de moderniser la capitale pour se mettre au diapason des grandes villes européennes. Il est probable aussi que la paupérisation de ces quartiers centraux ait conforté les enjeux d'une modernisation qui retiendrait la bourgeoisie dans les murs de la capitale. La transformation de la ville sera longue et difficile, à la fois dans le déroulement des opérations, leur gestion et leur financement. Les destructions sont particulièrement importantes dans la partie basse de la ville, elles doivent apporter une résolution de salubrité par l'enfouissement de la rivière et la création d'une percée monumentale, les boulevards centraux. Ceux-ci sont l'opportunité de doter la cité d'un équipement d'ordre économique : des grandes halles et une bourse de commerce.



Figure 34 - Le quartier avant le percement des boulevards (source : plan de Bastendorff, 1821-1832)

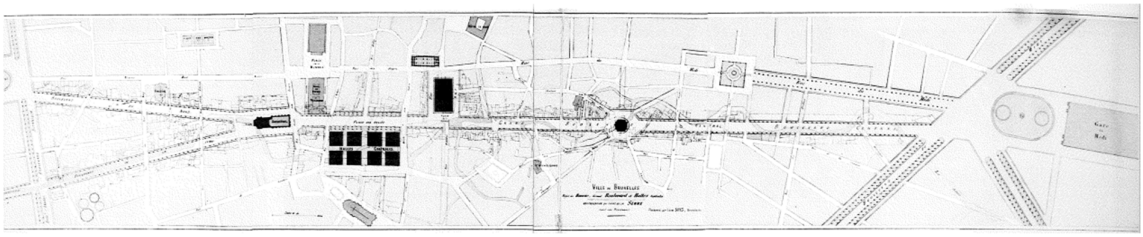


Figure 35 - L. Suys, Plan des boulevards centraux. 1865 (source : AVB)

L'assainissement du centre dans la 2e moitié du XIXe siècle occasionne une révision de la structure viaire. En plus des boulevards centraux, de nouvelles rues seront percées comme la rue Duquesnoy, la rue et la place Saint-Jean (1846) une série de redressements et élargissements de rues seront décrétées, parfois d'un seul côté comme au début de la rue du Midi (redressement de la rue au Lait 1861-62), rue du Lombard (1908) parfois en tant que rectifications ponctuelles, comme pour le Marché aux Herbes par *Plans d'alignements*. Ces derniers plans d'alignement ne seront pas toujours réalisés et de légers décrochements s'observent encore entre maisons (cf. Marché aux Herbes, n°25 et n°54).

Les maisons de rapport fin XIXe

Avec la construction des boulevards à la fin du XIXe siècle, qui met en chantier de grands immeubles d'inspiration Haussmannienne, une nouvelle forme de logement en appartement se répand avec la construction de maisons de rapport présentant habituellement 3 étages. Ce sont la plupart des immeubles qui bordent les rues élargies ou percées après 1860, par exemple un ensemble de l'architecte Henri Rieck en 1876, 2 à 10 rue d'Arenberg (élargie en 1874).

Le patrimoine commercial

Le rez-de-chaussée des immeubles se transforme à partir du premier quart du XIXe siècle pour présenter une devanture commerciale. Avec le progrès de la fabrication du verre, la production de grandes surfaces vitrées se généralise, le modèle de devanture avec encadrement en bois et entablement (lambrequin) support d'enseigne se standardise également. La percée des galeries Saint-Hubert (Cluysenaar, 1847) entre le Marché aux Herbes et la rue Montagne aux Herbes Potagères, un important complexe commerçant couvert, initie un spectaculaire développement du commerce de détail de luxe, et une nouvelle vocation du quartier, implantant un itinéraire de chalandise (cf. aussi construction de la Bourse). Cette opération est aussi l'une des premières interventions de démolitions systématiques en intérieur d'îlot dans le quartier.
Les plans d'alignement resteront en vigueur jusque dans les années 1990, mais ne seront plus appliqués, ils ont été abrogés avec la mise en conformité du PRAS.
A la fin du XIXe ou début XXe quelques grands magasins s'installent dans le quartier, le Palais de Cristal 39-47 Marché aux Herbes, ou la Grande Maison de Blanc Marché aux Poulet par regroupement de parcelles. Ce sont aussi les Anciens Magasins Wolfers (Victor Horta, 1909) rue d'Arenberg, ou Les Galeries Nationales, place Saint-Jean à l'angle des rues du Lombard et de la Violette.



Figure 36 - Evolution de la maison (angle du Marché au Fromage) tel que livré par les demandes de permis de bâtir : 1849, 1861, 1938 et 1944. (source : AVB et « La Grande-Place et ses abords », service des Monuments et sites de la Région de Bruxelles-Capitale, 2000)

Charles Buls et la sauvegarde du patrimoine

L'action de Charles Buls échevin à la Ville de Bruxelles (1877) puis Bourgmestre (1881-1899) pour la préservation de la Grand-Place et de ses abords a été déterminante, bien qu'elle ait été surtout un relais d'initiatives diverses, certaines remontant au début du siècle. Un travail de relevés photographiques systématique a également permis de documenter le quartier.

L'entre-deux-guerres

La période du début du XXe siècle a marqué le quartier par les démolitions de la Jonction Nord Midi. Dans l'entre-deux-guerres, peu d'autres projets d'aménagement ou de constructions semblent l'avoir concerné, à l'exception de quelques immeubles et magasins Art-Déco.

La jonction Nord-Midi (1901-1952)

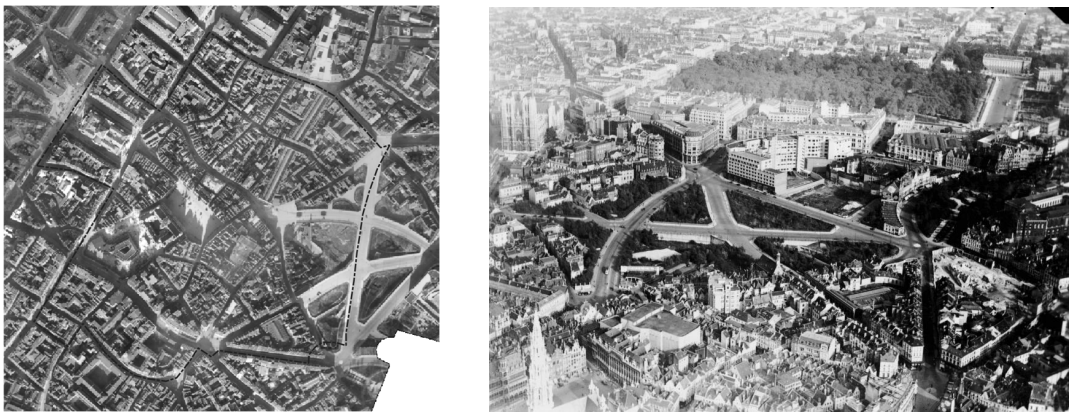


Figure 37 – Le quartier de la Putterie démoli au début du XXe s, avec rues provisoires (source : Bruciel, 1930)

Dès le milieu du XIXe siècle, la question d'une jonction ferroviaire entre la Gare du Midi et la Gare du Nord occupe les édiles. En 1895 une commission étudie l'amélioration de la capacité des gares. En 1903, le parcours de la jonction entre les gares du Midi et du Nord est décidé à flanc de colline, avec la construction d'une gare centrale. Ce tracé courbe dans le flanc de la colline, proposé par l'ingénieur Frédéric Bruneel, est celui qui permet d'éviter les sols marécageux du centre. Les premières expropriations sont entamées vers 1910 et une grande partie des démolitions réalisées en 1911. (720 immeubles sur les 970 expropriés pour la Jonction). Les travaux seront retardés par la guerre et s'avèrent ensuite beaucoup plus difficiles que prévus.



Figure 38 - Les travaux de la jonction, démolition rue de la Montagne, vers 1910 (source : AVB)

Ils entraînent alors une transformation longue et en profondeur du territoire (les travaux ont duré plus de 40 ans) et se sont étendus sur un pan important du centre-historique engendrant la démolition des quartiers Isabelle, Terarken, de la Putterie, Sainte-Elisabeth et des Bas-Fonds.

Le territoire entre la Grand-Place, le Mont des Arts et la Cathédrale des Saints Michel et Gudule a vu disparaître un tissu urbain au patrimoine inestimable (incluant de nombreux palais) et se forger une coupure entre le haut et le bas de la ville qui perdure jusqu'à nos jours.

À cause de la démolition de ces quartiers, le centre de la ville perdit une bonne partie de sa population bourgeoise, alors que les familles les plus modestes n'y avaient plus accès. Ce mouvement de dépeuplement de la ville soutenait à son tour le sentiment anti-urbain de l'époque et a renforcé l'idéal que les populations aisées se faisaient d'un habitat dans des quartiers aérés.

La construction de la Gare Centrale (Victor Horta- Maxime Brunfaut) a néanmoins renforcé l'accessibilité au quartier et permis d'en développer l'attractivité touristique. Lorsque le dernier site issu des destructions (« carrefour de l'Europe ») a finalement été reconstruit dans les années 1980 c'est la fonction hôtelière qui a présidé, côté place Agora et un ensemble de logements rue de la Montagne. Deux décennies plus tard, afin de réduire le caractère très minéral de la voirie qui renforçait

encore la rupture d'échelle entre l'ancien tissu urbain et celui de la reconstruction, un concours pour réaménager le site a été organisé par la Ville. Un nouveau parvis a été dessiné pour la gare et des plantations ont organisé une promenade centrale sur le boulevard de l'Impératrice.

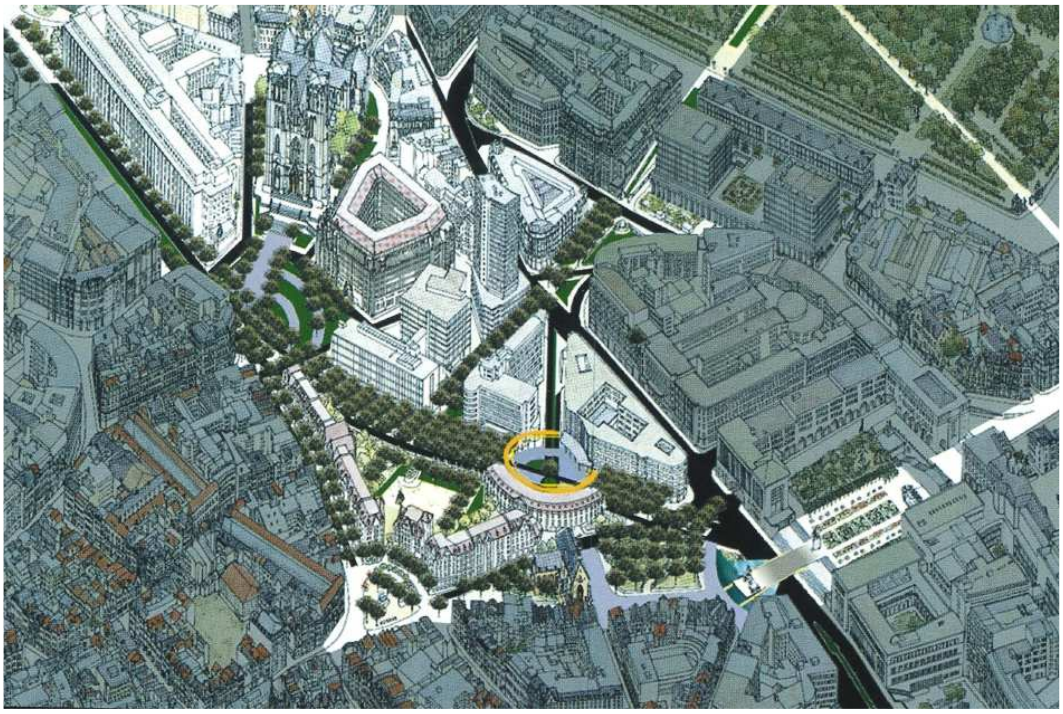


Figure 39 - Projet d'aménagement du boulevard de l'Impératrice. Alain Sarfati, SAREA, lauréat du concours organisé par la Ville de Bruxelles, en 1999 (source : Concours Impératrice - 1997-1999, Ville de Bruxelles).



Densification et pastiches à partir des années 1960



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

Figure 40 - Les effets du PPAS Îlot Sacré Grand-Place, rue de la Montagne, façades des n°24 et sv. Ensemble de style pastiche et Galerie du Centre imposant immeuble occupant tout l'intérieur de l'îlot entre la rue de la Fourche et la rue des Fripiers (source : plan de gestion de la zone Unesco 2016-2021, Ville de Bruxelles).

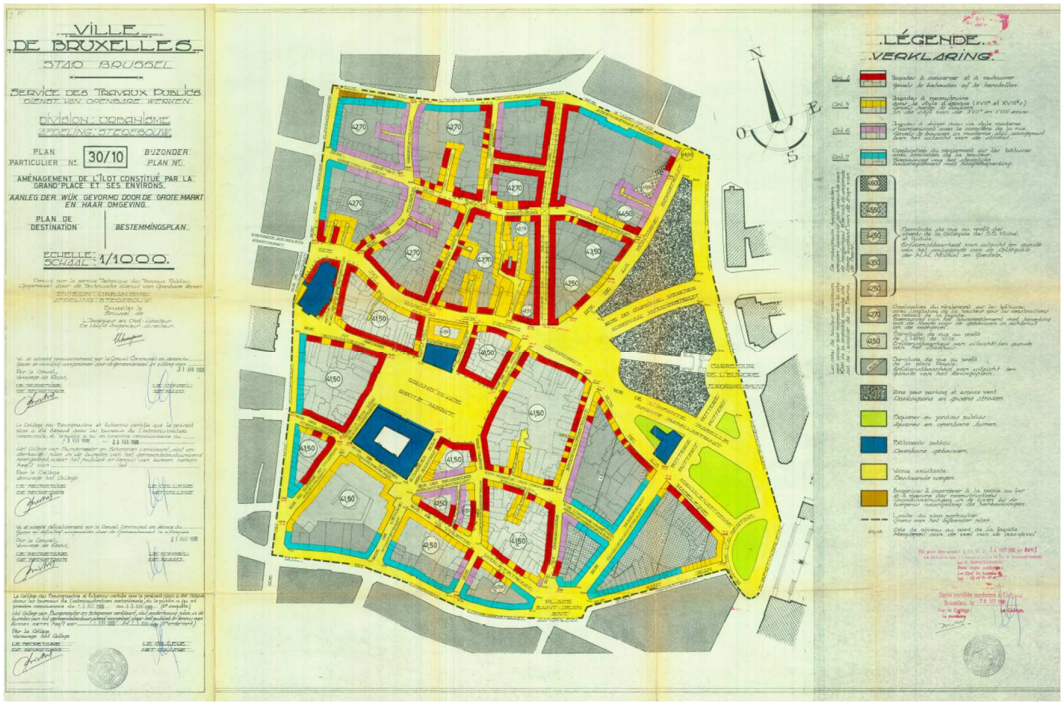


Figure 41 - Plan réglementaire de l'Îlot Sacré Grand-Place, 1960 (Source : Ville de Bruxelles)

Les Îlots Sacrés et le PPA Îlot Sacré Grand-Place (1960-1995)

Les travaux préparatoires à l'exposition de 1958 ont marqué un tournant dans la conception de la ville, comme capitale moderne, tournée vers le développement de quartiers spécialisés, (mono)fonctionnels, reliés par des autoroutes urbaines. Dans ce contexte, une élite intellectuelle proteste contre les destructions du tissu urbain historique et le bourgmestre Lucien Cooremans, épaulé par l'architecte communal Jean Rombaux, accède à cette requête. Il propose en 1956 une série

de 10 quartiers anciens à préserver : les Îlots Sacrés, parmi lesquels le Sablon, la Vieille Halle aux Blés, la place des Martyrs… En 1960, un premier plan d'Îlot Sacré, le Plan particulier d'aménagement de la Grand-Place est adopté au Conseil communal. Il précise l'aménagement d'une partie du territoire du point de vue des affectations ainsi que des implantations et gabarits et traite des caractéristiques des constructions, en particulier l'aspect des façades. Ce plan, dont le périmètre est assez proche de celui de la zone tampon Unesco, a été réalisé en vue de sauvegarder le « caractère ancien» du quartier, mais il entend surtout conserver ou *restituer* l'aspect ancien et *folklorique* 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.[7]
Vivement critiqué, notamment par les architectes modernistes, mais aussi pour son caractère trop peu protecteur de l'authenticité du patrimoine bâti, le plan ne fut pas suivi par d'autres Îlots Sacrés.

Parmi les catégories décrétées, celle qui est la plus protectrice du bâti ancien, s'intitule « façades à conserver et restaurer en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place ou sur des documents d'archives », elle témoigne des préoccupations de l'architecte Jean Rombaux, plus enclin à valoriser un paysage urbain idéalisé qu'à préserver l'authenticité du bâti. Elle fait en cela écho à la « Belgique joyeuse » espace récréatif au décor pseudo historique de l'Expo 58, qui peut être vu comme un accès de nostalgie dans une ville en mutation. L'époque inspire une architecture qui entend restituer les typologies et paysages chromatiques historiques, que l'on nomme pastiche, mais qui est de qualité variée, parfois fidèle à la situation d'origine, parfois complétement idéalisée. Un des projets de Jean Rombaux pour l'immeuble « la Diligence » Marché aux Peaux (démolie) témoigne de cette interprétation de l'architecture historique.

Il n'est pas aisé aujourd'hui lors d'une observation en rue de ces façades remaniées, de comprendre celles qui ont été réinventées de celle qui ont simplement été revêtues d'un nouveau parement.

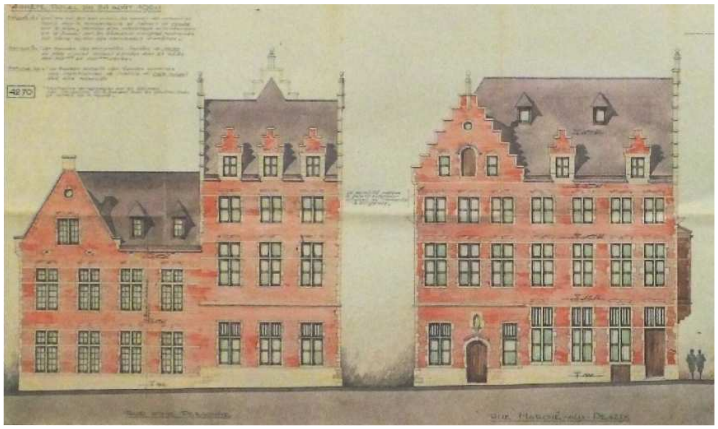




Figure 42 - Projet de Jean Rombeau pour la restauration de la Diligence Marché aux Peaux (non réalisé) et l'immeuble la Diligence tel qu'il se présentait à l'époque (source : AVB).

[7] Source : Plan de gestion Unesco 2015-2021

TRAMES VIAIRES ET ESPACES PUBLICS

ENSEMBLES VIAIRES

Le tissu médiéval et ses 2 ensembles caractéristiques

Le périmètre défini par le plan correspond à une partie relativement homogène du tissu viaire historique, limité par deux grandes ruptures urbaines des XIXe et XXe siècles, à l'Ouest les boulevards du centre et à l'Est le boulevard de l'Impératrice. Le tissu ancien date de la reconstruction après le bombardement de 1695, qui est intervenue sans modifier le tissu médiéval, si ce n'est par des petites interventions ponctuelles, notamment les pans coupés aux carrefours destinés à améliorer la fluidité de la circulation. En faisant le choix de respecter le parcellaire et l'implantation viaire, le gouvernement de la Ville en 1695 a évité les complications et les lenteurs qu'aurait eue une remise en question de la structure urbaine. Les retouches ont été apportées par des plans d'alignements.

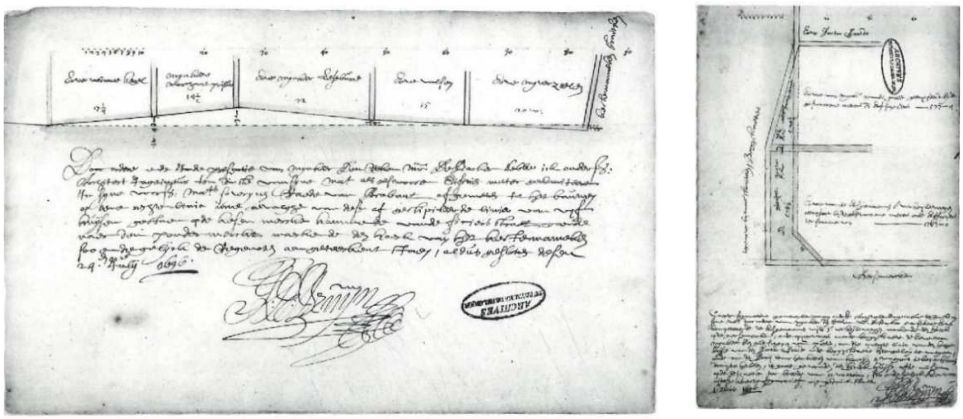


Figure 43 - Plans de redressement de G De Bruyn, rue des Eperonniers et angle du Marché aux Herbes et rue de la Montagne. 1696, AGR C&P manuscrits (ex. Le Bombardement de Bruxelles, AAM 1992.

La configuration des rues anciennes est typique du développement organique, non planifié, des villes médiévales de nos contrées avec des rues sinueuses, assez étroites. Le quartier s'organise de part et d'autre d'une voie marchande principale, le Marché aux Herbes, et tout autour de la Grand-Place. Ces deux espaces n'étant connectés que par des petites voies étroites. La rue du Marché aux Herbes, d'une largeur assez considérable pour une voirie médiévale a conservé ses caractéristiques d'axe sinueux drainant la circulation haut-bas de la ville (elle prolonge la rue de Namur et se poursuit au-delà du boulevard, vers les quais)[8].

Quelques rues se sont ajoutées à la trame existante au cours du XIXe siècle. Entre les grandes percées urbaines, aucune rue importante n'est tracée au cordeau, si ce n'est la rue du Midi, établie en prolongation de l'ancienne rue au Lait vers la nouvelle gare des Bogards. La large rue du Lombard s'est inscrite dans le quartier par un tracé souple en écho aux artères voisines.

C'est ainsi que deux spécificités des espaces publics d'origine médiévale créent une identité forte de ce quartier : les marchés et les impasses. Quelques venelles étroites complètent cette trame.

[8] La Grand-Place n'étant pas traversée par cette importante artère, cela a sans doute contribué à préserver son intégrité.

Les marchés

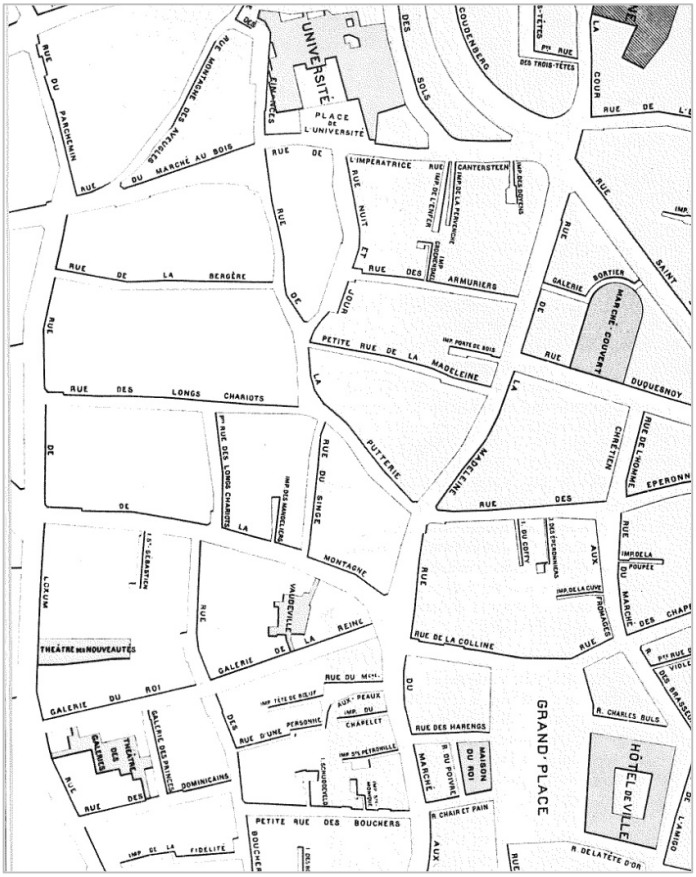


Figure 44 - Le Marché aux Herbes et le quartier de la Putterie et leurs impasses et venelles vers 1890 (source : AVB, PP) ex: Demey Th., Bxl Histoire d'une capitale en chantier).

Les marchés sont soit des espaces dégagés, des places, comme le grand marché ou marché du bas Nedermerckt (la Grand-Place), ou plus petite, la place de la Vieille Halle aux Blés, soit des rues d'une certaine largeur permettant un espace de vente devant les maisons. Dans une logique de développement, les marchés se sont installés sur les connections inter-localités et leurs abords immédiats. Ils constituent ainsi les axes principaux du maillage viaire jusqu'aux grands travaux du XIXe siècle. Seul le Marché aux Peaux, (tanneries et boucheries), un peu à l'écart, s'est installé dans un lacis de ruelles (activité sale, un peu cachée).

L'odonymie du quartier est révélatrice de la fonction marchande des rues et leur spécialisation. La plupart des rues est associée à un produit de vente (herbes, beurre, poulets, fromage, lait, ou un métier, tanneurs, chapeliers, éperonniers).

Les impasses et venelles

Une impasse est une rue ou ruelle ne disposant que d'une seule issue et se terminant en cul-de-sac. Les impasses sont une trame secondaire de venelles étroites issues de la densification des parcelles opérée par les particuliers, pour donner accès à des arrières maisons, ateliers ou terrains en intérieurs d'îlots. Elles sont souvent reliées à la voie principale par un passage sous bâtiment, souvent d'une largeur de simple porte d'entrée (1m ou 1,5m), plus rarement d'un large portail. Les impasses se distinguent d'un simple passage par un nom. Un certain maillage entre impasses et bâti permettait parfois la traversée des îlots. C'est encore le cas de part et d'autre du théâtre Toone, qui donne sur 2 impasses, Sainte-Pétronille et Schuddeveld ou entre l'impasse des Cadeaux et Saint-Nicolas, avec le cabaret *l'Imaige de Notre-Dame*. On peut associer les impasses dans leur morphologie à quelques venelles du quartier, ruelles étroites, traversantes, mais peu nombreuses (Petite rue de la Violette, Marché aux Peaux, rue de la Chaufferette).

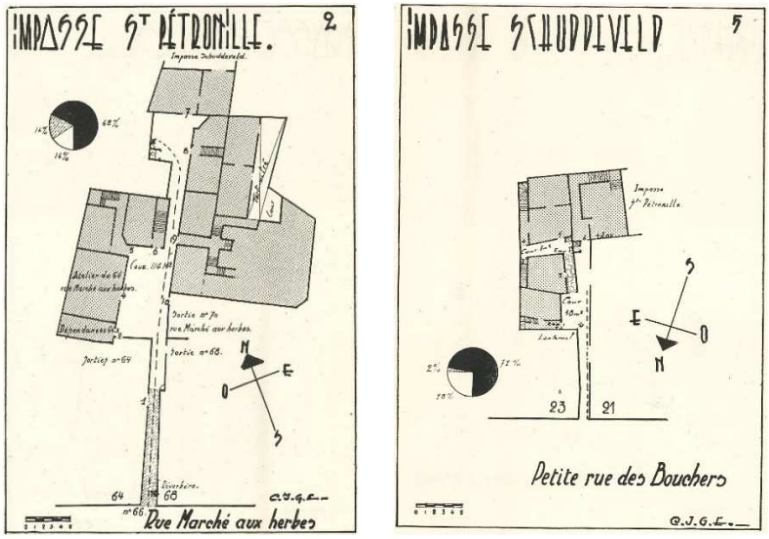


Figure 45 - Les impasses Sainte-Pétronille et Schuddeveld qui mènent toutes deux au théâtre Toone. (Source : Ville de Bruxelles, Enquête. Comité officiel de patronage des habitations ouvrières. T 4 Bruxelles 1935. AVB)

Sur le plan de Deventer, ca. 1555 (voir ci-dessus), les impasses du Marché aux Herbes, Sainte-Pétronille et de la Tête de Bœuf sont déjà présentes, d'autres aussi rue des Pierres et Marché au Charbon. Ces voies se multiplient aux XVIIe et XVIIIe siècles mais c'est avec l'industrialisation au XIXe que la création des impasses s'amplifie et devient spéculative. Après la Révolution française, les couvents deviennent de nouvelles réserves foncières, les sites revendus sont reconstruits, ils sont des opportunités pour le développement de l'industrie et complémentairement du logement très sommaire pour la main d'œuvre ouvrière. Jusqu'à 1844 il s'agit de constructions vernaculaires, sans nécessiter d'autorisation spécifique.

En 1866, les 375 impasses du Pentagone logent 27.300 personnes sur les 158.000 habitants de ce territoire. Certaines impasses principales desservaient des impasses secondaires. Les questions d'hygiène et d'insalubrité vont précipiter les grands travaux d'assainissement. Les rapports d'hygiène[9] font état des enquêtes et relevés précis, qui inventorisent les locaux, leur état et dénombre les occupants.

En 1890, le recensement de la population du Pentagone précise que sur 180.000 habitants, près de 15.000 habitent encore dans 226 impasses. Après la destruction des impasses pour créer les boulevards du centre, nombreuses sont celles des alentours qui ont vu leur population croître. Ainsi en 1890, l'impasse Ste Pétronille compte 56 habitants, l'impasse du Chapelet 25 et l'impasse de la Cuve (Marché au Fromage) 126. En 1903 et 1905 un rapport de l'architecte E. Hellemans, sur 140 sites visités, fait état de conditions déplorables, latrines communes délabrées en nombre insuffisant (1 latrine pour 20 à 70 pers), distribution d'eau potable limitée, logements exigus, mal éclairés, peu ventilés, ou s'entassent les familles… Loyers abusifs et pouvant aller jusqu'à coûter 19 jours de travail. Au niveau social, ce cadre de vie engendre néanmoins entraide et solidarités.

En 1920, 147 impasses du Pentagone abritent encore 7.430 habitants.

[9] Source : Rapports d'hygiène, Ed. Ducpétiaux 1838



Figure 46 -Entrée de l'impasse Saint-Nicolas, Marché aux Herbes. (source : ERU)



Figure 47 – L'impasse des Cadeaux vue vers le Marché aux Herbes (source : Wikipedia)

Les impasses ne desservent pas que des logements, plusieurs donnent accès à des estaminets, cafés-théâtres, ou salles. Rue des Eperonniers, fin XVIIe siècle, l'impasse du Coffy donne accès au cabaret du même nom, puis début XXe et dans l'entre-deux-guerres, l'impasse mène au cinéma Pathé qui s'est construit au même endroit.

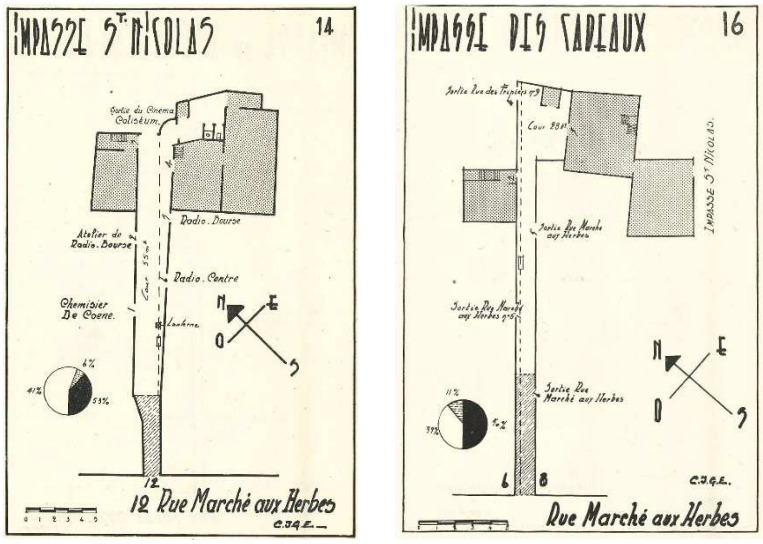


Figure 48 - Plans terriers des impasses saint Nicolas et des Cadeaux de part et d'autre des 8-10 Marché aux Herbes (Source : Ville de Bruxelles Enquête. Comité officiel de patronage des habitations ouvrières. Bruxelles, 1935. AVB).

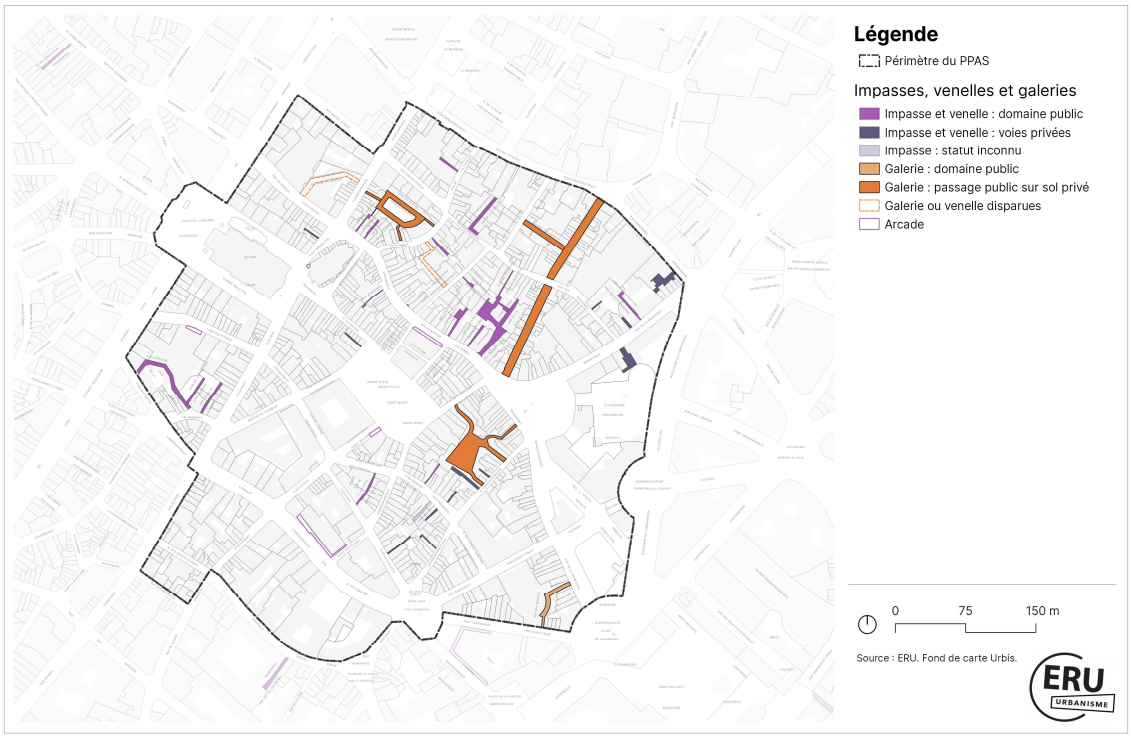


Figure 49 - Carte des impasses, venelles et galeries (source : ERU)

Aujourd'hui le Pentagone compte encore une quarantaine d'impasses répertoriées, dont une dizaine dans les Marolles, une dizaine dans le quartier Flandre - Sainte Catherine et plus d'une quinzaine dans le quartier de la Grand-Place, sans compter celles non répertoriées : l'impasse qui mène à l'estaminet la Bécasse, une autre Marché-au-Fromage, ou l'impasse du Duc de Savoie rue des Eperonniers.



Figure 50 - Venelle mal entretenue sur le projet Galika (source : ERU)

Leur état général est très variable, tant espace viaire que murs, passage et bâti général. Quelques impasses ont fait l'objet de rénovation, repavage et même plantations. Ces espaces, déjà parfois perçus au XIXe comme des espaces pittoresques, sont des opportunités pour une nouvelle valorisation, qui attendent un effort ciblé d'entretien (ragréage des murs, badigeon, pavés,… propreté, petite végétation). Leur utilité apparait aussi aujourd'hui pour permettre notamment de recréer un accès indépendant aux étages de logements situés au-dessus des commerces (Cf. chapitre Vacance immobilière).



Figure 51 - Reconstruction Marché aux Peaux, Projet d'aménagement de la venelle avec végétalisation (source : JP Majot, AM Sauvat pour Galika, ex. Îlot Sacré Sacré Îlot- Petites histoires d'une friche urbaine, Galika, Buxelles 2015).

Des exemples qualitatifs de rénovation existent, comme la rénovation par Raymond Lemaire dans les années 80 de l'impasse Saint-Jacques au Sablon, avec création d'une petite placette. Plus récemment les ruelles entre la rue de Flandre et le marché aux poissons se sont parées de végétation. La venelle du Marché aux Peaux a été recréée selon le même principe. Les impasses classées Saint-Nicolas et des Cadeaux méritent une stratégie de contrôle et de gestion pour y maintenir le calme et la propreté.

Statut

Le statut des impasses est complexe ; l'impasse fait partie de la voirie urbaine, même si elle n'est pas comparable à une voie ordinaire puisqu'elle ne permet pas le passage d'une rue à une autre. Il faut indiquer que la création de ces accès par l'initiative privée, à l'origine de la grande majorité des impasses bruxelloises, a généré une ambiguïté juridique[10] qui a pour conséquence une hétérogénéité des statuts encore aujourd'hui. Sur les 17 impasses répertoriées, 14 d'entre elles sont des propriétés publiques dont 6 sont closes par une grille ou porte.

Ces impasses constituent une expérience urbaine particulière, donnant accès aux coulisses du théâtre urbain. Les façades arrière des maisons n'étant pas toujours objet d'une grande attention et n'étant pas toujours intégrées dans l'arrêté de classement des bâtiments, leur état de conservation est variable et la qualité du paysage urbain auquel nous avons accès est aussi très hétéroclite.

La question de leur gestion se pose ; depuis quelques années, la Ville accepte la fermeture en journée des impasses publiques ou des privées lors de demandes de PU. Ce système de grilles ouvertes la journée et fermées le soir, comme à Lyon, semble convenir, mais en restreint l'exploitation touristique.

Plusieurs cas de figure existent des accès à des bâtiments, des accès à des jardins ou des accès à des espaces publics. Les impasses les mieux préservées hormis les accès privés, sont celles qui mènent à un lieu fréquenté : un cabaret ou à une autre voirie (impasse des Cadeaux et Saint-Nicolas, de la Bécasse) ou un lieu culturel (impasse Sainte-Pétronille et Schuddeveld au Théâtre Toone). Est-ce possible d'en animer certaines en recréant des fonctions nécessitant le passage ? Rétablir certaines circulations anciennes ? Ouvrir les arrières des commerces ?

[10] Source : Impasses de Bruxelles, Lucia Gaiardo, BVAH

AUTRES ESPACES PUBLICS

La place de la Bourse



La place de la Bourse se situe à la conjonction des boulevards centraux. Le Palais de la Bourse s'y trouve. Cette place a été refaite lors de la piétonisation du centre-ville et intègre un miroir d'eau en retrait, rue Orts, dans l'axe du bâtiment. La place est presque entièrement minéralisée, mais quelques petits arbres et arbustes subsistent. Il s'agit d'un lieu qui accueille depuis longtemps tout type de manifestations citoyennes, et un lieu névralgique de la ville.

Figure 52 - Place de la Bourse (source : ERU)

La place Agora



Place formée à la jonction de la rue du Marché aux Herbes avec la rue de la Montagne. Sur la place se trouve une fontaine avec une statue de Charles Buls du sculpteur Henri Lenaerts (1923-2006), inaugurée en 1987, à l'occasion du 150ème anniversaire de la naissance de Buls. La place sert le passage entre la Grand-Place, la Gare Centrale et la Cathédrale Saints Michel et Gudule, avec un lien difficile avec la place d'Espagne dû à la trémie du parking souterrain. Au fil du temps, un marché s'est peu à peu développé autour d'un noyau d'artisans professionnels. Un projet de réaménagement et végétalisation est prévu.

Figure 53 - place Agora (source : ERU)

La place Saint-Jean



Jadis, place irrégulière à l'antique carrefour de la rue de l'Hôpital, de la place de la Vieille Halle aux Blés et des rues de la Violette et des Éperonniers. Elle tire son nom de l'ancien hôpital Saint-Jean, construit ici en 1204 par les Sœurs Hospitalières du Saint-Esprit et rasé au début du XIXème siècle, et à l'emplacement duquel cette place fut aménagée en 1845.

Figure 54- Place Saint-Jean (source : ERU)

Partoes en 1846 avait projeté pour les côtés Nord et Est de la nouvelle place un bâti symétrique d'esprit néoclassique avec trois pavillons. La version définitive, modifiée, avait prévu des chaînes d'angle au

lieu de pilastres et un entresol supplémentaire. Le front Sud de la place Saint-Jean, initialement continu, fut rompu par le percement de la rue du Lombard (1908) dominée par l'ancien magasin «Les Galeries Nationales» (voir rue du Lombard, n° 76)[11].

Place de la Vieille Halle aux Blés



En lisière du périmètre, il s'agit d'une très vieille place de forme triangulaire, bordée de nombreuses maisons classées, dont plusieurs remarquables maisons de style baroque. Mais la halle, érigée au centre de la place, est démolie en 1626 et la vente des céréales est transférée vers l'actuelle rue du Vieux Marché aux Grains.[12]

La place est agrandie une première fois en 1681 et une deuxième fois lors de la reconstruction consécutive au bombardement de Bruxelles de 1695 par les troupes françaises du roi Louis XIV.

Figure 55 - Place de la Vieille Halle aux Blés (source : ERU)

À partir de 1920, la province de Brabant acquiert les parcelles bordant la place au Nord pour devenir propriétaire de l'ensemble des édifices situés entre la rue du Chêne et la rue du Lombard. Tout le côté nord de la place est rasé en 1961, à l'exception d'un vestige, pour procéder à l'extension des bureaux du Gouvernement Provincial mais l'immeuble ne voit jamais le jour et le terrain arasé sert durant 32 ans de parking à l'administration provinciale. En 1964, le quartier fit l'objet du PPA 30/21 «Vieille Halle aux Blés-rue du Chêne» afin d'être soumis à une totale restructuration. Ce projet ne fut que partiellement réalisé, témoins la démolition des maisons d'angle des fronts Sud et Est, le total démantèlement des rues adjacentes et l'érection d'immeubles de bureaux rue de l'Escalier. Complètement revu en 1985, le plan préconise essentiellement la construction d'habitations soumises à de sévères limitations urbanistiques, assorties de l'obligation de conserver les immeubles subsistants. Ce n'est qu'en 1994 que le côté nord de la place est réaménagé avec des immeubles combinant logement et commerces, sous la houlette de la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale).[13]

Le lieu accueille la Fondation Jacques Brel, créée en 1981.

[11] Source : Inventaire du patrimoine architectural.
URL : https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Place_Saint-Jean/10002111
[12] Source : Wikipedia. URL : https://fr.wikipedia.org/wiki/Place_de_la_Vieille_Halle_aux_Bl%C3%A9s
[13] Source : Inventaire du patrimoine architectural.
URL : https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Place_de_la_Vieille_Halle_aux_Bles/10002132

Square de la Putterie

Ce square tire son nom de l'ancien quartier de la Putterie, et se trouve à la place d'un tissu urbain très ancien démoli au début du XXe siècle (voir chapitre Evolution du bâti – La jonction Nord-Midi).

Aujourd'hui, cet espace entre le Mont des Arts et la place Agora est de difficile lecture : au milieu de la pelouse et des arbres se trouvent une bouche d'aération et une entrée de la Gare Centrale, et l'espace est coupé de l'église de la Madeleine par une voirie. La sensation de l'ensemble est d'un espace composite, faisant une transition difficile entre différentes époques, volumes et tissus urbains. Le square est géré par Bruxelles Environnement, et il a un usage très hétéroclite, à la fois par les touristes, des usagers de la Gare Centrale ou des sans-abris.



Figure 56 - vue du quartier de la Putterie en 1912 (source : IRPA)



Figure 57 - Vue du square de la Putterie de nos jours (source : Tripadvisor)

Rue de la Chaufferette, impasse aux Huîtres/square Jo Cox



Figure 58 - Rue de la Chaufferette du côté de l'impasse aux Huîtres (source : Wikipedia)

Plusieurs fois coudée, étroite ruelle pavée reliant le Plattesteen à la rue du Marché au Charbon. Son appellation primitive, «Trou aux Moules» ou «Mosselgat», rappelle qu'au Moyen-Âge, la venelle débouchait près de la Senne et des quais de déchargement des barques à moules. Depuis l'aménagement du boulevard Anspach (1866-1871), son tronçon Ouest, dévié vers le Sud, longe l'arrière des parcelles de la large artère. Récemment, la ruelle fut amputée de la moitié Est de ses constructions, lors de l'assainissement et de la rénovation, par la Ville de Bruxelles, d'une partie de la rue du Marché au Charbon.[14]

Au cœur du quartier gay, elle semble un lieu où cohabitent des messages ambigus, voire contradictoires. D'une part, la ruelle est fermée la nuit par des grilles, vraisemblablement pour éviter les usages festifs ou intimes de la communauté LGTBQI. D'autre part, elle arbore une série de fresques qui sont un appel à la tolérance à cette même communauté, qui représentent des sujets allant de la diversité des genres et des préférences sexuelles, au harcèlement pour ces mêmes raisons.[15]

[14] Source : Irismonuments. URL : https://monument.heritage.brussels/fr/streets/10002073
[15] Source : Urban Species. URL : https://urbanspecies.org/en/logs/rue-de-la-chaufferette

La rue est attenante à l'impasse aux Huîtres, aujourd'hui renommé Jo Cox, situé derrière l'Ancienne Belgique. L'impasse possédait seize maisons, dont les deux tiers disparurent entre les travaux de voûtement de la Senne (années 1870) et les démolitions de 1978. Elle sert principalement de parking.

Vu son isolement et son manque d'entretien à la fin des années 1980 et pendant les années 1990, elle s'est peu à peu transformée en lieu de réunion de toxicomanes.[16] Pour rendre ce square plus hospitalier, un travail de contrôle social est sans doute nécessaire.

Synthèse des typologies viaires

Nous pouvons catégoriser les rues du périmètre selon les typologies suivantes :

Rues créées ou fort modifiées au XIXe (dominante patrimoine XIXe)
- Lombard, Midi, Grétry, Fripiers, Ecuyer, Arenberg
- de la Bourse, Maus
- Duquesnoy et Saint-Jean

Rues structurantes, tracé ancien (dominante patrimoine XVIIe)
- Axe Marché aux Poulets Marché aux Herbes, Madeleine, Chêne

Rues anciennes de moyen gabarit et patrimoine important (dominante patrimoine XVIIe)

- Bouchers, au Beurre, de la Colline, Dominicains, Tabora, Marché aux Fromages, Dominicains, Grands-Carmes

Rues anciennes de moyen gabarit et patrimoine moyen et/ou hétérogène
- de la Montagne, Violette, l'Amigo, Eperonniers, Fourche, Pierres

Rues anciennes de petit gabarit et patrimoine important (dominante patrimoine XVIIe)
- Harengs, petite rue des Bouchers, petite rue au Beurre, Ch. Buls

Rues fort modifiées/créés au XXe et patrimoine moyen et/ou hétérogène
- Etuve, Chapeliers, Homme Chrétien
- Impératrice, Infante Isabelle

Places majeures et patrimoine important
Grand-Place, XVII
Place de la Bourse, XIXe

Places patrimoine moyen et/ou hétérogène
Saint-Jean, Vieille Halle aux Blés, Agora

Places sans intérêt patrimonial
Place d'Espagne

Impasses et venelles
Fidélité, Cadeaux, Peaux, Saint-Sébastien, etc

[16] Source : Academic. URL : https://fr-academic.com/dic.nsf/frwiki/814729

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts :**
  - Grande richesse et diversité des espaces publics
  - Grande partie de la trame viaire dédiée aux modes actifs
- **Faiblesses :**
  - Mauvais entretien de certaines impasses
  - Espaces publics pas toujours qualitatifs (square de la Putterie, impasse aux Huîtres)
- **Opportunités :**
  - Améliorer la qualité visuelle et le confort d'usage de l'espace public : plus particulièrement en augmentant la végétalisation sur le périmètre (places et voiries), en améliorant la qualité des impasses et venelles qui le nécessitent (et donc des intérieurs d'ilots), en travaillant notamment sur le réaménagement des places d'Espagne et Agora et du square de la Putterie, en assurant le caractère public des espaces verts et en leur permettant d'assurer/optimiser ce rôle
  - Améliorer les possibilités d'appropriation des espaces publics (place d'Espagne, square de la Putterie, place Jo Cox) par divers usagers, et avec une attention particulière pour le public cible (en cas de densification des riverains et diversification des profils des habitants, développement d'équipements/infrastructures tels que les aires de jeu/sport, espaces verts de proximité…)
  - Valoriser ces espaces ouverts spécifiques qui sont les venelles et impasses : entretien (notamment des façades arrière), étude des modes de gestion les plus adéquats et analyse du potentiel d'animation, convivialité ou rétablissement des circulations anciennes
  - Revaloriser les espaces publics (tenant en compte à la fois le plan Good Move et la spécificité du quartier) : pourtour place Agora, pourtours de Manneken Pis, rue Duquesnoy…
  - Etudier de nouveaux usages et fonctions pour les espaces publics (petits équipements, végétalisation…)
  - Veiller à la cohérence et qualité des espaces publics (terrasses de café, mobilier urbain, espaces résiduels…)
- **Menaces :**
  - Mauvais partage de l'espace public avec une place toujours trop importante pour la voiture
  - Saturation de l'espace public, dû au tourisme en centre-ville

LE BÂTI AUJOURD'HUI

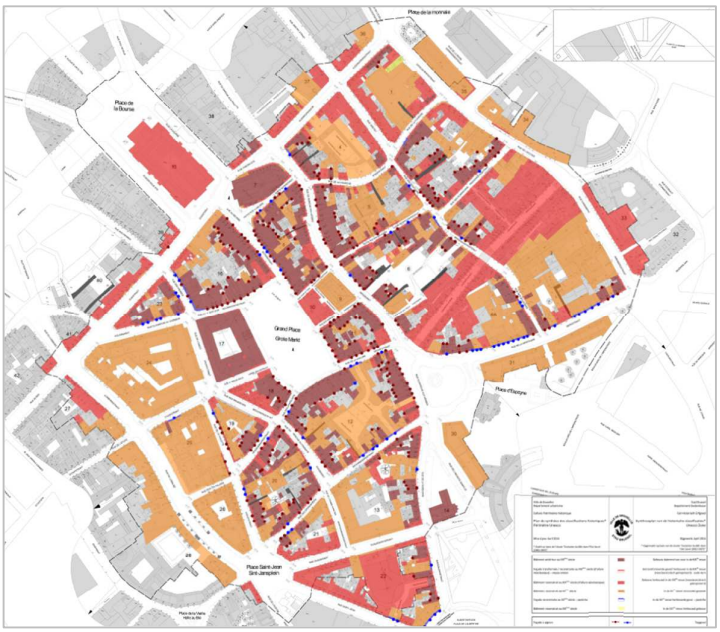
INTRODUCTION



Figure 59 - Les îlots très denses autour de la Grand-Place (source : Google Earth)

L'état du bâti peut être observé sous plusieurs angles de vue : préservation de la trame viaire, du parcellaire, occupation et densification des îlots, état des immeubles par typologie (anciennes maisons et arrière maisons, bâti non résidentiel, équipements publics et monuments, bureaux, galeries commerçantes…). En ce qui concerne le bâti traditionnel : aspects spécifiques des rez-de-chaussée commerciaux, étages vides, pour les immeubles anciens et néoclassiques, enjeux autour de la qualité de la restauration…

MACRO : LE TISSU URBAIN



L'observation de la carte des périodes de construction du bâti existant amène des considérations. Si cette carte n'évalue pas la qualité patrimoniale intrinsèque à chaque bâtiment, elle permet de comprendre certains ensembles cohérents du point de vue chronologique et architectural.

Les îlots autour de la Grand-Place sont ceux qui conservent plus de bâti antérieur au XIXe siècle.

Figure 60 - Synthèse classification historique (source : Ville de Bruxelles, CPH, 2014)

Vu la dimension palimpseste qui caractérise tout centre-ville, il n'est pas étonnant qu'autant de bâtiments du XXe et du XIXe côtoient les bâtiments du XVIII construits suite au bombardement français, alors qu'un parcours dans les rues ne permet pas de s'en rendre compte. En effet, une partie des îlots a été entièrement rasée au XXe siècle et de nombreuses maisons à pignons ont été reconstruites en style d'imitation, en appliquant les prescriptions du PPA des années 60. Nombre d'îlots autour de la rue du Lombard ont été presque intégralement reconstruits au siècle dernier.

Concentrant une grande partie de bâtiments, sites et monuments classés, les enjeux de la rénovation urbaine sont multiples et incluent toutes les échelles urbaines, du paysage au bâtiment.

Le paysage urbain



Suite à cette histoire mouvementée, le paysage urbain du périmètre connaît aujourd'hui une certaine fragmentation et la gamme architecturale, chromatique et matérielle est vaste. Le paysage urbain est complexe, imbriqué, détaillé. Les courbes de la voirie contribuent également à la richesse de cette palette et de la multiplicité des expériences visuelles.

Figure 61 - Paysage urbain : la rue des Bouchers (source : ERU)



Figure 62 - Paysage urbain aux tonalités chromatiques variées : rue de la Montagne, les briques dominent dans les constructions de style pastiche, l'enduit s'est généralisé après 1810, les reconstructions tardives du bombardement des années 1710-1720 comptent quelques façades entièrement parées de pierre bleue. (source : ERU)

Parmi les matériaux dominants, nous trouvons la brique rouge, la pierre blanche les enduits clairs (nombreuses teintes blanchâtres, beiges ou jaunes), mais aussi la brique jaune des bâtiments du début du XXe siècle ou le béton du siège de la Fédération de la construction. Les châssis des fenêtres sont souvent blancs, parfois bruns, parfois noirs. Les traitements des devantures commerciales et, en général, des rez-de-chaussée, sont aussi variés, parfois en dérogation au RCUZ. Les auvents sont disposés avec les couleurs de la Ville (des rayures rouges et vertes) à certains endroits (comme à la Grand-Place), mais dans d'autres ils semblent être plus arbitraires (rue du Marché aux Fromages). Les pavés des trottoirs sont aussi très présents dans le décor.

Si les mérites de l'architecture pastiche ou « d'accompagnement » des années 60 sont sujets à débat, cette architecture a néanmoins permis de contribuer à une certaine cohérence du théâtre urbain grâce au respect des codes architecturaux du quartier. Les ensembles bâtis peuvent être valorisés par la résolution des dénaturations existantes et tendre vers une plus grande harmonie de l'ensemble en travaillant sur certains éléments architecturaux, même si les interventions du XXe siècle imposent une limite à la cohérence de l'ensemble. Il est à noter que, pour le regard humain, variabilité et régularité des éléments du paysage urbain vont de pair[17] : un certain nombre de ses éléments constitutifs semblent encore dissonants. La végétalisation et le traitement des voiries sont aussi à inclure dans les outils à mobiliser pour la valorisation du paysage.

Enfin, l'un des éléments esthétiques les plus visibles est l'expression commerciale (voir chapitre Fonction commerciale). Sa maîtrise participe de manière essentielle à l'harmonisation du quartier. De nombreuses vitrines de qualité enrichissent encore les rez-de-chaussée du quartier, et illustrent les tendances architecturales des différentes époques depuis le début du XIXe siècle.



Figure 63 - Rez-de-chaussée commercial d'une petite parcelle rue des Pierres, avec devanture de style classique. (source : ERU)



Figure 64 - Vitrine Art Déco à remettre en valeur, 79 Marché aux Herbes, immeuble reconstruit par V. Rosenboom. (source : ERU)



Figure 65- Certains commerces visant une clientèle touristique, font fi de la qualité de leurs devantures. (source : ERU)

[17] Source : Alain Berthos, Stratégies cognitives et mémoire spatiale. URL : https://www.cairn.info/philosophies-de-la-perception--9782738113528-page-101.htm

Fiches d'identité et d'évaluation patrimoniale des rues

En annexe de ce diagnostic, une analyse plus précise sur l'état du paysage urbain des différents espaces viaires propose une évaluation de la qualité générale par rue, en fonction de l'importance historique de leur patrimoine et de la préservation de leur authenticité, mais aussi de l'état du bâti (voir Fiches d'identité et d'évaluation patrimoniale des rues). Outre la chronologie, chaque rue est analysée de manière synthétique selon ses typologies (cohérence, styles, volumétrie, matériaux, particularités).

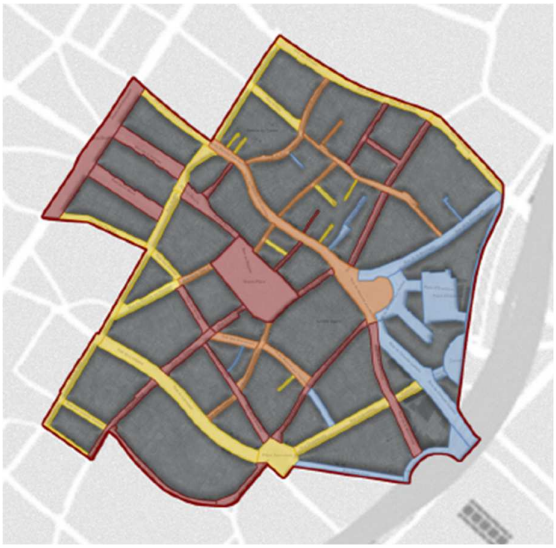


Figure 66 - Carte de synthèse des fiches d'identité et d'évaluation patrimoniale (voir annexe)

Le **code rouge** s'applique à des rues présentant une valeur historique élevée et un état sanitaire bon. Les rues concernées se concentrent autour de la Grand-Place et de la Bourse. Celles-ci représentent 30% des cas étudiés. Le **code orange** s'applique à des rues présentant une valeur historique élevée et un état sanitaire moyen ou mauvais. Les rues concernées se concentrent surtout autour de la Grand-Place. Celles-ci représentent 15% des cas étudiés. Le **code jaune** s'applique à des rues présentant une valeur historique moyenne et un état sanitaire variable. Les rues concernées, majoritaires en périphérie du PPAS, sont pour la plupart de grands axes traversant la zone de part en part ou de nombreuses impasses. Celles-ci représentent 40% des cas étudiés. Le **code bleu** s'applique à des rues présentant une valeur historique faible et un état sanitaire variable. Les rues concernées, situées à l'Est du périmètre du PPAS, rejoignent la Gare Centrale et les boulevards périphériques. Plusieurs impasses sont aussi concernées. Ensemble, elles représentent 15% des cas étudiés.

Perspectives et toitures

Le périmètre jouit de nombreuses vues et perspectives, à la fois internes et externes, notamment vers la flèche de l'hôtel de Ville. Le PPAS de 1960 contenait déjà des servitudes de vue à utiliser pour la protection du patrimoine existant. C'était également le cas du Plan d'Aménagement de Secteur de l'Agglomération Bruxelloise.

Les toitures du périmètre ne respectent pas toujours le principe des toitures à deux eaux, perpendiculaires à la voirie, qui servent de principe constructif à l'origine des maisons du périmètre (voir chapitre Le bâti aujourd'hui – Micro : les bâtiments). Le paysage des toitures du centre-ville n'est pas seulement perceptible pour ceux qui se promènent dans ses rues, mais aussi des hauteurs (depuis nombreux bâtiments et points de vue). Outre la cohérence paysagère, la question de l'aménagement des toitures se pose sous deux autres angles: celui de la densification (l'optimisation de l'espace de vie sous les combles) et celui de l'environnement (avec la transformation des toitures plates existantes en toitures végétalisées).

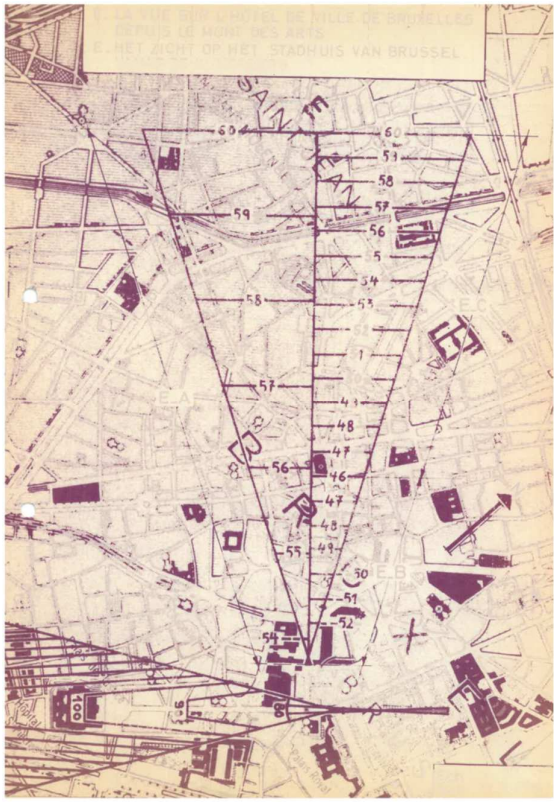




Figure 67 - La vue sur l'Hôtel de Ville de Bruxelles depuis le Mont des Arts (source : Atlas des altitudes limites, Plan d'aménagement du secteur de l'Agglomération Bruxelloise, 1972)

Figure 68 - Exemple de toiture plate dénaturant les toitures à deux eaux d'origine (source : Google Earth)

Murs aveugles

L'intensité du paysage urbain est renforcée par l'activation d'une très grande partie des rez-de-chaussée. Il y a néanmoins des cas de murs aveugles générant des espaces résiduels très peu qualitatifs (rue des Chapeliers) ou des fenêtres obturées au rez-de-chaussée (rue des Eperonniers).



Figure 69 - Mur aveugle Rue des chapeliers (source : ERU)



Figure 70 - Mur aveugle mur des Eperonniers (source : ERU)

Densité et gabarits

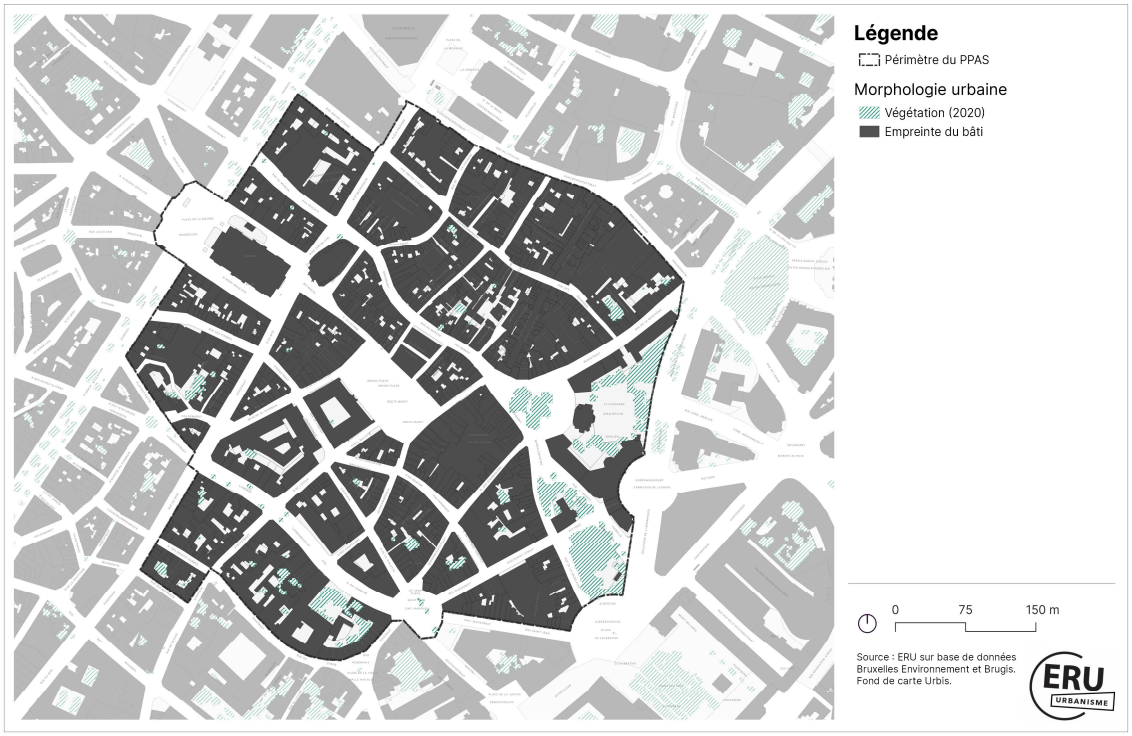


Figure 71 – Morphologie urbaine (source : Bruxelles Environnement et Brugis)

La trame viaire a évolué lentement sans faire disparaitre la trame d'origine qui est encore perceptible aujourd'hui. Le parcellaire historique s'est maintenu et marque encore la plupart des rues proches de la Grand-Place, mais un changement d'échelle du bâti est intervenu vers le milieu du XIXe dans les rues plus périphériques, initié avec la construction des galeries Saint-Hubert, puis la Galerie Bortier puis la Bourse érigée suite au voûtement de la Senne, puis la reconstruction des fronts bâtis avec des immeubles aux gabarits plus importants fin XIXe, dans les rues élargies ou percées : rue d'Aremberg, rue du Lombard, rue Grétry, rue de l'Amigo, rue du Midi, rue Saint-Jean. Autour de 1900, ce sont la Grande maison de blanc, Marché aux Poulets, les Ets Wolfers, rue d'Aremberg, le grand magasin rue Marché aux Herbes… Dans l'entre–deux–guerres le quartier est marqué par les destructions préparant la jonction Nord-Midi, mais peu de dynamique immobilière. Après-guerre, les intérieurs d'îlots se sont densifiés en application du PPA par des galeries et des bâtiments imposants.

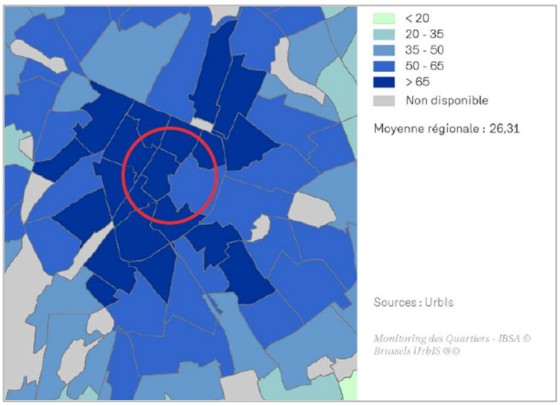


Figure 72 - Taux d'occupation du bâti des îlots (source : Monitoring des Quartiers, 2013)

Aujourd'hui, le quartier présente une densité bâtie extrêmement élevée. Le taux d'occupation du bâti des îlots est le plus élevé de la Région (86%), plus du triple de la moyenne régionale (voir chapitre Environnement).

Outre les grands bâtiments de prestige comme la Bourse ou l'Hôtel de Ville, le bâti plus ancien a généralement des gabarits plus modestes (R+3, R+4), mais certains bâtiments plus récents possèdent un nombre d'étages bien plus élevé.



Figure 73 - Vue sur le parking Ecuyer (source : ERU)

Certains bâtiments (parking Ecuyer, bureaux au-dessus des galeries Agora et du centre, siège de la Confédération de la construction, certains bâtiments rue du Lombard…) ont six ou plus étages et représentent des ruptures majeures dans la morphologie du tissu urbain. Les bâtiments construits en intérieur d'îlot lors du PPA, d'une grande pauvreté architecturale, sont visibles de nombreux points de vue et s'intègrent difficilement dans le bâti.

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts :**
  - Grande qualité patrimoniale (à l'exception de la partie est du périmètre)
- **Faiblesses :**
  - Densification extrême
  - Présence de nombreux bâtiments sans relation avec le bâti ancien
  - Manque d'harmonie des traitements architecturaux
- **Opportunités :**
  - De manière générale, préserver le patrimoine existant tout en le valorisant
  - Harmoniser le paysage urbain en travaillant sur les différents éléments architecturaux dénaturés et dissonants (façades, balcons, toitures…)
  - Augmenter l'homogénéité des gammes chromatique et matérielle
  - Eviter les espaces résiduels et les murs aveugles
  - Veiller à dédensifier le quartier, le plus dense de toute la Région (voir chapitre Fonction résidentielle)
  - Résoudre les ruptures urbaines des bâtiments hors-gabarit ; assurer la conservation des vues et perspectives, notamment sur la flèche de l'Hôtel de Ville
- **Menaces :**
  - Hétérogénéisation du paysage urbain en absence d'un cadre régulateur
  - Difficulté de l'application d'une vision de paysage urbain et d'ensemble, plutôt que de bâtiment à bâtiment

MICRO : LES BÂTIMENTS

Les problématiques du bâti aujourd'hui

Il existe plusieurs catégories de dégradations les plus fréquentes du bâti ancien sur parcellaire historique (c'est-à-dire, le noyau remontant à la reconstruction, plus ou moins remanié au XIXe siècle) :

Dégradations liées au manque d'entretien

- à la vacance immobilière (surtout partielle)
- à la spéculation immobilière
- à la vieillesse du bâti

Dégradations dues aux travaux de modernisation

La vacance immobilière des étages au-dessus de nombreux commerces a sévit pendant plus de 30 ans, voire parfois près de 50 ans, en raison de l'évolution du mode d'habiter après-guerre et l'abandon des logements qui avaient été occupés par les commerçants eux-mêmes. Dès le début des années 2000, un inventaire des immeubles partiellement vides de la Zone Unesco a été mis en parallèle avec le manque d'accès indépendants vers les étages. Des fiches outils ont été produites et une stratégie mise en place. L'action de la Ville depuis 2001 (avec analyses et outils pour résoudre cette problématique spécifique) a résolu beaucoup de cas, mais doit être poursuivie.

Parmi les outils, ceux qui exercent une pression : l'imposition de recréer un accès direct vers les étages, taxe communale sur les surfaces vides et amende administrative régionale sur les logements inoccupés. Les outils incitatifs : primes spécifiques accès, accompagnement des propriétaires et enfin appui des Agences Immobilières Sociales (AIS) pour la gestion du logement.

Ces immeubles dont les étages ont été abandonnés sont souvent dégradés par l'humidité, suite à des toitures percées et aux infiltrations d'eau. Les pigeons, rongeurs, insectes xylophages et mérule. Certains planchers étaient même troués.

La spéculation immobilière est moins fréquente dans le quartier mais a retardé divers dossiers (Marché aux Peaux) et bloque encore la rénovation de certains immeubles (site rue des Chapeliers). Ces derniers sont dans un état de dégradation avancée.

La vieillesse du bâti cause la dégradation des briques, des pierres de parement et pierres sculptées, du bois et châssis, des décors. Les toitures, les escaliers, les façades arrière souffrent de manque de visibilité.

Dégradation du bâti par travaux de transformation

Ce patrimoine ancien a résisté jusqu'au milieu du XIXe siècle, mais est de plus en plus exposé Les modifications les plus fréquentes sont celles liées aux magasins et à leurs devantures. La modernisation liée à la nécessité de vente existe depuis que l'on exploite des boutiques. Les vitrines intéressantes sont même toujours en sursis, comme par exemple la devanture Art Déco Rue du Marché aux Herbes 79. Des concepts sont parfois contradictoires pour attirer le chaland, il n'est pas rare que l'on supprime toute paroi / devanture pour des magasins. D'autres commerçants ont compris l'intérêt de conserver une vitrine historique.

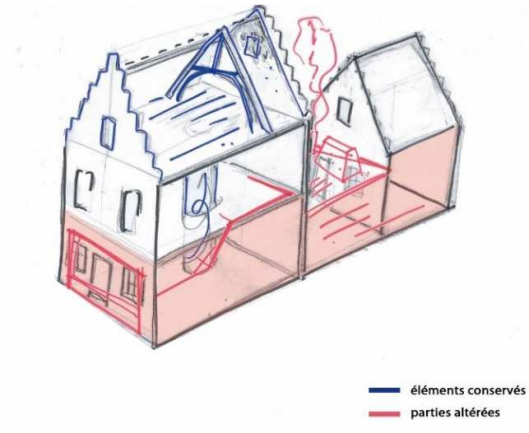


Figure 74. Etat des dénaturations les plus fréquentes du bâti ancien du quartier de la Grand-Place (source : DDV-ERU 2010)

Ayant observé l'ensemble du bâti ancien lors de nombreuses visites, les transformations au fil du temps ont causé le plus fréquemment la modernisation des rez-de-chaussée (ce faisant, la dénaturation voire la disparition), la suppression des accès indépendants (façades et intérieurs, en ce compris suppression de la première volée d'escaliers) et des décors intérieurs des étages, la modification de baies et les changements des châssis de fenêtres. Les parties les plus anciennes souvent conservées sont, les éventuels portails baroques, les étages des façades à rue, les caves, les façades arrière, les combles avec les fermes anciennes et les structures portantes des planchers des étages, certains manteaux de cheminées du XIXe siècle, une partie des escaliers.

Certains immeubles ont été « re-façadés » (parement de façade rénové avec changement de matériaux) dans l'après-guerre, sous l'influence des prescriptions du PPAS.

Une campagne de protection du patrimoine ancien a eu lieu suite au Dossier de base du 1er Plan Communal de Développement de la Ville en 1998-2000, sur base d'une liste, de l'*Inventaire* et de visites, menée conjointement par le service régional (DMS- actuel Urban) et la Ville. De nombreux immeubles ont été classés en quelques années. Lors de travaux ils ont pu bénéficier d'aide à la rénovation, par exemple au Marché aux Herbes 36, 40, 42 ; 50. Certaines rénovations sont exemplaires (Grand-Place, 39 l'Ane, immeuble de la Ville). L'abandon de plusieurs bâtiments classés a fait l'objet d'actions juridiques (actions en cessation) pour obliger les propriétaires à les entretenir, certaines ont porté leurs fruits (rue des Harengs 14-16-18, rue de l'Ecuyer 47, rue de la Violette 38) d'autres sont encore en cours.

Richesses méconnues du patrimoine et enjeux de préservation

Plusieurs études et inventaires documentent la connaissance du bâti de la zone Unesco, un des quartiers les plus étudiés de la ville. Soulignons l'étude de l'évolution du bâti menée par la Cellule du patrimoine historique de la Ville (documentation par immeuble réunissant tous les permis de bâtir, pour toute la zone Unesco). Les services régionaux mènent par site les « Etat de référence » : des études d'archéologie du bâti, relevés photographiques, plans, recherches historiques, état sanitaire des lieux, en vue de documenter les immeubles et déterminer les époques de référence pour guider la restauration.

Les immeubles non protégés sont encore nombreux, si leurs façades n'ont pas un intérêt justifiant le classement, certains d'entre eux peuvent s'avérer lors d'une visite, plus intéressants qu'il n'y parait.

Tous les immeubles potentiellement intéressants du quartier n'ont pas encore été visités et inventoriés, des éléments patrimoniaux sont encore à découvrir, des décors de stucs ou peints sont parfois masqués par des lambris ou des faux plafonds, des caves voûtées sont méconnues. Plus souvent des façades arrière conservent leur authenticité mais souffrent de manque d'entretien.

Ville et Région ont mis au point conjointement un plan de gestion depuis les années 2010 (voir chapitre Situation existante de droit), celui-ci met en place un monitoring, propose une stratégie de protection

de la zone Unesco, suit les projets de restauration des immeubles protégés et les actions de revalorisation du quartier, vise la requalification commerciale et du paysage urbain, développe des recommandations pour la qualité du cadre de vie, la propreté, les espaces publics et la circulation.

A l'avenir les enjeux de rénovation énergétique du bâti peuvent devenir un risque pour la préservation de ce patrimoine. Les immeubles non classés devront répondre aux normes d'isolation, et s'il apparaît plus évident de privilégier l'isolation des maisons de ce quartier par l'intérieur, certaines qualités d'intérieurs pourraient en souffrir.

L'adéquation des projets de rénovation avec l'authenticité du patrimoine est d'ailleurs interrogée par le service du patrimoine de la Ville qui plaide pour une meilleure connaissance de l'architecture ancienne. Les attentes du public actuel en matière de confort et d'habitabilité des lieux doivent être étudiées de manière à être compatibles avec la préservation des caractéristiques historiques du patrimoine. Cela concerne notamment les façades arrière, terrasses, balcon, toitures, arrières maisons.

En ce qui concerne les intérieurs d'îlots, très fortement construits, les enjeux de la dé-densification sont également complexes. Il est important de désengorger ces espaces, retrouver des cours et jardins et végétaliser, mais il s'agit aussi de préserver le bâti historique ou présentant un intérêt patrimonial. Les rez-de-chaussée commerciaux ont parfois couvert l'entièreté de la parcelle et ce n'est qu'une visite complète des lieux qui peut déterminer les espaces de moindre intérêt.

Analyse des éléments constitutifs des bâtiments

Façades avant

Les façades des maisons anciennes sont à considérer sous l'angle du paysage global de la rue, mais aussi : les rez-de-chaussée commerciaux connaissent une autre dynamique que les étages, les nécessités de cadrage ne sont pas les mêmes pour les immeubles classés et les immeubles non protégés, qu'ils soient inscrits à l'inventaire ou non.



Figure 75 - Les 48 et 50 Marché aux Herbes, les rampants de certains pignons ont été altérés (source : ERU).

Dans les années 60, les parements de certaines façades ont été l'objet de travaux de 'restauration' ce qui signifie qu'il y a une grande diversité de périodes et de mise en œuvre des matériaux. Un manque d'entretien général est observé, en écho à la vacance immobilière qui a sévit pendant des décennies. Parmi les dégradations des façades, la disparition d'éléments se marque pour les couronnements ou ornements des pignons. Certains pignons chantournés sont réduits à des rampants rectifiés (50 Marché aux Herbes), il n'est pas toujours possible de documenter et reconstituer leur état d'origine.

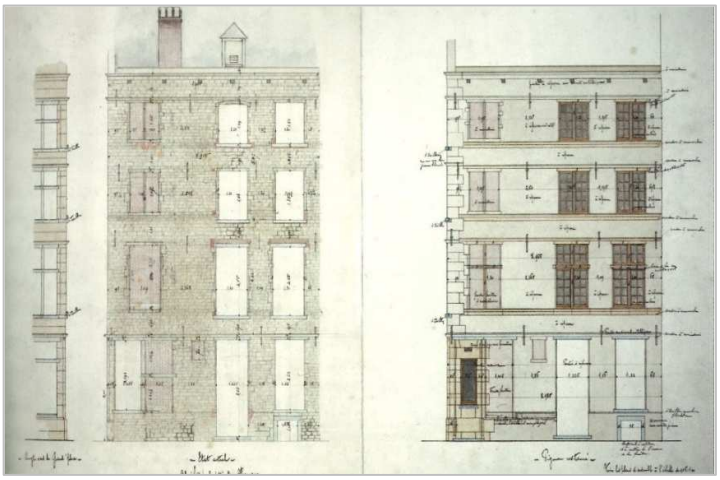


Figure 76. Exemple de restauration, avec modification des matériaux de parement de façade. Angle Grand-Place et rue de la Colline

Les prescriptions liées au respect des normes PEB risquent de mettre en péril le patrimoine non classé du périmètre. Et cela en ce qui concerne la préservation de l'aspect, matériaux, décors, modénatures et expression des façades, si l'on opte pour une isolation par l'extérieur des immeubles. Nombreuses questions se posent aujourd'hui sur la mise en place de la politique de la rénovation du bâti en région bruxelloise. Une réflexion plus pointue que celle en place actuellement est nécessaire sur l'équilibre entre patrimoine et performance énergétique. Une piste à renforcer est la création d'un groupe de travail alliant expertise de préservation du patrimoniale et expertise énergétique (Homegrade, CRMS, Bruxelles-Environnement) de manière à optimiser l'articulation entre ces enjeux**.**

Réponse pour la mise aux normes

- PEB : isolation des toitures, isolation des façades, des caves, des murs par l'intérieur ;
- Incendie : Répartition des logements -accès pompier et zones de sécurité, coupe-feu, exutoires de fumée, détails architecturaux… ;
- Eléments intérieurs et accessibilité : Nous souhaitons préciser les contraintes et défis liés aux typologies présentes en termes d'espace et de circulations (cages d'escaliers, division des immeubles…), et comprendre quels sont les usages qui pourront en tirer parti.

Les châssis de fenêtres posent aussi question, la plupart des maisons ont été munies de châssis néoclassiques au cours de la 2^{e} moitié du XIXe siècle, plus rarement on a observé des châssis plus anciens (en très mauvais état, lors de travaux d'enlèvement), mais aujourd'hui nombreux sont ceux qui ont été remplacés récemment, peu de manière qualitative, sauf dans le cas projets suivis dans le cadre du classement. Une typologie à conseiller serait intéressante à proposer (matériaux, modénature, épaisseur).

Façades arrière



Figure 77 - Marché aux Herbes : une réhabilitation avec reconstruction de la façade arrière, vues avant et après travaux. Si l'intention est à louer, les détails constructifs auraient pu mieux transmettre l'aspect historique, (e.a. rives de la toiture) (source : Ville de Bruxelles).

La façade arrière du bâti ancien présente encore souvent une certaine authenticité et des détails (disposition et dimensions des baies d'origine, châssis anciens entre autre dans les greniers) caractéristiques : revêtement enduit et pignons à rampants droits, hiérarchie dans les taille des baies. Ces murs se prêtent plus facilement à la pose d'isolant par l'extérieur, mais exigent néanmoins le respect de certains principes pour transmettre une identité visuelle en accord avec l'authenticité des lieux, notamment le traitement des rives du toit, la proportion des pleins et des vides. Ce respect est confronté à la demande de création de terrasses extérieures, un élément de confort important pour la réhabilitation en logements des étages, aujourd'hui trop souvent délaissés.



La crise sanitaire a fait apparaître la question des terrasses, notamment des terrasses sortantes. Les demandes de transformations se concentrent là : terrasses, balcons, agrandissement des baies, annexes – à mettre en lien avec le nouveau règlement Good Living. Ces transformations ne sont pas toujours faites après octroi de permis. Les terrasses en toiture « tropéziennes », moins courantes, sont aussi problématiques : exemple Petite rue des Bouchers 25-27, permis B756/18.

Les réponses architecturales démontrent parfois peu d'intérêt pour respecter ce bâti moins visible. D'un autre côté, les outils de contrôle sur la rénovation des façades arrière semblent faire défaut.

Figure 78 - Arrière de la rue des Pierres 50, les terrasses hors œuvre modifient l'aspect des façades, leur dessin doit faire l'objet d'un permis (source : ERU).

Toitures

Nombre de bâtiments historiques dans le périmètre ont été transformés, en partie ou en tout avec des toitures plates ou ne respectant pas la forme originelle des toitures à deux eaux typiques du périmètre (voir chapitre Le bâti aujourd'hui - Paysage urbain). D'autre part, de nombreuses annexes ont apporté des toitures plates peu qualitatives. Au niveau de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie, ces annexes posent question.

Les problèmes soulevés sont le manque de contrôle des dégradations suite à la vacance prolongée, le contrôle des percements, la maitrise des surélévations… L'autorisation des rehausses demande une prise en compte de la vue des rues alentour. Les toitures plates sont souvent perturbées par des techniques ; d'un autre côté, il y a quantité de dégradations de combles et étages supérieurs dues aux pigeons ou à la mérule…



Figure 79 Des surélévations, ici arrière de la rue de l'Evêque, et la multiplication d'annexes peu surveillées ici rue de la Violette, caractérisent les intérieurs d'îlot du quartier (source : Photos DDV, ca. 2009).

Intérieurs

Parmi les éléments intéressants à préserver (quand on les découvre) : plafonds en stuc, escaliers à noyaux charpentes et caves voûtées…



Figure 80 - Plafond en stuc, Marché aux Herbes (source : Urban)



Figure 81 - Escalier hélicoïdal, Marché aux Poulets (source : DDV)



Figure 82 - Charpente préservée dans la rénovation de l'angle 48 Marché aux Herbes et Petite rue des Bouchers. (source : ERU)

Certains éléments intéressants des intérieurs ont paradoxalement été préservés par l'inoccupation des locaux. Mais, souvent, les maisons n'ont pas d'équipements sanitaires, et des escaliers en très mauvais état, des menuiseries abîmées. La remise en état des intérieurs aujourd'hui pose la question de la mise aux normes (normes SIAMU : circulation, escaliers supplémentaires, exutoires de fumée, coupe-feu…, mais aussi les normes acoustiques, les normes d'habitabilité et confort : cuisines, conduits, espaces extérieurs) et également du confort standard que l'on souhaite y trouver. D'autre part, l'état de dégradation est souvent tel que la rénovation est onéreuse et la rentabilité des travaux d'aménagement se fait en divisant les lieux en nombreux logements ce qui peut nécessiter des installations de nouveaux espaces extérieurs de refuges, d'échelles de secours et autres techniques qui perturbent le bâti.

Les caves sont parfois des locaux de grand intérêt, et lorsqu'elles sont vastes, complètent la ressource qu'elles peuvent offrir en locaux accessibles au public (rue des Grands Carmes). Habituellement les caves anciennes déploient une grande voûte sous la maison, elles sont construites en pierre appareillées, parfois elles présentent un pilier central avec reprise de charge. La préservation et la mise en valeur n'est pas toujours aisée si la hauteur sous plafonds est faible.

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts**
  - Connaissance approfondie du bâti classé
- **Faiblesses :**
  - Difficulté de la prise en compte et de la gestion patrimoniale des bâtiments non-classés
  - Profusion de constructions en intérieur d'îlot, résultant dans un tissu imbriqué et complexe
  - Manque d'entretien et dégradation du bâti
- **Opportunités :**
  - Veiller à que la rénovation du bâti se fasse dans un souci de respect du patrimoine et du tissu urbain historique tout en respectant au mieux les exigences d'habitabilité actuelles (PEB, SIAMU, habitabilité et confort, règlement Good Living…), notamment dans le cas des bâtiments non classés présentant des qualités patrimoniales.
    - Concernant les façades, dans le cadre de l'amélioration du paysage urbain ; Concernant les intérieurs et les façades arrière, dans le cadre de la documentation patrimoniale qui a justifié la Zone Unesco et l'amélioration du cadre de vie. Les arrière-maisons anciennes seraient utilement identifiées et revalorisées, la dé-densification visant les bâtiments de moindre intérêt
  - Au niveau du traitement architectural, éviter des erreurs de logique patrimoniale lors des rénovations (par exemple, à travers la création des lignes de conduite)
- **Menaces :**
  - Difficulté de la gestion des façades-arrière (peu de protection, demandes d'ouvertures de baies et terrasses)
  - Difficultés et contradictions d'atteinte d'une situation souhaitée (respect du patrimoine vs performance énergétique et normes de sécurité, cohérence et harmonie du bâti, dédensification vs respect des acquis des propriétaires…)

Enjeux spécifiques

- **Opportunités :**
  - Toitures : préserver les formes traditionnelles et historiques, ainsi que les matériaux et couleurs, veillant aussi à la qualité des toitures d'annexes.
  - Façades arrière : cadrer les restaurations dans le respect du patrimoine, et limiter et organiser les possibilités de balcons, terrasses, trouvant un bon équilibre entre habitabilité et respect du patrimoine
  - Façades : préserver le chromatisme et les matériaux d'origine, requalifier les châssis des fenêtres (bois, modénature)
  - Les vitrines les plus intéressantes devraient être également identifiées et valorisées (à partir des inventaires complets - par ex. devanture Art Déco Marché aux Herbes 79)

MICRO : LES INTÉRIEURS D'ÎLOT

Introduction



Figure 83 - Les intérieurs d'îlot vus d'en haut, ici autour de la rue des Bouchers, entre la rue de la Fourche et la Petite rue des Bouchers. A l'avant plan l'Hôtel Arlequin (source : Google Earth).

Plus qu'ailleurs, les intérieurs d'îlot sont très denses. Ils représentent aujourd'hui un problème du cadre de vie du quartier.

Problématiques des intérieurs d'îlot

Les intérieurs d'îlots se sont densifiés déjà très tôt au XVIIIe et XIXe siècles, avec la construction d'arrière maisons accessibles par des impasses ou couloirs d'accès dans les maisons. Au XXe siècle, les rez-de-chaussée commerciaux se sont eux-mêmes étendus, couvrant les cours entre maisons et arrières maisons et ne laissant plus d'espace extérieurs.

Au sein de plusieurs îlots, des constructions très hautes sont venues s'ajouter, renforçant la densité de l'îlot et créant des murs aveugles pour les maisons environnantes.



Figure 84 - L'hôtel Floris Arlequin, en rupture d'échelle avec le reste du bâti (source : ERU)



Figure 85 - Des maisons viennent buter contre des murs aveugles du complexe CBC (source : ERU)



Figure 86 – Une accumulation de techniques se retrouvent en intérieur d'îlot source : DDV).

Le désolant paysage des intérieurs d'îlot du périmètre consiste en un dédale de constructions, arrières maisons reliées par des annexes aux toitures plates, aux revêtements sombres en bitume et encombrés de techniques. Les techniques sont souvent aujourd'hui vieillissantes et très visibles, générant aussi des problèmes de bruit ou odeur. Leur meilleure intégration doit passer par des solutions d'intégration sous toitures.



Figure 87- Un des rares arbres du quartier en 2010, dans l'îlot rue du Lombard, rue des Eperonniers (source : DDV)

Retrouver la qualité des intérieurs d'îlots passe par une dédensification et une végétalisation, retrouvant des espaces ouverts de pleine terre – sans que ces espaces soient destinés à un usage touristique ou commercial. Cependant, cela doit passer par une analyse fine du bâti en intérieur d'îlot, pour comprendre où se trouvent les annexes à valeur patrimoniale à préserver et le potentiel de dédensification. Des exemples de ce type de démarche, avec ouverture des anciennes cours : Grand-Place 39 et Rue Marché Herbes 64 (bâtiments appartenant à la Ville de Bruxelles).

Une autre piste à explorer est celle du rétablissement des circulations anciennes, dans un quartier qui s'est toujours caractérisé par une grande porosité des accès aux intérieurs d'îlot (voir chapitre Trames viaires et espaces publics – Les impasses et venelles).

Pour la qualité de vie des commerçants et leurs employés, la re-création de (petites) cours dans le fond des magasins très profonds ne peut qu'apporter des avantages, espace plus lumineux, possibilité de ventilation en été, petit espace extérieur pour se détendre, potentiel de décor végétal. Les petites cours recréées ainsi permettraient de remettre en valeur des arrières maisons, et d'en faire également usage qualitatif, car elles sont souvent aujourd'hui des remises (très) mal entretenues.

ENJEUX - SYNTHESE

- **Atouts :**
  - Présence d'éléments patrimoniaux (achterhuis)
- **Faiblesses :**
  - Les intérieurs d'îlot n'ont pratiquement plus d'espaces ouverts ou verts
  - Grande quantité d'annexes et techniques, souvent en très mauvais état
  - Difficulté à avoir une gestion globale et intégrée des intérieurs d'îlot
- **Opportunités :**
  - Articuler environnement et cadre de vie, optimalisant la végétalisation tout en préservant le cadre historique et réduisant l'emprise au sol et l'effet îlot de chaleur
  - Améliorer la qualité paysagère des intérieurs d'îlot et dégager les annexes de techniques obsolètes, de techniques visibles, de matériel bruyant, odorant : intégration des techniques dans les volumes des toitures ou dans les annexes
  - Ouvrir et végétaliser les cours des commerces
  - Tenir en compte les besoins SIAMU (ex : escaliers de secours externes)
  - Profiter des grandes opportunités foncières où les pouvoirs publics détiennent des leviers décisifs
  - Volontarisme du nouveau RRU dans la dédensification des intérieurs d'îlot
- **Menaces :**
  - Difficulté à mobiliser les acteurs dans l'assainissement des intérieurs d'îlot
  - Volonté des propriétaires maximaliser le nombre de mètres carrés construits

VACANCE IMMOBILIERE

La lutte contre les étages vides est un enjeu central pour l'offre de logements dans le quartier et conséquemment la stagnation du nombre d'habitants.

La Ville, depuis le milieu des années nonante, s'active pour enrayer la vacance immobilière, tant pour réhabiliter les étages (logements vides principalement) que les commerces vides, en instaurant une taxe sur les surfaces vacantes. Cependant, quelques biens demeurent problématiques souvent depuis de nombreuses années, notamment en raison de différends traités en justice. La résolution se fait au cas par cas et demande un travail coordonné des services. En ce qui concerne les étages au-dessus des commerces, une analyse fine des freins et leviers a permis de créer une méthodologie et une sensibilisation des propriétaires (DDV- 2004 et 2009) notamment avec l'agence régionale du commerce Atrium. L'appui des agences immobilières sociales (AIS) a été pertinent. Entre 2001 et 2017, 99 cas ont été résolus dans le périmètre, spécifiquement réussi pour la rue du Midi. La réhabilitation est facilitée par la mise en place du Règlement zoné qui impose de recréer un accès vers les étages à des immeubles plus étroits que ce que prévoit le règlement régional. Le nouvel accès au logement peut être conçu de différentes manières, en fonction des possibilités (via impasses ou rues latérales, regroupement d'immeubles, etc). En outre une prime a été instaurée par la Ville de Bruxelles en 2012 pendant plusieurs années. Le rythme de résolution des cas de vacance est toujours important (65 entre 2017 et 2020, 52 entre 2020 et 2022), mais requiert un travail d'accompagnement conséquent.

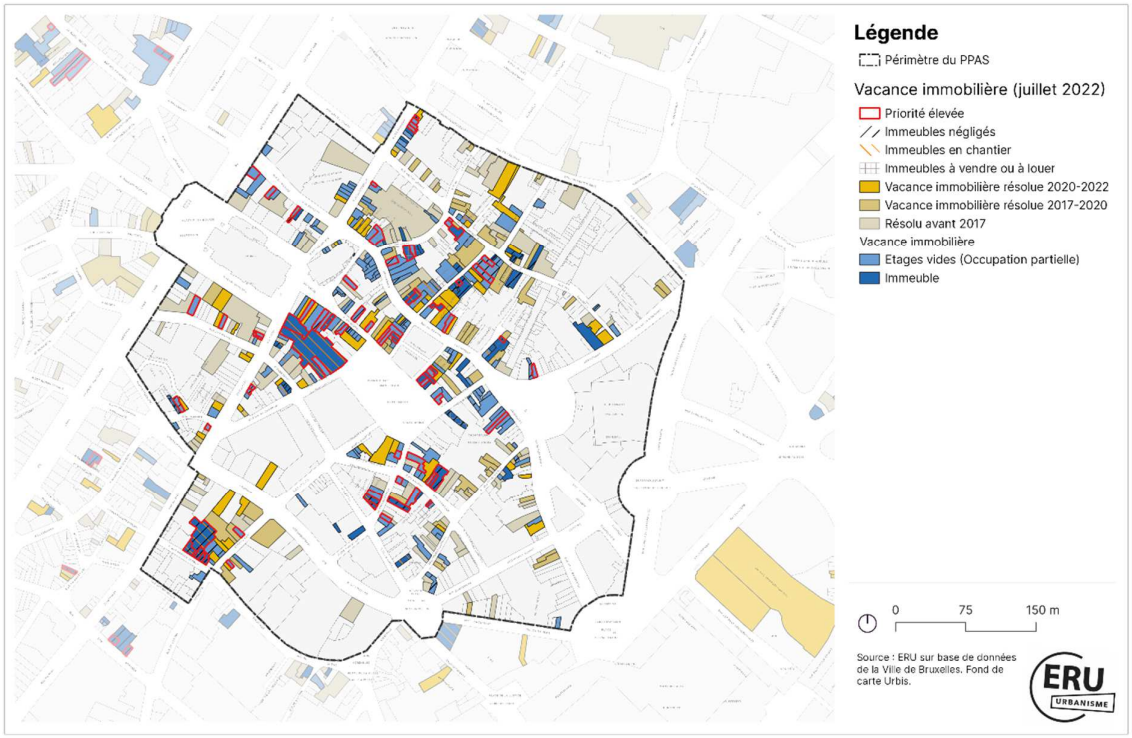


Figure 88 - Immeubles inoccupés dans le périmètre Unesco (source : Ville de Bruxelles, juillet 2022)

En juillet 2022, les inventaires de la Ville comptabilisaient 60 immeubles inoccupés dans le périmètre Unesco (sur 872 parcelles). Cependant, cette estimation inclut certains cas particuliers (comme les occupations temporaires sur la parcelle de la KBC appartenant à Prowinko ou des Grands Carmes).

La quantité de parcelles occupées partiellement est plus importante : 187. Cette donnée ne spécifie pas quelle partie du bâti est inoccupé, mais il s'agit fréquemment des étages de logement au-dessus

des magasins, problème qui concerne plus particulièrement les rues à forte valeur commerciale où les magasins essayent de maximiser leur expression commerciale et donc leurs vitrines. Si nous nous référons à la carte des étages vides de 2012, les rues les plus problématiques n'ont pas foncièrement changé : rue au Beurre, rue du Marché aux Herbes, petite rue des Bouchers.

50 immeubles était considérés comme négligés, et 23 étaient en chantier. En l'absence de permis délivré, la Ville a décidé de mettre les parcelles en question sous désignation « en chantier » pour tout de même spécifier qu'il s'y passait quelque chose.

A cette même date, une douzaine d'immeubles était en vente dans le périmètre.

ENJEUX - SYNTHESE

- **Atouts**
  - La Ville s'active depuis longtemps pour enrayer la vacance immobilière
- **Faiblesses**
  - Malgré les efforts publics, encore une soixantaine d'immeubles inoccupés et presque 200 parcelles partiellement inoccupées – notamment des logements au-dessus des commerces
  - Grands efforts demandés pour traiter le problème – du cas-par-cas et travail coordonné des services
- **Opportunités**
  - Combattre les étages vides, notamment dans les rues commerçantes en participant aux efforts de la Ville, mobilisant les AIS
  - Profiter des espaces vacants pour amener plus d'habitants dans le périmètre
  - Trouver des mécanismes pour résoudre la vacance commerciale de longue durée
- **Menaces**
  - Difficultés de résolution de certains biens, différends traités en justice

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU BÂTI

INTRODUCTION



Figure 89 - Permis octroyés (en vert), demandés (en jaune), refusés (en rouge) et annulés (en bleu) (source : Openpermits)

Le périmètre PPAS comprend une grande quantité de demandes de permis dans les dernières années. Comparativement au reste du Pentagone, il est frappant de constater une plus grande quantité de dossiers de permis. Le nombre de demandes refusées ou annulées y est particulièrement élevé.

ANALYSE DES PERMIS

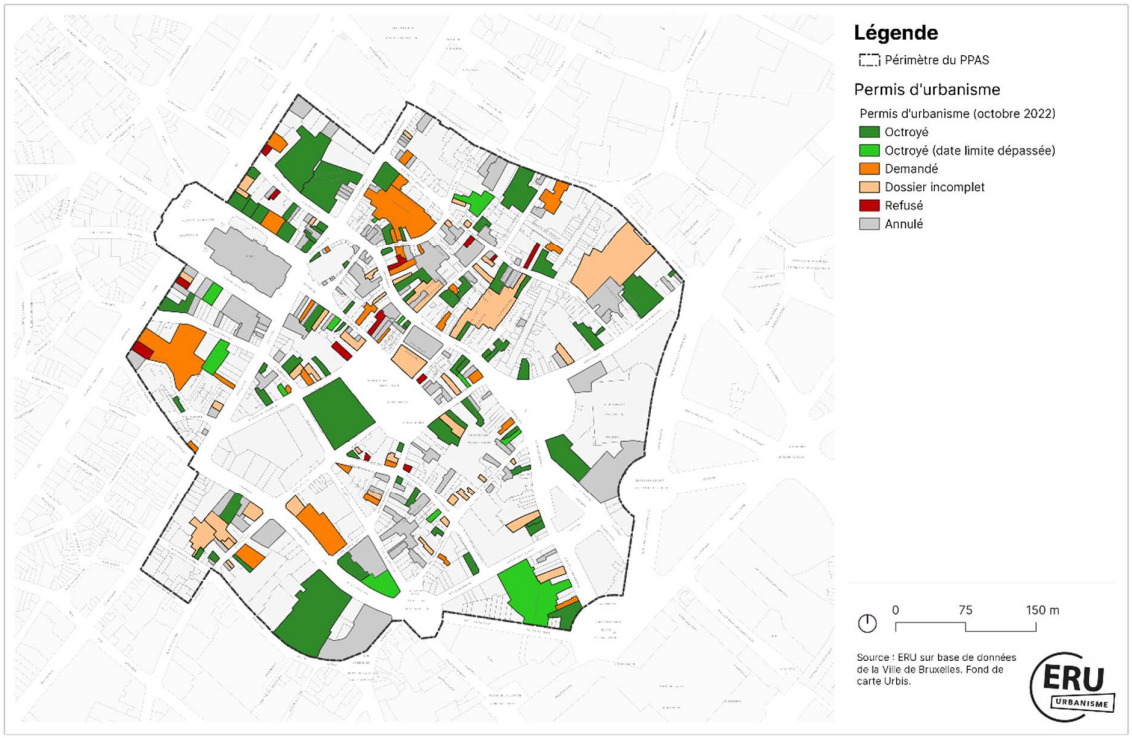


Figure 90 - Permis d'Urbanisme (source : Ville de Bruxelles)

Nous avons trié les permis octroyés (2018-2022) qui nous semblaient être les plus significatifs et en les classant en 4 enjeux : logement, patrimoine, tourisme, (dé)densification.

Permis relatifs au logement

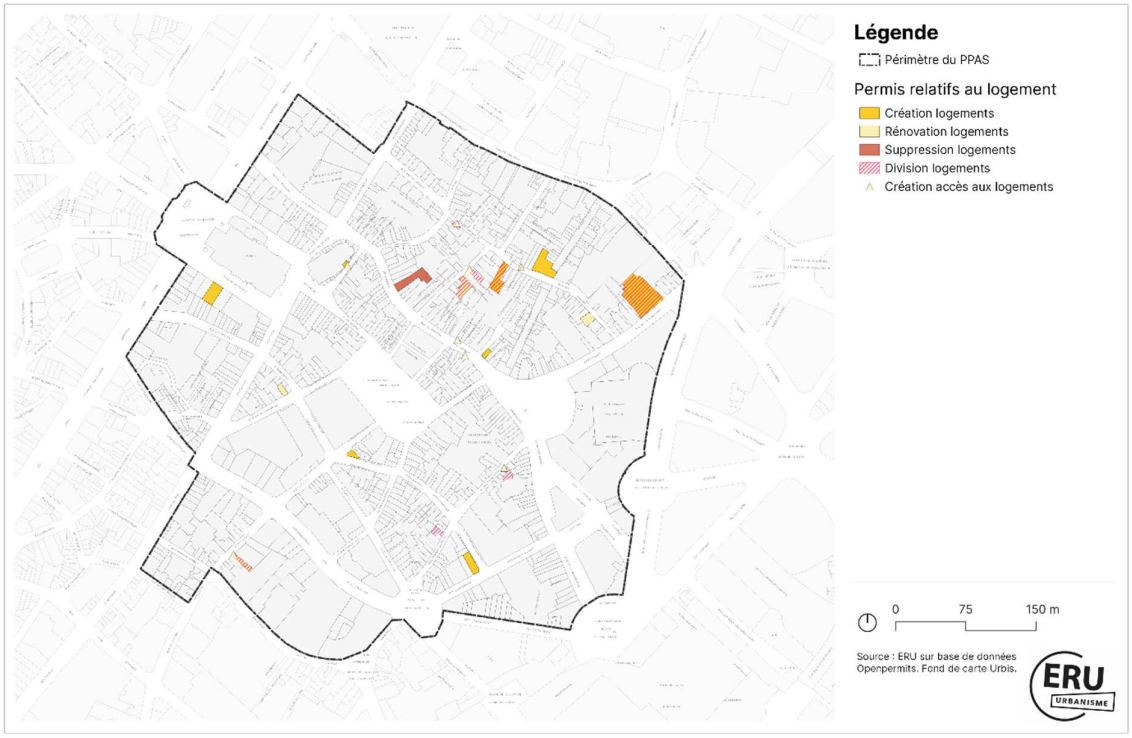


Figure 91 - Carte des permis relatifs au logement (source : Openpermits)

En ce qui concerne le logement, on observe une tendance majoritaire en faveur de la création et la rénovation de logements (17 projets). 7 projets créent une porte d'accès vers les logements : pour ces projets, il s'agit donc de réactiver des logements existants mais vides. A noter que plusieurs projets viennent diviser des logements ; cette division s'inscrit quasiment toujours dans la rénovation des appartements et donc permettent possiblement de viabiliser le projet immobilier.

Permis relatifs à l'activité touristique

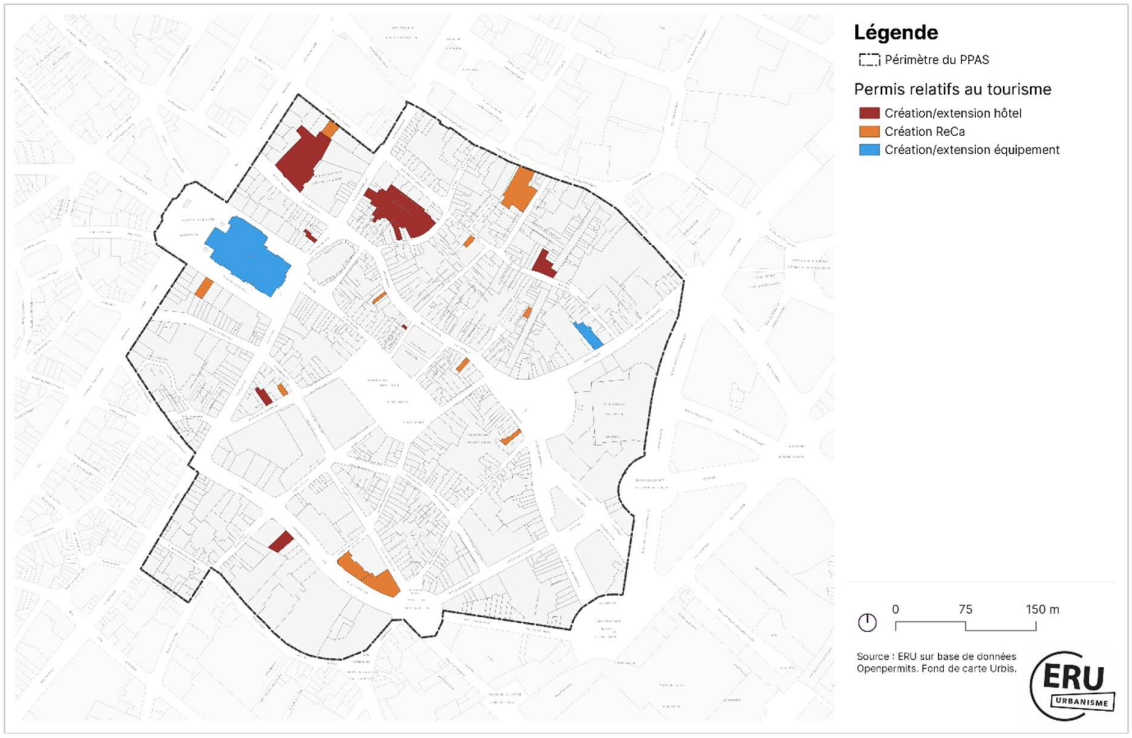


Figure 92 - Carte des permis relatifs au tourisme (source : Openpermits)

La dynamique des permis confirme la forte visée touristique du quartier. A côté des projets d'hébergement touristiques (hôtel, apparthôtel), on observe la forte progression du secteur ReCa au détriment des commerces : c'est le cas de 9 projets sur 12. Le Brussels Beer Project est le projet phare d'équipement touristique de la zone, auquel on peut rajouter Imagine Belgium (non présent sur la carte – permis en cours d'instruction mais activité déjà ouverte).

Permis relatifs à la densification et dédensification

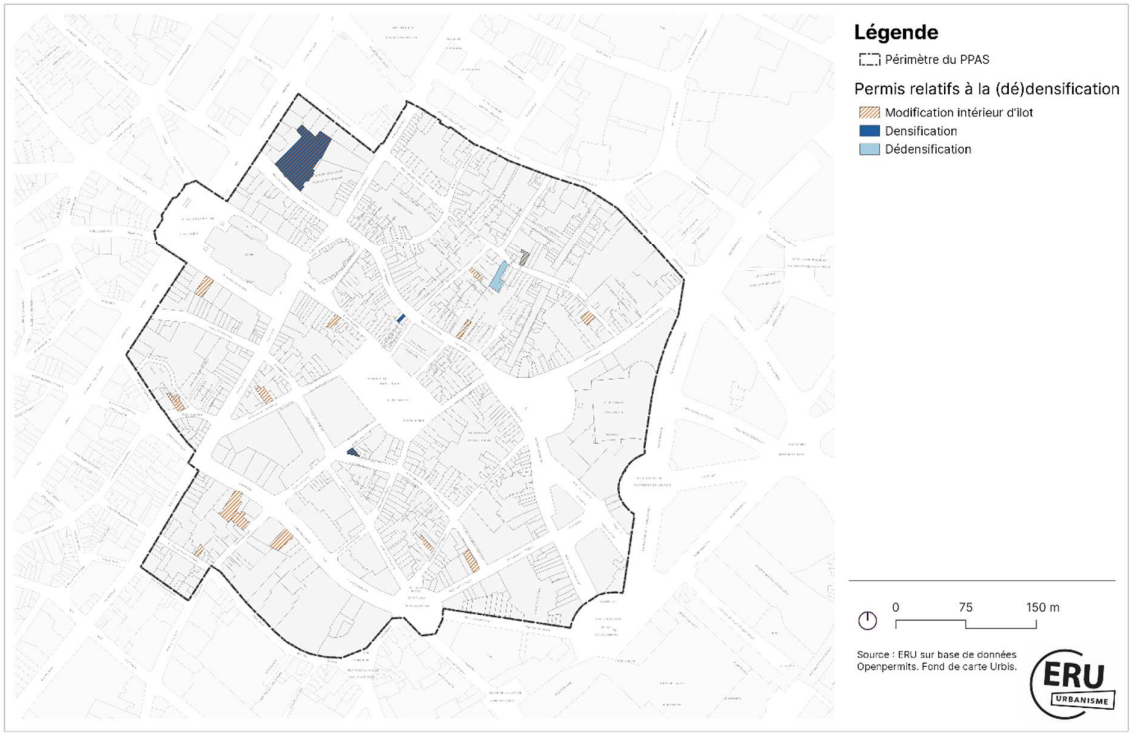


Figure 93 - Carte des permis relatifs à la (dé)densification (source : Openpermits)

Sur l'aspect de la (dé)densification, on peut observer l'importance des intérieurs d'îlots : ils constituent un enjeu plus grand de dédensification possible, mais sont également moins protégés. Une étude approfondie des cœurs d'îlots serait pertinente pour mieux comprendre les dynamiques en cours.



Figure 94 - Exemple de toiture végétalisée installée dans le centre de Bruxelles (Source : ERU).

Permis relatifs au patrimoine

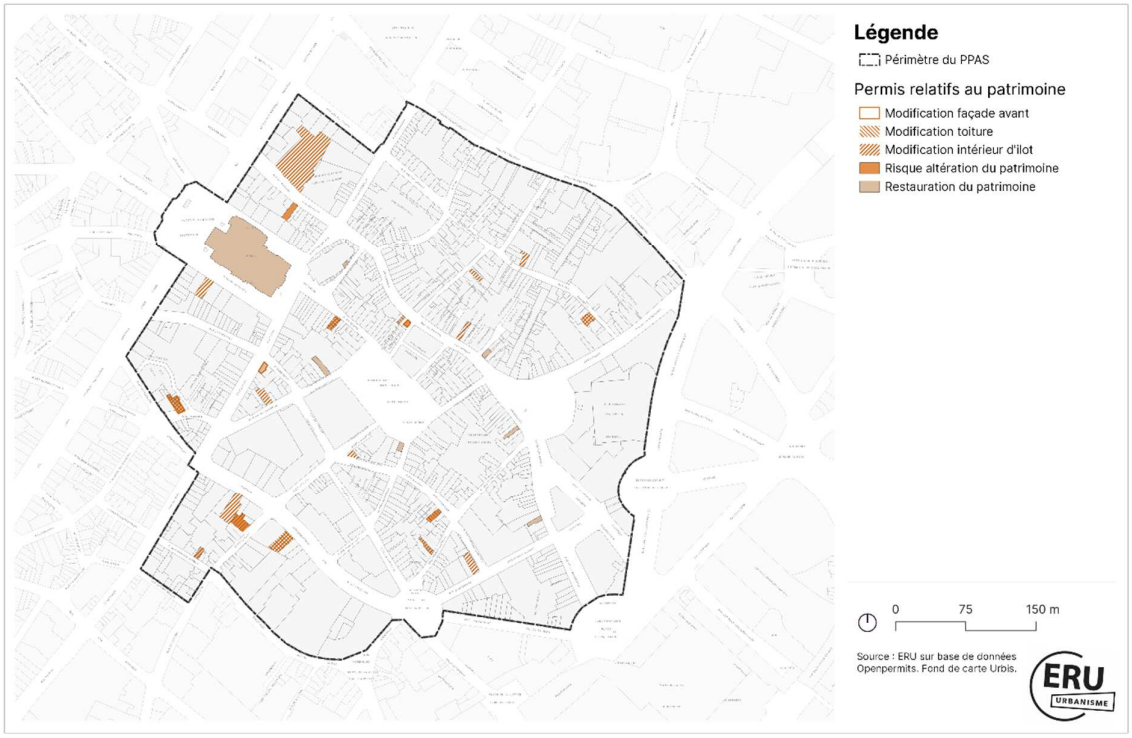


Figure 95 - Carte des permis relatifs au patrimoine (source : Openpermits)

Le secteur du patrimoine présente un enjeu particulier dans la zone. La restauration d'une part et le risque d'altération d'autre part dépendent surtout du niveau de protection des bâtiments. Une nouvelle fois, les intérieurs d'îlots et la façade arrière peuvent être très impactés : notamment, dans le cas de projets HoReCa (4 projets sur 16) qui nécessitent des installations techniques et/ou des escaliers de secours. Dans le cas de projets de logement (5 sur 16), il y a création de balcons ou de terrasses.

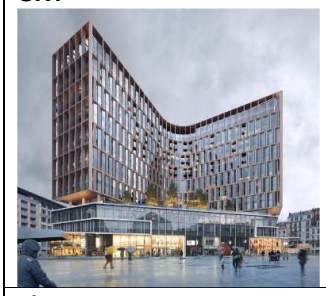
AUTRES PROJETS

Projets immobiliers

Le centre-ville connaît une dynamique immobilière très importante. Une grande quantité de projets publics et privés se concentrent autour du piétonnier et modifieront la dynamique et l'allure de centre dans les années à venir. Certains de ces projets ont des surfaces de plusieurs dizaines de millier de mètres carrées et impliquent des investissements de dizaines de millions d'euros.

Si une partie des projets est mixte et inclue des logements, la plupart des surfaces en question seront dédiés à la fonction tertiaire. Parmi ces grands projets, nous pouvons citer Oxy, Brucity, The dome, Lebeau, Multi ou Brouck'R.

Tableau des grands projets immobiliers dans le quartier et alentours

Nom du projet	Localisation	Surface totale	Fonction	Détails (permis, avancement)
OXY 	Place de la Monnaie	70.945 m²	Mixte : Appartements (11 716 m²), hôtel (14 543 m²), bureaux (44 000 m²), espaces verts	Permis d'urbanisme octroyé Etat actuel : pas encore de travaux
The Dome	Boulevard Anspach 63-69A	19.000 m²	Mixte : HoReCa - Eataly au rdc, Commerces (5 515 m²), appartements (5 585 m²), bureaux (7 647 m²)	Permis d'urbanisme demandé en 2018 Etat actuel : pas encore de travaux
Rénovation de la Bourse	Place de la Bourse	12.000 m²	Culturel/événementiel (2.483 m²), HoReCa (892 m²) Belgian Beer World (4.326 m²)	Permis d'urbanisme octroyé en 2017 Etat actuel : travaux en cours depuis 2020 et date de fin prévue pour 2023
Lebeau	Rue Lebeau, rue de la Paille, rue de Ruysbroeck	42.100 m²	Mixte : Commerces (1 700 m²), Bureaux (10 100 m²), Hôtel (8 200 m²), appartements (22 100 m²)	Permis d'urbanisme demandé en 2019, revu. Etat actuel : pas encore de travaux
Multi	Boulevard Anspach 1	45.755 m²	Bureaux	Permis d'urbanisme octroyé en 2018 Etat actuel : Travaux commencés en 2019 et date de fin prévue pour 2022
Brucity 	Parking 58	37.000 m²	Bureaux pour l'administration de la Ville de Bruxelles	Permis d'urbanisme octroyé en 2017 Etat actuel : emménagement des services depuis déc 2022

Ces futurs projets développent une offre majoritairement tournée vers les travailleurs, navetteurs et touristes. On observe beaucoup de bureaux et nouveaux hôtels, très peu de logements (les quelques projets prévoient notamment des studios, une typologie favorable à du Airbnb) et peu de logements plus grands pour pouvoir accueillir des familles. Aucun logement social n'est prévu.

On prévoit également la création de nouveaux établissements HoReCa dans un quartier où l'offre est déjà abondante. On s'aperçoit donc que, malgré la crise sanitaire qui a montré la fragilité du secteur touristique, l'offre touristique se développe.

Par ailleurs, le Belgian Beer World ambitionne de se positionner parmi les principales attractions touristiques à Bruxelles avec plus de 400 000 visiteurs attendus par an, ce qui viendra impacter de manière conséquente la dynamique touristique du centre-ville.

Projets dans l'espace public

Réaménagements

Le périmètre connaît plusieurs études et réflexions de réaménagement de l'espace public, notamment dans la foulée de l'implémentation de la maille Good Move (voir chapitre Mobilité) : sens unique rue Duquesnoy, Putterie, Infante Isabelle, mise en zone piétonne (avec borne) de la place Vieille Halles aux Blés/Chêne/Villers/Etuve/Moineaux. Le trafic rue du Lombard sera aussi réduit grâce au filtre (borne) prévu rue des Riches Claires qui supprimera le transit vers la rue d'Anderlecht (axe Est-Ouest) aux heures scolaires ; l'axe Ouest-Est est déjà local (accès parking et zone piétonne).

Egalement, l'apaisement du trafic rue de l'Ecuyer (plus d'accès depuis le quartier des Quais-obligation de tourner à gauche vers rue de Laeken depuis St Catherine). L'ensemble des mesures pour la maille Pentagone va permettre de réduire les flux automobiles (dont les transits) et revaloriser l'espace public pour les modes actifs et transports en commun : aménagements provisoires prévus notamment place Vielle Halles aux Blés, marquages pistes cyclables rue Duquesnoy.

La Ville souhaite également végétaliser et piétonniser la place Agora. L'espace public pourra être valorisé suite aux mesures de Good Move (voir chapitre Trame viaire et espaces publics). Le projet est néanmoins à l'arrêt au moment de la rédaction du diagnostic.

Il y a des réflexions en cours pour une réfection de la rue Duquesnoy et de la place Vieille Halles aux Blés.

La Ville étudie le réaménagement des axes Madeleine/Infante Isabelle/ square Putterie/ Albertine : Mission d'étude jusque l'avant-projet pour Infante Isabelle et Square Putterie, mission d'étude complète pour Albertine. Début de l'étude à partir de septembre 2022.

Finalement, les abords de la Bourse (rue de la Bourse, rue Maus, rue du Midi) seront également réaménagés.

Masterplan des Espaces publics



Le Masterplan des Espaces publics piloté par le Bureau Bas Smets inclut plusieurs séquences à intégrer dans le périmètre :

- Primaire : Bourse/ Beurre/Grand-Place/ Colline/ Marché aux Herbes/ Agora/Madeleine/Infante Isabelle/Square Putterie
- Secondaire :
  - Lombard/Place Saint Jean/Hôpital
  - Evêque/Ecuyer/Arenberg

Figure 96 - Masterplan des Espaces publics (source : Bas Smets)

Ligne de tram

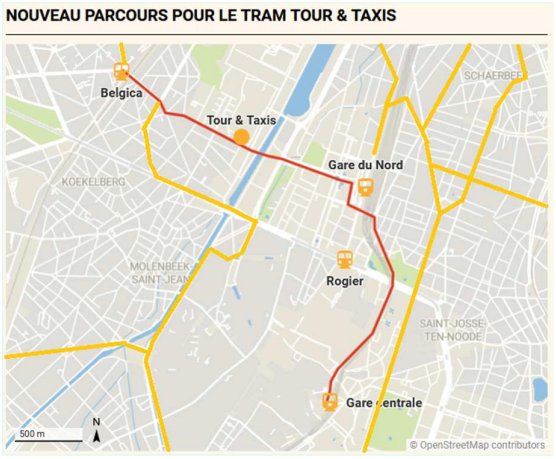


Figure 97 - Projet de nouvelle ligne de tram (source : webmagazine transporturbain[18])

Une nouvelle ligne de tram est prévue entre la Gare Centrale et Belgica, à travers le boulevard de l'Impératrice.

[18] Source : webmagazine Transporturbain. URL : http://transporturbain.canalblog.com/archives/2021/09/11/39118731.html

SITES CLÉS

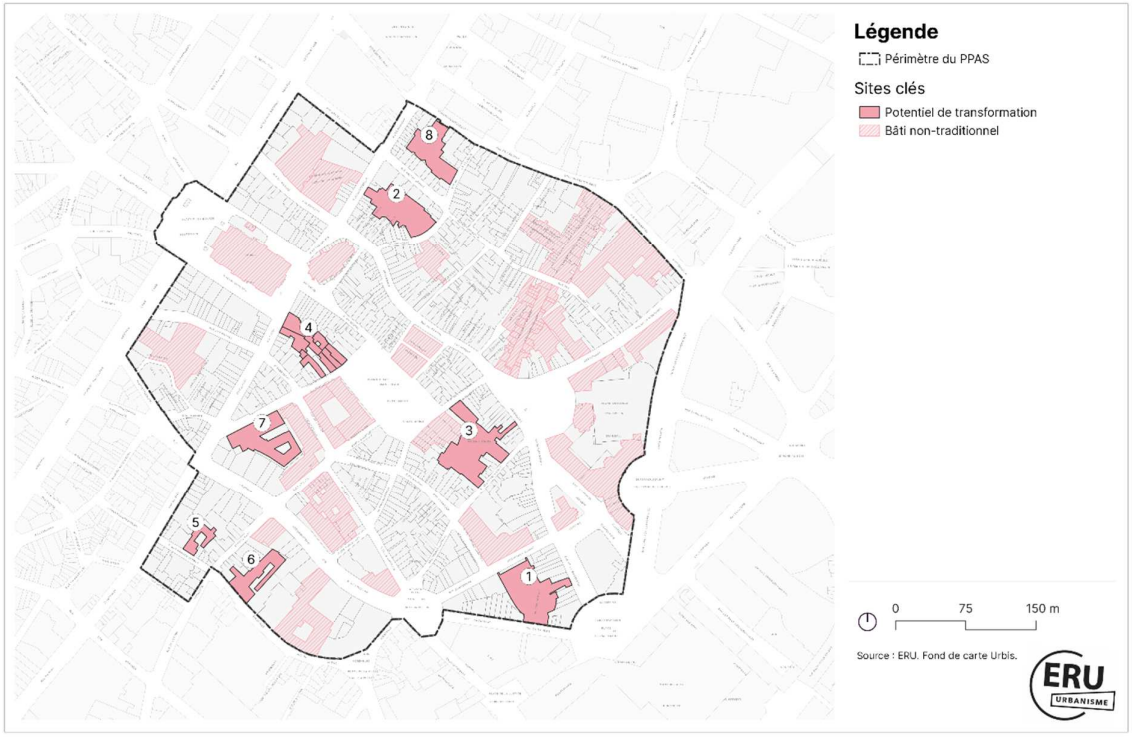


Figure 98 - Sites clés avec potentiel de transformation (source : ERU)

Le périmètre compte neuf sites-clé (si nous incluons la place d'Espagne, seul espace public, les autres sites étant des bâtiments), à grande échelle, qui pourront connaître des changements importants dans les années à venir en fonction des choix stratégiques à mener. Nous avons identifié quatre sites appartenant à la Ville (Galerie Bortier, Grands Carmes, Chêne et le parking Ecuyer) et quatre sites appartenant à d'autres propriétaires (Galerie du Centre, Galerie Agora, parcelles Prowinko et le Commissariat de police Amigo).

	Site-clé	Fonction	Avenir	Propriétaire
1	**Galerie Bortier**	Galerie commerçante	À définir	Ville de Bruxelles
2	**Galerie du Centre**	Galerie commerçante	Rénovation ?	Privée
3	**Galerie Agora**	Galerie commerçante	Rénovation ?	Privée
4	**Parcelles CBC**	Bureaux	Hôtel ou bureaux	Privé (Prowinko)
5	**Grands Carmes**	Atelier artistique	Logements, HoReCa, équipement	Ville de Bruxelles
6	**Chêne**	Services de la Ville	À définir	Ville de Bruxelles
7	**Commissariat de police**	Commissariat	À définir	Zone de Police Bruxelles-Ixelles
8	**Ecuyer**	Parking	Logements ?	Ville de Bruxelles (gestion Interparking)

Galerie Bortier



Figure 99 - Vue aérienne sur la galerie (source : Google Maps)



Figure 100 - Intérieur (source : ERU)

Description

Conçue par l'architecte Jean-Pierre Cluysenaar et inaugurée en 1848, autrefois spécialisée en bonneterie, la galerie Bortier n'est aujourd'hui plus très visible et de fait peu passante.

Située au cœur de l'îlot en face du Mont des Arts, l'entrée principale face au square de la Putterie a été dynamisée de façon illégale avec des potelets, ce qui l'aide un peu à être percevable. Mais l'arrière n'a rien d'attirant. Il ressemble à un dépotoir car la salle de la Madeleine y pose ses poubelles. Sa forme peu claire, en coude, est une difficulté supplémentaire.

La Ville de Bruxelles en est propriétaire et sa gestion est assurée par la Régie foncière. Aujourd'hui, la galerie se compose de nombreux propriétaires de petits locaux. Les propriétaires vieillissent et partent en laissant une cellule vide. En résulte une galerie qui manque de dynamisme et fonctionne surtout grâce aux habitués. Quelques évènements culturels y ont eu lieu (festival Picture).

Pour contrer ce délaissement et redynamiser la galerie, la Régie de la Ville a lancé un appel à projets pour occupation des commerces vides en mars 2022. Les locaux en question sont les nº 7 et 12, et représentent 132 et 63 m² avec le couloir de circulation qui leur fait face. L'appel à projet s'est fait dans une logique d'occupation temporaire pour tester la viabilité de la proposition.

Perspectives et potentiel de réaménagement

La galerie doit recréer un dynamisme et une identité propres. Il y a matière à la développer, d'un point de vue du tourisme mais également pour les habitants.

La solution serait peut-être de la remettre en avant dans les circuits touristiques, de recréer une connexion avec les institutions culturelles. L'idée serait aussi d'y implanter du commerce de destination. Néanmoins, l'installation de l'HoReCa paraît compliquée et le commerce de détail ne se porte pas très bien. Certaines galeries parisiennes, où un équilibre entre habitants et touristes a été atteint, peuvent servir d'exemple.

En termes de gestion, la Régie souhaite trouver un gestionnaire global de la galerie, pourvu d'une vision, plutôt que locataire par locataire. Le service culture pourra être mobilisé pour proposer des activités culturelles. L'idée d'une hybridation culture- HoReCa a été évoquée.

Enjeux – synthèse

- **Atouts**
  - Belle galerie commerçante, conçue par Jean-Pierre Cluysenaar

- Identité forte, d'abord liée à la bonneterie puis à la culture et aux bouquinistes
- **Faiblesses**
  - Peu de visibilité, et donc peu de passage, avec une forme peu claire (en coude)
  - Déclin du commerce et apparition de cellules vides
  - Entrée arrière (rue de la Madeleine) à côte des poubelles de la salle de la Madeleine
- **Opportunités**
  - La Régie a lancé un appel d'offres pour une occupation temporaire
  - La situation de la galerie et ses qualités esthétiques sont deux leviers pour une dynamisation future
  - La galerie a des caractéristiques singulières par rapport aux autres galeries commerçantes – petite, charmante et chaleureuse
  - Ouverture de la Régie à créer un nouveau dynamisme et identité
  - Plusieurs possibilités pour l'avenir : culture, commerce, tourisme
- **Menaces**
  - Difficulté à pérenniser un projet culturel ou commerçant si ne public n'adhère pas

Galerie du Centre

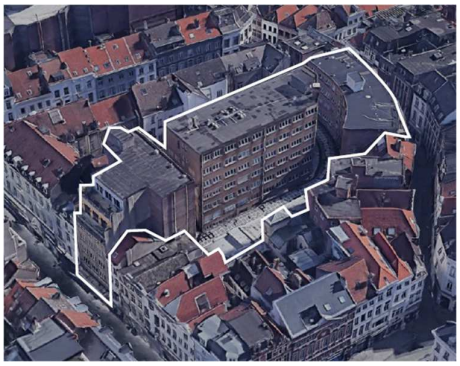


Figure 101 - Empreinte du bâti (source :ERU, à partir de Google Maps)



Figure 102 - Entrée depuis la Rue des Fripiers (source : Google Maps)

Description

Un des commerçants, Manuel Fasioli, possède environ 65% de la galerie et quelques bureaux, ce qui fait de lui un acteur important dans la dynamique des lieux. Il appartient aussi à l'association des commerçants. La galerie était inactive il y a dix ans, puis les nail shops (magasins de manucures) se sont installés et ont fait revivre la galerie. Les commerçants asiatiques n'ont pas eu peur de s'installer les uns à côté des autres, et cela a créé un grand marché. 30.000 personnes viennent refaire leurs ongles chaque mois. Les commerçants sont pour la plupart de petits indépendants qui profitent des loyers bas. Cependant, il y a eu plusieurs cas de travail au noir dans le passé récent. Il y a des témoignages de problèmes d'hygiène.

Aujourd'hui la rue des Fripiers fonctionne la journée, la rue de la Fourche fonctionne le soir (Delirium…), et la galerie sert de lien entre les deux. Ce lien mériterait d'ailleurs d'être renforcé.



Au-dessus de la galerie, les étages abritent appart-hôtel, logements (notamment coté Fourche) et bureaux, accessibles par 4 accès séparés au niveau de la galerie. De l'autre côté, un projet d'hôtel a été refusé puisqu'il ne respectait pas les normes SIAMU. La mixité pose des difficultés au niveau de la gestion, qui est la même pour tous mais séparé par bâtiments. Le mauvais état de la verrière est, selon monsieur Fasioli, un problème hérité des anciens syndics, qui ont très mal géré la galerie.

Figure 103 – Emprise de la Galerie du Centre dans l'îlot (source : ERU)

La galerie abrite également le Cinéma Aventure, qui peine à attirer les cinéphiles en raison de l'ambiance peu rassurante de la galerie le soir : boutiques fermées à partir de 22h et sortie du cinéma jusqu'à minuit, peu de lumière, personnes qui errent dans les couloirs… La sécurité et la propreté posent également question, d'autres enseignes commerciales craignent de s'y installer. Il y a également la présence d'un sex-shop qui décourage certains magasins de s'y installer.

Dans la spéculation, certains propriétaires de cellules commerciales ont finalement laissé leurs espaces à l'abandon et les pouvoirs publics n'ont rien su faire depuis. C'est le cas de la cellule côté rue des Fripiers, à l'abandon depuis 5 ans, et de l'occasion manquée de la vitrine côté rue du côté opposé (Léonidas est devenue un nail-shop).

Perspectives et potentiel de réaménagement

D'après Manuel Fasioli, le souhait existe de travailler avec les pouvoirs publics dans un projet de redynamisation et soutien de la galerie en passant par un bureau d'études. Dans le passé, un projet avait été réalisé avec l'appui de Marion Lemesre, ancienne échevine au commerce.



Figure 104 - Le bâtiment s'élève largement au-dessus des autres bâtis de l'îlot (source : ERU)

Quelques pistes à explorer ont été évoquées par le commerçant : la diversification commerciale (chaussures, vêtements, regroupement HoReCa côté rue de la Fourche), mais aussi la création d'une brasserie face au cinéma pour avoir un HoReCa ouvert jusque tard qui appuie le cinéma et des évènements de dynamisation. L'idée d'avoir des toitures vertes en intérieur d'îlot, aussi pour l'image donnée aux touristes en appart-hôtel, a été également évoquée.

Outre l'offre commerciale et les toitures, il y a sans doute un travail d'identité et image de la galerie à mener.

Enjeux – synthèse

- **Atouts**
  - Une certaine dynamique retrouvée après des années de déclin
  - Forte connectivité aux voiries environnantes
- **Faiblesses**
  - Très mauvais état de la galerie
  - Manque de qualité de l'offre commerciale et de l'identité du lieu
  - Problèmes de travail au noir et d'hygiène
- **Opportunités**
  - Rénovation et redynamisation de la galerie avec une meilleure offre commerciale
  - Réfléchir à la dédensification de l'îlot : les bâtiments représentent une rupture importante de gabarit et occupent tout l'intérieur de l'îlot
  - Végétalisation des toitures plates
- **Menaces**
  - Problèmes sociaux et d'hygiène de la galerie semblent encore très présents
  - Difficultés de gestion de l'ensemble du bâtiment (commerce, logement, bureaux…)

Galerie Agora



Figure 105 - Entrée depuis la Rue du Marché aux Herbes (source : Google Maps)

Description

La galerie Agora, dessinée par l'architecte J. Van de Putte en 1963, a ouvert ses portes en 1966. Ses trois entrées correspondent aux trois entrées du cinéma de jadis. La galerie, de 1400 m² (et qui sert aussi de trait d'union vers la Grand-Place), abrite de nombreux commerces (102), en majorité de vêtements peu qualitatifs, mais contrairement à d'autres galeries le lieu reste très fréquenté. Le complexe comprend également un parking souterrain ainsi que des bureaux.[19]

Son existence n'a pas toujours été bien acceptée, en 2006 l'Arau propose sa démolition. D'après l'association*, « la galerie Agora constitue une erreur historique. Jamais sa construction n'aurait dû être autorisée dans le centre historique. Elle occupe en effet tout un intérieur d'îlot du centre ancien, nuisant ainsi gravement à son habitabilité. Elle a un impact négatif sur les immeubles à front de rue (dont certains ne comprennent que des façades de théâtre donnant sur le vide) et elle entraîne une perte d'habitabilité des immeubles voisins (une cinquantaine d'immeubles) due au manque de lumière, à la médiocrité des vues et aux désagréments divers liés à l'occupation des immeubles par des bureaux (le toit de la galerie commerciale est hérissé d'appareils de conditionnement d'air, par exemple). »* [20]



Figure 106 - Les "façades de théâtre" de la galerie Agora (source : Google Maps)

Si cette densification est commune à toutes les constructions en intérieur d'îlot permises par le PPAS Îlot sacré, la galerie Agora demeure un symbole majeur de l'impact négatif de ces mêmes constructions. Rue des Eperonniers, quelques façades n'ont pas d'autre fonction que de contribuer au théâtre urbain.

[19] Source : Reflexcity. URL : http://www.reflexcity.net/bruxelles/communes/ville-de-bruxelles/pentagone/ilot-sacre/rue-du-marche-aux-herbes/galerie-agora
[20] Source : ARAU. URL : https://www.arau.org/au/06-02-23.pdf

Perspectives et potentiel de réaménagement

La complexité de la gestion des galeries réside dans la division de celles-ci entre de nombreux petits propriétaires. Le syndic Phicap a assumé la gestion à partir de 2017, mais ce n'est plus le cas. La famille Dinky, propriétaire de nombreuses cellules commerciales, travaille sur un projet qualitatif de revalorisation dont les détails sont inconnus. Un travail avec les pouvoirs publics

La galerie est par ailleurs exigüe et très sombre, des projets de réaménagement seront l'occasion d'y faire entrer la lumière. Les contraintes SIAMU semblent fort importantes.

Enjeux – synthèse

- **Atouts**
  - Une certaine dynamique commerciale
  - Forte connectivité aux voiries environnantes, et emplacement privilégié
- **Faiblesses**
  - Mauvais état de la galerie, très sombre
  - Manque de qualité de l'offre commerciale et de l'identité du lieu
  - Grande quantité de cellules commerciales
- **Opportunités**
  - Rénovation et redynamisation de la galerie avec une meilleure offre commerciale
  - Réfléchir à la dédensification de l'îlot : les bâtiments représentent une rupture importante de gabarit et occupent tout l'intérieur de l'îlot
  - Végétalisation des toitures plates
- **Menaces**
  - Difficultés de gestion de l'ensemble du bâtiment (commerce, bureaux…)

Grand-Place 5, 6 et 7, rue de la Tête d'Or 3, rue du Midi 8, 10 et 18 (Prowinko)



Figure 107 – Vue aérienne (source : Google Maps)

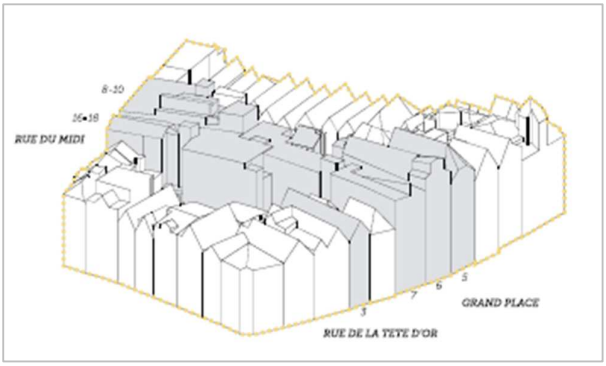


Figure 108 - Site du projet (source : Prowincko/MA2)

Description

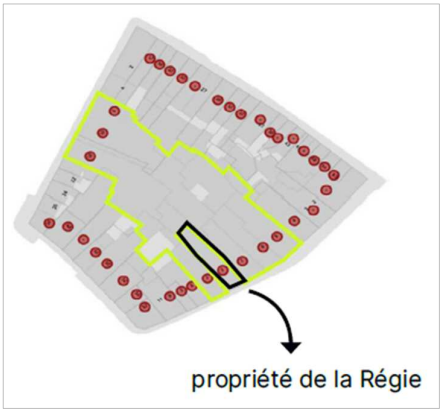


Figure 109 - Parcellaire (source : Ville de Bruxelles)

L'investisseur immobilier privé Prowinko a lancé un projet sur le complexe immobilier de CBC Banques & Assurances, parcelles de bureaux aujourd'hui inoccupés. Ce projet d'établissement hôtelier de 120 chambres occupe une grande partie d'un îlot situé au cœur de la zone « Unesco », donnant directement sur le Nord-Ouest de la Grand-Place. Il est à noter la présence d'une parcelle appartenant à la Régie enclavée dans le périmètre. Prowinko a mandaté l'agence d'architecture OMA (Rem Koolhaas) pour la réalisation d'un projet constitué de deux blocs en intérieur d'îlot, face à face, hébergeant la plupart des chambres. L'option « bureau » est le plan B du promoteur.

Il est actuellement possible de circuler à travers les différentes parcelles appartenant à Prowinko (4 immeubles donnant sur la Grand-Place, 2 sur la rue du Midi) et à travers les différents bâtiments contigus construits en intérieur d'îlot au fur et à mesure des années.



Figure 110 - L'îlot au XVIIIe siècle vs maintenant (source : Prowinko)

Cet assemblage de bâtiments de différentes époques et gabarits n'est pas dénoué d'intérêt, mais il en résulte une très grande complexité qui rend la circulation labyrinthique. Des demi-étages, des pièces et couloirs de dimensions et aménagements très variés (pièces évènementielles en faux-vieux, entreposage de marchandises, bureaux vides..), la singularité de chaque étage et de chaque bâtiment rendent difficile la lisibilité des lieux au premier abord.



Figure 111 - Intérieur de l'îlot (source : ERU)

Les intérieurs des bâtiments ont été fort dénaturés et offrent aujourd'hui peu de qualités patrimoniales. L'agence d'architecture MA² a réalisé une étude historique pour le compte de Prowinko, mettant en lumière les éléments patrimoniaux encore existants, notamment sur les bâtiments donnant sur la Grand-Place. Outre les façades, les éléments classés existants incluent certaines arches et plafonds en pierre, charpentes, toitures… Cependant, les interventions du XXe sont nombreuses et en résulte aujourd'hui une structure complexe, imbriquée dans les bâtiments en intérieur d'îlot.



Figure 112 - Intérieur de l'îlot (source : ERU)

Si le projet de Prowinko évoque la suppression des nombreux bâtiments en intérieur d'îlot (ateliers, bureaux…) sans importante patrimoniale, soulignant dans un premier temps les façades arrière du bâti historique de l'îlot, c'est pour mieux l'occuper avec deux bâtiments « blocs de bois » de chambres d'hôtel, qui posent la question du vis-à-vis avec les bâtiments limitrophes.

Néanmoins, cette étude révèle l'existence antérieure de circulations entre la Grand-Place et la rue du Midi par l'intérieur de l'îlot, élément qui peut être intéressant dans le cadre de la réflexion sur les intérieurs d'îlot.

Potentiel de réaménagement

Au vu de sa localisation entre la Bourse et la Grand-Place, l'affectation « établissement hôtelier » a du sens à cet endroit (bien que directement en concurrence avec l'Hôtel Amigo qui « étudierait » la possibilité de s'étendre sur les parcelles de l'actuel commissariat). Cependant, tous les établissements hôteliers de grande capacité sont situés au sein d'îlots affectés en zones administratives ou à forte mixité au PRAS, affectations autorisant des établissements de 150 chambres et plus. Ce qui n'est pas le cas de l'îlot CBC, inscrit au PRAS en zone d'habitation avec liseré commercial.

A l'exception des biens sis rue du Midi, l'entièreté des bâtiments concernés par le projet (Grand-Place 5,6,7/rue de la tête d'Or, 3/rue du Midi 8-18) est classée. La totalité de l'îlot est en zone de protection des sites classés de la Bourse et de la Grand-Place. Si au niveau des prescriptions générales, la prescription 0.8. permet aux biens classés d'être transformés en établissements hôteliers, la zone d'affectation ne leur permet cependant qu'une capacité de 20 chambres (maximum 50 chambres moyennant mesures particulières de publicité).

Le projet d'établissement hôtelier comportant plus de 50 chambres au sein de l'îlot est donc non-conforme aux prescriptions du PRAS. En effet, le PRAS ne prévoit pas la possibilité de recourir au mécanisme d'élaboration d'un PPAS afin d'augmenter la capacité des établissements hôteliers en zone

d'habitation. Cependant, un PPAS peut déroger au PRAS à conditions de pouvoir le justifier 1) pour des raisons économiques et sociales 2) qui répondent aux objectifs du PRAS, 3) que la dérogation est raisonnable[21].

Au vu des délais pour l'élaboration du PPAS et des incertitudes sur son contenu, Prowinko envisage de ne plus réaliser un hôtel sur le site du CBC mais de redévelopper du bureau comme alternative ; dans ce cas, la volonté est plutôt de partir des bâtiments existants en dégageant des cours intérieures.

Enjeux - synthèse

- **Atouts :**
  - Position stratégique de l'îlot, donnant sur la Grand-Place
  - Grandes qualités des façades
- **Faiblesses :**
  - Intérieur d'îlot complexe et intriqué ; circulations illisibles et labyrinthiques
  - Parcelle de la régie enclavée entre celles appartenant à Prowinko
  - Intérieurs des bâtiments dénaturées
- **Opportunités**
  - Positionnement vis-à-vis des fonctions à soutenir pour cet endroit
  - Faire un bilan écologique des alternatives démolition-reconstruction vs rénovation
  - Ne pas aller à l'encontre du besoin de dédensification du quartier
  - Opportunité de la création d'une circulation en intérieur d'îlot
- **Menaces**
  - Densification excessive du projet immobilier, avec problèmes de vis-à-vis
  - Le délai d'aboutissement du PPAS met en attente l'aménagement des parcelles

[21] Note « Hôtel » - Zone dite « Unesco », Ville de Bruxelles, 2019

Rue des Grands Carmes 20-28



Figure 113 - Empreinte du bâti (source : Google Maps)



Figure 114 - Façade avant (source : étude état de référence)

Description

Cet ancien hôtel de maître d'apparence néoclassique, figurant déjà dans les sources d'archives en 1616, est articulé en plusieurs ailes autour d'une cour. Il est classé comme ensemble depuis 2003 et a été acquis par la Ville en 2019. Ce bâtiment de deux niveaux et demi et six travées sous bâtière de tuiles présente de vastes possibilités d'occupation notamment par les 2 ailes sur la cour, avec des salles spacieuses, une imposante charpente ancienne, un espace d'atelier (ancien atelier du peintre Arié Mandelbaum) et un corps de logis d'habitation. Il est occupé temporairement par des associations socio-culturelles LGBTQIA+ (Alias, Ex Aequo, Genres pluriels, Rainbow House Brussels et Tels Quels), axées à la fois sur la santé et sur la culture, sur environ 1000 m², avec le but de réduire les inégalités de genre dans l'accès de santé entre les personnes LGBTI et la population dite générale.

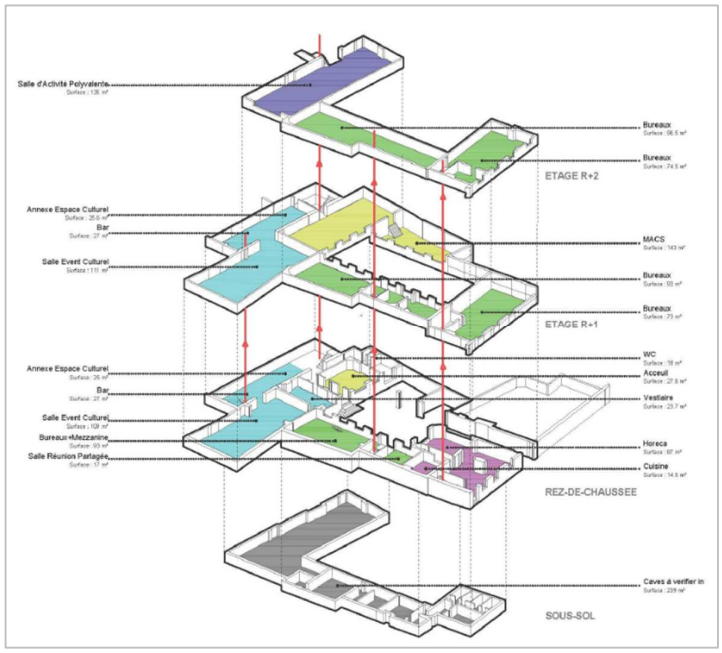


Figure 115 - Axonométrie du projet d'occupation temporaire (source : Manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire du bâtiment Rue des Grands Carmes)

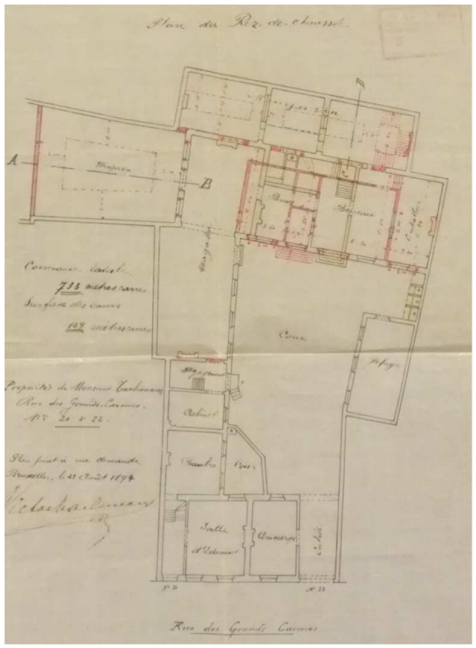


Figure 116 – Plan (source : étude état de référence)

Perspectives et potentiel de réaménagement

La Régie va proposer un permis pour pérenniser l'occupation des associations et le centre de soins, puis réhabiliter une partie du bâtiment en logements. Il est également envisagé que le logement soit destiné à ce public.

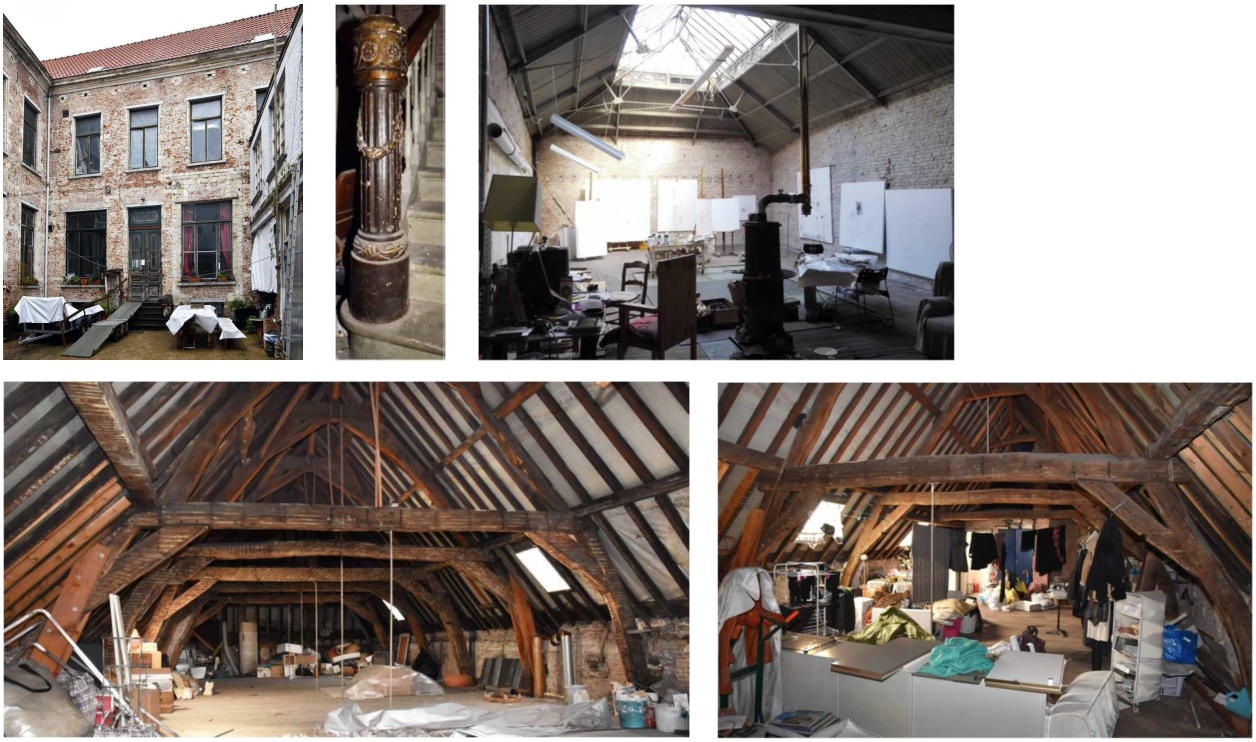


Figure 117 - Quelques vue de l'ensemble classé rue des Grands Carmes (source : étude Etat de référence)

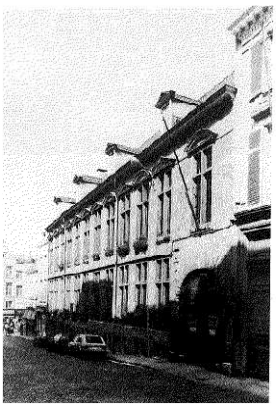
Enjeux - synthèse

- **Atouts**
  - Ancien hôtel de maître singulier et de grande valeur patrimoniale
  - Vastes possibilités d'occupation
  - Occupation temporaire associative autour de la santé et de la culture réussie
- **Opportunités**
  - Pérennisation du projet d'occupation temporaire, avec un projet mixte incluant du logement
  - Valoriser les lieux, en les ouvrant au public avec l'implantation mixte d'équipement de quartier et utilisation potentielle (ponctuelle) de la cour comme espace de rencontre.
  - Répondre aux besoins de logements dans le centre – étudier l'opportunité de créer du logement public
  - Intégrer l'équipement de santé prévu dans le maillage d'équipements locaux
- **Menaces**
  - Exigences de rénovation d'un bâtiment classé

Rue du Chêne 8 : L'Ancien Hôtel de Visscher

Description

Ce site est propriété de la Ville de Bruxelles depuis 1864. Ancien Hôtel de Visscher de Celles, datant probablement du XVIIe siècle, il présente à front de rue une importante façade en briques et en grès de 2 niveaux et 12 travées, profondément restauré par l'architecte de la Ville Jean Rombaux en 1958-59. L'immeuble a abrité l'Athénée Royal jusqu'en 1887, puis les services du gaz (l'Hôtel du Gaz) et est occupé aujourd'hui par des services techniques de la Ville. Une porte cochère donne accès à une cour et une longue aile d'ateliers et de magasins perpendiculaire à la rue, édifiée en 1901 pour l'Hôtel du gaz. Cette aile présente un intéressant système constructif d'ossature métallique et remplissage de briques ; un large auvent métallique protège le côté Est de la cour.



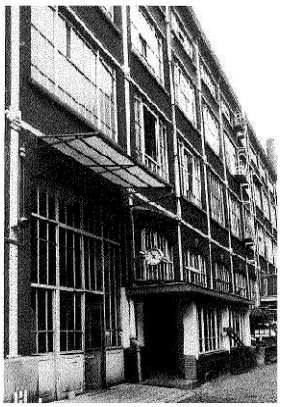


Figure 118 - Cour du Rue du Chêne 8 (source : Mardaga, Bruxelles Pentagone Tome 1A, pp. 265-269)



Figure 119 - La cour aujourd'hui (source : ERU)



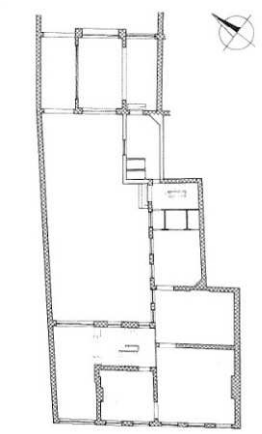
Dans l'hypothèse où les services de la Ville libéreraient les locaux par suite du regroupement des services, une destination nouvelle serait à permettre, en respect de la qualité historique de ce site. La configuration sur cour permettrait de créer du logement de qualité en intérieur d'îlot, ce qui conforterait la destination résidentielle dans le quartier. Le Parlement Bruxellois serait peut-être intéressé d'y installer des bureaux, ce qui étendrait son empreinte dans l'îlot.

Figure 120 - Rez-de-chaussée aujourd'hui. La haute hauteur sous plafond et la structure libre permettent d'envisager tout type de réhabilitation (source : ERU)

Enjeux - synthèse

- **Atouts**
  - Configuration intéressante du site, avec une cour et une longue aile d'ateliers perpendiculaire à la rue
  - Qualités de l'architecture industrielle et attrait des espaces intérieurs
- **Opportunités**
  - Opportunité de reconversion du bâtiment des services techniques en respectant le bâtiment existant (hypothèse : logement accessible)
- **Menaces :**
  - L'éventuel intérêt du Parlement Bruxellois à y installer des bureaux ne devrait pas empêcher une réflexion sur l'affectation la plus pertinente

Rue du Chêne 10 : La Maison Patricienne



La maison patricienne est un rare exemple d'Hôtel de maître sur cour conservé dans le quartier. Cet ensemble de bâtiments de style classique a un noyau ancien remontant au XVIIe siècle au moins et résulte d'un aménagement de la fin du XVIIIe siècle avec un agrandissement au XIXe s. Il a été acquis par la Ville en 1919 et restauré sur les plans de l'architecte de la Ville Fr. Malfait en 1920-22. Il accueille aujourd'hui des fonctions de représentation de la Ville (qui y a ajouté une extension contemporaine dans la cour). L'intérieur a des qualités indéniables d'évocation historique.

Figure 121 – Plan du Rue du Chêne 10 (source : Mardaga, Bruxelles Pentagone Tome 1A, pp. 265-269)

Enjeux - synthèse

- Maison patricienne : valoriser ce patrimoine et l'ouvrir aux habitants et touristes.

Commissariat de police : rue du Marché au Charbon 30



Figure 122 - L'îlot Amigo au moment de sa construction dans les années 50 (source : IRPA) et aujourd'hui (source : Google Maps)

Description

Le commissariat de police sis rue du marché au Charbon a été édifié en même temps que l'hôtel Amigo, dans un style néo-renaissance flamande. Le bâtiment n'est pas classé mais se situe dans le secteur UNESCO.



Figure 123 - Empreinte du bâti (source : Google Maps)

La construction est très dense : 2.043m² sont bâtis sur une parcelle de 2.623m². Deux parkings se situent en RDC et au sous-sol, six étages abritent les fonctions actuelles du commissariat, et une toiture est accessible au dernier niveau. La surface de plancher est estimée à près de 12.000 m². On y trouve très peu d'espaces extérieurs, et le plus généreux n'est pas accessible de plain-pied car il se trouve au-dessus de la chaufferie, un demi-niveau plus haut que le sol du RDC.

Perspectives et potentiel de réaménagement

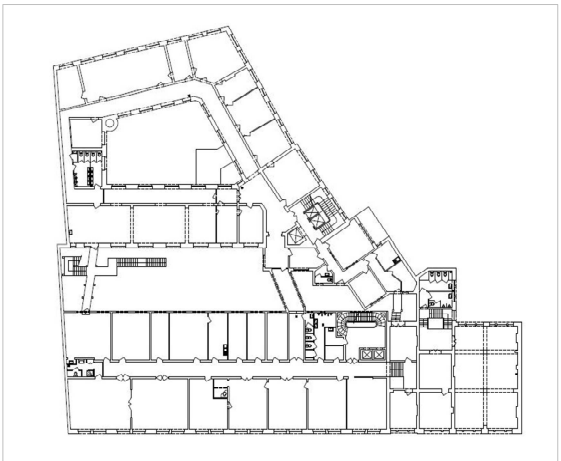


Figure 124 - Plan du R+1 du commissariat (source : Ville de Bruxelles)

Le commissariat est voué à déménager prochainement. Le bâti appartient à la Police mais la Ville reste impliquée dans l'avenir du site (ancien propriétaire) notamment la chaufferie est aussi celle de l'Hôtel de Ville. L'intérieur est en désuétude et nécessite une rénovation en profondeur.

La visite du commissariat laisse imaginer une réhabilitation possible en logements, même si l'épaisseur du bâtiment en front de rue engendre un manque de lumière au centre, et le vis-à-vis avec l'hôtel Amigo au niveau des étages inférieurs. Des logements traversant seront difficiles à concevoir, d'autant plus que les façades ne peuvent pas être modifiées.



Figure 125 - Vue des toits (source : ERU)

Toutefois le bâtiment possède de belles qualités comme de beaux volumes et hauteurs sous plafond, une belle lumière aux étages supérieurs, et des façades intéressantes en briques jaune rosée côté intérieur d'îlot.

Aussi, la structure massive de l'ensemble permettrait d'ajouter des charges comme des volumes en surélévation ou de la terre en toiture, et les façades porteuses permettrait une bonne évolutivité du bâtiment et pluralité des types de pièces.

La morphologie du bâti permettrait de végétaliser les toitures, créer des cours plantées au RDC et de ramener de la lumière en démolissant une travée. Pour pallier au manque de lumière, des trémies

pourraient être percées dans les premiers niveaux. Le défi architectural sera celui de la création de logements traversant dans un bâtiment aussi épais.



Figure 126 - Les toitures du Commissariat, les façades intérieures et la cour sur la chaufferie (source : ERU)

Aujourd'hui le bâtiment appartient à la zone de police Bruxelles-Ixelles. Le permis sera introduit en fin d'année 2025, mais déjà quelques services ont quitté le bâtiment actuel. La Ville possède un droit de préemption, dans le cas d'un rachat. Rue du Lombard, un deuxième bâtiment abrite les locaux de la police, sans qu'il n'existe de connexion avec le bâtiment principal. Ce bâtiment va lui aussi être vendu.

Selon l'optique du propriétaire, le bâtiment doit être valorisé financièrement pour compenser le lourd investissement dans le nouveau bâtiment De Ligne, de 57 000m². L'opportunité d'une réhabilitation en logements sociaux n'est pas forcément une option économiquement viable pour la Régie de la Ville de Bruxelles. Le développement de la fonction hôtelière pourrait représenter une alternative privilégiée.

Enjeux - synthèse

- **Atouts :**
  - Position stratégique du bâtiment, à deux pas de la Grand Place
  - Bâtiment prestigieux malgré sa construction récente
  - Surface très importante (12.000 m^2) divisé en deux ailes
- **Faiblesses :**
  - Très peu d'espaces extérieurs
  - Intérieurs peu qualitatifs et à rénover, malgré les beaux volumes
- **Opportunités**
  - La revitalisation d'un bâtiment stratégique peut être un levier pour le quartier
  - Le bâtiment offre plusieurs affectations possibles : logement, équipements, hôtel…
  - Grande toiture plate à végétaliser
- **Menaces**
  - Retard dans sa réaffectation due au déménagement du commissariat
  - Le bâtiment n'appartient pas à la Ville de Bruxelles et doit être rentabilisé par le propriétaire (zone de police Bruxelles-Ixelles)

Parking Ecuyer : rue de l'Ecuyer 11



Figure 127 – Parking (source : Google Maps)



Figure 128 - Vue aérienne en 1961 (source : Bruciel)

Description

La parcelle du parking Ecuyer appartient à la Ville de Bruxelles. Aujourd'hui, il est géré par la société Inter-parking grâce à une convention qui a été prolongée courant de l'année 2022. La construction du parking date des années 60-70, il se présente comme une construction massive de 1712m² en intérieur d'îlot (R+7), dominant par son gabarit les bâtiments en bordure d'îlot qui n'ont que de 3 ou 4 niveaux. Les façades du parking n'ont pas de qualités particulières et elles imposent un vis-à-vis très conséquent aux arrières façades des autres bâtiments.

Perspectives et potentiel de réaménagement

La société a proposé un projet qui maintiendrait une forte proportion de parkings et très peu de mixité, mais la volonté communale est de développer un projet mixte dans les années à venir. Une pré-analyse de la Ville de Bruxelles considère opportun d'envisager, à défaut d'une suppression totale du parking public, au moins la diminution de sa capacité dans le cadre d'un projet de réaffectation.[22] Il faut souligner que la Régie souhaite développer du logement tout en restant en équilibre budgétaire. La concession à Interparking est actuellement rentable, mais le projet (logements ou hôtel) pourrait l'être davantage. La Régie de la Ville souhaite créer un projet mixte avec principalement du logement, en insistant sur le minimum de démolition. Le souhait est de garder, si possible, la structure actuelle du bâtiment. Un avant-projet a été dressé en ce sens (en préservant notamment les murs de soutien) et en créant des unités de logement sur une double hauteur. Ce projet n'était pas convaincant vu sa densité en intérieur d'îlot et la conservation de hauts gabarits. Le projet reste à préciser, tant au niveau de la programmation que de sa densité et des gabarits. A l'instar d'autres îlots du quartier, l'îlot est presque entièrement bâti et la réflexion sur l'avenir du site pourrait être l'opportunité de le dé-densifier, créant ainsi une meilleure qualité de vie tant pour les habitants actuels qu'à venir. La possibilité de réhabiliter le bâtiment doit être étudiée en détail, notamment en termes de profondeur du bâti et hauteurs sous plafond (c'est un parking et la hauteur sous plafond risque d'être trop faible), afin de garantir les qualités d'habitabilité. La pollution des sols est un autre aspect à vérifier.

Enjeux - synthèse

- **Atouts :**
  - Parcelle de taille conséquente (1700 m²) avec deux connexions à la voirie
- **Faiblesses**

[22] Source : Analyse - Avant-projet « Ecuyer - Interparking »

- Construction massive en intérieur d'îlot (R+7), dominant le bâti aux alentours

- **Opportunités**
  - Parcelle appartenant aux pouvoirs publics
  - Les parkings publics en centre-ville sont loin de la saturation
  - Reconversion en logement en dédensifiant, améliorant le bâti et l'intérieur d'îlot et perméabilisant le sol
- **Menaces**
  - Difficulté de la reconversion du bâtiment
  - Equilibre à trouver entre rentabilité et dédensification

La place d'Espagne



Figure 129 - La Place d'Espagne (source : Google Maps)

Description

Histoire et situation

La place d'Espagne est née de la reconstruction de la jonction Nord-Midi et du débat urbain provoqué par son urbanisation tardive. Située au centre de Bruxelles, à la place du quartier de la Putterie, entre le boulevard de l'Impératrice à l'Est et la rue du Marché aux Herbes à l'Ouest, la place est un intérieur d'îlot en déclivité et entièrement piétonne. La création de la place d'Espagne en 1989 résulte d'un projet immobilier visant à faire disparaitre le parking à ciel ouvert qui y a été créé peu avant l'expo 58. Elle recouvre un parking souterrain et est entourée d'immeubles principalement des hôtels aux façades pastiche.

La place d'Espagne est le dernier espace libre du périmètre. C'est un espace ouvert peu structuré, à l'arrière des 3 hôtels et un bloc de logements qui l'entourent, servant de transition topographique entre le bas de la ville et la ville haute.



Figure 130 - La place d'Espagne fait la liaison entre tissu ancien de la ville basse et tissu des années 60 de la ville haute. Vue depuis l'hôtel de Ville (source : ERU)

Elle symbolise à elle seule la difficulté d'articulation entre le tissu bâti ancien encore en place et la reconstruction suite aux destructions de la jonction de l'autre côté du boulevard de l'Impératrice. Sa situation et sa topographie la placent un peu à l'écart des flux piétons ; elle est peu utilisée comme espace de séjour et ressemble plus à un grand espace résiduel et rendu incongru par l'implantation maladroite des statues de Béla Bartók et Don Quichotte, alors qu'elle a justement vocation à servir d'articulation entre le centre historique et le tissu urbain moderniste du boulevard de l'Impératrice.





Figure 131 - Porte ouverte sur les bâtiments modernistes de la jonction (source : Google Maps)

Si à l'Ouest la place s'articule discrètement avec la place Agora, dû à la présence d'une trémie d'entrée vers le parking souterrain (929 + 63 emplacements sur 8 niveaux, occupant 23.755 m² [23]) qui empêche une ouverture visuelle optimale ainsi que la circulation des piétons, elle est complètement ouverte vers le boulevard, même si un mur aveugle accueillant une rampe pour les PMR empêche leur raccordement.

Un deuxième espace, contigu à la place mais dont une structure du parking sert de séparation, sert d'accès à la Galerie Horta (où avait au moment de la visite une exposition Klimt « immersive ») et au musée privée Moof Comics. Cet espace, très discret, a été affublé de drapeaux et structures en métal pour communiquer l'existence de ces deux modestes lieux d'exposition, rajoutant du bruit à une scénographie urbaine toute somme déjà illisible.

Situation de droit et gestion actuelle

La Place d'Espagne, parcelle 1143 L, est actuellement propriété de l'Etat belge (SPF Finances). Le sous-sol de cette dernière, constitué de niveaux de parkings, ainsi que les emprises des alentours font l'objet d'un bail emphytéotique entre une société anonyme et l'Etat belge. La Ville, l'Etat et la société

[23] Source : EIE du Renouvellement du Permis d'Environnement du parking Grand-Place, CSD Ingénieurs

immobilière Albertine (emphytéote) ont signé une convention d'occupation et de gestion de la Place d'Espagne, en ce compris la placette où se trouve le Moof Museum (cadastrée section D numéro D 1152 V) courant jusqu'en 2086. Concrètement, il s'agit de la même convention que celle signée en 2001, selon laquelle la Ville s'était engagée à gérer (nettoyage, éclairage public, réparations nécessaires) la surface de la Place d'Espagne), mais avec cette fois-ci les plantations à charge de la Ville et le périmètre étendu à la placette précitée.

En 2022, le parking appartient à la société de copropriétaires (ACP) 'Complexe parking Grand'place' et sa gestion est assurée par Interparking[24].

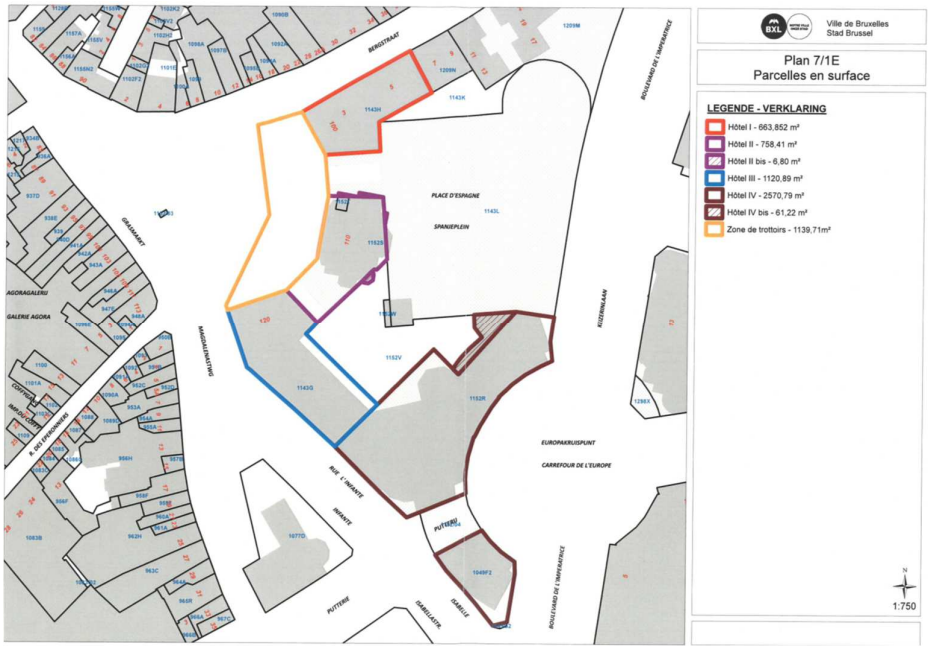


Figure 132 – Division parcellaire (source : Ville de Bruxelles)

[24] Source : EIE du Renouvellement du Permis d'Environnement du parking Grand-Place, CSD Ingénieurs

Perspectives et potentiel de réaménagement

Limites actuelles d'un réaménagement

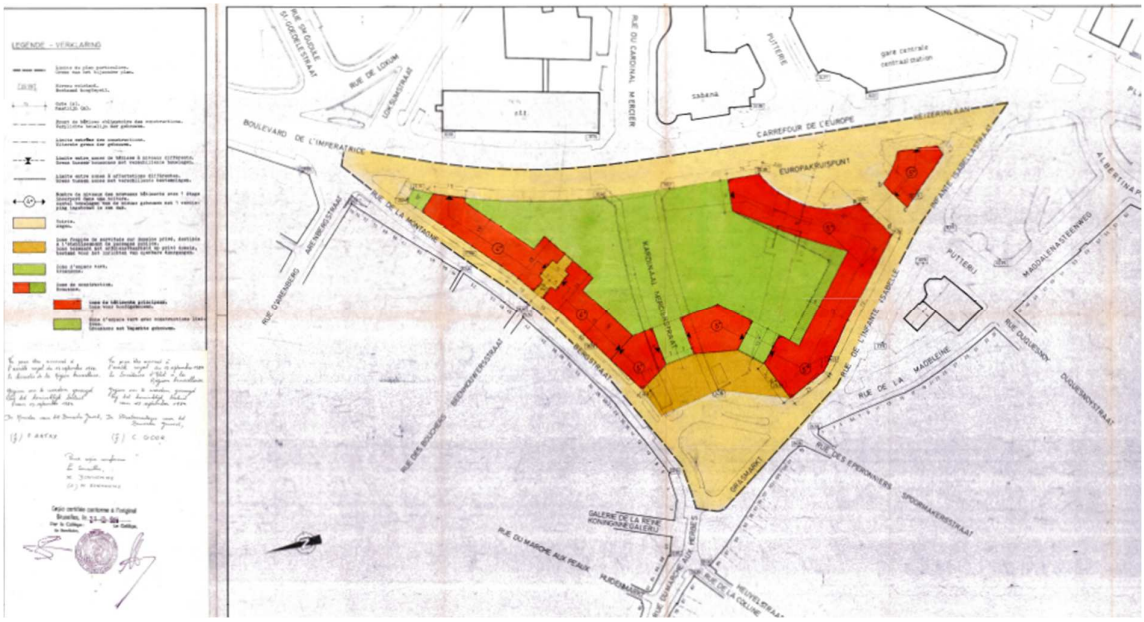


Figure 133 - PPAS Putterie (source : CSC)

La Place d'Espagne fait partie du périmètre du PPAS Putterie qui permet de la mettre en affectation de parc. Néanmoins, les prescriptions de ce PPAS et l'aménagement de la Place ne permettent pas de réaliser un lien espace qualitatif tout, notamment par rapport aux implantations des différents accès aux parkings publics souterrains.



Figure 134 - Parcelles en sous-sol de la place d'Espagne (source : Ville de Bruxelles)

Il faut retenir que:

- la Ville voulait reprendre la gestion de la surface de la place pour en faire un espace public qualitatif (jusqu'alors entre fédéral et privé) ;
- la Ville souhaite piétonniser la place Agora et donc fermer à terme la trémie du parking de ce côté ;

- le PPAS Putterie contient des prescriptions pour la zone verte contraignante qui empêche par exemple de repenser la localisation des ascenseurs du parking.

Projet de réaménagement

En ce moment, une réflexion sur le Steenweg (séquence d'espaces reliant la chaussée de Gand, la porte de Flandre, la Bourse, la Grand'Place, le Mont des Arts, la Place Royale, la porte de Namur, et les chaussées d'Ixelles et de Wavre) est menée par Perspective.brussels et BSI-BCO. Le plan GoodMove institue le Steenweg comme principale 'magistrale piétonne' traversant le centre d'est en Ouest, mais sans passer par la place.



Figure 135 - Vision de Bas Smets pour les espaces publics de la Jonction, où on voit une place d'Espagne très verdurisée (source : Bas Smets).

D'un autre côté, le bureau Bas Smets a été chargé d'élaborer un Masterplan pour les espaces publics de la Jonction. Trois ambitions en ressortent : Renforcer les connexions Est-Ouest, installer un écosystème urbain et créer une zone d'expérimentation de nouveaux usages (voir Projets dans l'espace public). Enfin, le PCDD, basé sur un principe de nexus (c'est-à-dire, des axes) a identifié la place comme un lieu potentiel pour un nouvel espace vert public (et/ou une plaine de jeux) et un nœud de transition entre la ville habitée et la ville visitée. Le service des Espaces Publics de la Ville évoque la protection des moineaux, pour lesquels la place constitue un habitat naturel, nécessitant un point d'eau, et le besoin d'irrigation en cas de végétalisation.

Le réaménagement de la place doit tenir compte de son emplacement potentiellement stratégique au sein de ses trois visions, à la fois Nord-Sud et Ouest-Est. Si, pour l'instant, elle semble périphérique à la séquence Est-Ouest déterminée par le Masterplan, son activation dépend fortement de la capacité à l'intégrer dans des futures trames piétonnes. Si sa déminéralisation et végétalisation semblent une piste à explorer (déjà identifiée dans le PCDD), il reste à réfléchir son articulation avec la continuité verte existante (boulevard de l'Impératrice) ou à créer (entre le Parc Royal et la place Agora).

Une réflexion doit tout d'abord être menée par rapport aux souhaits programmatiques et à la marge de manœuvre de réaménagement. Etant le dernier grand espace du quartier, cette place pourrait recevoir même des équipements aujourd'hui manquants (voir chapitre Ville Habitée). Une discussion doit être entamée avec les hôtels autour, qui semblent néanmoins réceptifs à l'idée de réactivation de l'espace (conservant donc un certain potentiel évènementiel). La Ville pourrait l'utiliser pour des évènements qui n'ont pas forcément lieu d'être place Agora ou à la Bourse. D'autres axes de réflexion concernent la lisibilité de l'espace, évitant le décaissement actuel, et son revêtement.

Le Comité de Concertation du permis d'environnement s'est réuni le 16 mars 2022 et a donné un avis favorable avec quelques conditions, invitant le maître d'ouvrage à reconvertir l'accès Agora en accès

d'urgence et aux modes actifs et, d'un autre coté, de réaménager l'édicule d'accès PMR en intégrant une fonction urbaine de support (presse, snack, point info)[25].

Réaménagement ou fermeture de la trémie

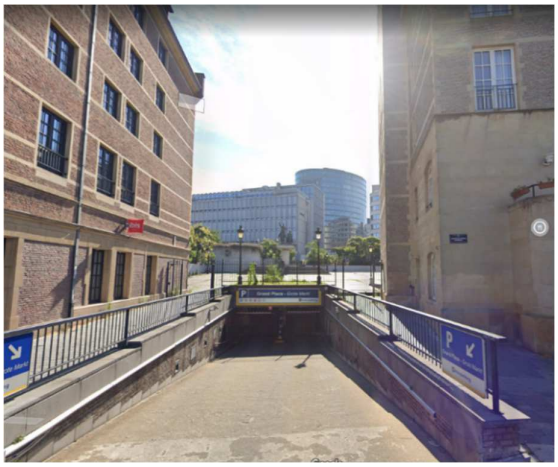


Figure 136 - Trémie du Parking à l'entrée de la Place d'Espagne

La possibilité de fermeture de la trémie du parking offrirait de nouvelles possibilités de connexion avec la Grand-Place. Cependant, le RIE du Permis d'environnement démontre l'impossibilité de cette fermeture dans les conditions actuelles du parking, pour des questions de sécurité (extraction des voitures), proposant soit la réduction de sa largeur soit un travail architectural sur sa balustrade.

Le parking est surtout utilisé lors des évènements dans le centre-ville (taux d'occupation de 50-60% lors des pics d'activité en semaine[26]), ce qui pose la question de sa place dans une stratégie de mobilité événementielle. Les deux accès ont des flux d'entrée équivalents. L'accès Agora engendre beaucoup de conflits d'usage et un volume de trafic importants[27]. Un réaménagement de cette entrée serait envisageable par Interparking lors d'une demande de Permis d'urbanisme qui s'inscrit dans une vision urbanistique et de mobilité globale par les pouvoirs publics[28].

[25] Source : avis du Comité de Concertation du Permis d'Environnement
[26] Source : avis du Comité de Concertation du Permis d'Environnement
[27] Source : avis du Comité de Concertation du Permis d'Environnement
[28] Source : conclusions de l'EIE du permis d'Environnement

Enjeux - synthèse

- **Atouts**
  - Dernier grand espace vert du périmètre
  - Lien entre la ville basse/historique et la ville haute/jonction nord-midi
- **Faiblesses**
  - PPAS Putterie contraignant en empêche un aménagement qualitatif
  - Place sous-utilisée, sans fonction de séjour et ressemblant à un espace résiduel
  - Espace encaissé, avec des murs aveugles et des édicules techniques du parking en-dessous, trémie du parking servant de barrière entre le site et la place Agora
  - Le parking souterrain est un frein à certains types d'aménagement (arbres, constructions plus conséquentes)
  - Mauvaise qualité des aménagements existants, scénographie urbaine illisible
- **Opportunités**
  - Renfoncement des qualités d'espace de séjour et d'espace vert
  - Intégrer la place d'Espagne dans les maillages stratégiques (chaussée historique, espaces de la jonction, maillage vert du PCDD)
  - Potentiel de construction et de liaison à la place Agora et au boulevard de l'Impératrice
  - Ouvrir un dialogue avec les hôtels et avec la Ville pour comprendre leur besoins et souhaits
  - Implémentation d'équipements en fonction des besoins du périmètre
- **Menaces**
  - La place n'est pas identifiée par les études Steenweg et Coteaux de la Senne comme un lieu intégrant les axes piétons à revaloriser
  - La présence de la trémie empêchera un raccord optimal à la place Agora
  - L'aménagement de la place doit être complété par une gestion qui tienne en compte le voisinage du lieu et le besoin de contrôle social
  - La densification du bâti sur la place est permise par le PRAS en cas d'abrogation du PPAS Putterie

ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

Le périmètre du PPAS est très pauvre en espaces verts et très dense et imperméable (voir chapitre Fonction résidentielle).

PORTRAIT DU PÉRIMÈTRE

Verdurisation

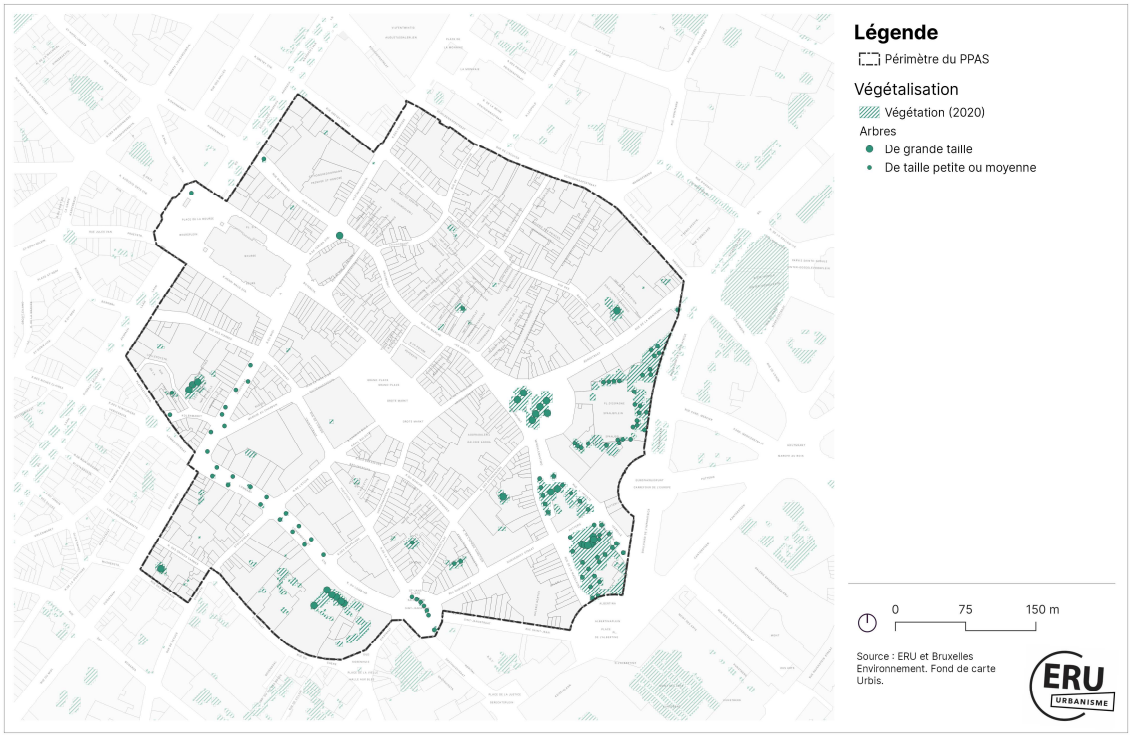


Figure 137 - Végétation (source : Bruxelles Environnement, 2020)

Les sondages de Bruxelles Environnement révèlent une carence en végétation et en espaces verts publics sur une majorité de la zone (voir Carte ci-dessous). Cependant, à cette analyse quantitative il faut rajouter que les soi-disant espaces verts publics signalés ne possèdent pas toujours les caractéristiques paysagères ou environnementales d'un espace de grande qualité. C'est le cas de la place d'Espagne, place Saint-Jean et de la place Agora (très minéralisés, même si la place Agora compte quelques arbres de grande taille) ou du square de la Putterie (végétalisé mais de piètre qualité paysagère).

Le périmètre compte deux voiries avec des arbres d'alignement (rue du Lombard et une section de la rue du Midi). Au niveau des intérieurs d'îlot, le bilan est très maigre. Le peu de végétation existante est, en plus soumise à un grand stress dû aux flux de circulation très importants.

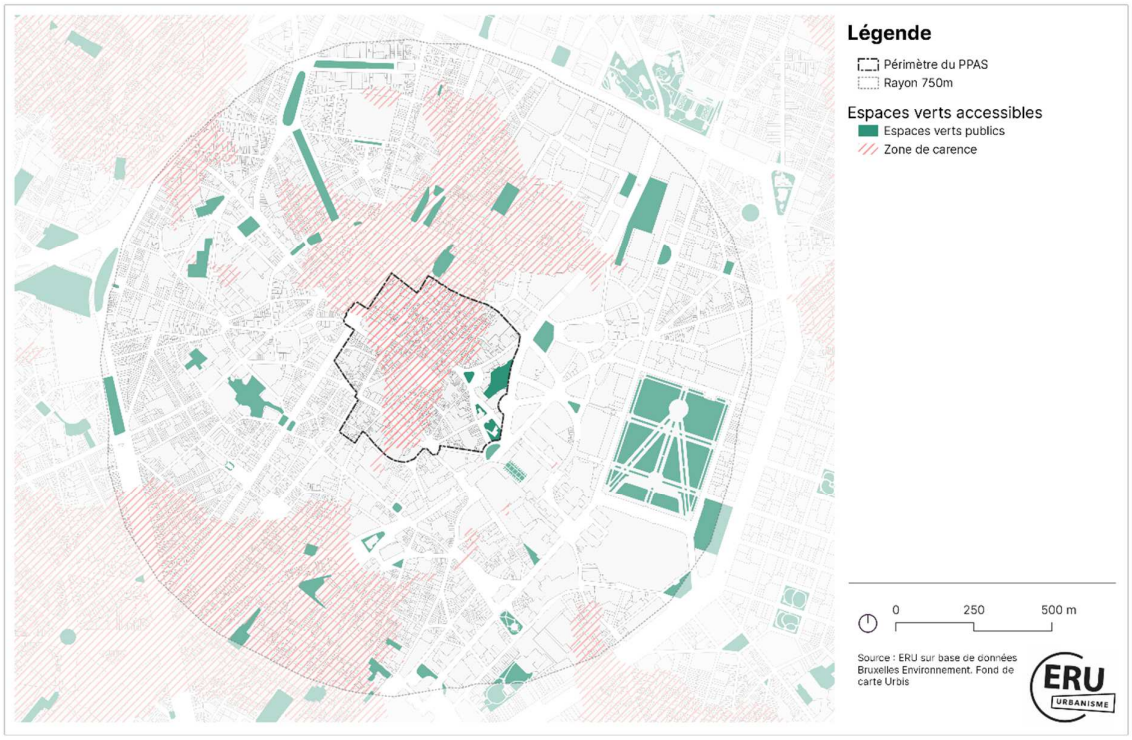


Figure 138 - Carence en espaces verts public (source : Bruxelles Environnement, 2021)

Ainsi, au sein du PRDD, le périmètre fait partie d'une zone prioritaire de verdoiement.

Degré d'imperméabilisation

Selon le Monitoring des Quartiers, le quartier est pratiquement imperméabilisé (94%, moyenne régionale de 46%). Le taux d'occupation du bâti des îlots est le plus élevé de la Région (86%, moyenne régionale de 26%). Certains îlots se trouvent imperméabilisés (et bâtis) dans pratiquement leur totalité. D'autres connaissent encore quelques ouvertures, pour la plupart résiduelles.

La carte suivante permet de mettre en relation le bâti extrêmement dense, les arbres et la végétation. Cette dernière couche, à partir d'un relevé de Bruxelles Environnement, met en lumière la grande pénurie d'espaces verts et perméables. Ce constat met en évidence l'urgence de trouver des espaces perméables, de préférence en pleine terre, à la fois dans l'espace public et en intérieur d'îlot. Les nombreuses toitures plates pourront aussi être mobilisées dans ce sens.

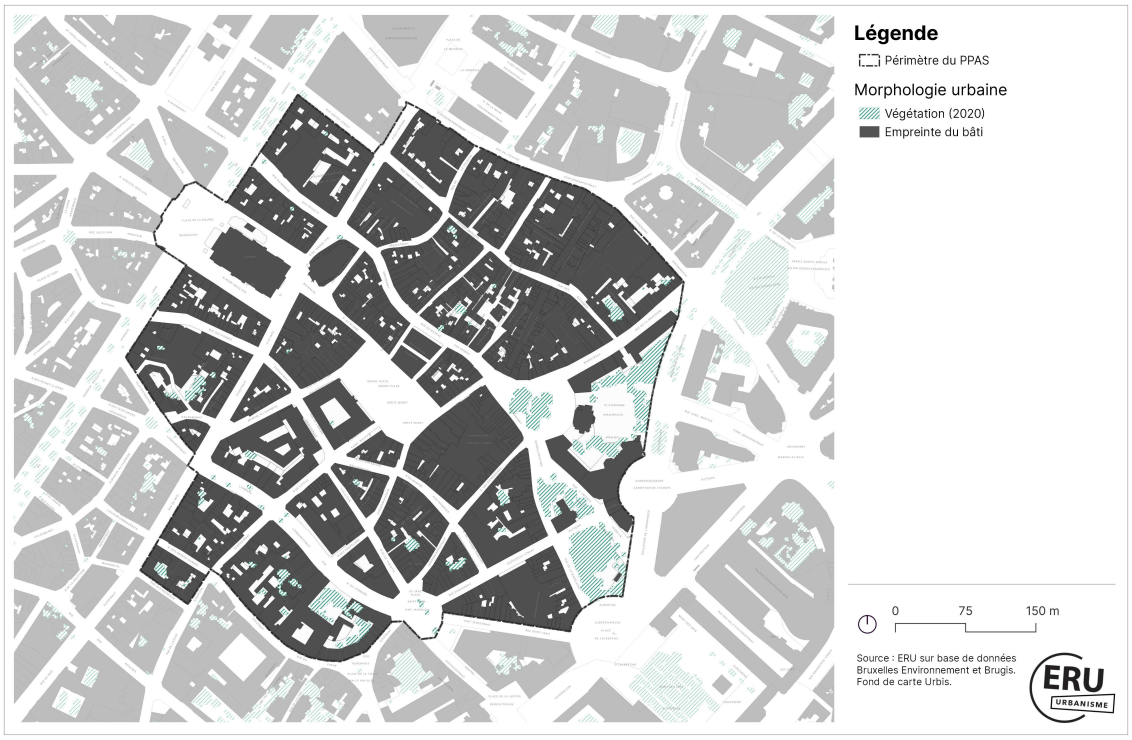


Figure 139 - Bâti et végétation (source : ERU, Ville de Bruxelles, Bruxelles Environnement)

Les intérieurs d'îlot pourraient également bénéficier du dégagement et des cours de commerce.

Arbres remarquables

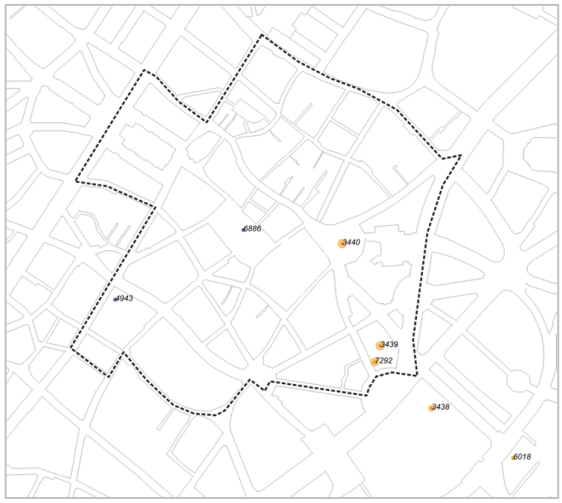


Figure 140 - Arbres remarquables (source : Brugis)

Le périmètre possède quelques arbres remarquables (*Ailante glanduleux* place Agora, *Ptérocaryer à feuilles de frêne* et *Mûrier Blanc* place de la Putterie), mais aussi le *Sapin de Vancouver* à la Grand-Place et un *Figuier Commun*.

Par ailleurs, beaucoup de faune liée au bâti a été recensée dans la zone (principalement rouge queue noir, martinet, bergeronnette, hirondelles (rustiques, de cheminée, de fenêtre), moineau). Bien sûr, aussi des envahissantes (perruches, bernaches, ouettes). Quelque plantes envahissantes aussi (seneçon, arbres à papillon, ailante, épilobe…).[29]

[29] Source : Brat

Valeur biologique



Figure 141 - Valeur CBS+ (source : Bruxelles Environnement)

Sans surprise, le Coefficient du potentiel de biodiversité est très bas pour la plupart des îlots, à l'exception de certains îlots à l'Est (place d'Espagne, place de la Putterie).

Maillages et continuités vertes



Figure 142 - Maillage vert et bleu du PRDD (source : Brugis)

Le PRDD identifie le boulevard de l'Impératrice comme une continuité verte. Même si n'y a pas d'ambition spécifique, le périmètre a une position stratégique pour relier l'Est à l'Ouest. A l'Est du périmètre se trouvent deux espaces verts : le Parc Royal et, plus près, le parvis de la cathédrale Saint-Michel et Gudule.



Figure 143 - Réseau écologique (source : Bruxelles Environnement)

Le périmètre ne possède pas une grande valeur biologique existante (seulement la place de la Putterie a une valeur significative) mais il possède deux zones de liaison du réseau écologique (partie est de la place d'Espagne et place de la Putterie). Le maillage vert pourra être valorisé à la suite du Masterplan des espaces publics piloté par le bureau Bas Smets.

La Ville, à travers son Plan Communal de Développement Durable (en cours de rédaction), manifeste des ambitions de végétalisation et maillage du centre-ville. Dans ce cadre, le périmètre contient plusieurs lieux et places aujourd'hui minéralisées qui pourraient être identifiés comme à végétaliser ou requalifier (place Agora, d'Espagne, Putterie et Saint-Jean, pourtour de l'Eglise Saint-Nicolas…). Le PCDD énonce aussi la volonté d'intégrer des continuités vertes, complétant le maillage régional (notamment pour combler l'absence d'un maillage Est-Ouest).

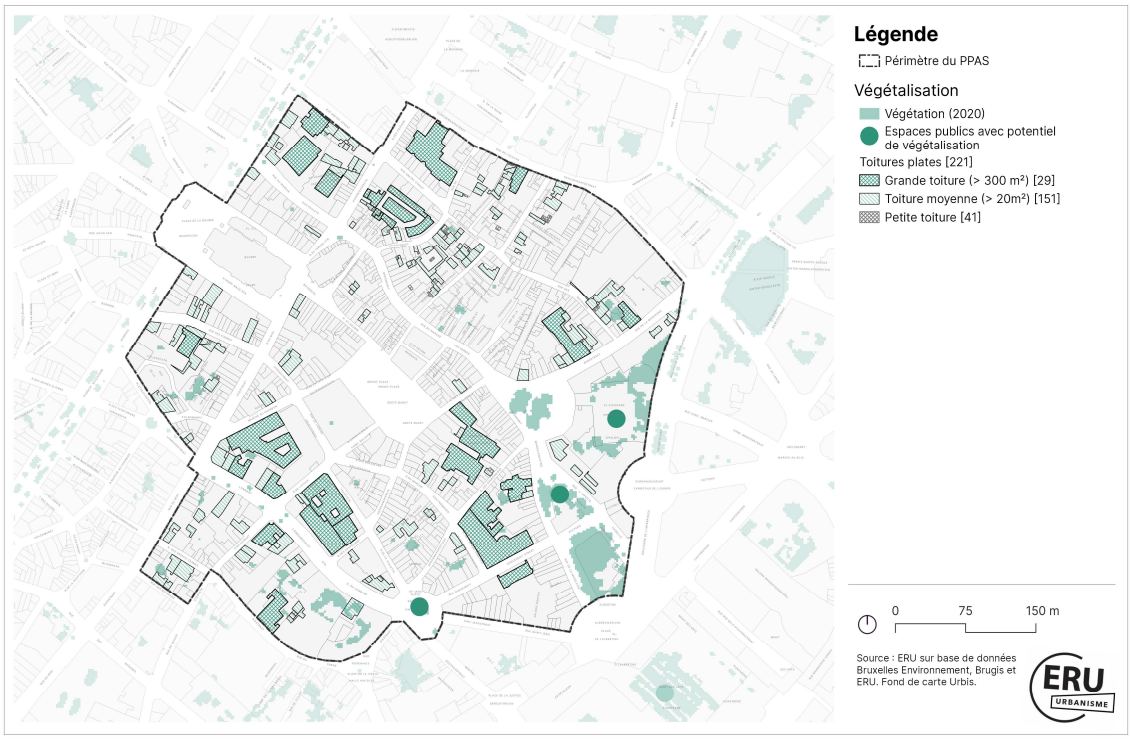


Figure 144 – Potentiel de végétalisation (sources : ERU, Bruxelles Environnement, projet de PCDD)

La création de continuités vertes a comme difficultés un usage très intensif de l'espace public et le peu d'espace existant où un réaménagement serait facile. D'un autre côté, le tissu urbain, de grande qualité patrimoniale, offre aussi des contraintes en termes de végétalisation des façades (notamment des façades classées).

Par contre, il y a une grande quantité de toitures places, dont certaines de grande étendue. Un premier recensement permet de comptabiliser environ 40.000 m^2 de toitures plates dans le périmètre.

Outre celles des deux galeries commerçantes (Galerie du Centre et Agora) et de l'hôtel Warwick, nous pouvons trouver également de grandes toitures plates situées sur des sites-clé (commissariat de Police, parking Ecuyer) ou amenés à changer de propriétaire (Confédération de la Construction, rue du Lombard). Nous comptabilisons 23 parcelles ayant des toitures de plus de 400m^2.

Pour rappel, il y a trois types de système : extensif, semi-extensif et intensif. L'intensivité des toitures dépendra de la qualité structurelle du bâtiment (demandant un calcul de stabilité) et différents critères sont à tenir en compte : pente, substrat, irrigation, entretien... Les toitures végétalisées intensives sont les plus à même de favoriser la biodiversité puisqu'elles peuvent présenter plusieurs strates végétales. Cependant, elles sont coûteuses et difficiles à mettre en place[30]. Selon le RRU, tout toit plat de plus de 100 m^2 doit recevoir une toiture verte extensive[31]. Les objectifs du Guide du Bâtiment Durable passent

[30] Source : Toitures végétalisées : les différents systèmes, guide technique. URL : http://www.biodiversiteetbati.fr/Files/Other/Fiches%20techniques/Fiche1.pdf

[31] Source : Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – Titre I, art 13, voir Conception, Réglementation urbanistique

par améliore la biodiversité sur base du Coefficient biotope par surface et améliorer la gestion de l'eau sur la parcelle[32].

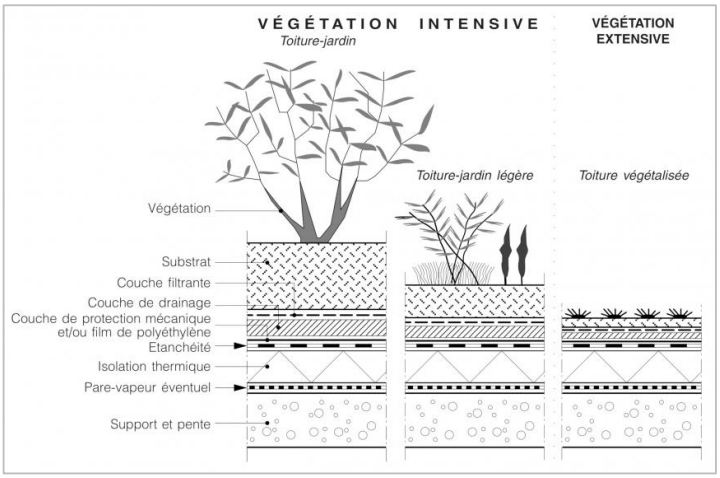
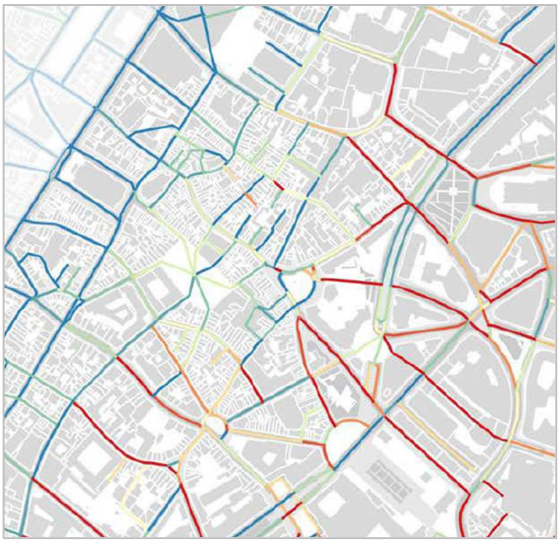


Figure 145 – Différentes végétations en toiture (source : Composition des toitures vertes : https://www.guidebatimentdurable.brussels/realiser-toitures-vertes/composition-toitures-vertes)

Pour les toitures plates de plus petite taille, intégrant le tissu urbain traditionnel et dénaturant les toitures à deux versants d'origine, la question se pose sur leur destination, dans un moment de pleine urgence climatique : pour intégrer un paysage urbain cohérent et mettre en valeur le patrimoine du quartier, ces toitures devraient retrouver leur forme d'origine. Ces deux aspects devront être tenus en compte dans les politiques urbaines à venir.

Topographie



Situé en fond de vallée mais contigu aux coteaux de la vallée de la Senne, le périmètre a une pente naturelle Est-Ouest ; certaines voiries reflètent particulièrement cette pente : la rue de la Montagne, la rue de la Madeleine, la rue Infante Isabelle et la rue du Lombard possèdent toutes une pente supérieure à 5%.

Figure 146 Pentes des voiries (source : Bas Smets)

[32] Source : Guide bâtiment durable, Dossier Réaliser des toitures vertes. URL : https://www.guidebatimentdurable.brussels/realiser-toitures-vertes/objectifs

Maillage bleu, risques d'inondation

Historiquement, le centre-ville était traversé par la Senne ; la rivière a été voutée lors des travaux de percement des boulevards centraux, passant sous le boulevard Anspach. Aujourd'hui, cependant, la rivière passe par la petite ceinture, loin de son parcours historique.

Le périmètre possède une faible profondeur phréatique (moins de 2 à plus de 6m très localement), ce qui est logique vu la localisation en fond de vallée de la Senne. Le périmètre se situe dans la « ville basse », traditionnellement plus vulnérable aux inondations. Le haut degré de perméabilisation offre une difficulté à infiltrer l'eau naturellement dans le sol.

Si le périmètre n'est pas trop sensible aux inondations (une partie étant cependant en « aléa faible » selon les critères de Bruxelles Environnement), il se situe dans un versant et l'impact sur l'aval est à tenir en compte.

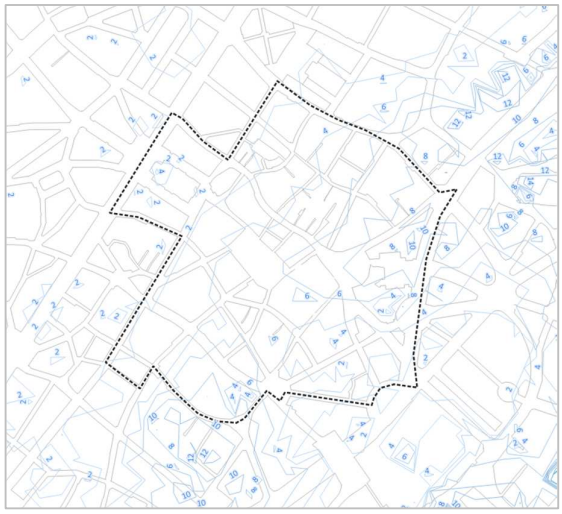


Figure 147 - Profondeur phréatique (source : Bruxelles Environnement)

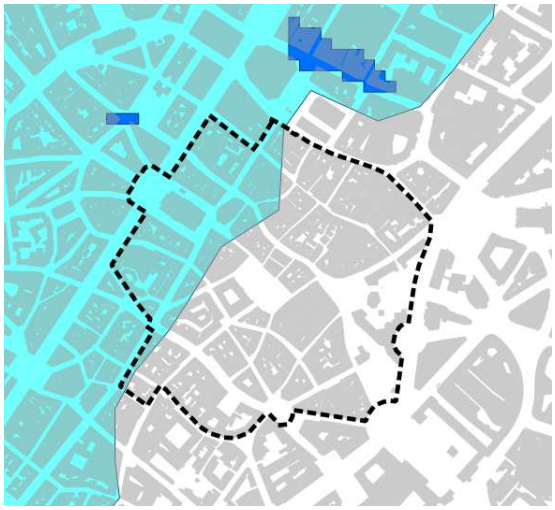


Figure 148 - Inondations fluviales (source : BRAT)

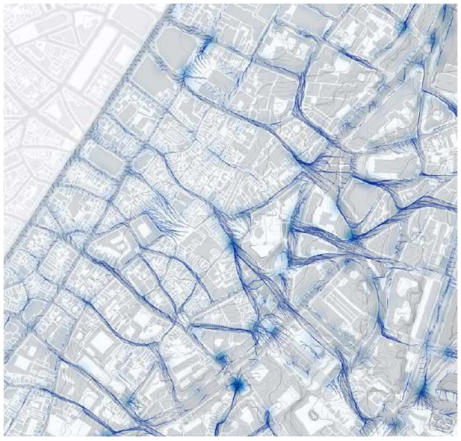


Figure 149 - Ruissellement des eaux de pluie (source : Bas Smets)

La pente du périmètre étudié génère des ruissellements importants, et par moment des points d'accumulation de l'eau pluviale. La carte ci-contre illustre ce fait et permet de définir avec précision les zones où infiltrer l'eau en priorité, et par extension, les zones de plantation

potentielles.[33] Nous pouvons identifier notamment la rue de la Madeleine ou la rue du Lombard. Ces eaux ruissellent vers les boulevards centraux, où se trouvent deux collecteurs parallèles. Un autre collecteur se trouve plus haut et à l'Est, au-dessous du boulevard de l'Impératrice.

La gestion des eaux pluviales est un élément important dans la réflexion sur la dédensification des intérieurs d'îlot et la déminéralisation de l'espace public. Le ruissellement vers la vallée de la Senne est une clé de lecture intéressante par rapport aux espaces à perméabiliser en priorité. Le périmètre d'étude étant situé en amont de zones potentiellement inondables, il semble indispensable de traiter les eaux pluviales in situ et de réduire au maximum les rejets d'eaux claires dans le réseau d'égouttage. De plus, la récupération et la réutilisation des eaux pluviales devraient être promues au sein du périmètre, notamment via une majoration des nombreuses primes vertes communales en lien avec l'eau : perméabilisation des sols, infiltration des eaux de pluie, citernes d'eau de pluie, toiture verte, ou encore, tonneau récupérateur d'eau de pluie. A noter que le Masterplan Haut-Bas de la Ville projette d'utiliser les boulevards de la jonction comme espaces d'infiltrations des eaux de pluie.

Pollution des sols

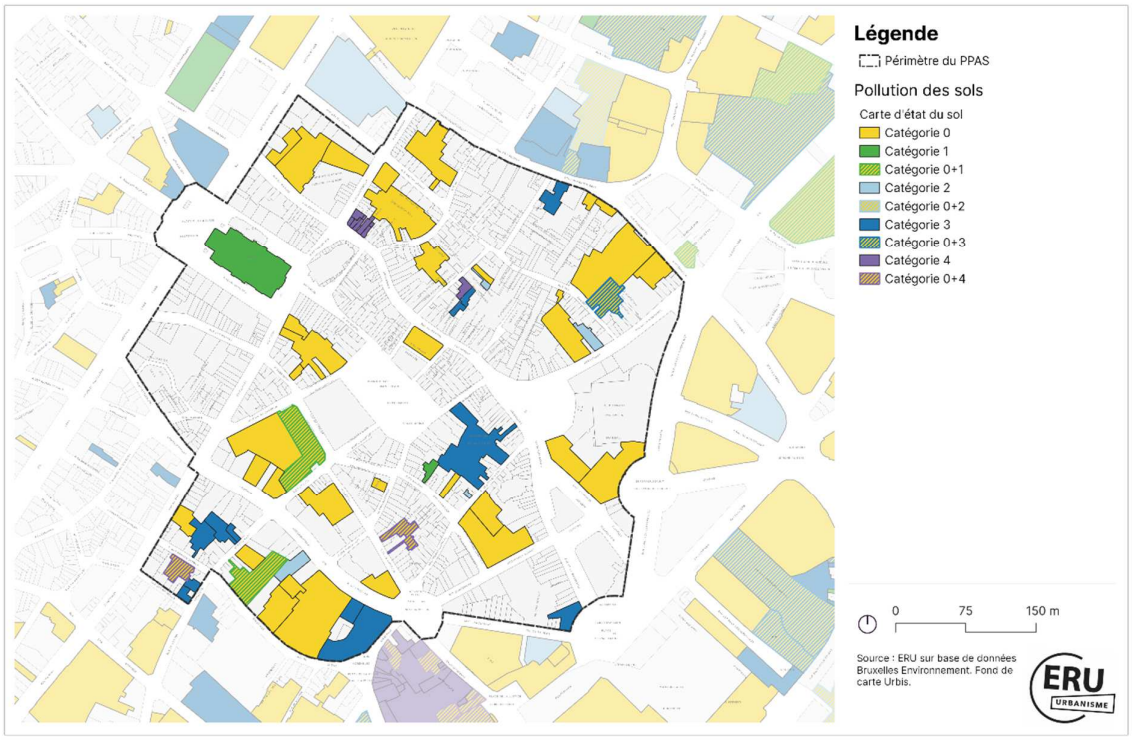


Figure 150 - Carte d'Etat du sol (source : Brat, à partir de Bruxelles Environnement). Catégorie 0 : parcelles potentiellement polluées ; catégorie 1 : parcelles non polluées ; catégorie 2 : parcelles légèrement polluées sans risques ; catégorie 3 : parcelles polluées sans risques ; catégorie 4 : parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement. Une parcelle classée en catégorie 1, 2, 3 ou 4 peut être aussi mentionnée en catégorie 0 en cas de nouvelle activité à risque ou de nouvelle pollution (catégories 0+1, 0+2, 0+3, 0+4).

[33] Source : Bas Smets

Le périmètre possède de nombreuses parcelles dont la pollution du sol est inconnue (jaune = catégorie 0, donc non testé). Le degré de pollution sera à vérifier dans le cadre de la dédensification et mise en pleine terre de certaines surfaces.

Bruit

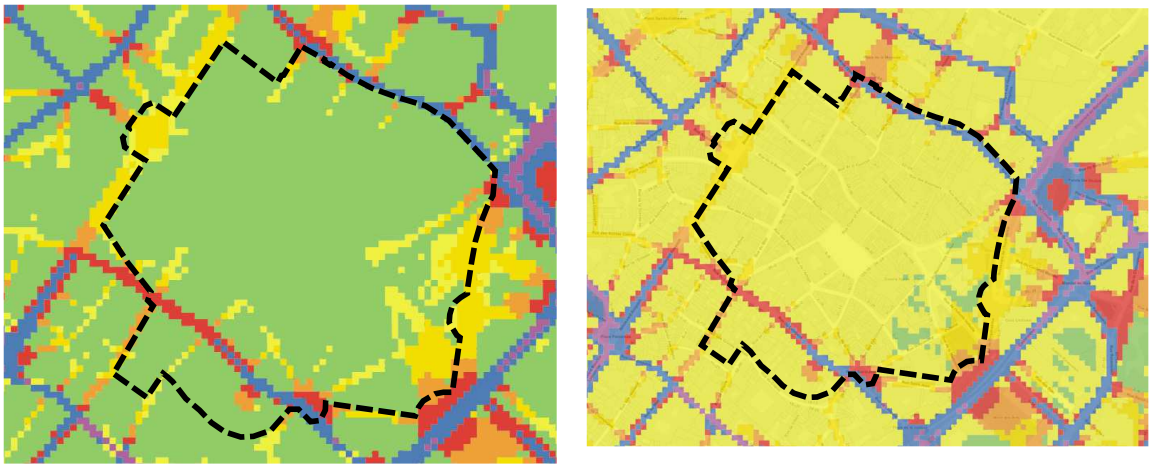
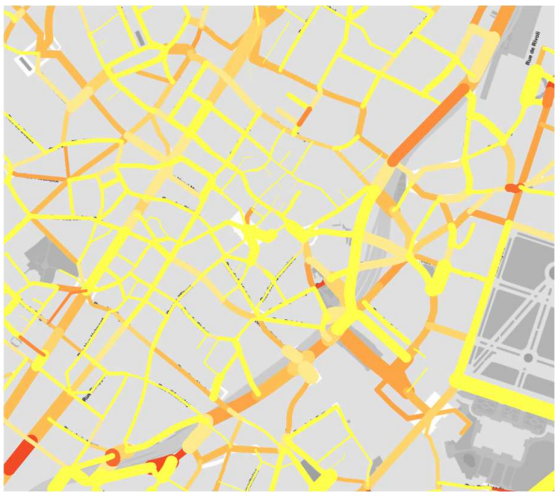


Figure 151 - Relevé du bruit routier (à gauche) et du bruit multi-exposition (à droite) (source : Brat)

Le relevé du bruit multi-exposition de Bruxelles Environnement montre une exposition plutôt faible dans la généralité du périmètre, à l'exception notable de certains axes routiers majeurs (rue de l'Ecuyer et rue du Lombard). La carte de relevé du bruit routier le confirme. La grande présence de rues piétonnes est un facteur décisif pour cet état des lieux. Cependant, les cartes ne prennent pas en compte le bruit et les nuisances des fonctions urbaines (tourisme, HoReCa). Ces nuisances, plus difficiles à estimer, sont évidentes dans un quartier qui compte quantité de restaurants et cafés, mais aussi des bars (voir chapitre Fonction commerciale). Nous pouvons rajouter les nuisances générées par la quantité importante d'évènements dans le quartier.

On est par ailleurs situés dans une zone de confort acoustique à créer. Une zone de confort acoustique est définie comme une zone dont le niveau de bruit est inférieur à 55 dB(A) sur au moins 50% de sa superficie. Des mesures concernant la gestion du tourisme et de l'HoReCa pourraient participer de la diminution du bruit dans le quartier.

Qualité de l'air



Le périmètre n'est pas particulièrement exposé au black carbon. Traceur de la pollution urbaine, le Black Carbon constitue une sous-classification des particules fines, dans une gamme de diamètres allant de 10 à 500 nm. Il est ainsi intégralement compris dans la fraction PM10 et PM2,5, et en partie dans la fraction des particules ultrafines. Les voiries les plus exposés sont la rue du Lombard et la rue Sainte Isabelle, ainsi que la rue de l'Ecuyer.

Figure 152 - Exposition au black carbon (source : Bruxelles Environnement)

Energie, PEB



Figure 153 - Thermographie aérienne de Bruxelles (source: Bruxelles Environnement, 2004)

La campagne de thermographie aérienne de Bruxelles Environnement en 2004 donne un aperçu général des déperditions énergétiques dans le quartier. Le bâti ancien, souvent protégé, est mal isolé et les PEB très bas. Tous les logements en vente au moment de la rédaction du diagnostic ont de mauvaises performances énergétiques. Cette carte est néanmoins à analyser avec prudence pour sa fiabilité discutable, mais donne une idée de l'état des lieux PEB de la zone.

Dans un contexte de crise énergétique, l'amélioration de la performance énergétique est aujourd'hui, plus que jamais, un enjeu fondamental non seulement en termes d'environnement mais aussi d'attractivité des logements (voir chapitre Le bâti aujourd'hui).

Ilots de chaleur

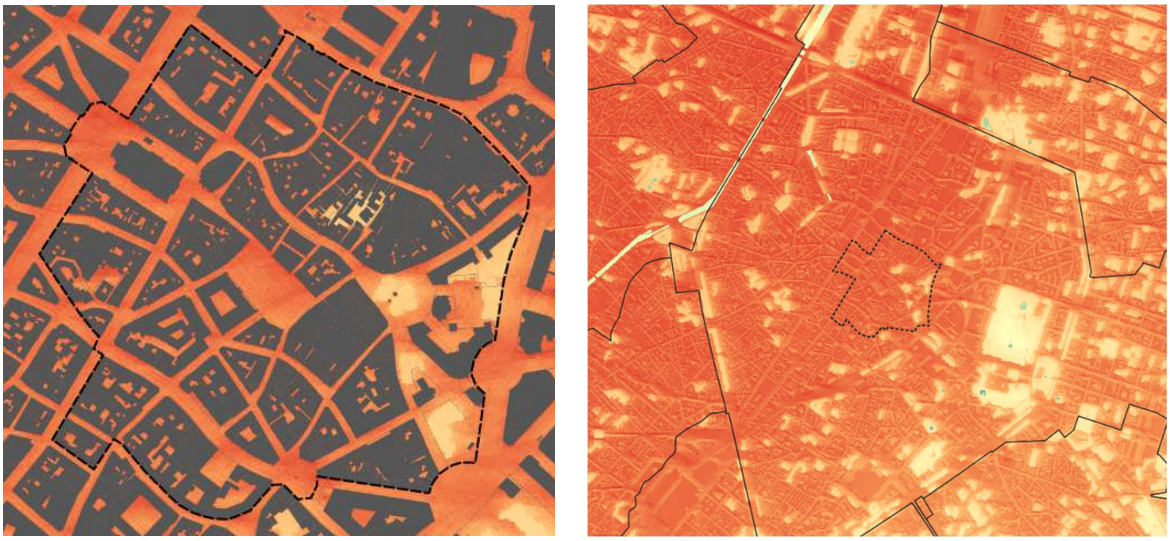


Figure 154 - Ilots de chaleur à Bruxelles (source : BRAT)

Les îlots de chaleur sont très importants dans le périmètre. Toute végétation ou point d'eau ont un impact positif.

Le travail sur problème des îlots de chaleur est l'un des enjeux principaux du PPAS. Selon Bruxelles Environnement, « l'ombrage procuré par les arbres densément feuillus, idéalement en combinaison avec des « espaces bleus » (étangs, fontaines, cours d'eau, etc.), constitue les conditions les plus efficaces pour réduire le stress causé par la chaleur dans les espaces extérieurs »[34]. Dans un quartier exceptionnellement bâti et imperméable, la verdurisation qui accompagne dédensification et déminéralisation est l'outil le plus important à mettre en place pour atténuer les effets des îlots de chaleur existants.

Si cette atténuation se retrouve déjà partiellement à certains endroits due à la canopée existante (place Agora, place de la Putterie), nous pouvons constater que les arbres d'alignement rue du Lombard ou place Saint-Jean n'ont pas d'influence majeure.

[34] Source : Bruxelles Environnement, cartographie des îlots de fraicheur. URL : https://environnement.brussels/thematiques/air-climat/plan-forte-chaleur-et-pics-dozone/cartographie-des-ilots-de-fraicheur

ENJEUX – SYNTHESE

- **Atouts**
  - Présence de quelques zones végétalisés (square de la Putterie, place Agora, place d'Espagne)
- **Faiblesses**
  - Grande pauvreté d'espaces verts conjuguée à un territoire dense et imperméable (94%), peu de valeur biologique existante, importance des îlots de chaleur
  - Les espaces verts publics signalés ne possèdent pas forcément de qualités paysagères ou environnementales
  - Pratiquement pas de végétation en intérieur d'îlot
  - Bruit et nuisances des fonctions urbaines (tourisme, horeca), difficiles à estimer
  - Le bâti ancien, souvent classé, est mal isolé et les PEB très bas
- **Opportunités**
  - Perméabiliser, déminéraliser et végétaliser les espaces publics existants (places Saint-Jean, Agora, d'Espagne…) et la voirie, et les intégrer dans les mailles potentielles (notamment le lien Est-Ouest entre la Bourse et le Mont des Arts et le Parc Royal), tenant en compte les contraintes paysagères et patrimoniales
  - En ce qui concerne les espaces ouverts, trouver un bon équilibre entre leur modularité et des aménagement appuyant des usages locaux
  - Assurer que les parties non-bâties en sous-sol de la place d'Espagne (PPAS Putterie) soient végétalisées
  - Conserver les zones végétalisées existantes et améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité (e.a. square de la Putterie)
  - Dédensifier les intérieurs d'îlot pour y créer des espaces de pleine terre, perméables et arborisés, pour une triple fonction (îlots de chaleur, la gestion des eaux et du cadre de vie)
  - Identifier les toitures plates pouvant accueillir de la végétation (Commissariat, Warwick, le parking Ecuyer, les galeries commerçantes…), conjugué à un nouveau RRU très volontariste en la matière
  - Une gestion intégrée des eaux de pluie en tenant en compte le ruissellement du quartier : repenser la gestion de l'eau à l'échelle des parcelles : stockage, temporisation, réutilisation (eaux grises, pluviales, de drainage) et développer un réseau séparatif en voirie et au sein des bâtiments
  - Pour la faune liée au bâti : conserver les caractéristiques du bâti ancien qui permettent cet accueil
  - Calmer le quartier pour une meilleure habitabilité : concrétiser la zone de confort acoustique (Q-zone) et garantir une façade calme (c'est-à-dire 20 dB(A) moins bruyante que la façade la plus exposée) aux logements situés le long de la rue de l'Ecuyer/ d'Arenberg et de la rue du Lombard, où le niveau Lden côté rue est supérieur à 65dB(A)
  - En termes de circularité : favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation et limiter l'impact environnemental des démolitions, encourageant la construction de bâtiments transformables
- **Menaces**
  - Peu d'outils pour inciter à la dédensification des intérieurs d'îlot
  - Pression des autres fonctions urbaines dans un quartier aux multiples enjeux

LA VILLE HABITÉE

A la croisée des chemins : le centre-ville est un cas remarquable de mixité des fonctions.

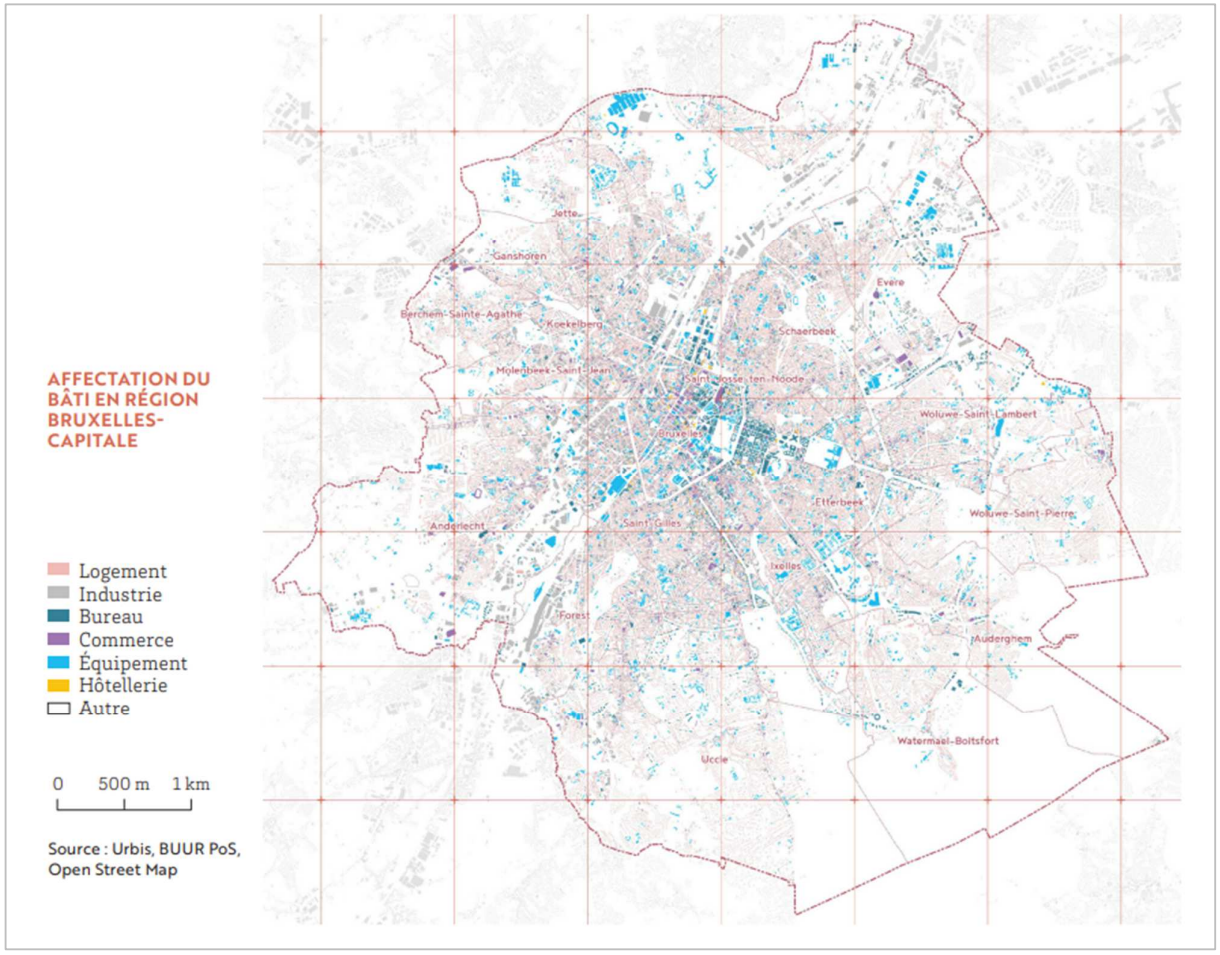


Figure 155 - Mixité des fonctions en RBC (source : Urbis, BUUR PoS, OSM)

LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

INTRODUCTION

Lieu complexe de résidences et d'activités, le centre-ville bruxellois a toujours connu d'importants enjeux liés au logement. Il accueille une mixité de fonctions dans un bâti qui dédie principalement les étages au logement et les rez-de-chaussée à des activités productives et commerciales. Au fil du temps le tissu urbain s'est densifié par un bâti en intérieur d'îlot et le long d'impasses et venelles où les conditions de vie étaient d'une grande précarité. La Ville mène, depuis longtemps, des efforts pour rendre le centre attractif et l'adapter aux besoins de son époque. L'un des témoins de ces efforts est le percement des boulevards centraux et la construction des immeubles haussmanniens qui les bordent. Un autre est la lutte contre les taudis initiée dès 1889 avec la mise en place des Comités de patronage. Cependant, dès les années 60, les mutations du mode de vie et l'expansion urbaine ont accéléré la perte d'attractivité du centre historique et un effondrement démographique qui se sont poursuivi plusieurs décennies. La population du Pentagone historique atteignait vers 1890 près de 180.000 habitants pour se retrouver en 1996 au-dessous des 40.000. En ce début du XXIe siècle, le tournant est évident et le centre connaît un regain d'habitants, en même temps que l'augmentation des prix de l'immobilier.

Ce chapitre se fonde sur des sources d'informations (Ville, Région) et des périmètres divers (PPAS, secteurs statistiques, quartier) qui illustrent à la fois un état de fait, l'évolution récente du quartier et les perspectives pour la prochaine décennie.

Efforts menés par la ville

Depuis 1995, la Ville a mené plusieurs actions au sein d'un programme ambitieux de revitalisation urbaine. Le cœur de Bruxelles (Pentagone) comptait alors plus de 10 % des parcelles désaffectées et perdait chaque année 1000 habitants passant sous la barre des 40.000. Un travail transversal a été organisé, misant tant sur la réaffectation du bâti que la rénovation et l'embellissement des espaces publics. L'équipe pluridisciplinaire a d'abord réalisé une enquête participative de la situation existante du Pentagone, inventorié les biens à l'abandon, examiné les outils juridiques et proposé une stratégie intégrée dans le Plan communal de développement (PCD).

Elle a établi des lignes de conduite et stimulé la rénovation des logements vides, la mise en valeur du patrimoine architectural, l'aménagement des voiries et leur plantation. En coordination avec les différents services de la Ville, elle a contacté les propriétaires, accompagné les nouveaux projets, dessiné des aménagements. Elle a stimulé la reconstruction des friches urbaines, ainsi, celles des rues de la Violette, des Dominicains ou du marché aux Peaux. A partir de 2001 l'attention s'est portée sur la revitalisation des étages et des actions avec les Agences Immobilières Sociales (AIS) (voir aussi chapitre Vacance Immobilière).

PORTRAIT DES LOGEMENTS

La qualité de vie dans le quartier

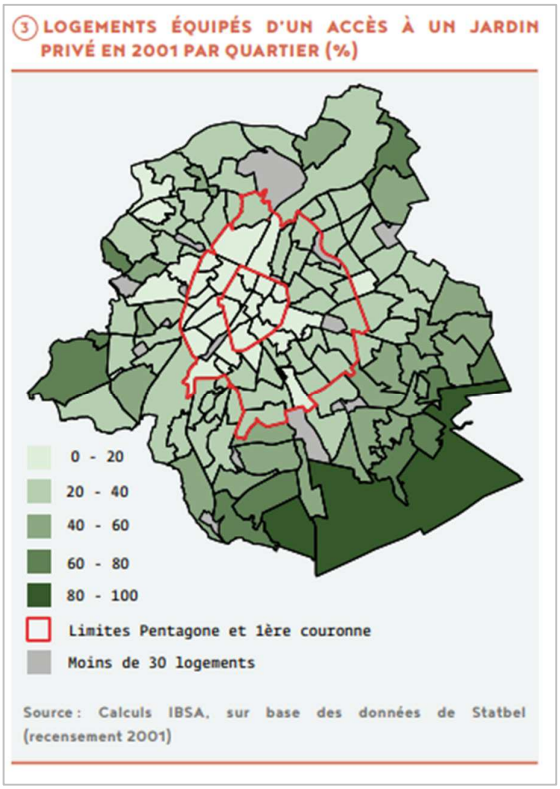


Figure 156 - Part de logements équipés d'un jardin privé (source : ISBA)

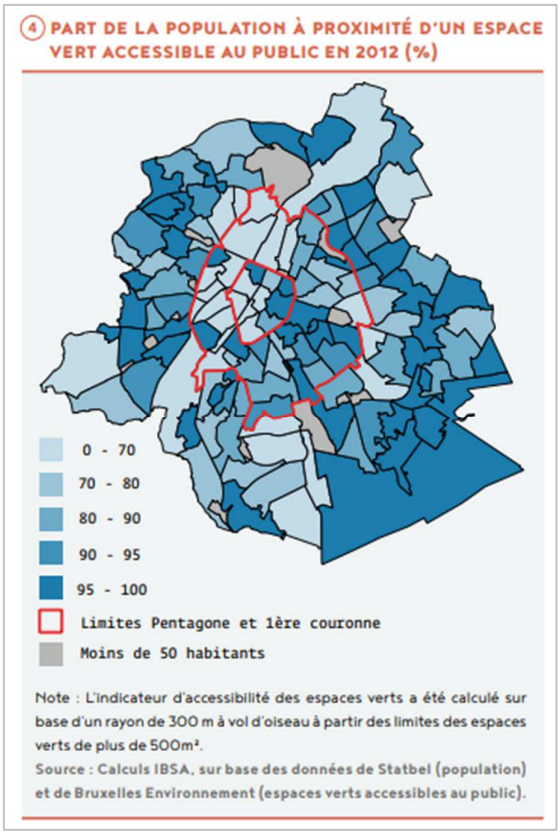


Figure 157 - Part de la population à proximité d'un espace vert accessible (source : ISBA)

Le quartier présente une grande pénurie en espaces verts, à laquelle vient se rajouter l'extrême densification des intérieurs d'îlot et l'intensité des autres fonctions urbaines qui font la particularité de la vie dans le centre-ville. La crise du Covid a agi comme un révélateur des besoins en espaces extérieurs et verts en ville (balcons, terrasses, jardins…), dont les logements du périmètre sont singulièrement dépourvus (voir section Ville Bâtie) – comme c'est d'ailleurs le cas pour le reste du Pentagone.

« Les différentes périodes de confinement et de *télétravail imposées ont plus que jamais fait du logement un besoin primaire y compris pour les Bruxellois. Le lien entre bonnes conditions de logement, bien-être physique et santé mentale a été largement démontré durant la crise sanitaire. Celle-ci a, en particulier, mis en lumière l'impact pour les populations les plus fragiles d'un logement de faible qualité, reflet de conditions d'habitabilité difficiles (inadaptation voire insalubrité des logements, logements trop petits, mais aussi manque d'espaces extérieurs, d'espaces verts à proximité, etc.). (…) La demande d'espaces publics de qualité, d'espaces verts et récréatifs, de commerces de proximité et d'équipements publics qui accompagnent la vie quotidienne des ménages a été particulièrement manifeste durant*

cette crise sanitaire, en particulier dans les quartiers en carence ou lorsque les logements sont trop exigus et de faible qualité. »[35]

Qualité et usage des logements

Les logements du périmètre sont à l'image du quartier : en grande partie issus d'un parcellaire étroit et profond, ils étaient en 2001 bien plus petits que la moyenne régionale (67 m² contre 74 m² [36]). En 2001, 43% des logements avaient moins de 55 m² et seulement 10% de plus de 104 m². La division excessive des biens peut être un problème. Leur contrôle via la délivrance des permis d'urbanisme est un outil de régulation à privilégier.

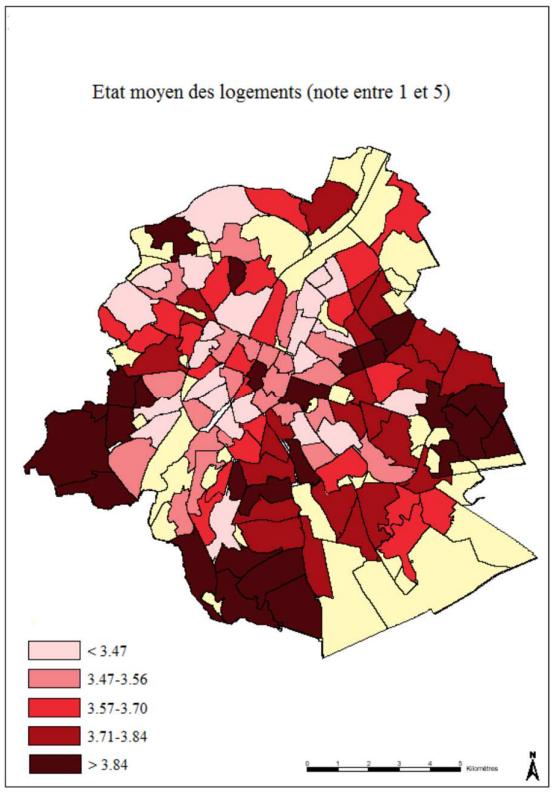


Figure 158- Etat moyen des logements, 2018 (source : SLRB)

La part de logements avec confort de base est, toujours en 2001, proche de la moyenne régionale (91%). Par contre, il y un nombre très faible de logements ayant du double-vitrage, probablement dû au nombre élevé d'immeubles classés[37]. Cependant ces données sont à relativiser, pour deux raisons : tout d'abord, une part des logements est toujours désaffectée ou transformée en dépôt des commerces, malgré les efforts menés par la Ville depuis 2001 (voir chapitre Le bâti aujourd'hui - Vacance immobilière). Ces espaces qui échappent aux statistiques sont souvent dans un grand état de délabrement. D'autre part, il y a eu une évolution importante dans les rénovations dans les derniers 20 ans.

Selon une évaluation par les locataires sur l'état perçu de leurs logements[38], le résultat dans le quartier Grand-Place est plutôt bon (>3,84 sur 5, au même niveau des quartiers aisés de la capitale). La stabilité du locataire dans son logement (nombre moyen de mois passés dans le logement) se situe entre 68 et 76, proche de la moyenne régionale[39].

La part des ménages résidant en appartement dans le quartier est parmi les plus élevée de la Région (89%, chiffres de 2001[40]).

[35] Source : perspective.brussels, Diagnostic socio-économique, territorial et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale suite à la pandémie Covid-19, 2022
[36] Source : Monitoring des quartiers
[37] Source : Monitoring des quartiers
[38] Source : Observatoire des Loyers, SLRB
[39] Source : Observatoire des Loyers, SLRB
[40] Source : Monitoring des quartiers

Dynamique immobilière

Selon une étude de Perspective pour la période 2018-2019, la fonction logement reste largement prépondérante dans les demandes de permis en Région Bruxelloise (805.000 m² contre 275.000 m² pour les équipements et les autres fonctions en baisse)[41]. Cependant, la superficie plancher des demandes de permis logement est très modeste dans le quartier relativement à d'autres parties du Pentagone.[42]



Figure 159- Projet 1696, de Corbisier Architectes (source : Projet 1696)

Quelques opérations immobilières ont vu le jour ces dernières années : en 2017, un ensemble entièrement neuf de 78 logements a vu le jour Marché aux Peaux entre la rue des Bouchers et la rue du Marché aux Herbes, baptisé Îlot Sacré (société Galika et bureau d'architectes DDS+). Fin 2018, c'est au tour des 44 logements et 9 commerces de Square Sacré (A2RC) d'accueillir les premiers occupants rues des Dominicains et de l'Ecuyer. Et en juin 2019, un projet de 12 appartements et deux établissements HoReCa, a été inauguré par la société ECJ Invest et le bureau Corbisier Architectes : Îlot 1696. (…)[43]

Le quartier offre encore un important potentiel d'augmentation du nombre de logements (60 immeubles vides ou sous-utilisés et 187 immeubles à RDC commercial dont les étages sont vides en juillet 2022). Plusieurs centaines de nouveaux habitants pourraient ainsi renforcer le quartier, notamment rue du Beurre, rue du Marché aux Herbes et petite rue des Bouchers.

Prix de l'immobilier - loyers

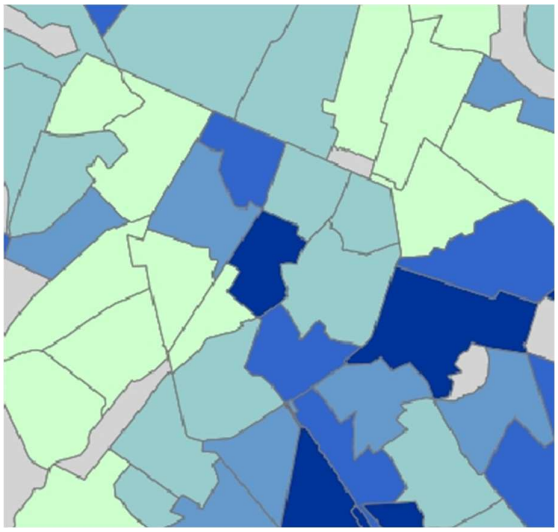


Figure 160 - Montant des loyers par quartier en 2018 (source : MdQ)

Selon le Monitoring des Quartiers et l'Observatoire des loyers de 2018, le quartier Grand-Place comptait en 2018 les loyers par logement les plus élevés du Pentagone (947 euros en moyenne). Les appartements une chambre sont parmi les plus chers comparativement à la moyenne régionale ; c'est moins le cas pour les deux chambres. Les nouveaux développements proposent des prix bien plus élevés : en 2019, le projet 1696 proposait des loyers à partir de à 800 euros mensuels pour un appartement une chambre de

[41] Source : perspective.brussels, Observatoire des permis logement, 2019
[42] Source : perspective.brussels, Observatoire des permis logement, 2019
[43] Source : Libre.eco. URL : https://www.lalibre.be/economie/immo/2019/07/01/lilot-1696-un-troisieme-projet-majeur-qui-depoussiere-lilot-sacre-bruxellois-REOG7USOONEKFCOQWKMW6KH4RE/

55 m² pour grimper jusqu'à 1 900 euros pour le triplex de 130 m² [44].

Comme référence, Loyers.brussels préconise comme loyer de référence, pour un logement de 2 chambres de 90m² avec PEB B, un loyer entre 833 et 998 euros[45].

La SLRB indique que le quartier a connu une hausse extrêmement importante des loyers entre 2004 et 2018. Cette hausse pourrait probablement être expliquée par la haute rentabilité des logements touristiques, qui engendre souvent une augmentation des prix du résidentiel dans les quartiers touristiques (voir chapitre Fonction touristique – Le logement touristique) à travers les locations de courte durée. Une autre explication (à vérifier ?) serait celle d'un regain d'intérêt pour habiter dans l'hyper-centre, notamment suite au réaménagement des boulevards centraux.

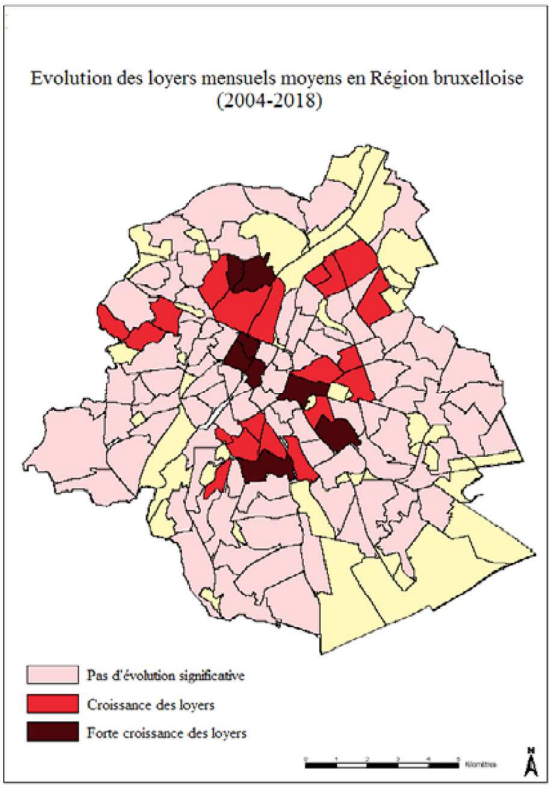
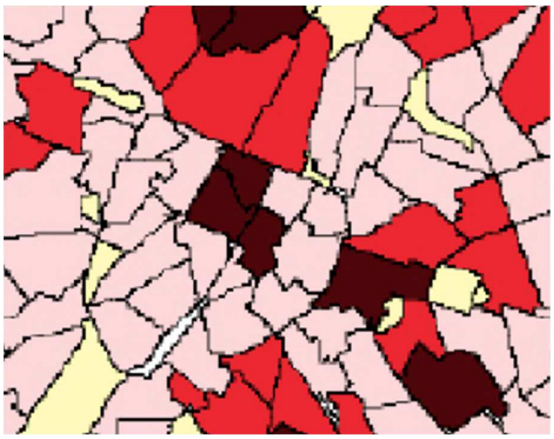


Figure 161 - Evolution des loyers mensuels en Région Bruxelloise 2004-2018 (source : SLRB)



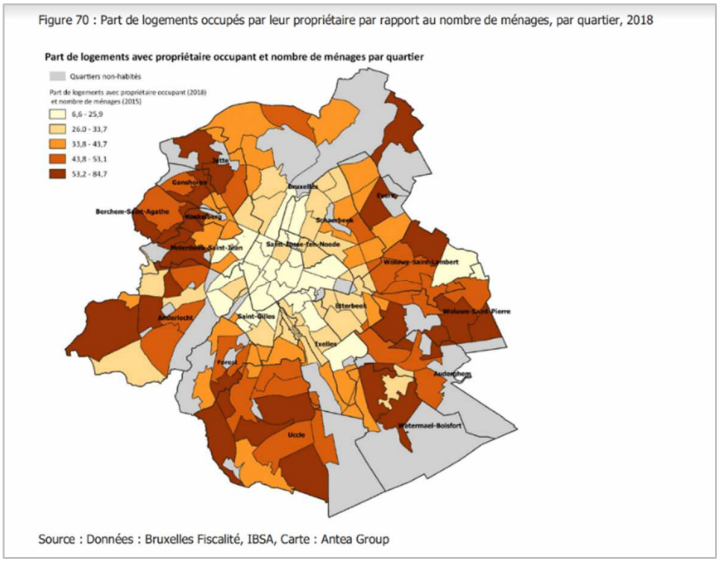
Il y a une forte proportion de locataires, comme d'ailleurs partout dans le Pentagone. L'étude de la SLRB indique encore que la proportion de colocations est supérieure à la moyenne régionale, sans préciser son pourcentage.[46]

[44] Source : Libre.eco. URL : https://www.lalibre.be/economie/immo/2019/07/01/lilot-1696-un-troisieme-projet-majeur-qui-depoussiere-lilot-sacre-bruxellois-REOG7USOONEKFCOQWKMW6KH4RE/

[45]Source : Bruxelles Logement, A propos des loyers de référence. URL : https://loyers.brussels/a-propos-des-loyers-de-reference

[46] Source : Observatoire des loyers, Enquête 2018, SLRB

Prix de l'immobilier – achat



La part de logements avec propriétaire occupant est très réduite.

Figure 162 - Part de logements occupés par leur propriétaire (source : Antea Group)

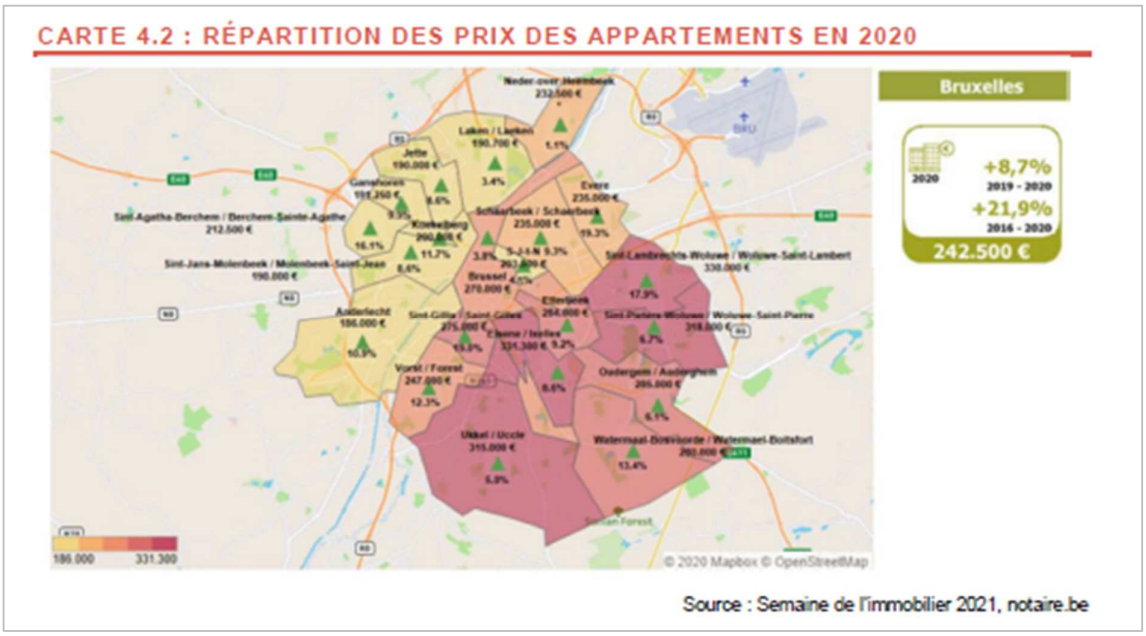
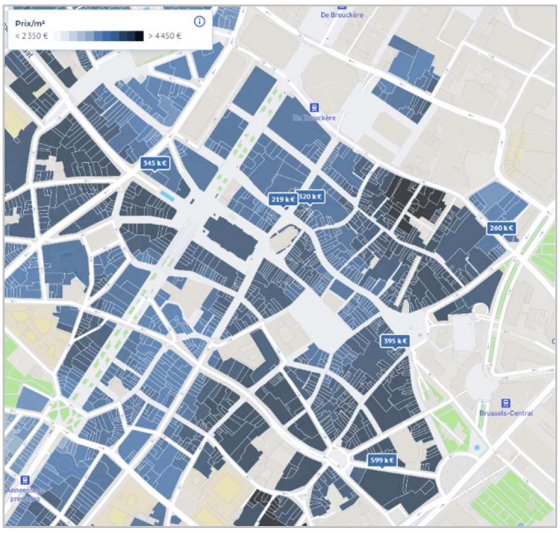


Figure 163 - Répartition des prix des appartements en 2020 (source : notaire.be)

En 2017, une étude Deloitte a relevé le prix par m^2 pour des appartements neufs dans un rayon de 1,5 km, variant entre 3300 et 4340 euros du m^2 (un logement de 100 m² coûtant entre 330 000 et 434 000 euros).[47]

[47] Source : Deloitte Belgium, étude en 2017



La carte ci-contre, issue de Immoweb, permet de donner une idée des prix d'achat dans l'hyper-centre bruxellois en juillet 2022. La rue d'Arenberg et les alentours de la place Saint-Jean affichent les prix les plus élevés au mètre carré du périmètre. Dans les alentours, le SE du Pentagone est plus cher (Sablon, Louise), et les autres quartiers environnants (Annessens, Marolles…) moins chers, à l'exception de Saint-Catherine, où les prix pratiqués sont similaires.

Le Pentagone se situe dans la moyenne des prix pratiqués à Bruxelles.

Figure 164 - Carte des prix d'achat au m2 – zoom sur le quartier (source : Immoweb)



Figure 165 - Carte des prix d'achat au m2 (source : Immoweb)

Recherche Immoweb des logements en vente au sein du quartier

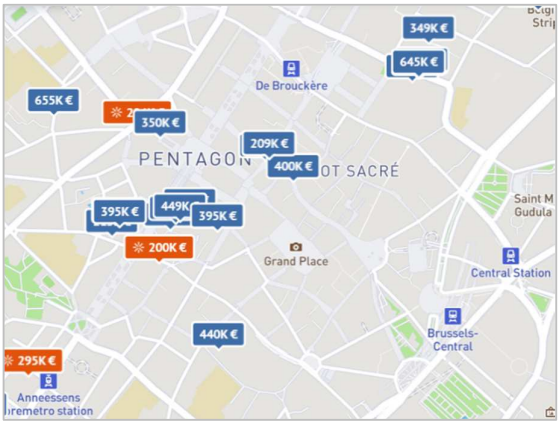


Figure 166 - Recherche Immoweb des logements en vente au sein du quartier le 20 septembre 2022

Le tableau ci-dessous regroupe l'ensemble des logements mis en vente lors de notre recherche effectuée le 20/09/2022. Les prix attendus varient entre 209 000 et 975 000 €. Il y a une variation du prix en fonction de l'emplacement du logement. On peut l'observer en comparant le logement situé dans la rue du Marché au Poulet mis en vente pour 950 000 € et le logement situé dans la rue des Pierres mis en vente à 395 000 €, aux surfaces quasiment équivalentes mais aux prix différant de plusieurs centaines de milliers d'euros.

Les appartements ont tous 1 ou 2 chambres et leur PEB est généralement mauvais.

Typologie	Surface	Nombre de chambres	Adresse	Etat / détails	PEB	Prix	Prix / m²
Immeuble mixte	85 m²	1 chambre	Rue de la Fourche	Mauvais, très petit, pas de jardin ou de balcon	Non connu	400 000 €	4 705,88 €
Appartement	98 m²	2 chambres	Rue des Pierres	Bon, rénové, terrasse	C	395 000 €	4 030,61 €
Appartement	105 m²	2 chambres	Rue des Pierres	Bon, rénové, terrasse	C	449 000 €	4 276,19 €
Appartement	112 m²	2 chambres	Rue de l'Etuve	Bon, rénové, jardin	D-	440 000 €	3 928,57 €
Appartement	180 m²	2 chambres	Rue au Beurre	Bon, rénové, grande terrasse	C	975 000 €	5 416,67 €
Appartement	56 m²	1 chambre	Rue du Marché au Poulet	Moyen, pas d'extérieur, pas rénové	Non connu	209 000 €	3 732,14 €
Appartement	67 m²	2 chambres	Rue du Marché au Poulet	Bon, construit en 2014	E	265 000 €	3 955,22 €
Appartement	95 m²	2 chambres	Rue du Marché au Poulet	Bon, penthouse donc grande terrasse et jardin	G	950 000 €	10 000 €
Appartement	108 m²	2 chambres	Boulevard Anspach	Bon mais pas d'extérieur	D	429 000 €	3 972,22 €
Appartement	107 m²	2 chambres	Boulevard Anspach	Bon, rénové, balcon extérieur	D	449 000 €	4 196,26 €
Appartement	73 m²	1 chambre	Boulevard Anspach	Bon, rénové, terrasse	D	339 000 €	4 643,84 €

Cette enquête possède une faible représentativité et des écarts de prix importants, mais elle permet un aperçu du marché immobilier à un moment donnée.

Logements à finalité sociale

Le quartier ne comporte aucun logement social géré par SISP. Cependant, de nombreuses rénovations de logements ont été menées grâce à un partenariat avec une Agence immobilière sociale (AIS). Vu la typologie du bâti sur rez-de-chaussée commercial et le profil des propriétaires, ce type de partenariat s'est révélé une forme de logement à finalité sociale adéquate pour le quartier, pour autant qu'une activation spécifique soit prise en charge. Cependant cette forme sociale n'est pas pérenne car elle dépend d'une convention qui ne couvre qu'un nombre minimum d'années (neuf années).

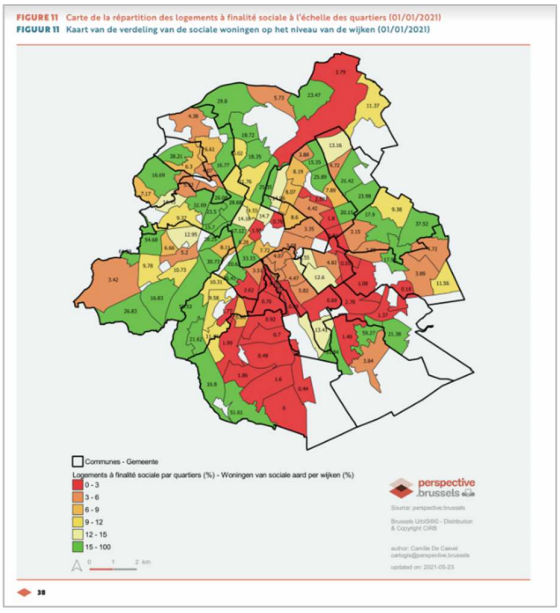


Figure 167 - Part de logements à finalité sociale (source : Perspective)

Dans le quartier, le Monitoring des Quartiers décomptait en 2018, 192 logements gérées par des opérateurs immobiliers publics (3 studios, 94 logements 1 chambre, 68 de 2 chambres, 25 de 3 chambres, 2 de 4 chambres et plus) et 23 logements en partenariat avec des AIS (7 studios, 4 logements 1 chambre, 6 de 2 chambres, 1 de 3 chambres, 5 de 4 chambres et plus).[48] Il s'agit d'un quartier avec un bas pourcentage de logements à finalité sociale (1,95%, alors que la Région veut atteindre les 15%).



Figure 168 - Entrée du Home Baudouin

Il faut mentionner une assez grande maison d'accueil pour hommes seuls rue de la Violette « Le Home Baudouin », qui a une capacité de 69 places réparties dans des chambres collectives ; la maison d'accueil propose des services d'accompagnement social et éducatif, des groupes de paroles et un accompagnement post-hébergement.

[48] Source : Observatoire Bruxelles Logement, Inventaire 2018. URL : https://logement.brussels/wp-content/uploads/2021/05/Logements-OIP-2018.pdf

La Régie Foncière de la Ville possède dix biens avec logements dans le périmètre, totalisant 119 logements. La Régie produit ce qu'elle appelle du logement moyen. Bien que la Ville applique sa propre grille de loyers, on peut considérer que le logement moyen est à considérer comme un logement dit abordable.

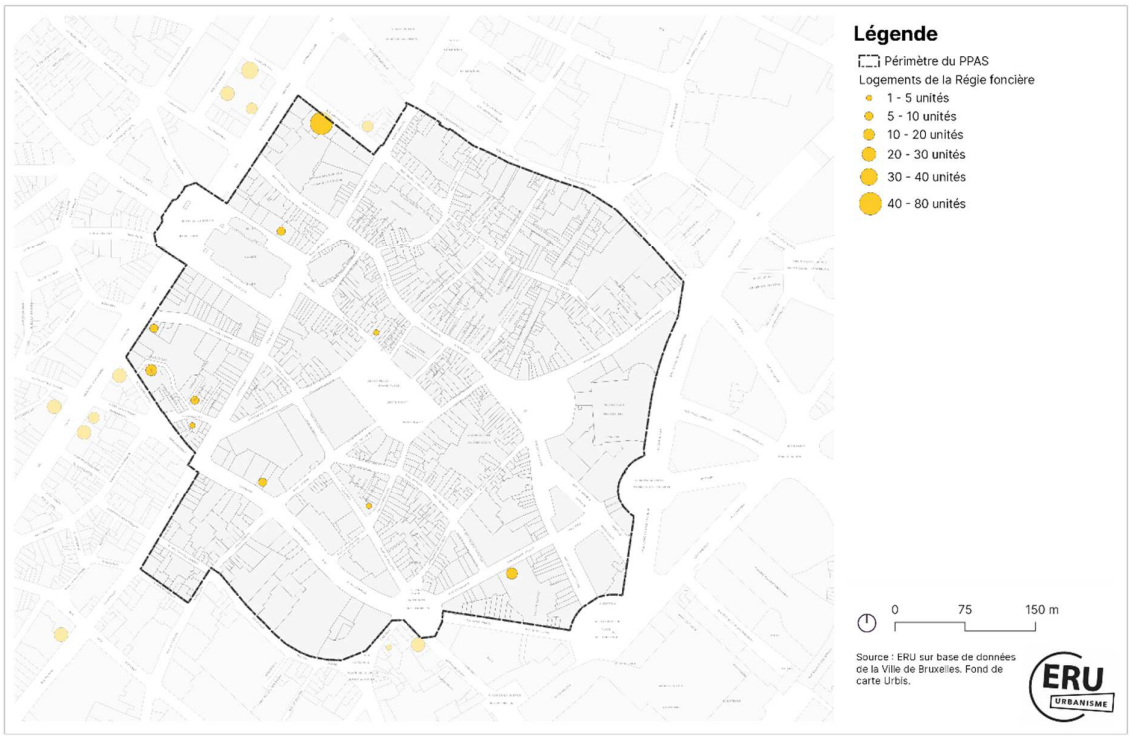


Figure 169 – Logements de la Régie foncière (source : Ville de Bruxelles)

	Nombre d'appartements	Niveau du bien
RUE DE LA BOURSE, 26/32	8 appartements	type de bien moyen
RUE DE LA CHAUFFERETTE 1	16 appartements	type de bien moyen
RUE GRETRY, 35	49 appartements	type de bien moyen
GRAND-PLACE, 39	2 appartements	type de bien standard
RUE DES CHAPELIERS, 25	5 appartements + 1 studio	type de bien moyen avec conditions revenus
RUE DUQUESNOY, 14	11 appartements	type de bien moyen
RUE DU LOMBARD, 26	10 appartements	type de bien moyen
RUE MARCHE AU CHARBON 33	6 appartements	type de bien moyen
RUE MARCHE AU CHARBON 38	5 appartements	type de bien moyen
RUE DES PIERRES 1	6 appartements	type de bien moyen

Logements collectifs étudiants

Plusieurs établissements d'enseignement supérieur se trouvent dans le quartier et dans ses environs (voir aussi le chapitre Equipements publics). 16% des étudiants bruxellois vivent sur le territoire de la Ville de Bruxelles, la Ville rassemble 18% du parc de logements étudiants.

Nom	Nombre d'étudiants	Distance Grand-Place
Institut des hautes études des communications sociales	2.200	400m
KU Leuven - Campus Bruxelles	3.730	400m
Haut École Francisco Ferrer	1.200	1km
Koninklijk Conservatorium Brussel	?	1km
Institut Supérieur Industriel de Bruxelles	400	1km
Université Saint-Louis Bruxelles	3.900	1,2km

Figure 170 - Instituts d'enseignement supérieur à proximité (source : Deloitte Belgium, 2017)

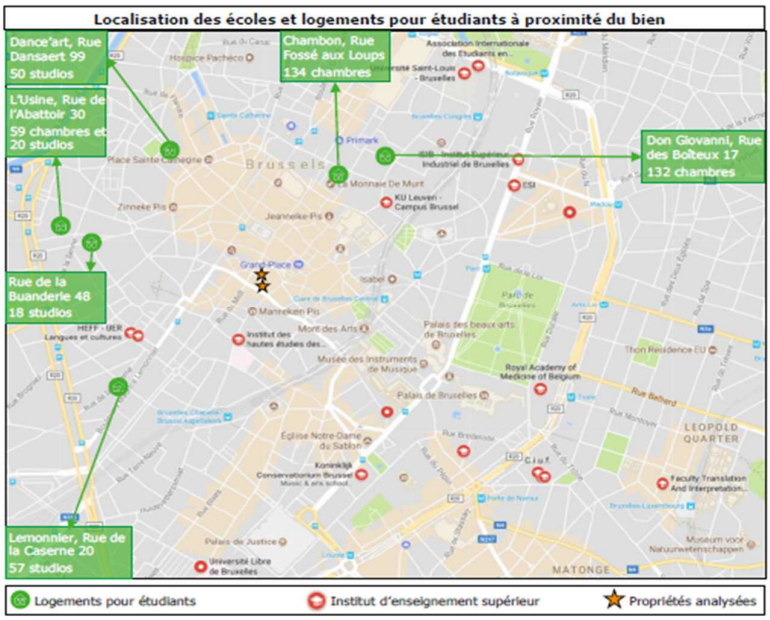


Figure 171 - Logements étudiants à proximité (source : Deloitte Belgium, 2017)

Selon le Vlaams Bouwmeester, il y a un manque de 9000 logements étudiants à Bruxelles[49] et, selon Brik, entre 20.000 et 55.000 chambres étudiantes supplémentaires seront nécessaires en 2030.[50] Les prix sont pointés par les étudiants comme un frein très important de l'accès au logement (prix moyen d'un logement étudiant à Bruxelles : 490 euros[51]).

Sur le territoire de la Ville de Bruxelles, 983 logements étudiants ont été autorisés via permis sur la période 2013-2018, avec un pic en 2014 avec plus de 360 logements autorisés. Ce sont les quartiers proches, Nord, Anneessens, des Martyrs et Stalingrad qui comptent la plus grande dynamique de production de ces logements. Cependant, peu de logements étudiant se trouvent dans le périmètre au moment de l'élaboration de ce diagnostic, à l'exception de 29 logements étudiants dans le développement Galika[52]. Il est à noter que le projet de réforme du RRU abordera pour la première fois la question des logements étudiants. D'un autre côté, la Ville a émis toute une série de recommandations s'appliquant aux demandes de permis d'urbanisme introduites après leur entrée en vigueur, le 17 juin 2021 et concernant le champ d'application, les définitions, les superficies ou les équipements des logements étudiants[53].

Autres modes d'habiter

Selon l'Observatoire des loyers, la proportion de colocations dans le quartier est supérieure à la moyenne régionale.[54]

[49] Source : Vlaams Bouwmeester, Pilot projects Students Make the City.
URL : https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/BWMSTR_publicatie_ENG_web.pdf
[50] Source : The Bulletin. URL : https://www.thebulletin.be/organisations-warn-housing-crisis-students-brussels-and-flanders
[51] Source : Kotkompas, décembre 2021. URL : https://stadim.cdn.prismic.io/stadim/d3c962cb-b4ab-4ea6-bc28-968f7d74d938_Kotkompas+2021.pdf
[52]Source : https://www.galika.be/-projets/ilot-sacre-bruxellesville
[53] Source : Ville de Bruxelles, Recommandations du 17 juin 2021 relatives au logement étudiant. URL : https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/Recommandations_logements_etudiants_VBX_17juin2021.pdf
[54] Source : Observatoire des Loyers, Enquête 2018, SRLB

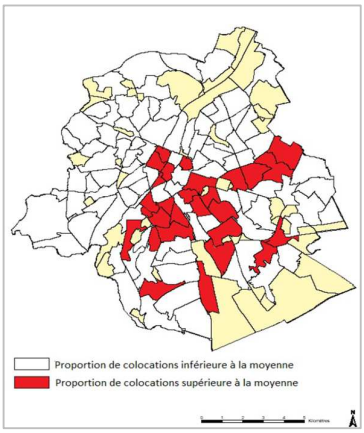


Figure 172 - Proportion de colocations par quartier (source : Observatoire des loyers)

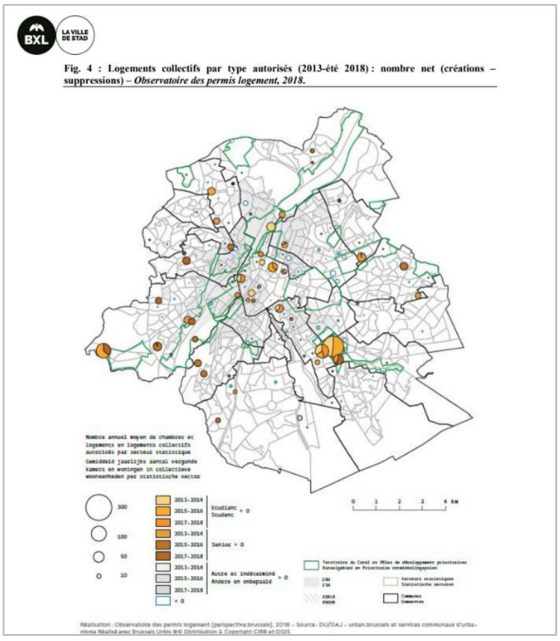


Figure 173 - Logements collectifs par type autorisé, 2013-2018 (source : Perspective)

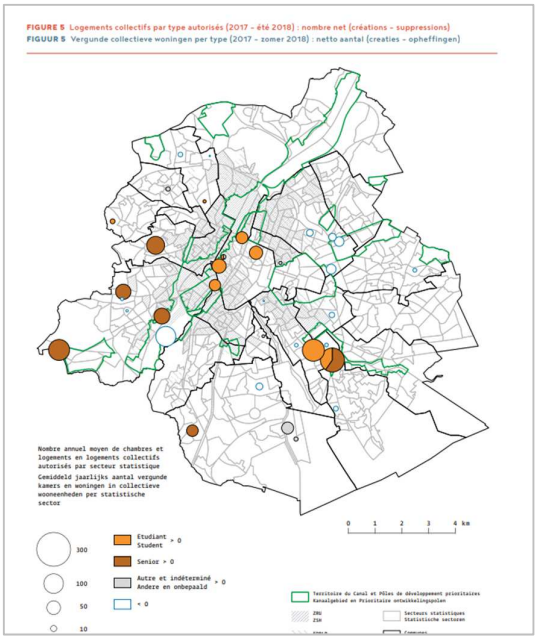
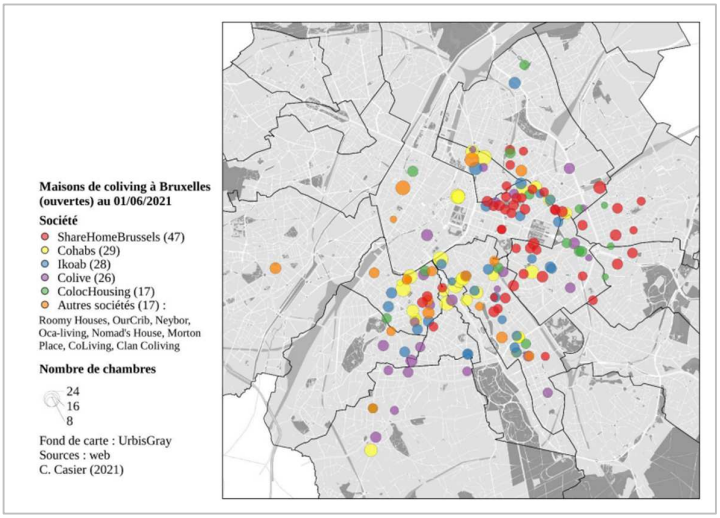


Figure 174 - Logements collectifs par type autorisé, 2017-été 2018 (source : Perspective)

Au moment de la rédaction de ce diagnostic (septembre 2022), le plus grand espace de coliving de Belgique (selon les promoteurs) est en projet aux étages du Passage du Nord, proche du périmètre, avec 65 chambres. Le projet "The Dome", qui devrait prendre place sur le Boulevard Anspach et dont la demande de permis a été déposée en 2018, propose plus de 60 appartements en coliving[55] (voir chapitre Projets en cours).

[55]Source : VDD – Project development. URL : https://www.vddprojectdevelopment.com/fr/the-dome



D'autres exemples de coliving peuvent être trouvés dans les environs : rue Saint-Géry avec 19 chambres, et rue Royale avec 37 chambres. Il y a également un espace de 500 m² destiné au coliving dans la rue des Minimes (Sablon).

Figure 175 - Maisons de coliving à Bruxelles, 2021 (source : Casier)

Deux habitats collectifs à caractère social se trouvent à proximité du périmètre : Casa Viva et Samenhuizen[56].

Nom	Groupe cible	Collectivité	Accompagnement	Adresse
Casa Viva	Seniors, personnes à faible revenu, personnes à mobilité réduite, familles monoparentales	Les résidents partagent la salle à manger, la cuisine, les locaux du centre de services, la salle de réunion, la salle d'activités, la terrasse sur le toit et le jardin potager	volontaires Forum LDC	Rue des Moucherons 5 1000 Bruxelles
Samenhuizen	Seniors, personnes à faible revenu, patients en soins de santé mentale, personnes à mobilité réduite, sans-abri, familles monoparentales.	Les résidents partagent la salle à manger, l'espace de vie, la cuisine, l'espace rencontre, la buanderie, les toilettes, les bureaux et le jardin	volontaires De Lariks asbl (SSM)	Rue des Alexiens 16 1000 Bruxelles

[56] Source : perspective.brussels, Projets d'habitats collectifs à caractère social en Région Bruxelloise, 2022

PORTRAIT DES HABITANTS

Evolution démographique

Un premier regard est plutôt encourageant sur l'évolution démographique du périmètre. De 2002 à 2022, le nombre d'habitants total est passé de 1863 à 2717, avec 300 habitants de plus depuis 2020[57].

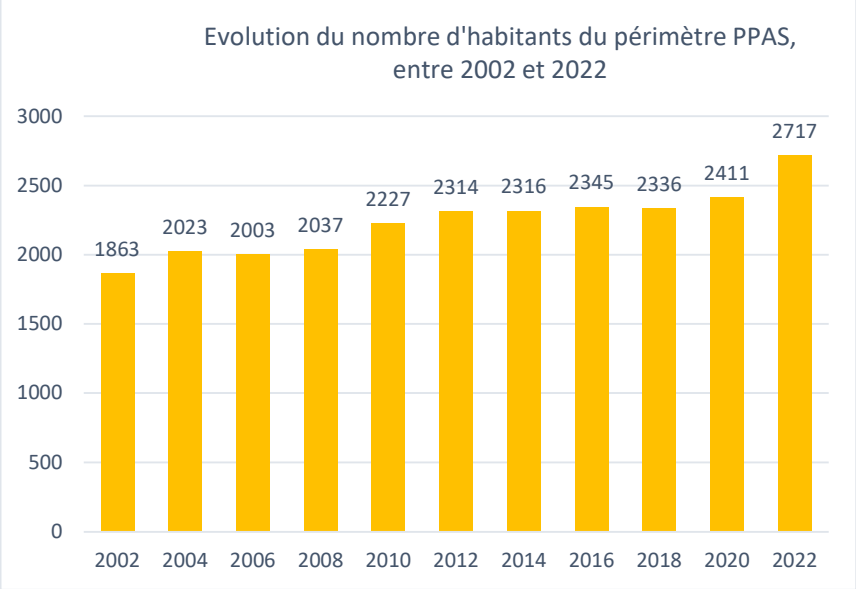


Figure 176 - Evolution du nombre d'habitants au sein du périmètre PPAS Unesco 2002-2022 (source : Ville de Bruxelles)

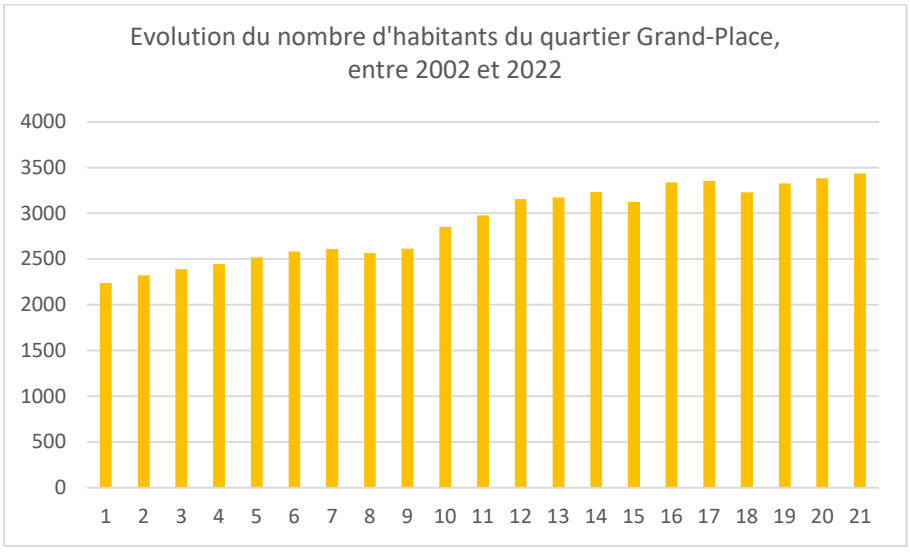


Figure 178 - Evolution du nombre d'habitants au sein du quartier Grand-Place 2000-2020 (source : Monitoring des Quartiers)

Figure 177 - Evolution du nombre d'habitants au sein du périmètre PPAS Unesco 2002-2022 (source : Ville de Bruxelles)

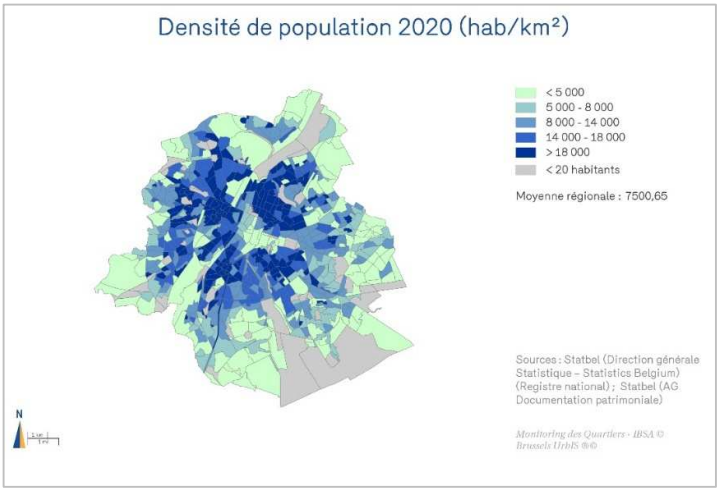
[57] Source : Ville de Bruxelles

Entre 2002 et 2019, le quartier Grand-Place a connu une croissance démographique supérieure à celle de la Région[58]. Le tournant démographique se fait à partir de 2.000, après des années de perte et suite aux mesures entamées par les pouvoirs publics pour rendre le centre-ville aux habitants, en application aux intentions du PRD. Néanmoins, les dernières années connaissent une relative stagnation démographique.

TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE	2002-2007	2008-2013	2014-2019
RÉGION REGIO	1,06	1,95	0,76
QUARTIER GRAND-PLACE HOOFDPLEIN WIJK	**1,46**	**4,36**	**1,60**

Figure 179 - Taux de croissance annuelle (source : ERU à partir du Monitoring des Quartiers)

Densité de population



La densité de population du périmètre est de 10.613 hab/km^2, bien au-delà de la moyenne régionale (7501 hab/km^2).

Cette valeur est à mettre en perspective : les quartiers densément bâtis et peuplés de la première couronne bruxelloise ont des densités généralement comprises entre 18000 et 25000 habitants/km^2.

Figure 180 - Densité de population par secteur statistique en 2020 (source : Monitoring des Quartiers)

Le périmètre du PPAS se situe, d'ailleurs, à mi-chemin dans le gradient de densité entre l'Ouest du Pentagone (très habité, connaissant des valeurs jusqu'à 26700 hab/km^2 à Annessens, parmi les plus élevées de la Région) et l'Est (très peu habité : les secteurs statistiques Gare Centrale et Palais Royal possèdent seulement 413 et 118 hab/km^2). Le boulevard de l'Impératrice constitue une frontière importante entre le centre habité et les îlots monofonctionnels (bureaux, Gare Centrale, Bozar…) à l'Est, pour beaucoup construits à la suite de la jonction Nord-Midi.

Le Pentagone a vu, de manière générale, sa population augmenter depuis une vingtaine d'années, notamment au Nord.

Au-delà de la densité de population, le quartier présente une très grande densité bâtie et fonctionnelle, partagé entre logement, commerce et tourisme (voir chapitre Macro : le tissu urbain).

[58] Source : Monitoring des Quartiers. Note : le périmètre du « Quartier Grand-Place » est légèrement plus étendu que le périmètre PPAS (voir Section Situation de droit)

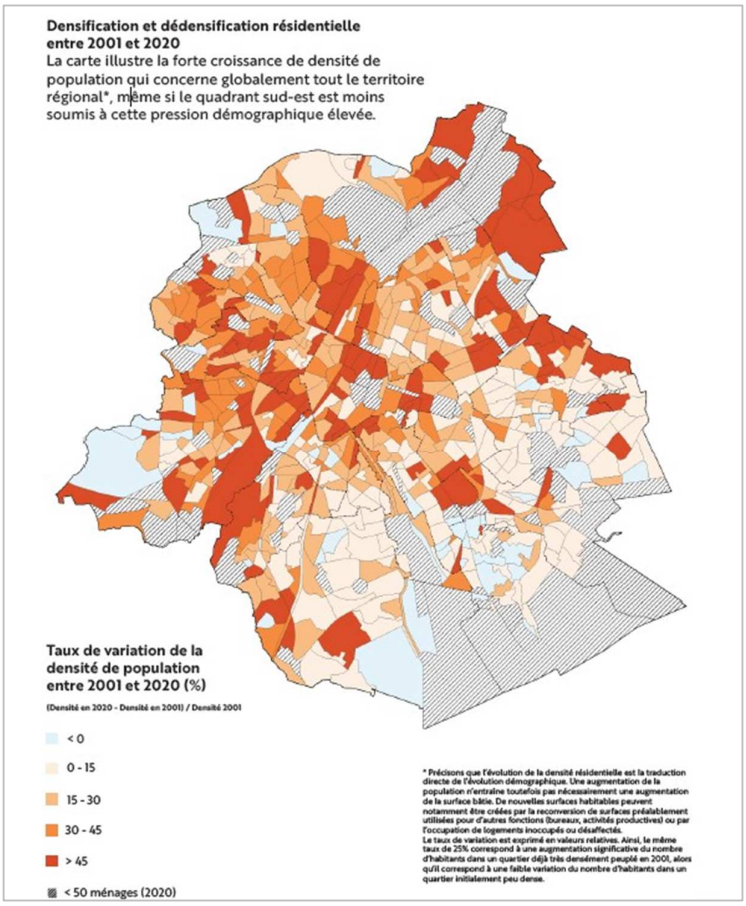


Figure 181 - Evolution de la densité de population entre 2001 et 2020 (source : Perspective)

Habitants par face d'îlot

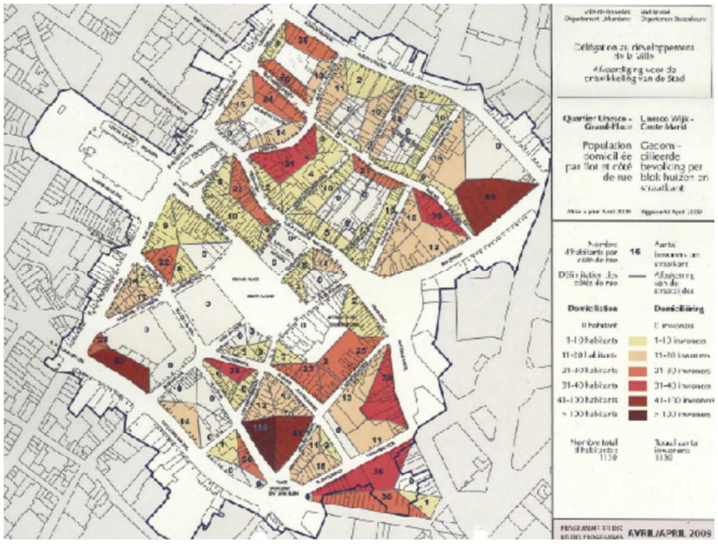


Figure 182 - Nombre d'habitants par face d'îlot en 2009 (source : Ville de Bruxelles)

Déjà en 2009, un relevé de la Délégation au développement de la Ville (DDV) de la population domiciliée par face d'îlot sur le périmètre Unesco, permettait de se rendre compte où réellement résident les habitants du périmètre à une échelle relativement fine. A l'époque, 3 faces d'îlot dépassaient les 50 habitants : rue de la Montagne (immeuble à appartements en face des hôtels), rue du Lombard (dans l'îlot Amigo) et rue de la Violette (où se situe la Maison d'accueil 'Home Baudouin').

D’un autre côté, certaines faces d’îlot contiennent pas ou peu d’habitants : c’est le cas de nombreux côtés de rue bordant la Grand-Place, la rue de l’Etuve et la petite rue des Bouchers, ce qui a des conséquences sur la vie de quartier et le contrôle social.

Treize années plus tard, nous avons entamé une carte analogue, cette fois-ci sur le périmètre du PPAS. L’augmentation du nombre d’habitants se fait sur l’ensemble des îlots.



Elle est particulièrement significative sur l’îlot Ecuyers-Dominicains-Grétry-Fourche (grâce au projet Square Sacré) et Marché aux Herbes-Bouchers-Petite rue des Bouchers, grâce à l’opération immobilière Galika (voir Dynamique immobilière), située en intérieur d’îlot dans une friche à deux pas de la Grand-Place reconstruite depuis, qui a rajouté au périmètre 79 logements et 29 logements en résidence étudiants (voir chapitre Fonction résidentielle - Portrait des logements). La rue de la Madeleine a aussi vu sa population augmenter significativement.

De nos jours, ce sont principalement les îlots entre les rues de l’Amigo, du Lombard et la Place Saint-Jean qui ont le moins d’habitants. Tout un côté de la petite rue des Bouchers souffre du même problème. De même, les étages des galeries Saint-Hubert.

Figure 183 - Projet Galika

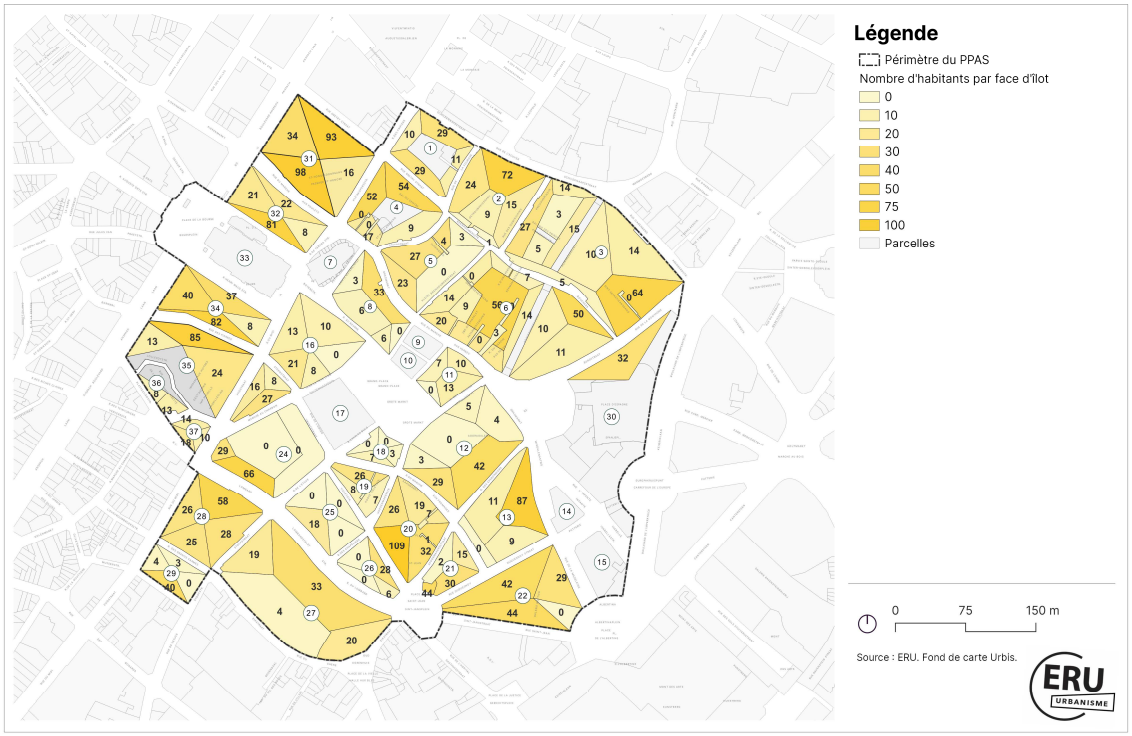


Figure 184 - Nombre d'habitants par face d'îlot en 2022 (source : Ville de Bruxelles)

Habitants par classe d'âge

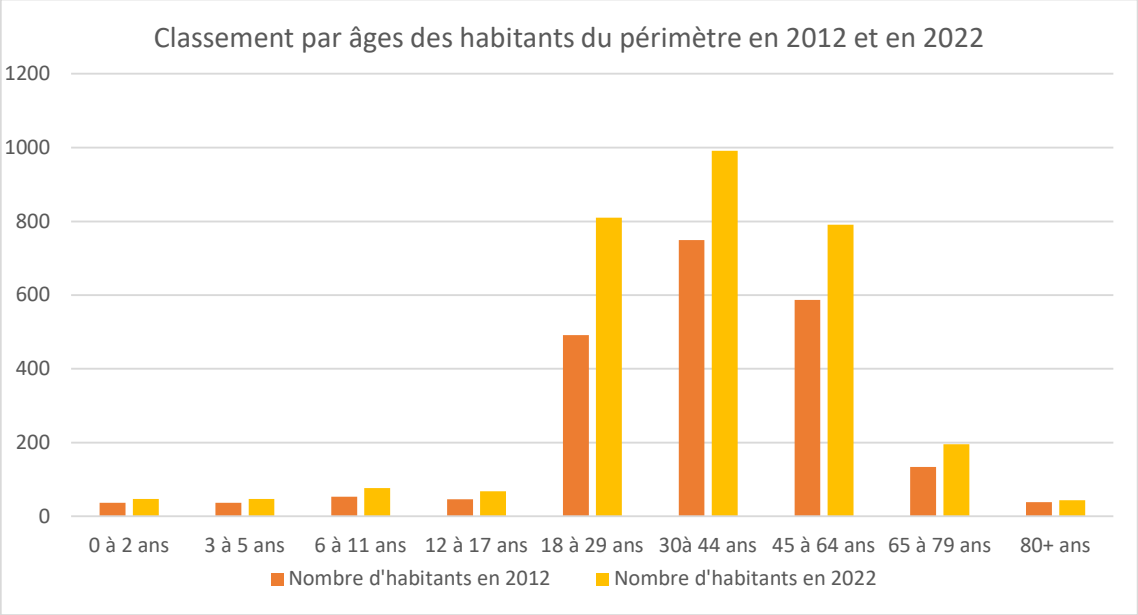


Figure 185 – Histogramme des classes d'âges en 2012 et 2022 (source : ERU à partir de données de la Ville de Bruxelles)

Cet histogramme des classes d'âges met en évidence qu'il y a eu une augmentation de 532 habitants sur les dix dernières années au sein du périmètre de la zone « Unesco ». Cette croissance démographique concerne principalement les habitants qui ont entre 18 ans et 64 ans. Elle est significative par rapport aux autres classes d'âges. Les proportions d'enfants (<3 à 17 ans) et de personnes âgées (+ de 65 ans) sont, quant à elles, peu élevées dans le périmètre.

Les jeunes sont pratiquement inexistants dans le périmètre et leur pourcentage au sein de la population totale a même diminué (272personnes, soit 8,86 %, alors que la moyenne régionale est de 22,85% en 2019[59]). Si nous nous référons au quartier Grand-Place du Monitoring des Quartiers, il s'agit du quartier avec le moins de jeunes de toute la Région Bruxelloise. Toutes les sous-catégories (<3, 3-5,6-11 et 12-17 ans) sont sous-représentées, sans exception.

	2012	**2019**
Âge moyen quartier Grand-Place en 2012	38,49 ans	38,53 ans
Âge moyen communal	36,31 ans	36,28 ans
Âge moyen régional	37,53 ans	37, 52 ans
Part des 18-64 dans population totale du quartier	83,77 %	81,44%
Part des 18-64 dans population totale communale	65,68%	65,43%
Part des 18-64 dans population totale régionale	64,10%	64,02%

On constate que l'âge moyen du quartier de la Grand-Place est supérieur à celui de la Région et de la Commune. On observe également que la proportion des 18 à 64 ans dans le quartier Grand-Place est

[59] Source : Monitoring des Quartiers

nettement supérieure à celle de la Région et à celle de la Commune. Le secteur Grand-Place, en particulier, connaît une moyenne d'âge plus élevée (40,5) et un coefficient de vieillissement très élevé (140,4).



Figure 17 - Distribution démographique par face d'îlot (source : ERU à partir de données de la Ville de Bruxelles)

En appliquant le découpage par âge aux faces d'îlots, nous pouvons voir certains îlots avec un pourcentage d'enfants et de personnes âgées au-dessus de la moyenne du quartier (îlot entre la Bourse et la Grand-Place, ou entre la rue du Midi et la rue de l'Etuve).

Ménages

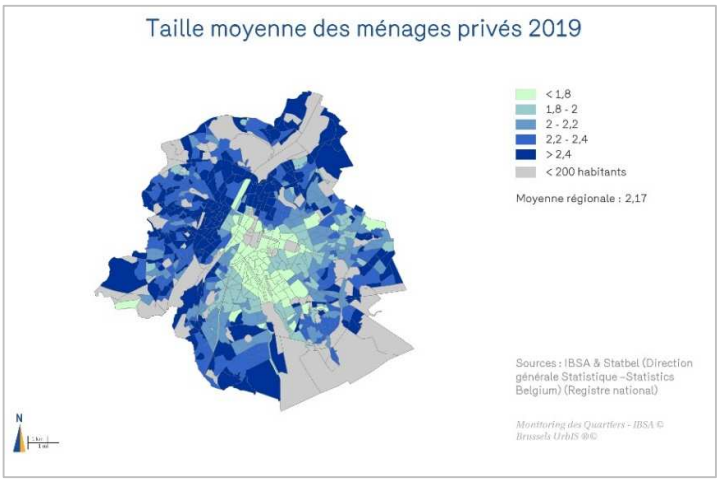


Figure 186 - Taille moyenne des ménages privés, 2019 (source : IBSA)

Les ménages du quartier sont de très petite taille : 1,48 (taille moyenne pour la Région : 2,17). La part des isolés parmi les moins de 30 ans et les 65 ans et plus est fort élevée.

Personnes hors statistiques

Les chiffres dont on dispose représentent le nombre d'habitants officiellement dans le registre des populations du périmètre en question mais ils ne tiennent pas compte du nombre de sans-abris vivant directement dans les rues du périmètre. Ces derniers sont souvent plus présents aux centres des villes, où se trouvent plus de possibilités et de structures d'aides. Une autre catégorie difficile à répertorier est celle des expatriés qui, par exemple, peuvent loger dans un appart-hôtel pendant quelques mois. Il faut ainsi garder ce manque de données en tête, notamment dans l'analyse des besoins en équipements publics.

PORTRAIT SOCIO-ÉCONOMIQUE

Revenus

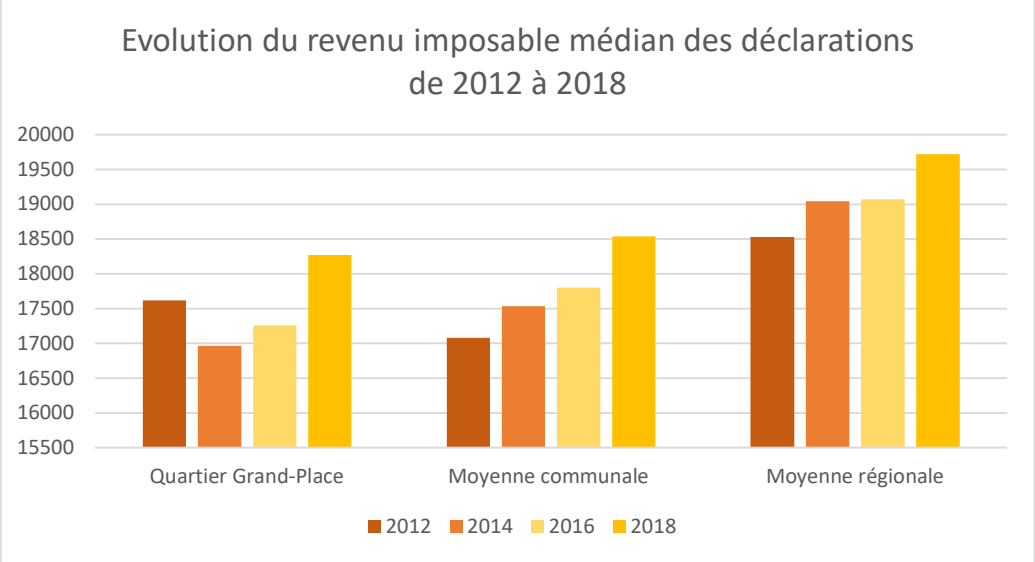
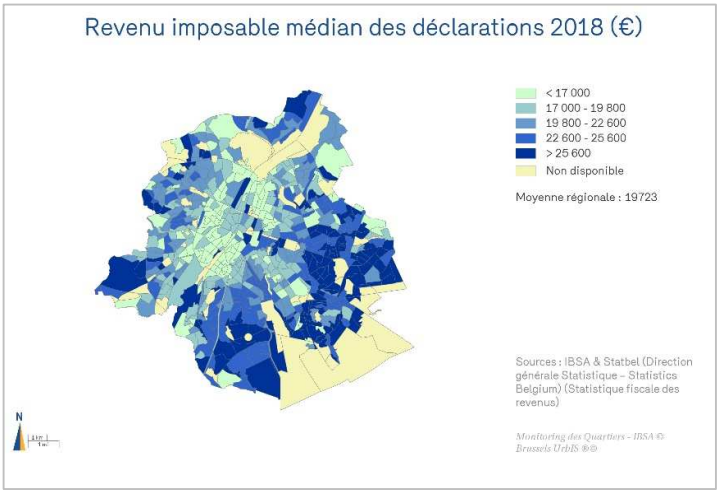


Figure 187 - Evolution du revenu imposable médian des déclarations de 2012 à 2018 (source : ERU à partir de données de la Ville de Bruxelles)

Territoire	2012	2014	2016	2018
Quartier Grand-Place	17614	16964	17257	18275
Moyenne communale	17080	17534	17802	18538
Moyenne régionale	18526	19044	19072	19723



Le revenu imposable médian était, en 2018, de 18.275 euros/an dans le quartier (16.786 euros/an dans le secteur statistique Grand-Place, qui compte les revenus les plus bas).

Figure 188 - Revenu imposable médian en 2018 (source : ISBA)

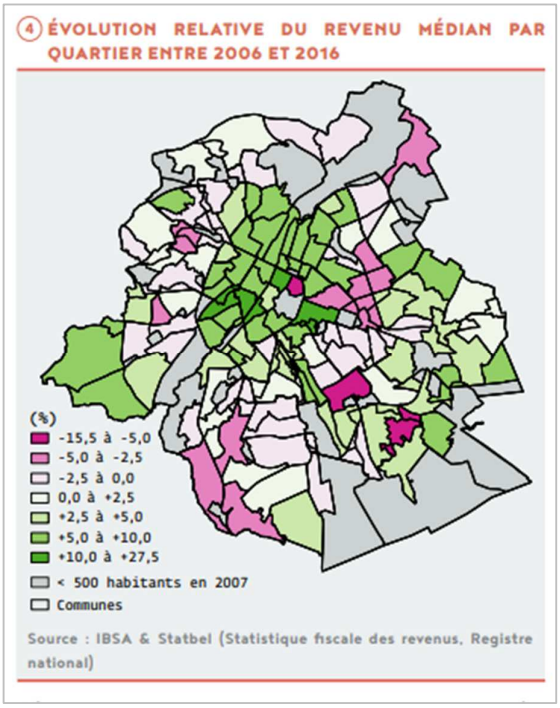


Figure 189 - Evolution relative du revenu médian, entre 2006 et 2016 (source : ISBA)

Le revenu médian imposable du quartier de la Grand-Place a connu une légère régression en 2014, puis a recommencé à croitre graduellement dès 2016. Il reste cependant inférieur à celui de la Région depuis 2012 et à celui de la Commune depuis 2014. Son évolution entre 2006 et 2016 est plus faible que celle de la plupart des autres quartiers du Pentagone.

Il semble ainsi y avoir un écart entre les revenus de la population habitant le quartier et les prix de l'immobilier, analysés dans le sous-chapitre précédent. Cet écart ouvre la question de l'accessibilité des logements existants et à créer.

Evolution du taux de chômage

Territoire	**2012**	**2015**	**2018**
Quartier Grand-Place	20,38	19,49	17,67
Moyenne communale	25,33	23,74	20,88
Moyenne régionale	22,69	21,31	18,65

Figure 190 - Evolution du taux de chômage dans le périmètre, de 2012 à 2018 (source : MdQ)

De 2012 à 2018, on observe une baisse générale du taux de chômage au fil des années. Le taux de chômage du quartier Grand-Place, comprenant le périmètre établi, a toujours été inférieur aux moyennes régionale et communale. Il existe également une grande disparité du taux de chômage dans les différents secteurs statistiques que comprend le périmètre. Le secteur Vieille Halle aux blés connaît un taux de chômage bien plus bas (13,7%) que le taux du quartier (17,7%), dont la tendance à la baisse.

Scolarisation

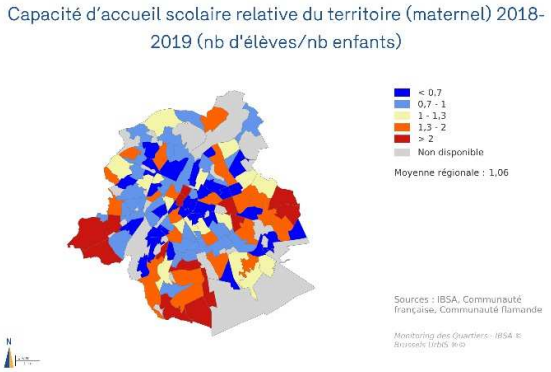


Figure 191 - Capacité d'accueil en maternelle (source : MdQ)

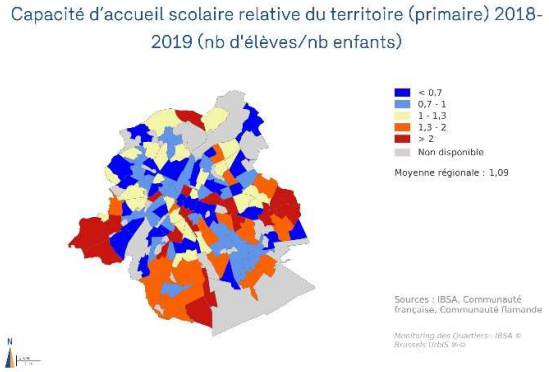


Figure 192- Capacité d'accueil en primaire (source : MdQ)

Capacité d'accueil scolaire	**2012-2013**	**2018-2019**
Maternelle - quartier Grand-Place	2,68	2,23
Maternelle – communale	1,19	1,12
Maternelle - régionale	1,07	1,06
Primaire – quartier Grand-Place	0	0
Primaire – communale	1,34	1,23
Primaire – régionale	1,12	1,09

Figure 193 - Capacité d'accueil scolaire (source : PdQ)

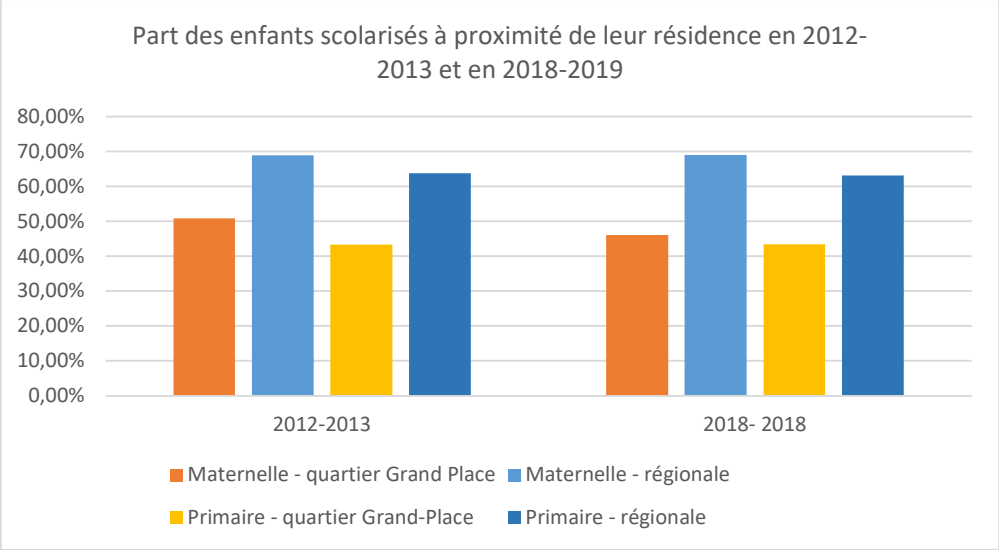


Figure 194 – Evolution de la part des enfants scolarisés à proximité de leur résidence entre 2012 et 2018 (source : MdQ)

Selon le Monitoring des Quartiers, il n'y a pas d'établissement scolaire primaire ou secondaire au sein du périmètre (cependant ils sont nombreux aux environs). Ceci pourrait justifier le faible pourcentage d'habitants du périmètre appartenant aux classes d'âges comprises entre < 3 et 17 ans. Néanmoins,

les chiffres indiquent qu'il existe des enfants inscrits en maternelle, primaire et secondaire qui habitent le quartier de la Grand-Place. Ceci signifie que les jeunes doivent sortir du quartier pour se rendre à l'école.

La capacité d'accueil scolaire en maternelle dans le quartier de la Grand-Place est supérieure aux moyennes régionale et communale. Cependant, on observe que seulement 50% des enfants sont inscrits dans une école maternelle à proximité de leur domicile. La capacité d'accueil scolaire primaire du quartier est inexistante alors que celle du Pentagone est forte. De plus, il n'y a aucune donnée statistique accordée à la capacité d'accueil scolaire au niveau secondaire (voir aussi chapitre Equipements publics).

TISSU ASSOCIATIF

Le tissu associatif du périmètre du PPAS Unesco est assez faible. En effet, sur social.brussels, on observe qu'il y a très peu de services dédiés à l'accompagnement des jeunes, des familles ou des séniors. Ceci serait une conséquence probable du peu d'habitants appartenant à ces classes d'âge au sein du territoire analysé. Par contre, il existe une agence de logements sociaux ainsi que deux centres d'accueil pour les personnes sans-abris aux alentours. On remarque qu'il n'y a aucun lieu d'insertion socio-professionnelle ni d'agence de cohésion sociale dans le quartier. Néanmoins, il y a la présence de quelques associations socio-culturelles défendant le genre et l'égalité des chances.

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts**
  - Gains démographiques depuis le tournant du siècle, après des années de déclin
  - Le centre-ville est objet d'attention et de revalorisation par la Ville depuis longtemps
  - Centralité du quartier : grande présence de commerces, transports, culture…
- **Faiblesses**
  - Grande absence d'habitants jeunes (<17 ans)
  - Grande pénurie en espaces verts et extrême densification des îlots
  - Petits logements, parfois excessivement divisés
  - Performance énergétique souvent mauvaise
  - Désaffectation des logements au-dessus des commerces
  - Les jeunes doivent sortir du quartier pour se rendre à la crèche/école
  - Faible tissu associatif
- **Opportunités**
  - Protéger et renforcer la fonction résidentielle pour équilibrer les fonctions, éviter la stagnation démographique et minorer les nuisances de la ville touristique ; cela aidera également à soutenir la demande commerciale d'un commerce pour les habitants
  - Dans un quartier à forte proportion de locataires et où les loyers deviennent très chers, offrir des alternatives de logement abordable ; opportunités à renforcer : les étages vides au-dessus des commerces, la collaboration avec des AIS (rue du Beurre, rue du Marché aux Herbes, petite rue des Bouchers…)
  - Tenir en compte les nouveaux modes d'habiter tels que le co-living à destination d'un public à haut capital culturel et économique (jeunes cadres dynamiques…)
  - Offrir un cadre de vie favorable et de meilleures conditions d'habitabilité (terrasses et balcons, espaces verts, équipements de quartier) aux populations habitant le quartier (isolés, petits noyaux familiaux), surtout dans un contexte post-Covid, augmentant la part de logements présentant un espace extérieur privatif ou collectif pour améliorer le cadre de vie et la qualité de l'habitabilité des logements - tout en prenant en compte l'aspect patrimonial du bâti
  - Diversifier autant que possible la taille des logements, pour permettre l'installation d'autres populations au-delà des jeunes célibataires, assurant une proportion plus élevée de logements de grandes tailles à loyers faibles à moyens permettrait d'accueillir des familles et de les ancrer dans le quartier, pour autant que le cadre de vie soit adapté
- **Menaces**
  - Pression touristique, notamment de l'Airbnb
  - Hausse des prix de l'immobilier (surtout en location) et inaccessibilité pour une grande partie de la population
  - Nouveaux projets immobiliers destinés à une clientèle aisée et aux prix au-dessus du marché, pas adaptés aux besoins des populations les plus fragilisées

LA FONCTION COMMERCIALE

INTRODUCTION

Le centre-ville bruxellois présente la plus grande concentration commerciale de Bruxelles[60] : 17% de l'offre commerciale de la Région en 2017, soit l'équivalent de presque 3.000 points de vente. Presque un tiers de ces points de vente se situent à l'intérieur du périmètre du PPAS.

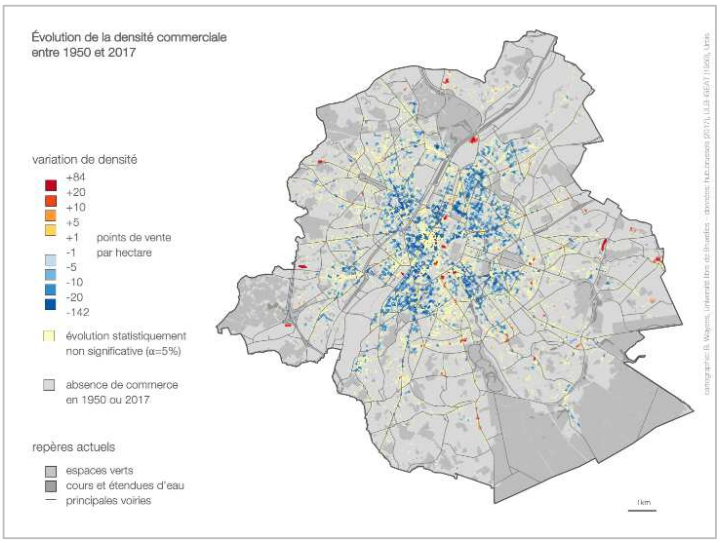
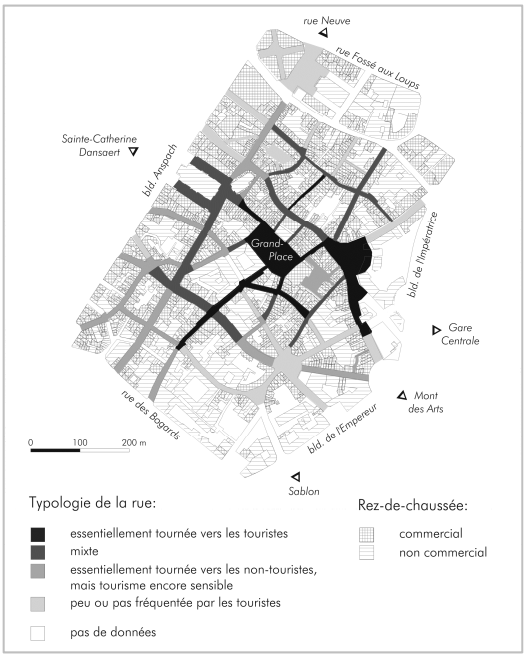


Figure 195 – Evolution de la densité commerciale entre 1950 et 2017 (source : Perspective)

La baisse progressive du nombre de commerces dans les autres quartiers de la Région, entamée depuis des décennies, ne fait que souligner ce rôle de nœud commercial (voir figure ci-dessous). Précisons que la rue des Fripiers est la prolongation de la rue Neuve, la plus dynamique du Pentagone et de la Région. Parmi sa clientèle, le périmètre accueille à la fois habitant·e·s, travailleur·euse·s et touristes de passage.

[60] Source : hub.brussels, Le commerce bruxellois en chiffres, 2019.
URL : https://hub.brussels/app/uploads/2019/07/Structuration_du_paysage_commercial_bruxellois_SDC3_hubbrussels.pdf



Cependant, c'est la présence touristique qui domine : celle-ci influence fortement l'offre commerciale et la destination de nombre de commerces, laissant moins de place aux commerces de proximité et de nécessité quotidienne. Face à cette surreprésentation, l'un des enjeux est le développement d'une offre de proximité, intégrée dans la vision d'une « ville à 10 minutes », c'est-à-dire articulée par des quartiers mixtes et bien équipés.

Figure 196 - Intensité de l'impact du tourisme perçue par les commerçants autour de la Grand-Place de Bruxelles en 2001 (source : L'influence du tourisme sur la géographie du commerce de détail en Belgique, Benjamin Wayens et Jean-Pierre Grimmeau)

Le Schéma de Développement Commercial de la Ville de Bruxelles (SDEC 2022) préconise l'interconnexion des différents quartiers commerciaux du centre. La mise en piétonnier des boulevards centraux (qui accueillent un nombre important de commerces de destination) ont facilité cette porosité, et on observe aujourd'hui une dynamique Est-Ouest. Beaucoup d'investissements publics et privés sont encore en cours autour du piétonnier, mais leur influence sur le périmètre du PPAS est difficile à anticiper.

PORTRAIT DE L'OFFRE COMMERCIALE

La dynamique du centre-ville

Le Pentagone se distingue par la stabilité de son tissu commercial et par l'impact des grands projets sur son évolution (six permis génèrent 80 % des modifications de superficie). Dans le Pentagone, on observe une concentration de projets entre la Grand-Place et la place Rogier, en passant par l'Îlot Sacré et le boulevard Adolphe Max. Cette zone centrale verra bientôt la transformation de l'ancien cinéma Marivaux, boulevard Adolphe Max en logements (induisant une diminution de plus de 4.000 m² de surface commerciale), la transformation de la maison culturelle flamande-marocain, rue du Fossé-aux-Loups en une surface commerciale de 1.800 m² ou encore l'agrandissement de l'hôtel de la Bourse au détriment de 1.200 m² de surfaces commerciales présentes dans le bâtiment.

L'évolution nette du commerce dans le Pentagone se montre stable (+ 400 m²). Toutefois, elle camoufle des mouvements importants, puisque les 51 PU de la zone génèrent la modification de plus de 18 000 m² de superficies de plancher. Six permis concernent des changements de plus de 1 000 m² et génèrent conjointement presque 15 000 m² de changement. Cela illustre que la dynamique importante dans le Pentagone est principalement due à quelques grands projets[61].

[61] Source : Observatoire du commerce

Tout le Pentagone se situe en « zone touristique »[62] : les commerces peuvent rester ouverts avant 5 heures et après 21 heures ainsi que le dimanche.

[62] Source : Art.17, deuxième alinéa, de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services

Les différentes catégories

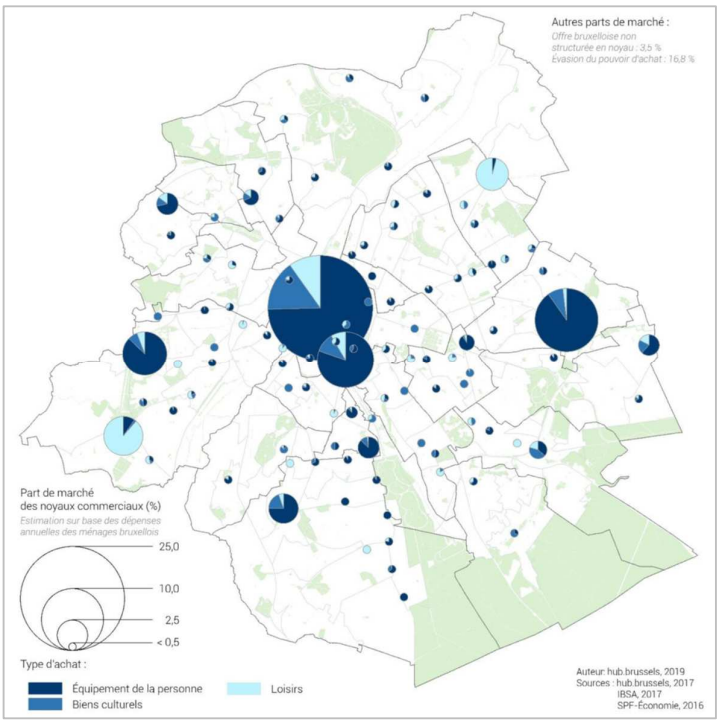


Figure 197 - Part de marché des noyaux commerciaux (source : Hub.brussels)

Au sein du périmètre du PPAS, on retrouve les catégories suivantes : les achats courants[63], semi-courants[64] et semi-courants lourds[65].

Concernant les achats semi-courants, le noyau de Bruxelles-Centre s'impose comme le lieu privilégié des ménages bruxellois en atteignant plus de 25 % de part de marché dans cette catégorie d'achat[66], même s'ils sont sous pression aujourd'hui. Cela pose un grand contraste concernant les achats courants, donc la part n'est que de 2,8%.

La fermeture programmée du *Lidl* rue Van Artevelde, jugé trop petit, ainsi que celle du *Carrefour* rue au Beurre, va dépourvoir le quartier des supermarchés existants, à l'exception du *Delhaize* du bâtiment *Actiris* qui sera réduit avec le projet *Eataly*. Les grandes surfaces dans le quartier sont rares, le Carrefour Market rue marché aux Poulets faisant figure d'exception.

Les achats semi-courants lourds, dont le *Brico* du centre est un exemple emblématique, constituent 9,2% de la part de marché, mais la tendance à long-terme reste à vérifier suite à la piétonisation.

[63] Commerces d'alimentation de type « supermarché » ayant pour caractéristiques un format important et la recherche d'une localisation à proximité de leur clientèle
[64] Vêtements, chaussures, accessoires, soins du corps, articles de ménage et décoration, sports, librairie, multimédia, etc.
[65] Commerces relatifs à l'équipement de la maison pour des produits lourds (mobilier, appareils électroménagers, bricolage) et aux loisirs pour des produits lourds (transport, équipements, animaux)
[66] Source : hub.brussels, Le commerce bruxellois en chiffres, 2019.
URL : https://hub.brussels/app/uploads/2019/07/Structuration_du_paysage_commercial_bruxellois_SDC3_hubbrussels.pdf

Les différents types de commerce

Le périmètre concentre un nombre variés de types de commerce, dont la répartition démontre les dominantes.

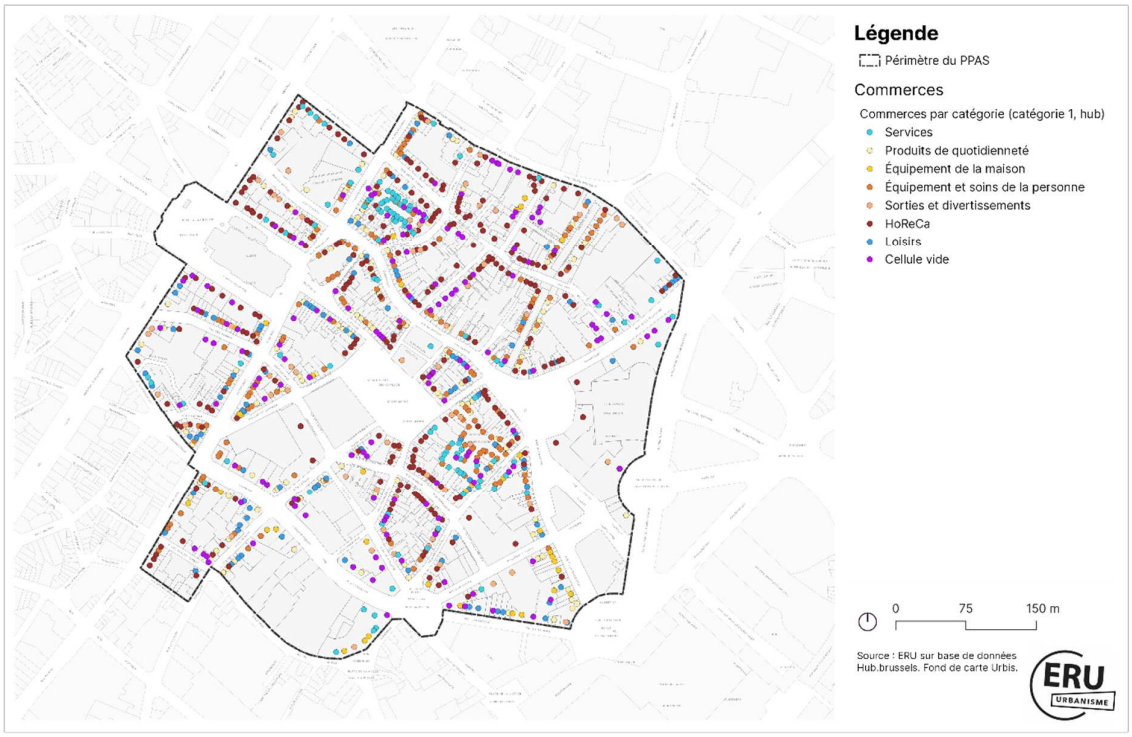


Figure 198 - Carte des commerces par catégorie (source : Hub.brussels)

D'après HUB, en avril 2022, il y avait 1034 cellules commerciales distribuées de la manière suivante :

- **HoReCa** (277) - 27%, distribués sur tout le périmètre avec une concentration importante rue des Bouchers et rue du Marché aux Fromages ;
    - Sous-catégories : fast-food, gaufres
- **Équipements de soin à la personne** (159) - incluant magasins de vêtements, bijouteries, etc. ;
- **Magasins de produits de la quotidienneté** (134) - allant des night-shop ou boulangeries aux chocolatiers des Galeries Saint-Hubert ; ces derniers visant surtout la clientèle touristique ;
- **Magasins d'équipements de loisirs** (111) - incluant gift-shops, magasins de jeux-vidéos, librairies, etc. ;
- **Magasins de services** (108) - dont les nail-shops de la Galerie du Centre, mais aussi les massages, les agences immobilières, etc. ;
- **Espaces de sorties et divertissements** (58) - bars et night-clubs disséminés dans le périmètre ;
- **Magasins d'équipements pour la maison** (38) - incluant magasins de meubles, galeries d'art, etc.
- **Cellules vides** (149) - avec une concentration importante à la petite rue des Bouchers et à la Galerie Agora.

On pourrait répartir l'alimentation selon d'autres critères :

- Alimentation de base, quotidienne : boulanger, bouchers, supérettes

Alimentation à destination du tourisme : chocolat, gaufres…

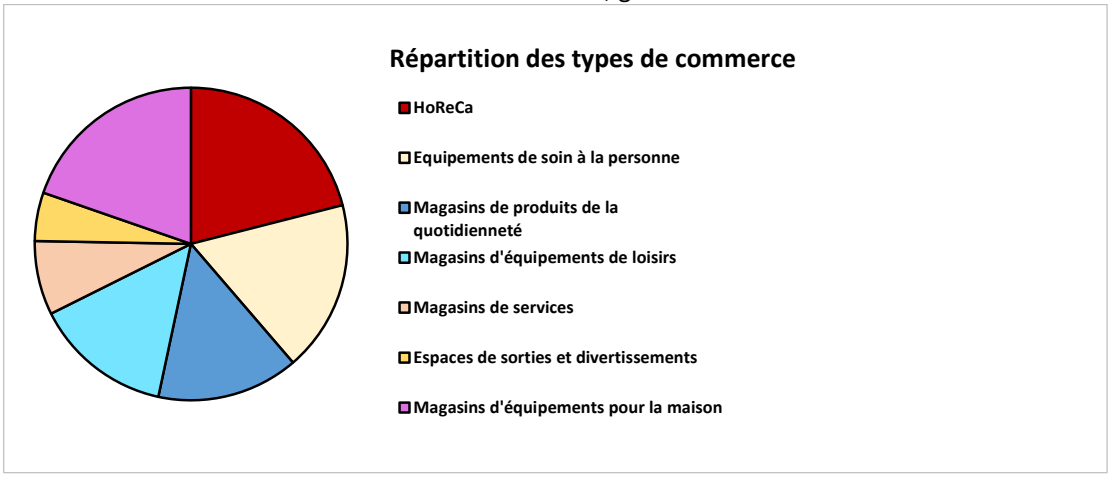


Figure 199 - Répartition par type de commerce (source : Hub.brussels)

Comme dans la généralité des centres touristiques, le quartier compte un grand nombre de commerces HoReCa ainsi que des magasins de destination. Le recensement des commerces de la ville (WOC) comme celui de Hub.brussels conforte cette dominance. La Grand-Place et les galeries Saint-Hubert attirent les enseignes en quête de vitrines prestigieuses. Parmi les typologies caractéristiques du commerce, le périmètre compte d'ailleurs plusieurs galeries commerçantes, la plus ancienne et emblématique, les galeries Saint-Hubert est d'ailleurs depuis sa création en 1847, un moteur de la promenade commerciale du centre de la ville (voir chapitre Le patrimoine commercial), par sa gestion attentive la qualité de son commerce y est restée élevée (tout comme l'aspect des devantures).

Aujourd'hui et depuis quelques années, on constate l'apparition de certains commerces à tendance hybride, comme le regroupement d'un HoReCa et d'un commerce de détail par exemple. À la vue de nouveaux projets intéressants, il semble important de se questionner sur les limites des définitions existantes.

Par ailleurs, un manque couramment cité est celui de supermarchés ou supérettes à prix accessibles (voir plus haut).

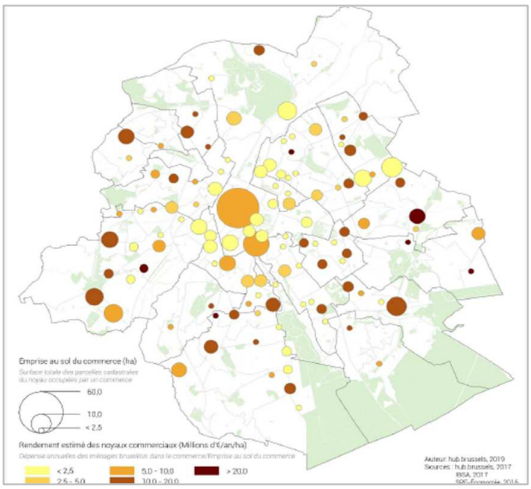


Figure 200 - Rendement des noyaux commerciaux (source : Hub.brussels)

En dépit d'une offre commerciale variée et d'une grande densité de commerces, parmi les noyaux commerciaux bruxellois, les rendements moyens du périmètre sont cependant plus faibles que dans les structures commerciales de la seconde couronne, souvent plus récentes. Cela peut s'expliquer par la surface réduite des cellules, imposées par le parcellaire étroit caractéristique du périmètre (exception faite pour la vente de gaufres).

Propriétés de la Régie foncière

La Régie de la Ville possède dans le périmètre 25 propriétés commerciales, totalisant 57 unités.

Adresse	Nombre d'unités	Sous-catégorie	Type
RUE DUQUESNOY , 14	7	Commerce	Standard
RUE DE LA CHAUFFERETTE , 1	4	Commerce	Standard
RUE DE LA BOURSE , 26/32	2	Commerce	Standard
GRAND-PLACE , 9	1	Commerce	Standard
RUE DES PIERRES , 1	1	Commerce	Standard
RUE DUQUESNOY , 14	1	Bureau	Standard
PETITE RUE AU BEURRE , 17	1	Commerce	Standard
GRAND-PLACE , 1	1	Commerce	Standard
GRAND-PLACE , 39	1	Commerce	Standard
RUE GRETRY , 35	1	Appartement	Moyen
RUE DES CHAPELIERS , 25	1	Bureau	Standard
RUE DE LA CHAUFFERETTE , 1	2	Bureau	Standard
RUE MARCHE AU CHARBON , 38	3	Commerce	Standard
GRAND-PLACE , 13 / 14	9	Bureau	Standard
GRAND-PLACE , 13 / 14	1	Commerce	Standard
GRAND-PLACE , 13 / 14	1	Cave	Standard
RUE DES BOUCHERS , 25-27	1	Commerce	Standard
RUE GRETRY , 35	10	Commerce	Standard
RUE MARCHE AU CHARBON , 33	1	Commerce	Standard
GRAND-PLACE , 10	1	Commerce	Standard
RUE DE LA TETE D'OR , 1	2	Commerce	Standard
RUE DES CHAPELIERS , 3	1	Commerce	Standard
RUE DU LOMBARD , 24	2	Commerce	Standard
PETITE RUE DES BOUCHERS , 21	1	Maison	Standard
RUE DU LOMBARD , 26	1	Commerce	Standard

Qualité de l'offre commerciale

Une difficulté de la politique de valorisation du commerce reste sa définition : qu'est-ce qu'un commerce de qualité ? Selon l'Association française de normalisation, un produit ou service de qualité est un produit dont les caractéristiques lui permettent de satisfaire les besoins exprimés ou implicites des consommateur·trice·s[67], mais cette définition reste insatisfaisante. Hub propose une définition du standing commercial en tant qu'appréciation du caractère luxueux des points de vente, lui-même reflet des caractéristiques socio-économiques de la clientèle fréquentant un quartier. Il permet donc de comparer des points de vente proposant des produits similaires sur base de critères tels que le cadre dans lequel est réalisé l'achat (entretien du local, mise en valeur des produits…) et/ou de la gamme de prix des produits proposés. Si cet exercice peut sembler aisé à apprécier sur le terrain, il est en réalité très difficile de construire une échelle de cotation performante et objectivable pour l'ensemble des commerces[68].

[67] Source : https://www.definitions-marketing.com/definition/qualite/

[68] Source : hub.brussels, Le commerce bruxellois en chiffres, 2019.

Etant donné que les consommateur·rice·s présent·e·s dans le centre-ville sont très varié·e·s (habitant·e·s, travailleur·euse·s, touristes), on peut se poser la question de l'adéquation de l'offre commerciale. Les nombreux gift-shop proposent souvent des produits génériques et de mauvaise facture.



Figure 201 - Vitrine du magasin Mofelito Paperito (source : ERU)

Pour encourager la qualité des commerces, des mesures ont été prises par la Ville et par les commerçant·e·s pour améliorer l'expression commerciale et stimuler l'application des prescriptions du RCUZ Grand-Place. Des projets-pilote pour limiter la dégradation de l'espace public et requalifier l'identité de certaines rues ont vu le jour, comme pour la rue des Eperonniers ou au Marché aux Fromages, par un travail sur le mobilier urbain ou sur les enseignes.

Grâce à ces initiatives entre autres, le quartier accueille aujourd'hui nombreux commerces de qualité, jusque dans la rue des Bouchers, longtemps connue pour son offre de restauration « attrape-touristes ». La Ville tente d'y transformer l'offre touristique de masse HoReCa en quelque chose de tourné vers les habitant·e·s, grâce à l'achat ou la location de certains immeubles. La gestion de certains espaces a été confiée à des asbl. L'incubateur Kokotte, rue des Bouchers, permet à des porteurs de projet de se tester pendant 3 à 4 mois.

La rue au Beurre quant à elle souffre d'une certaine pression des magasins de chocolat et de souvenirs, malgré certains commerces de qualité comme la maison Dandoy ou la bijouterie Degreef. Certaines enseignes ont choisi d'installer des *flagship* – des petites cellules qui donnent de la visibilité à une marque dans un cadre prestigieux. C'est le cas de Kewlox, dont l'expérience n'a pas pu se pérenniser.

URL : https://hub.brussels/app/uploads/2019/07/Structuration_du_paysage_commercial_bruxellois_SDC3_hubbrussels.pdf



Figure 203 - Gift-shop classique peu qualitatif (source : Alamy)



Figure 202 - A Vida Portuguesa, Lisbonne (source : A Vida Portuguesa)

La place du commerce dans l'identité du quartier

L'offre commerciale est une partie essentielle de l'identité et de l'imaginaire du quartier dans lequel il s'insère, intégrant une grande quantité de lisières commerciales. Plusieurs galeries commerçantes, incluant les prestigieuses Galeries royales Saint-Hubert, mais aussi la Galerie Bortier, la Galerie du Centre et la Galerie Agora, constituent un élément important du paysage commercial (voir chapitre Les sites clés).

Le centre historique de Bruxelles, cœur symbolique et commerçant centenaire, peut accueillir des commerces qui l'expriment en allant au-delà de la vision folklorique et réductrice des gift-shops et leur trio « gaufre – Manneken-Pis – bière ». Si la « qualité commerciale » est recherchée pour refléter l'image de Bruxelles, il faudra néanmoins déjouer les risques de la surqualité[69].

Retrouver un commerce typique bruxellois de qualité pour les touristes montre l'importance du soutien à la production artisanale, la création bruxelloise et la création d'emploi local, tenant compte également des critères environnementaux, de résilience et de proximité de l'origine des produits, comme inscrit dans les recommandations du Schéma de Développement Commercial (SDC) de la Ville.[70]

Focus « night-shop » et « gift-shop »

Qu'ils soient recensés comme *magasins d'équipement de loisirs* (Hub) ou *commerces de détail autres* (WOC), les night-shop et surtout les gift-shop sont fortement représentés au sein du périmètre. Les derniers relevés de l'été 2022 (par les services communaux, actualisés par ERU) comptabilisent 7 night-shop et 40 gift-shops. Depuis 2019[71], leur nombre semble s'être stabilisé, grâce aussi aux efforts entrepris par les pouvoirs publics pour contrôler leur développement. Mais si leur surreprésentation doit être cadrée, c'est également leur gestion qui est problématique.

[69] Source : https://www.definitions-marketing.com/definition/surqualite/

[70] Source : Schéma de développement commercial. URL : https://www.bruxelles.be/schema-de-developpement-commercial

[71] Source : Plan de gestion Unesco 2016-2021







Figure 204- Gift-shops recensés dans le périmètre (source : ERU)

Dans un premier temps, c'est la viabilité de certains gift-shop - où la valeur des ventes semble dérisoire - qui pose question, notamment face à des loyers parfois extrêmement élevés (de 6000 à 12000€ en 2022). Ce type de commerce, notamment rue de l'Etuve, est d'ailleurs tenu par un groupe réduit d'exploitants.



Aussi, ces commerces de produits « superflus » peinent à respecter les qualités patrimoniales du cœur historique de la Ville de Bruxelles. La plupart des devantures ont été modifiées sans respect des éléments patrimoniaux, les vitrines sont souvent supprimées sinon saturées, les enseignes sont invasives, les châssis en bois sont remplacés par du PVC, … Pour beaucoup, la gestion y est également problématique en intérieur : mauvais entretien, lumière agressive, saturation de l'espace et matériaux peu qualitatifs, … Mais aussi à l'extérieur, avec un encombrement du trottoir devant la vitrine.

Ces commerces « peu qualitatifs » ne concernent pas uniquement les gift-shop ou night-shop, mais également d'autres petits commerces qui ont été recensés aux devantures criardes.

Figure 205 - Vitrine qui dénature les qualités patrimoniales de la façade néoclassique (source : ERU)

21 cellules commerciales supplémentaires, regroupant entre autres « vape-shop » et magasins de téléphonie mobile et majoritairement concentrés dans certaines rues (rue de la Montagne, rue de l'Etuve, rue au Beurre, rue des Eperonniers), ont également été recensés. Si la définition du commerce

« peu qualitatif » est difficile, nous constatons cependant une corrélation forte entre mauvaise qualité des produits vendus et qualité de l'expression commerciale.

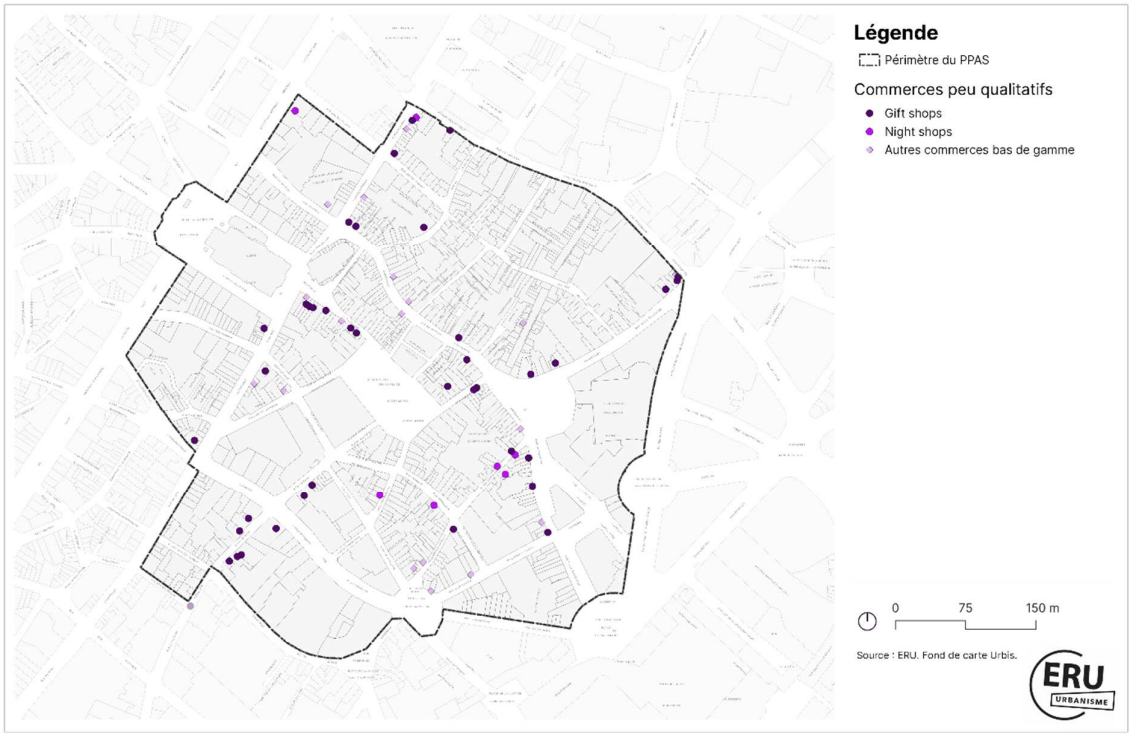


Figure 27 - Relevé des gift-shop, night-shop et commerces peu qualitatifs (source : ERU)

Aujourd'hui, « magasin de souvenir » n'est pas une affectation en soi, car cette sous-catégorie appartient à l'affectation « vente au détail ». Si le PPAS doit trouver la manière de réguler leur développement, le RCUZ existe pourtant déjà pour règlementer l'expression commerciale. Il est néanmoins difficile de le faire appliquer et de contrôler sa mise en œuvre.

OUTILS DE VALORISATION DU COMMERCE

Le RCUZ

Au-delà de sa fonction première, le commerce incarne également un élément du paysage urbain. Se pose la question de l'expérience sensorielle en tant que consommateur.trice - flâneur.euse : le centre-ville est le lieu où l'on badaude. Les magasins sont au cœur de cette pratique urbaine de flânerie[72]. Face aux boulevards centraux, le quartier de la Grand-Place peut offrir une « expérience commerciale » différente grâce au charme de son bâti historique, véritable terreau pour les magasins spécialisés, créatifs, innovants.

Cependant, cette expérience se retrouve impactée par un paysage hétéroclite de devantures plus ou moins harmonieuses, inégalement respectueuses du RCUZ mis en place en 2009, symptôme parmi tant d'autres d'un patrimoine fort altéré.

Le RCUZ Unesco Grand-Place contient pourtant des dispositions visant à assurer :

- la salubrité, la conservation, la solidité et la beauté des constructions, des installations et de leurs abords ;
- la conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et de ses abords;
- la conservation et la mise en valeur du patrimoine.

Les services communaux estiment avoir des difficultés de contrôle, d'autant plus que des aspects comme l'agencement et l'aménagement intérieurs ne sont pas soumis à permis et que les sanctions sont lourdes à mettre en œuvre.

Si certains aspects de la qualité esthétique du commerce sont impossibles à contrôler, cela pose la question d'un accompagnement plus pédagogique que répressif par les pouvoirs publics. Le PPAS ne traitera pas, cependant, des aspects déjà traités dans le RCUZ.



Figure 206 - Rue Marché aux Fromages - avant et après (source : Google Maps)

[72] Source : Aurélia Michaud-Trévinal, Expérience de magasinage et appropriation des espaces commerciaux. URL : https://www.cairn.info/revue-management-et-avenir-2011-7-page-240.htm

L'Asbl communale EntreprendreBruxelles

Cette asbl communale accompagne les projets commerciaux, les soutient et veille à l'attractivité des quartiers commerçants sur le territoire de la Ville de Bruxelles. Son volet prospectif sera renforcé dans les années à venir. L'association mène des actions (des bons d'achat, des primes de façades) et des missions d'aide aux commerçants (démarches administratives, aide à faire évoluer le commerce, trouver des biens commerciaux en location…).

FRÉQUENTATION DES COMMERCES

Portrait des chaland·e·s

Près de 38% des personnes fréquentant le quartier sont âgées de 25 à 39 ans, 23,5% entre 18 et 24 ans, 21% entre 40 et 59 ans. Iels se déplacent dans un tiers des cas à pied et le reste se partage le métro, le train et la voiture. Toutes les classes de revenus mensuels du ménage sont représentées (la plus représentée : 1500-2000 euros).

La raison principale de visite du quartier concerne le travail, les achats et la promenade, et la fréquentation est quotidienne ou hebdomadaire pour plus de la moitié des visiteur·euse·s.

Le nombre de piétons par jour en moyenne dans ce quartier dépasse les 22.150, au niveau de la rue de la Colline (accès à la Grand-Place depuis la Gare Centrale). Les rues voisines de la Grand-Place - Tabora, du Marché aux Herbes et au Beurre - voient passer entre 14.500 et 16.300 piétons par jour en moyenne. En comparaison, la Grand-Place en compte 7.900. Ces rues commerçantes connaissent un pic de fréquentation le samedi et ne sont aucun jour de la semaine en dessous des 10.000 passant·e·s hebdomadaires. [73]

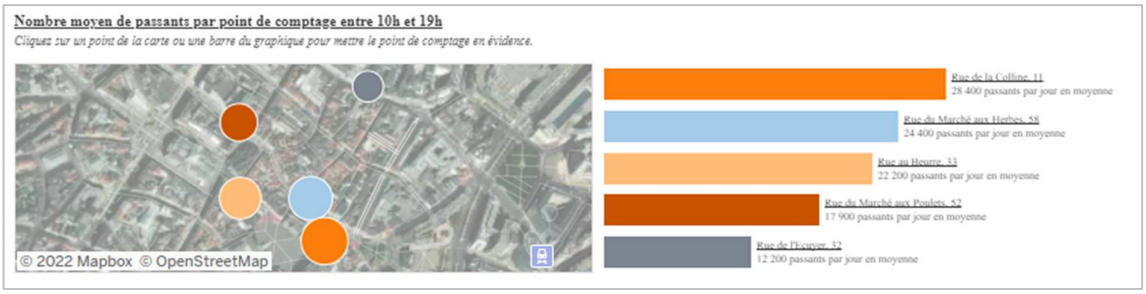


Figure 207 - Nombre moyen de passants par point de comptage entre 10h et 19h (source : Hub.brussels)

[73] Source : analytics.brussels, entreprendrebruxelles.be

Les effets du Covid

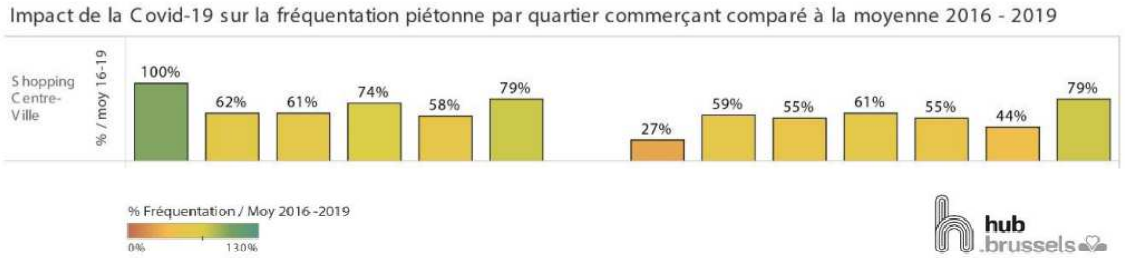


Figure 208 - Impact du Covid-19 sur la fréquentation piétonne par quartier commerçant par rapport à 2016-2019 (source : Hub.brussels)

Le quartier a été très touché par le Covid et le télétravail. Deux publics-cible, les touristes et les travailleur·euse·s, ont été fort absents[74]. En novembre 2020, on pouvait constater plus de 75% de chute de la fréquentation des commerces non essentiels. Début 2022, certaines rues comme le Marché aux Herbes, Colline et rue au Beurre n'avaient récupéré que la moitié de leurs passant·e·s. Les magasins de chocolats et les agences de voyage ont connu beaucoup de difficultés.

Les HoReCa ont facilement repris grâce à la valeur de leur localisation : on observe un réel *turnover*. Cependant, dans la rue des Fripiers, les prix immobiliers ont diminué d'un tiers et sont passés de 1.800€ au m² par an à 1.500€ ou 1.200€. Cela s'explique par le secteur du vêtement, lourdement touché. La pandémie a relevé le côté non-durable du tourisme avec la fermeture de nombreux commerces touristiques, notamment du côté du Marché aux Herbes et de la Gare Centrale, mais aussi rue des Fripiers et rue Neuve pour le shopping. La présence d'habitant·e·s contribue à la résilience des commerces dans ce type de situations.

Suite à cette période 2020-2021 où les aides des pouvoirs publics ont permis à certains commerces de se tenir à flot, le nombre de faillites risque d'augmenter dans les années à venir. Les conséquences de la pandémie sont encore difficiles à cerner. Les habitudes de consommation ont changé, aujourd'hui on flâne moins et on utilise davantage la vente en ligne, les points de collecte, ou même les « showrooms ». Le commerce physique n'est alors là que pour montrer les articles avant de les commander ou de venir récupérer ses achats.

Si ce n'est pas le cas de la plupart des commerces non essentiels, la crise sanitaire a cependant été favorable au secteur du commerce de première nécessité alimentaire et de quotidienneté.

[74] Source : perspective.brussels, Diagnostic socio-économique, territorial et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale suite à la pandémie Covid-19

PERSPECTIVES

La pression de l'HoReCa

Alors qu'il domine déjà actuellement, une grande partie des projets à venir concerne l'HoReCa. Puisque l'offre de surface n'est pas suffisante, il y a de nombreuses demandes de changement d'affectation et d'hybridation de cellules commerciales.

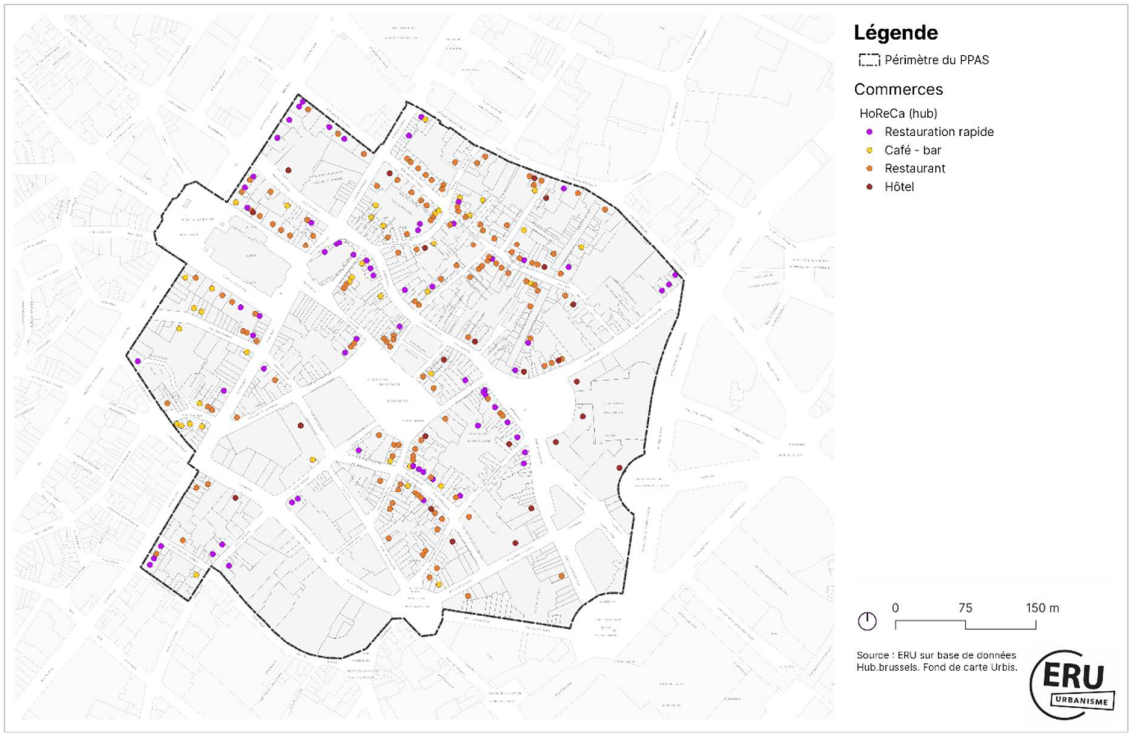


Figure 209 - Carte des HoReCa dans le périmètre, par type (source : Hub.brussels)

Leviers urbanistiques et politiques

L'élaboration de ce PPAS répond entre autres au besoin d'encadrer certaines activités commerciales (night shops/gift shops/…), à l'image du PPAS Grand Sablon qui a par exemple limité le nombre d'HoReCa à 22 au sein du périmètre. Il est cependant difficile de déplacer ou d'interdire certains commerces ; par contre, les pouvoirs publics essaient d'en stimuler d'autres. De leur côté, les propriétaires ont également un levier important, puisque c'est à eux de choisir leurs occupants.

Si la Ville souhaite un commerce qualitatif et varié, les outils pour le mettre en œuvre ne sont pas évidents. Suite à la Directive « Services »[75] (visant la liberté de commerces), une procédure spéciale de dérogation à cette directive devrait être suivie pour ce type de projet de PPAS (et non une «simple» motivation lors de son adoption).

En droit belge, le Conseil d'Etat considère qu'un PPAS sort de son objet légal lorsqu'il entend limiter, dans une zone, le commerce de même nature à 10 % de la surface de cette zone[76]. La prudence est donc de mise, mais l'installation de quotas par type de commerce (si les catégories adéquates sont créées au préalable avec une vraie existence juridique) est une direction possible.

[75] Source : La directive «services» de l'UE. URL : https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/LSU/?uri=celex:32006L0123
[76] Source : C.E. n° 23.466 du 2 septembre 1983, Vandebroele et crts

D'ailleurs, le périmètre inclut des îlots en zone administrative au PRAS (îlots Lombard-Chapeliers-Etuve et Arenberg-Bouchers-Montagne). Pour rappel, les changements d'usages vers la fonction commerciale ne nécessitent pas de changement d'affectation pour cette catégorie du PRAS. Ces changements d'affectation ne peuvent être refusés qu'en cas de nuisance de la part de la nouvelle activité et en cas de modification de la façade, par exemple avec la mise en place d'une seconde porte d'accès.

Par contre, l'ouverture d'un night-shop requiert bien un permis[77]. Cependant, il n'existe pas de définition évidente pour les différentes catégories, notamment dans le cas de commerces hybrides. Il n'y a pas de législation spécifique pour les commerces de souvenir.

Le vide locatif

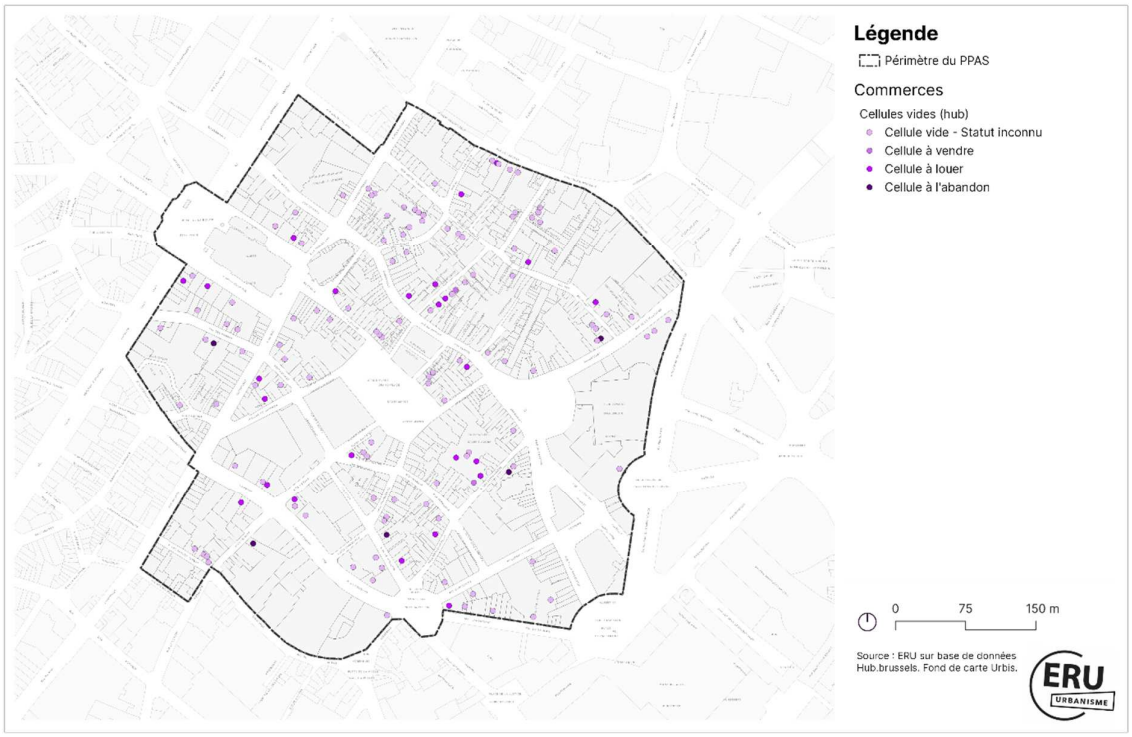


Figure 210 - Carte des cellules commerciales vides (source : Hub.brussels)

Le vide locatif est un problème du périmètre et il représente une grande surface de cellules commerciales (13%), notamment dans certaines rues (rue des Fripiers ou du Marché aux Herbes). Autre conséquence liée au Covid, le montant des fonds de commerce ou loyers demandés par certains propriétaires provoque des vides locatifs qui peuvent durer parfois plusieurs années. Il n'y a pas encore

[77]« Le changement d'utilisation d'un immeuble ou partie d'immeuble de commerce en vue d'y établir un restaurant, un snack, une friterie, un débit de boisson, un café, ou tout autre commerce où il y a possibilité de consommer sur place, boissons ou nourriture, une boîte de nuit, un dancing, une salle de jeux, un lunapark, une salle de fêtes ou de spectacles, une vidéothèque, un cinéma, une salle pour spectacles de charme, un commerce de nuit, des peepshows, un sex-shop, des carrées, un club privé, une wasserette, une station-service ou un commerce relatif à des véhicules motorisés, un commerce de type phone shop, à savoir, un commerce de service fournissant, à titre principal, l'accès aux outils de télécommunication tels que téléphonie ou internet. » Source : Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme. 12 décembre 2022.
URL : http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2002/12/12/2003031637/justel

d'outil mis en place pour l'éviter, mais le SDEC préconise une taxe pour les commerces vides depuis plus de 5 ans.

D'un autre côté, les prix de location élevés obligent à des commerces très rentables, pouvant entraver les commerces d'alimentation quotidienne, les commerces artisanaux et empêcher l'apparition de concepts commerciaux plus risqués. Parallèlement, un autre enjeu est celui de conscientiser les propriétaires à ne pas louer leurs cellules à des commerces de faible plus-value pour la ville.

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts**
  - Le centre-ville offre la plus grande concentration commerciale de Bruxelles, notamment des achats semi-courants
  - Stabilité de l'évolution nette du commerce
  - Grande quantité et variété de l'offre commerciale
  - Nouveaux commerces de qualité (rue des Bouchers, rue des Eperonniers…)
- **Faiblesses**
  - Rareté des surfaces du genre supermarché
  - Présence d'une offre commerciale touristique peu qualitative (gift-shops)
  - Quartier très touché par le Covid et le télétravail, alors que la présence d'habitants contribue à la résilience des commerces pendant l'épidémie
  - Vide locatif (13%) qui risque de s'aggraver avec la suite de l'épidémie Covid
- **Opportunités**
  - Valoriser le commerce de qualité, local, durable, à travers notamment les outils existants (RCUZ, EntreprendreBruxelles…) et des critères lisibles et applicables
  - Offrir du commerce d'achats courants et de proximité accessible aux habitants
  - Trouver les outils juridiques et urbanistiques adéquats en vue de limiter les giftshop (ex : création d'une catégorie Gift-shop et dérogation à la directive Services) et la pression du secteur HoreCa, en allant chercher des bons exemples à l'étranger (ex : Amsterdam)
  - Maîtriser la vacance commerciale de long terme
  - Renforcer la qualité de l'expression commerciale, aujourd'hui très disparate, malgré le RCUZ et les efforts fournis par la Ville
- **Menaces**
  - Grande pression de l'Horeca, qui comprend déjà 27% des cellules commerciales, mais aussi des commerces de destination face au commerce de proximité
  - Difficulté d'appréciation objective de la qualité d'un commerce
  - Difficultés à faire baisser le nombre de gift-shops, qui ne semblent pas correspondre à une demande particulière et dont les devantures sont généralement de mauvaise qualité ; la définition juridique d'un gift-shop est complexe à trouver
  - Besoin de rentabilité des commerces du aux prix de location élevés

LA FONCTION TOURISTIQUE

INTRODUCTION

La Grand-Place est sans doute l'épicentre touristique bruxellois, et le centre-ville concentre un nombre considérable d'attractions touristiques : monuments, musées, évènements, équipements. Ce tourisme alimente aussi une demande forte en logement, qui connaît plusieurs déclinaisons : l'offre hôtelière classique, les auberges de jeunesse, les apparthôtels, les bed&breakfast et, depuis quelques années, une offre pléthorique d'appartements en location, notamment via le site Airbnb.

PORTRAIT DE LA FONCTION TOURISTIQUE

Le principal point de repère touristique de Bruxelles

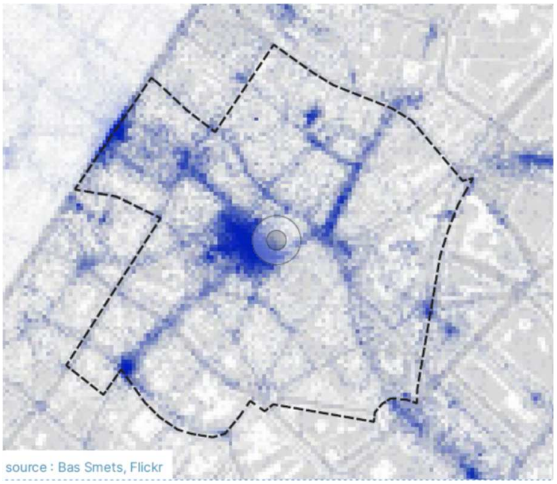


Figure 211 - Fréquentation des touristes à Bruxelles (source : Bas Smets, Flickr)

Le centre de Bruxelles concentre une partie importante de la fréquentation touristique. La carte ci-contre, à partir d'images géolocalisés postées dans le site Flickr, permet de comprendre la fréquentation des espaces publics et l'importance de la Grand-Place, épicentre de tous les itinéraires touristiques bruxellois.

Le périmètre du PPAS est un lieu de passage inévitable. Deux autres quartiers touristiques se trouvent à proximité : le Mont des Arts à l'Est et Saint-Géry à l'Ouest. La Grand-Place et la rue Marché aux Herbes servent inévitablement de point de liaison entre les nombreux sites d'intérêt du centre historique.

Evolution dans le temps

Bruxelles connaît, depuis 2011, une relative stabilité en termes de nombres d'hôtel et de chambres (en capacité brute). Cependant, le nombre de nuitées a évolué significativement dans le passé récent : après 5 millions de nuitées en 2016, la Région a passé le cap des 7 millions en 2019, à la veille de la pandémie de Covid.

Si Bruxelles semble avoir une capacité moindre à attirer le tourisme de loisirs face à d'autres capitales comme Paris ou Amsterdam, l'un de ses grands atouts est le tourisme professionnel, qui représente plus de la moitié des nuitées dans les hôtels bruxellois.

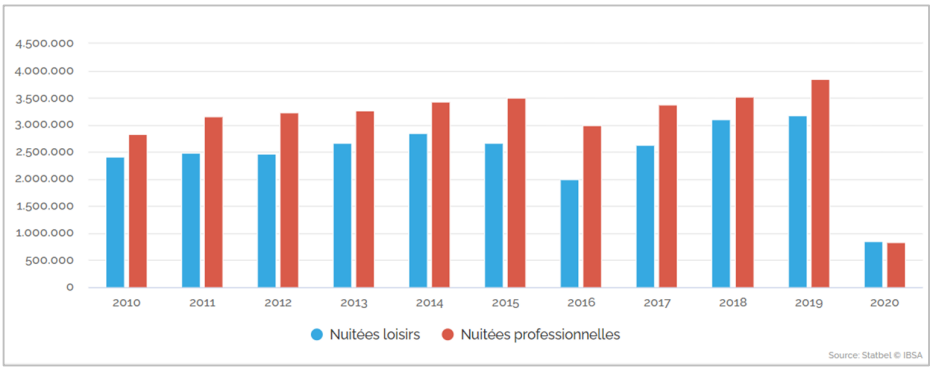


Figure 212 - Comparaison dans le temps du nombre de nuitées dans les hôtels de la Région de Bruxelles-Capitale selon le but du séjour, 2010-2020, en nombre de nuitées (source : Statbel et Ibsa).[78]

Difficultés récentes

Avant le Covid, le tourisme bruxellois avait déjà réussi à dépasser deux crises majeures : le *lockdown* de novembre 2015 et les attentats du 22 mars 2016.

Après une année 2019 record, le secteur touristique bruxellois, à l'instar de nombreux autres pans de l'économie, a beaucoup souffert avec les deux années suivantes (en moyenne, le volume d'activité du secteur a diminué de 71% par rapport à l'avant-crise). Parmi les différentes branches du secteur touristique, celle des hôtels (qui représente 75% des entreprises du secteur) a été particulièrement touchée par la crise. Par ailleurs, la branche des hébergements touristiques a été sensiblement moins affectée par la crise.



Figure 213 - Visiteurs par mois et type à Bruxelles 2020-2022 (source : visit.brussels)

[78] Note : Suite à une modification de l'arrêté royal du 12 janvier 2015, la statistique est réduite aux logements qui sont soit sous licence soit enregistrés, reconnus ou autorisés.

Un centre-ville évènementiel et monumental

Le centre-ville bruxellois concentre une énorme quantité d'évènements en tous genres, mobilisant fortement l'espace public (environ 80 jours d'événements sur et autour de la Grand-Place).

Certains évènements en plein air, tels que les concerts, peuvent engendrer d'importantes nuisances : vibrations sur patrimoine, bruit… La volonté est celle de mieux distribuer les évènements, par exemple en utilisant une partie de la place d'Espagne, tout en tenant compte des hôtels autour de cette place.

Le centre-ville concentre également des attractions, monuments, musées, rayonnant bien au-delà de ses limites : la Grand-Place, la Bourse, les Galeries Saint-Hubert, le Manneken Pis ou le Musée de la Ville de Bruxelles, mais aussi, à un jet de pierre, les Musées royaux des Beaux-Arts de Belgique (les plus fréquentés de la ville) ou Bozar, faisant du quartier le plus fréquenté par les touristes de la capitale. Selon l'analyse de la fréquentation des attractions touristiques à Bruxelles 2008-2021, les attractions du quartier touristique Grand-Place et Mont des Arts avaient reçu 595.647 visiteurs en 2019, plus que les quartiers Europe et Cinquantenaire (548.111) et Heysel (489.653). Cependant, la volonté régionale est de faire rayonner les touristes sur d'autres parties du territoire de la Région.

Un changement de paradigme souhaité

La Région souhaite repenser le tourisme avec une redéfinition des segments de public, appuyant un tourisme plus local – issue des pays limitrophes – et durable. Le label Clé Verte[79] a été mis en avant et décerné à plus de 20 % des chambres d'hôtel reconnues par la Région-capitale et à 80 % de la capacité d'accueil en auberges de jeunesse.[80] Par ailleurs, la Région souhaite que Bruxelles rejoigne le top-10 des villes présentes à l'index GSD[81], (14e en 2021)[82].

[79] Source : Label international de durabilité, signe de reconnaissance des performances environnementales
[80] Source : Le soir. URL : https://www.lesoir.be/280855/article/2020-02-17/tourisme-bruxelles-cinq-etablissements-recoivent-une-cle-verte-pour-leurs#:~:text=Le%20label%20international%20de,l'Hostel%20Bruegel%2C%20greenbizz.
[81] Source : Index de durabilité des destinations touristiques
[82]Source : Global Destination Sustainability Movement. URL : https://www.gds.earth/top-20-2021/

LES HÔTELS

Portrait du périmètre

Dans le périmètre, on compte 20 hôtels avec un total de 1.585 chambres (deux 5 étoiles, cinq 4 étoiles, sept 3 étoiles, quatre 2 étoiles et deux 1 étoile).

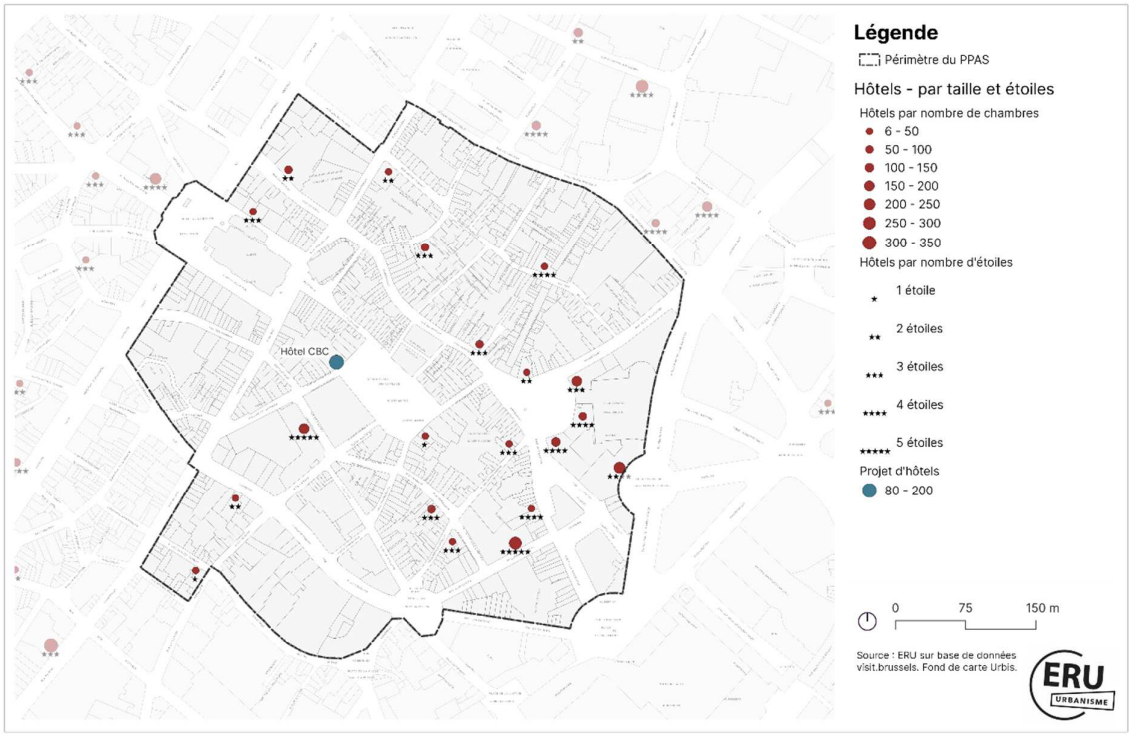


Figure 214 - Carte de l'offre hôtelière (source : visit.brussels)

Au niveau du nombre de chambres, la zone comprend 5 grands établissements hôteliers (plus de 100 chambres), 4 hôtels moyens (50-100 chambres) et 10 petits hôtels (moins de 50 chambres). La moyenne de chambres est de 80 par hôtel, mais il y a de fortes variations : les hôtels les plus luxueux sont majoritairement ceux avec le plus grand nombre de chambres car faisant partie de chaînes hôtelières (Warwick, NH, Hilton...). Les grands hôtels se situent principalement à l'Est.



Figure 215 - Façade de l'Hôtel Amigo

Entre la place Agora, le pôle principal du quartier, et la rue Duquesnoy, pas moins de cinq grands hôtels s'y placent : Ibis, NH, Novotel, Hilton, Warwick. Le Warwick (267 chambres) et le Hilton (224 chambres) sont les plus grands hôtels du périmètre. Au Sud de la Grand-Place, l'hôtel Amigo a été construit dans les années 1950 par la famille Blaton pour accueillir les familles royales et aristocrates du monde entier venus assister en nombre à l'Exposition universelle organisée à Bruxelles en 1958[83].

[83] Source : Roccoforte Hotels. URL : https://www.roccofortehotels.com/fr/hotels-and-resorts/hotel-amigo/l-histoire/

Un projet d'hôtel figure sur notre périmètre et concerne l'intention de construction d'un hôtel sur l'îlot contigu à la Grand-Place (voir chapitre Ville Bâtie).

Taux d'occupation et revenu par chambre disponible

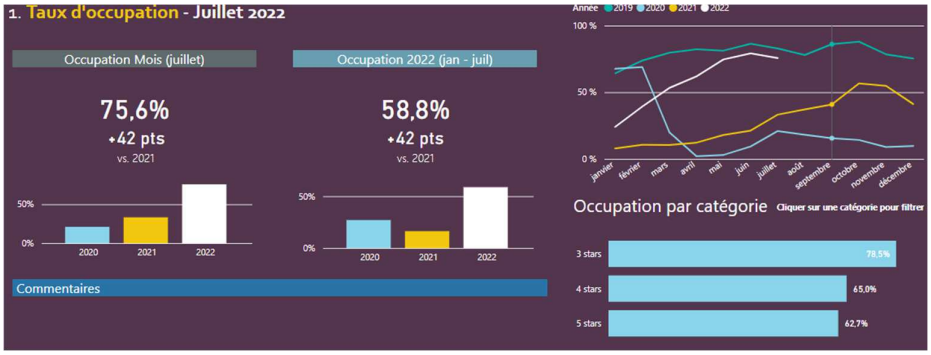


Figure 216 - Taux d'occupation dans le quartier hôtelier Grand-Place (source : visit.brussels)

Avec la crise sanitaire, le taux d'occupation des hôtels a baissé dramatiquement. Les années 2020 et 2021 ont été très difficiles pour le secteur. Cependant, les chiffres de 2022 sont encourageants et montrent un taux d'occupation qui s'approche de plus en plus de l'année de référence 2019, notamment dans le quartier Grand-Place. Il est en juillet 2022 de presque 75%, le deuxième plus élevé parmi les sept quartiers hôteliers bruxellois. L'indicateur reste à analyser avec prudence, puisque le taux d'occupation diffère en fonction des stratégies économiques de chaque hôtel : un hôtel de luxe aura tendance à se permettre un plus grand taux de vacance qu'un hôtel bon marché qui fonctionnerait en flux tendu ; le taux d'occupation varie en fonction du nombre d'étoiles de l'hôtel. Le revenu par chambre disponible[84] est plus élevé dans le quartier Grand-Place que dans n'importe quel autre quartier touristique bruxellois.

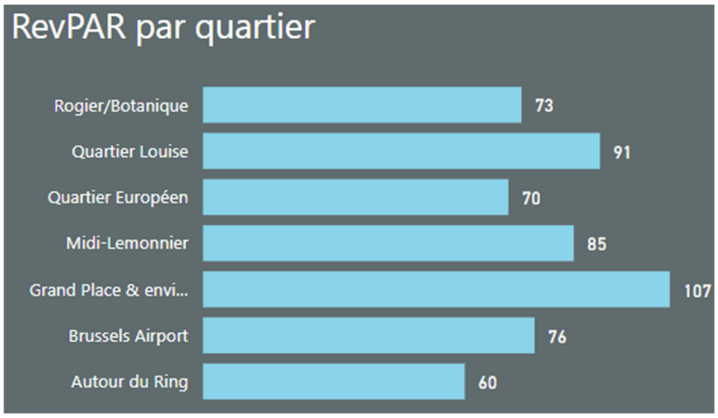


Figure 217 - Revenu par chambre disponible (source : https://ehonline.eu/revpar/)

La conjugaison de ces deux indicateurs porte dresse un portrait plutôt positif des hôtels du quartier, comparativement aux autres quartiers hôteliers.

[84]Le revenu par chambre disponible (RevPAR) est un indicateur utilisé dans l'industrie hôtelière pour mesurer les performances des hôtels. Cet indicateur est calculé en multipliant le tarif journalier moyen d'une chambre d'hôtel (ADR) par son taux d'occupation. Le RevPAR est également calculé en divisant le revenu total d'un hôtel par le nombre total de chambres disponibles au cours de la période mesurée. Les deux calculs permettent la comparaison des établissements d'une même chaîne, d'un seul hôtel dans le temps ou encore de comparer les chiffres obtenus avec d'autres hôtels proposant un hébergement similaire. Source : https://ehonline.eu/revpar/

Prix

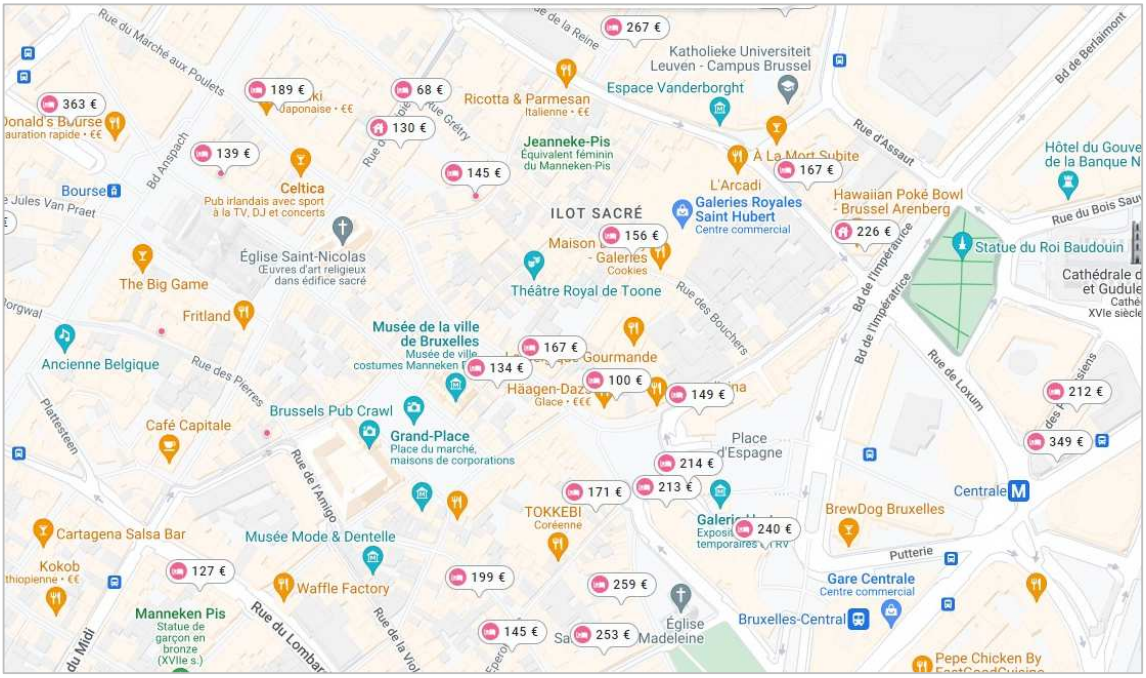


Figure 218 - Prix des hôtels dans le périmètre en septembre 2022 (source : Google Maps)



Figure 219 - Prix moyen dans le quartier hôtelier Grand-Place (source : visit.brussels)

En Juillet 2022, le prix du quartier touristique Grand-Place était le plus élevé de tous les quartiers hôteliers bruxellois. Les prix reprennent les chiffres d'avant la crise. En 2019, année de référence, nous constatons que les prix sont plus élevés en mai et en septembre, constat qu'on peut corréler à la popularité de Bruxelles en tant que ville de tourisme d'affaires.

Evolution hôtelière

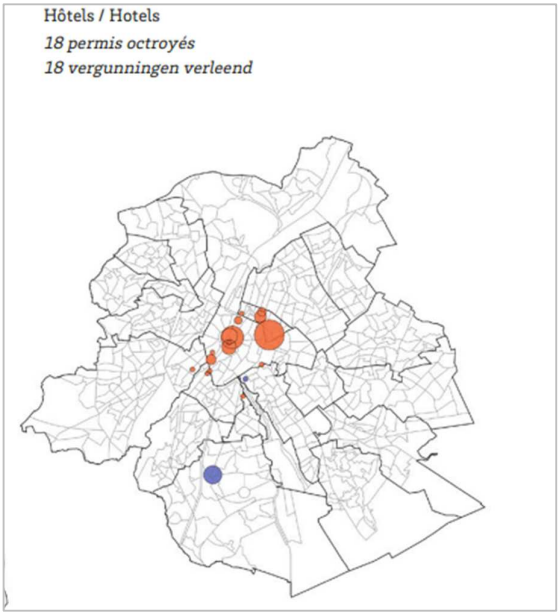


Figure 220 - Localisation des modifications de superficies de plancher pour les hôtels (source : Observatoire du commerce, Perspective.brussels, 2019)

Statbel indique que le nombre total de chambres en Région Bruxelloise est passé de 16.640 en 2011 à 17.828 en 2019, soit une augmentation annuelle moyenne de 148,5 chambres. La fonction hôtelière affiche une dynamique positive (gain de 12.000 m² contre une perte de 1.700 m² seulement). Ces modifications résultent d'une vingtaine de PU avec une modification de superficie de plancher moyenne de quelque 800 m² par permis.[85]

Rien qu'en ajoutant 3 projets immobiliers en cours (Oxy : 316 chambres ; De Brouckère : 152 chambres ; Lebeau : 150 chambres), on pourrait donc voir au moins 618 nouvelles chambres d'hôtel si ces 3 permis sont délivrés.[86] L'hôtel de la Bourse prévoit également un agrandissement de 1200 m².

Les hôtels entre 20 et 50 chambres (4 demandes de PU en 10 ans) semblent avoir moins la cote et ce au profit des apparts-hôtel (2016 -2019: 600 demandes dont 357 refus – *source Nova*) & du Airbnb (2019: +/-375 logements – *source Airbnb*).

Au sein de la zone Unesco, ces 10 dernières années, on relève très peu de demandes de permis pour ouvrir ou étendre des hôtels (4 seulement). Ces demandes variaient entre 16 et 22 chambres pour les nouveaux établissements et de 50 à 88 chambres pour l'extension.[87]

Pour la BHA (Brussels Hôtels Association), le problème principal des hôtels est la concurrence (AirB&B, appart-hôtels) qu'il y a aujourd'hui dans les hébergements touristiques et qui empêcherait le développement de nombreuses chambres d'hôtel.

[85] Source : perspective.brussels, Observatoire du commerce, 2019. URL : https://perspective.brussels/sites/default/files/bbp_obscom_fr-nl_2022.pdf

[86] Source : Arau. URL : https://www.arau.org/content/uploads/2021/07/ARAU-analyse-projet-oxy-de-brouckere-12-07-2021.pdf

[87] Source : Arau. URL : https://www.arau.org/content/uploads/2021/07/ARAU-analyse-projet-oxy-de-brouckere-12-07-2021.pdf

LE LOGEMENT TOURISTIQUE

Définition

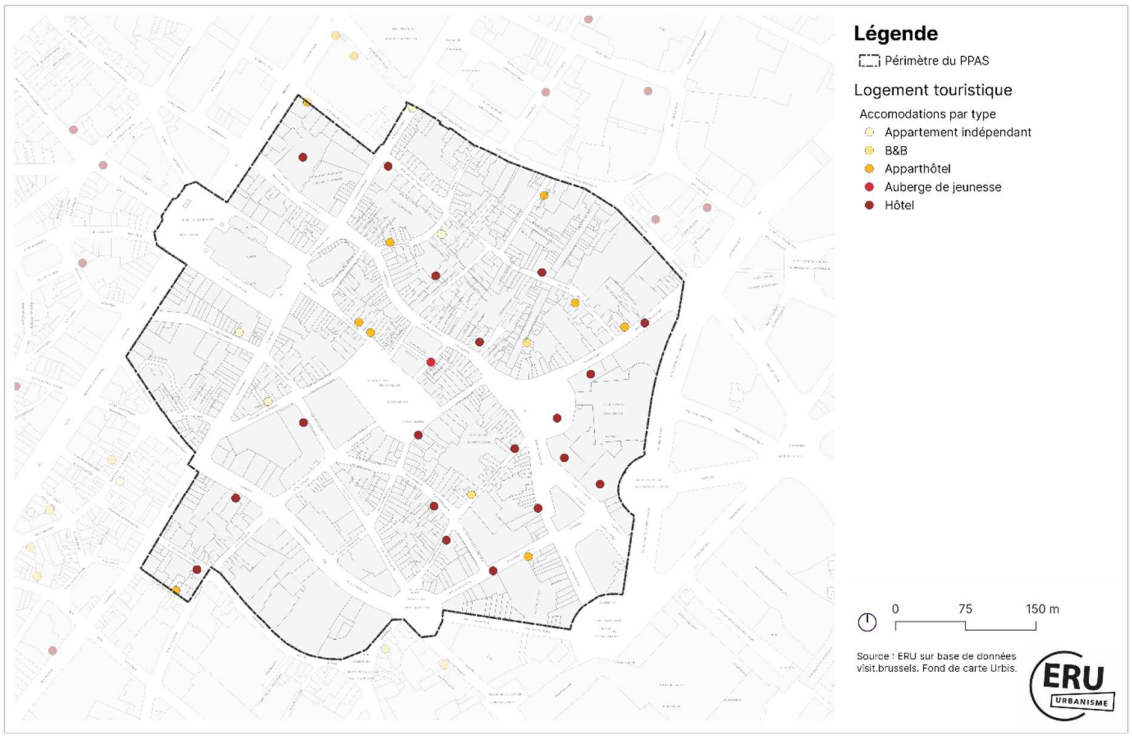


Figure 221 - Carte des logements touristiques par type (source : visit.brussels)

Les hôtels ne sont pas le seul type de logement touristique existant dans le périmètre. La carte ci-dessus répertorie d'autres exemples (bed&breakfast, appart'hôtel, auberge de jeunesse…).

Cependant, l'enjeu majeur concerne les logements touristiques du type Airbnb, dont l'inventaire exact demeure impossible. Il s'agit, légalement, de résidences et meublés de tourisme.



Figure 222 - Exemple d'offre Airbnb dans le périmètre (source : Airbnb)

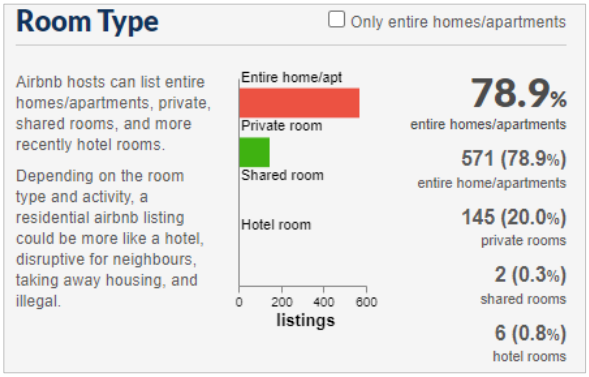


Figure 223 - Données AirBnB pour la commune de la Ville de Bruxelles (source : Inside AirBnB, au 19/01/2023)

Au niveau fédéral, il n'existe toujours pas de cadre législatif fiscal spécifique au statut de la chambre d'hôtes, de l'hébergement chez l'habitant, des résidences de tourisme et des meublés ; il faut s'en référer à la législation fiscale sur les chambres meublées avec une distinction entre les locations à court terme (moins de 6 mois) et les locations à plus de 6 mois.

Depuis la mise en place du système de taxation de l'économie collaborative au niveau fédéral, la situation fiscale des prestataires a été quelque peu modifiée. Cependant, concernant les prestations relatives aux hébergements visés, l'impact de cette réglementation (dont fiscal) a été de moindre mesure. En effet, ne sont concernées que les prestations annexes aux hébergements commercialisés au travers d'une plateforme collaborative reconnue par le SPF Finance. A ce jour, aucune des plateformes liées à l'hébergement n'est reconnue (ni AirBNB, ni Booking, ni BnB, ni Expedia, ni Homeholidays, …).[88]

Pour proposer un hébergement touristique à Bruxelles, il doit être enregistré auprès de Bruxelles Économie et Emploi et respecter certaines conditions. L'exploitation d'un hébergement touristique non-enregistré est illégale.[89] Si l'appartement ou maison est destiné à l'habitation, mais qu'en réalité le propriétaire souhaite uniquement le louer à des voyageurs de passage, il faut alors changer son affectation pour passer dans la catégorie des établissements hôteliers. La Commune analyse la conformité urbanistique du bien et son affectation. Si le bien est affecté à du logement, on ne pourra pas délivrer une attestation de conformité urbanistique, car le changement d'affectation nécessite une demande de permis.

Conditions pour enregistrer son logement comme hébergement touristique		
Catégories d'hébergement touristique[90]	**Durée d'exploitation**	**Commentaires**
Résidence de tourisme *(villa, maison, appartement, studio ou chambre réservé à usage exclusif du locataire + mobilier nécessaire pour se loger et cuisiner)*	Max 4 mois/an Max 90 jours consécutifs	
Meublé de tourisme *(se distingue de la résidence de tourisme par l'absence de cuisine)*	S'il s'agit de la résidence principale de l'exploitant: max 4mois/an	
Hébergement chez l'habitant *(chambre d'hôte)*	Au moins 4 mois/an et si on loue un bien dans lequel on n'est pas domicilié	Si moins de 4 mois/an, il ne faut pas s'enregistrer car non considéré comme hébergement touristique
Hôtel	Au moins 9 mois/an	Hôtels et appart-hôtels ont leur propre association pour les professionnels de l'hôtellerie: BHA
Appart-hôtel	Max 90 jours consécutifs	

Figure 224 - Résumé des conditions d'enregistrement d'un logement comme hébergement touristique

[88] Source : Brussels the place to be. URL : https://www.brusselstheplaceto.be/fiscalite-et-meubles-tourisme/
[89] Source : Bruxelles économie et emploi, Proposer un hébergement touristique. URL : https://economie-emploi.brussels/hebergement-touristique
[90] Source : Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique. URL : https://etaamb.openjustice.be/fr/ordonnance-du-08-mai-2014_n2014031471.html

Depuis 2014, effectivement, les biens mis en ligne sur Airbnb doivent être enregistrés en vertu d'une ordonnance régionale qui impose au passage une série de conditions au propriétaire, comme une limitation à 90 jours de location par an. Problème : depuis que ce texte est d'application, la Ville de Bruxelles n'a pas reçu plus de 700 demandes d'octroi pour les documents à fournir obligatoirement dans la procédure de candidature régionale. Ce qui laisse croire que de nombreux propriétaires n'ont même pas essayé d'obtenir l'agrément régional avant de louer.[91]

« Cet enregistrement suppose d'être en ordre de sécurité incendie et d'avoir obtenu une attestation urbanistique de la Commune assurant que le bien exploité se trouve en zone touristique ou mixte au PRAS. Pour cette raison, beaucoup d'Airbnb ne sont pas enregistrés et exercent dans l'illégalité, car ils occupent des biens en zone de logement », explique le cabinet du ministre-président Rudi Vervoort (PS) qui souligne l'importance des contrôles menés par BEE sur les exploitations illégales.[92]

Au moment de la rédaction de ce diagnostic, la Région envisage de nouveaux outils légaux pour combattre les Airbnb professionnels, correspondant à plus de 90 jours de location par an.

Portrait du périmètre

L'écart de rentabilité entre la location traditionnelle et touristique incite à aller vers cette dernière.

Quelque 11.427 propriétés sont proposées à la location saisonnière sur Airbnb en Région Bruxelloise, a révélé la VUB dans une étude (5,626 sur le site AirBnB en 2022)[93]. La moitié des hôtes est constituée de professionnels, qui détiennent au moins trois maisons ou appartements sur la plateforme, ou d'investisseurs, c'est-à-dire des particuliers qui proposent une ou plusieurs habitations durant plus de 120 jours par an, indique encore l'étude[94].

La Région a légiféré afin d'empêcher le trop grand déploiement d'hébergements touristiques au détriment des logements résidentiels, et les communes, elles, contrôlent le respect de la législation sur le terrain[95]. Au total, depuis l'application de l'ordonnance urbanistique en 2016, la Ville de Bruxelles a reçu entre 600 et 700 demandes d'attestations. Selon la Ville, parmi ces demandes, près de 400 ont été refusées suite à l'affectation urbanistique, 100 environ sont encore en cours de traitement et le reste a été accepté", quantifie l'échevine.

Cela va à l'encontre des données de Airbnb, qui présenterait 1.679 biens rien que dans la commune[96]. Airbnb refuse pour l'instant de communiquer les coordonnées des adresses d'hébergement aux pouvoirs publics bruxellois[97].

[91] Source : Le soir. URL : https://www.lesoir.be/344992/article/2020-12-21/la-cellule-airbnb-de-la-ville-de-bruxelles-commence-distribuer-des-amendes
[92] Source : L'écho. URL : https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/presque-la-moitie-des-airbnb-bruxellois-tenus-par-des-pros/10330384.html
[93] Source : Airbru. URL : http://airbru.be/fr/home-fr/#pll_switcher
[94] Source : L'écho. URL : https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/les-bonnes-pratiques-pour-louer-un-airbnb-a-bruxelles/10331500.html
[95] Source : L'écho. URL : https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/les-bonnes-pratiques-pour-louer-un-airbnb-a-bruxelles/10331500.html
[96]Selon l'estimation du site indépendant Inside Airbnb http://insideairbnb.com/brussels/
[97] Source : Dhnet. URL : https://www.dhnet.be/regions/bruxelles/2022/04/27/ordonnance-airbnb-la-region-bruxelloise-est-dans-les-clous-assure-la-cour-europeenne-de-justice-YWPVWFIMAVBDTG4MTVDKKSSTKQ/

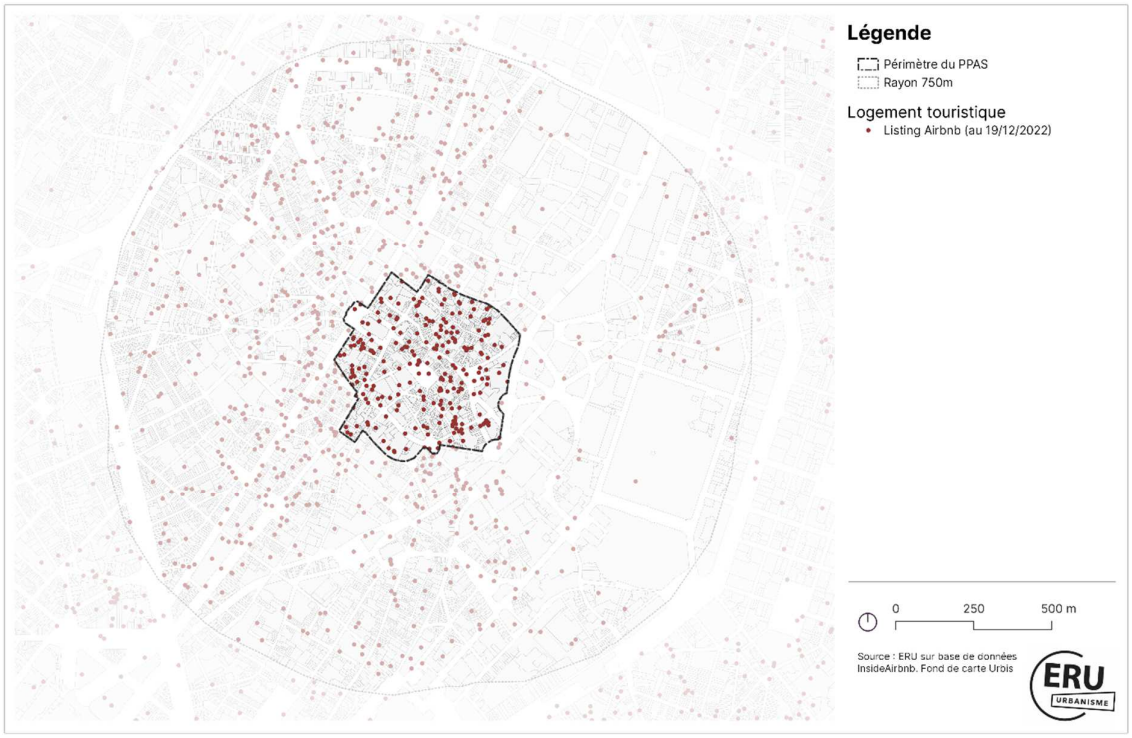


Figure 225 - Carte des emplacements approximatifs Airbnb à Bruxelles (source : InsideAirbnb)

Une étude de l'ULiège révèle à travers une première analyse générale que le nombre de biens actifs s'est beaucoup accru entre 2015 et 2017 et après s'est stabilisé alors que le nombre de jours loués n'a fait que croître de 2015 à 2019. Ce qui suggère un renforcement de l'utilisation des biens. D'autre part, en 2019, le nombre de nuitées réalisées sur *Airbnb* et *HomeAway* représente environ 25 % du secteur de l'hébergement touristique, ces nuitées étant réalisées dans les quartiers où se situent les hôtels et aux alentours.[98]

[98] Source : H. PErilleux, M. Retout, J.-M. Decroly, La gentrification touristique par la conversion de logements en meublés loués sur les plateformes Airbnb et Homeaway, une étude de cas sur Bruxelles, 2021.

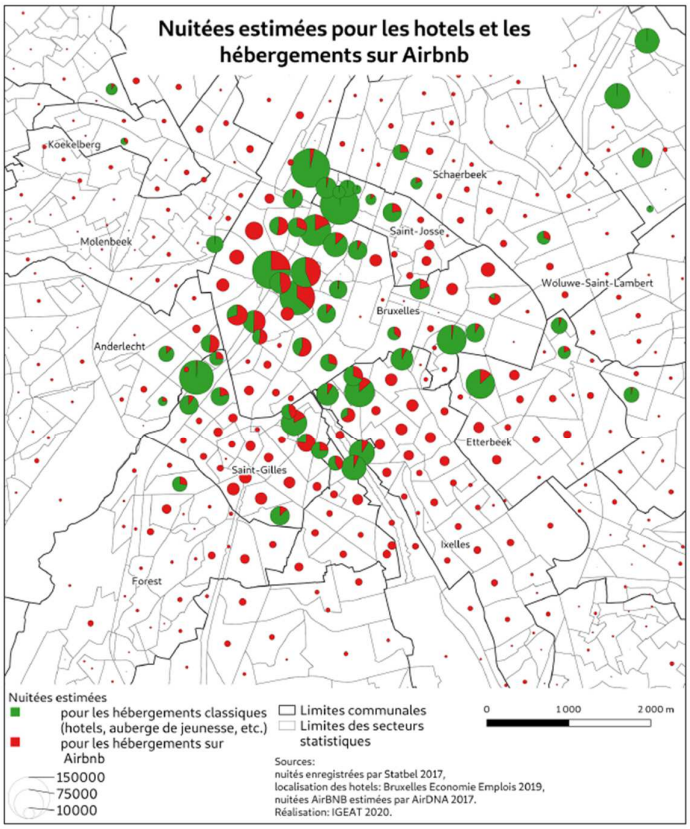


Figure 3. Répartition spatiale des nuitées enregistrées dans les hébergements reconnus (hôtels, auberges de jeunesse, etc.) et sur la plateforme *Airbnb* (Source : Statbel 2017, AirDNA, 2017)

Figure 226 - Répartition spatiale des nuitées enregistrées dans les hébergements reconnus (hôtels, auberges de jeunesse, etc) et sur la plateforme Airbnb (source : Statbel 2017, AirDNA 2017, carte ULiège)

La fréquentation des hébergements Airbnb est concentrée dans les quartiers résidentiels du Pentagone et de la première couronne Est, à proximité des centres touristiques. La répartition est donc similaire à celle observée dans d'autres villes, par exemple comme Barcelone (Gutiérrez et al., 2017).

Cette étude a permis de comprendre l'étendue et la concurrence entre l'offre hôtelière traditionnelle et les hébergements Airbnb. La carte ci-contre fait un portrait d'une réalité très mouvante ; la coexistence des deux modes d'hébergement touristique est mise en évidence, surtout dans le centre historique bruxellois.

Occupation

Statbel a récolté des données concernant le nombre de nuitées à partir de quatre plateformes (Airbnb, Booking.com, TripAdvisor et Expedia). La Région Bruxelloise aurait eu 1.699.000 nuitées en 2018, 2.110.000 en 2019 et 841.000 en 2020.[99] Avec un taux d'occupation de 44,4 %, le nombre de séjours dans des locations Airbnb a bondi en août 2021 de 55 % par rapport à août 2020, mais restait 41 % sous le chiffre de 2019.[100]

[99] Source : StatBel. URL : https://statbel.fgov.be/fr/themes/datalab/donnees-des-plateformes-dans-le-secteur-du-tourisme-residentiel#news

[100] Source : rtl. URL : https://www.rtl.be/info/belgique/politique/region-bruxelloise-il-ne-faut-pas-esperer-une-franche-reprise-du-secteur-touristique-avant-plusieurs-mois-1327121.aspx

Logement touristique dans le périmètre

Dans les secteurs touristiques qui nous concernent, le nombre de nuitées est fort équilibré, avec une présence forte du secteur hôtelier et la présence grandissante des logements reconvertis en Airbnb.

Dans le périmètre, il y avait 473 AirBnb en 2019, 302 en 2022. Le périmètre compte non seulement une forte quantité de logements Airbnb, mais l'étude VUB révèle que la proposition de logements proposées par des 'investisseurs' & 'professionnels' (proposant une grande quantité de logements) est plus élevée qu'ailleurs.

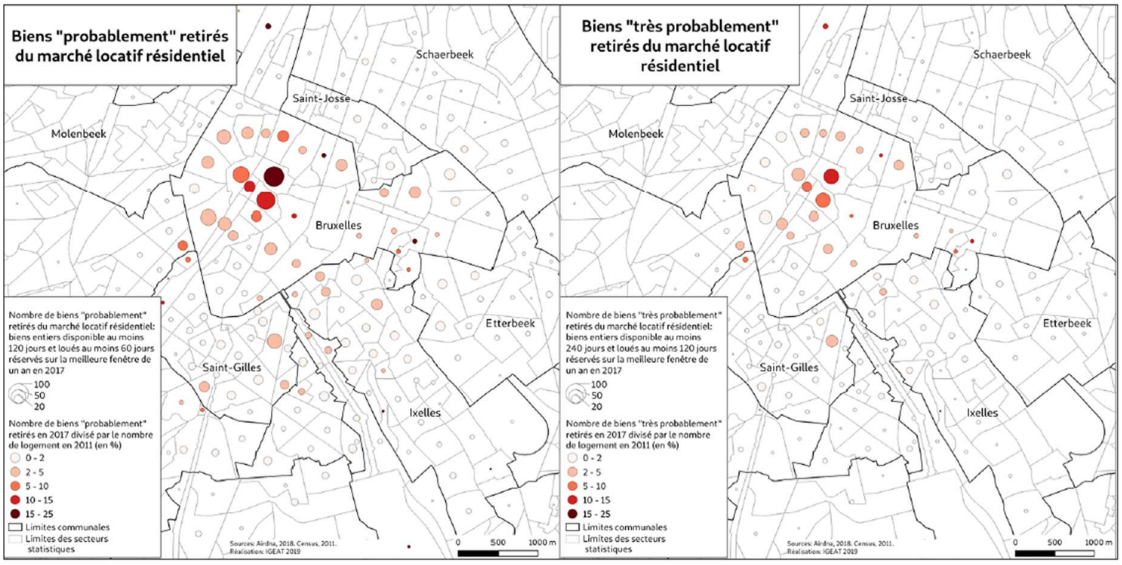


Figure 4. Cartes des logements « probablement » et « très probablement » retirés du marché locatif résidentiel en proportion des logements loués par secteur statistique (Source : AirDNA 2020, Statbel 2011)

Figure 227 - Carte des logements "probablement" et "très probablement" rétirés du marché locatif résidentiel en proportion des logements louées par secteur statistique (carte ULiège à partie de sources AirDNA et Statbel)

Il faut bien noter que les logements loués à des fins touristiques sont des logements qui ne seront pas loués par des résidents, et dont de facto en dehors du marché. L'analyse des logements « probablement » et « très probablement » retirés du marché résidentiel montre que l'ampleur du phénomène est non négligeable. Dans les quartiers centraux, la proportion des logements touristiques peut atteindre plus d'un cinquième des foyers existants[101].

[101] Source : VUB Press. URL : https://press.vub.ac.be/vub-study-reveals-airbnb-market-in-brussels

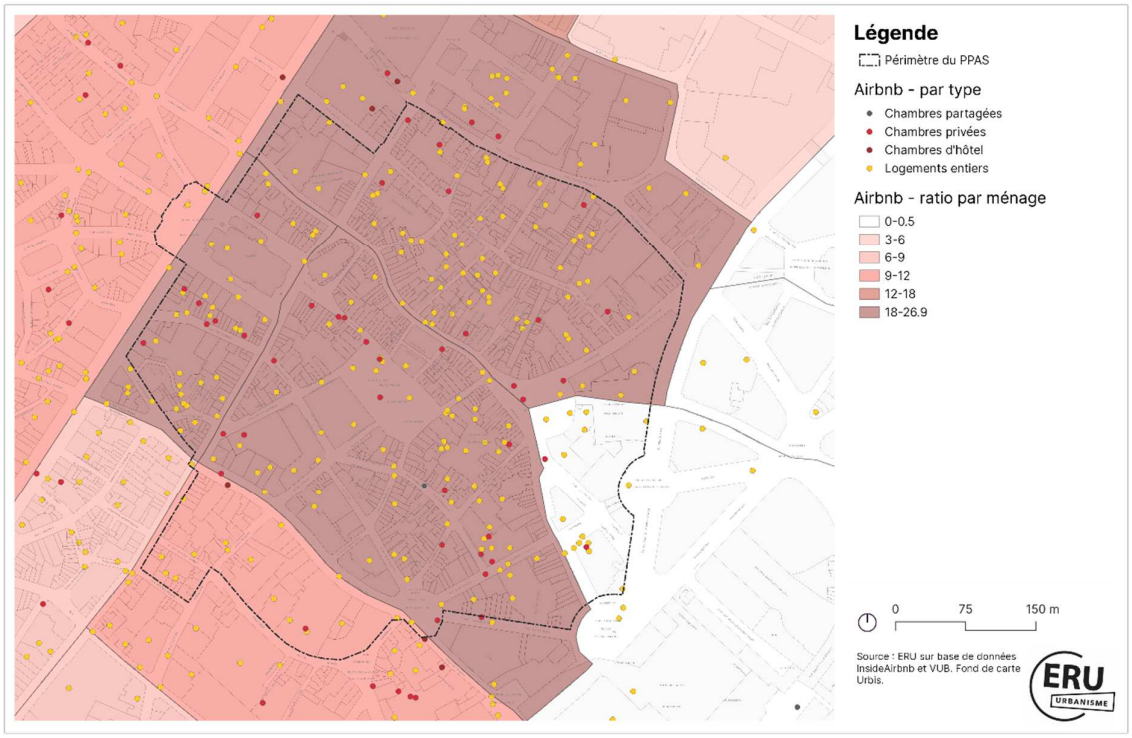


Figure 228 - Distribution des Airbnb vs pourcentage des foyers existants (carte ERU à partir de données ULiège et VUB)

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts**
  - La Grand-Place est l'épicentre touristique bruxellois et le centre-ville concentre un grand nombre d'attractions touristiques (certaines de rayonnement national ou international), servant aussi de liaison entre Saint-Géry et le Mont des Arts
  - Outre le Covid, augmentation régulière du nombre de nuitées à Bruxelles
  - Offre pléthorique en hébergement touristique, de l'hôtel 5* à l'Airbnb
  - Bonne santé du secteur hôtelier dans le quartier
  - Grande quantité d'évènements en tous genres
- **Faiblesses**
  - Trois crises majeures récentes : le Covid, mais aussi le lockdown de 2015 et les attentats de 2016
  - Difficulté à attirer le tourisme de loisirs face aux capitales voisines
  - Manque de connaissance précise sur les Airbnb existants sur le périmètre et manque d'outils de maîtrise du phénomène
- **Opportunités**
  - Maîtriser la pression touristique dans l'hyper-centre et les nuisances engendrées, tout en gardant son attractivité
  - Intégrer les développements hôteliers dans un projet de ville, favorisant un tourisme plus local et durable, encadrant ou limitant le développement de nouveaux hébergements touristiques dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité
  - Trouver des moyens efficaces d'identification et contrôle des hébergements touristiques existants, pour ensuite quantifier les seuils limite à proposer
- **Menaces**
  - L'absence de contrôle de l'Airbnb peut mener à une encore plus grande propagation de ces logements, dont une grande partie est géré de manière professionnelle, mettant en danger la fonction résidentielle du quartier
  - Plusieurs développements hôteliers étaient prévus au moment de la rédaction du diagnostic, sans que la demande soit réellement objectivée
  - Excès d'évènements touristiques, menant à la saturation de l'espace public et à une perte de qualité de vie des habitants

LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

INTRODUCTION

Le périmètre du PPAS abonde en équipements publics, comme c'est typiquement le cas des centres historiques.

EQUIPEMENTS SUPRA-LOCAUX

Le quartier contient une formidable richesse d'équipements, culturels ou de loisirs, religieux ou de service public, adressés à des publics très variés, rayonnant ainsi au-delà du quartier et de la Ville. Cette liste inclut certains lieux non-répertoriés au PRAS en tant qu'équipements publics et dont la fonction est ambiguë (voir plus bas).

La culture, le loisir et le patrimoine

Parmi les équipements culturels, nous pouvons noter l'existence d'une grande quantité de petits musées d'initiative privée, s'adressant parfois clairement aux touristes qui peuplent les rues du centre et misant souvent sur des expériences et une dimension ludique (Chocostory, Musée des Figurines, espace Viage, Musée de la bière belge, illusion Bruxelles), oscillant entre culture, loisir et commerce. Dans ce quartier plus qu'ailleurs, la limite entre équipement d'intérêt public et commerce et/ou équipement touristique demande à être clarifiée. Quelle est la place de ces lieux dans le maillage culturel et muséal bruxellois ?



Figure 229 - Choco Story Brussels (source : Choco Story)



Figure 230 - Viva Frida Kahlo, espace Viage (source : espace Viage)

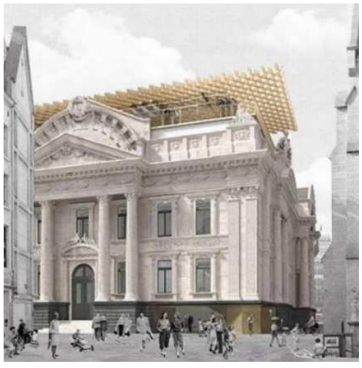


Figure 231 - Projet Belgian Beer World (source : Ville de Bruxelles)

Le centre d'expérience permanent sur la culture de la bière belge « Belgian Beer World », qui fonctionnera à la Bourse, peut s'inscrire dans ce type d'équipements.

D’autres équipements culturels ou touristiques se situent à proximité immédiate du périmètre : des cinémas (Palace…), un casino (Grand Casino Bruxelles VIAGE), des salles de concert (Ancienne Belgique, Beursschouwburg, La Monnaie), la bibliothèque néerlandophone Muntpunt, le centre culturel Hongrois …

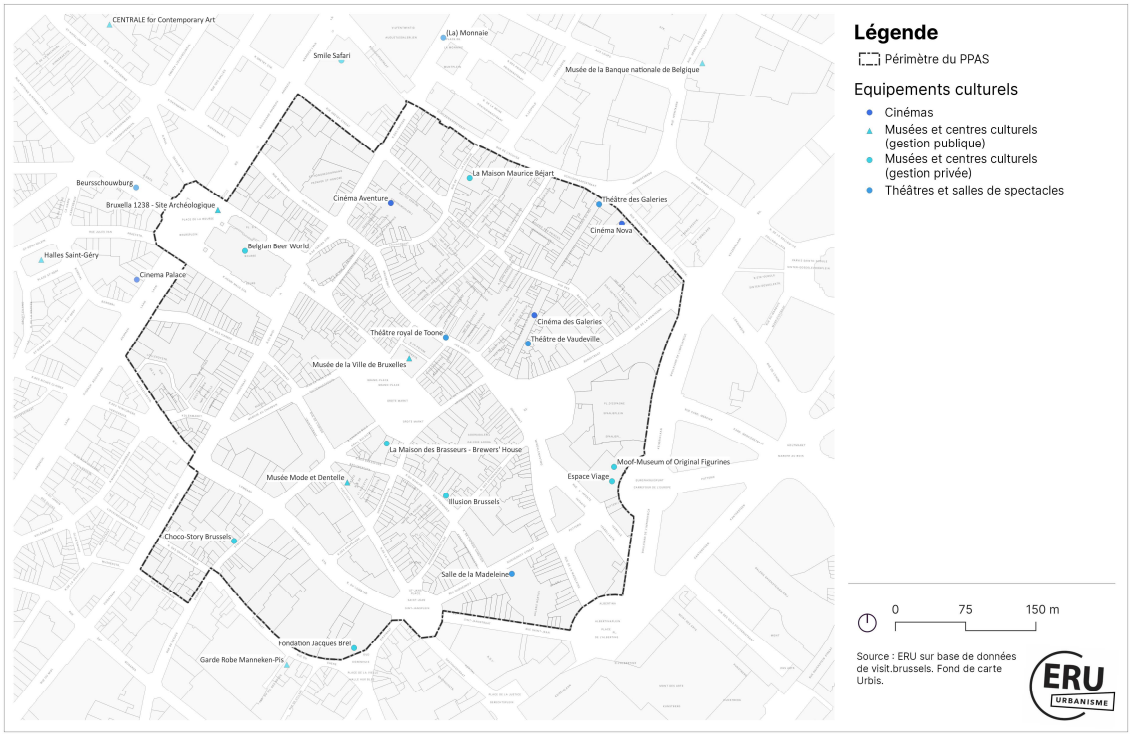


Figure 232 - Equipements culturels dans le quartier (source : visit.brussels)

Nom	Fonction	Usagers	Rayonnement	Propriétaire	Description
Bourse de Bruxelles	Service public	Travailleurs	National, voire international	Ville de Bruxelles	Institution régionale
Bruxella 1238	Culture	Touristes, visiteurs	Régional	Ville de Bruxelles	Site archéologique
Cinéma des Galeries	Culture	Habitants, visiteurs	Régional	Privé recevant des financements publics	Cinéma art et essai et lieu d’exposition de 1000 m²
Cinéma Aventure	Culture	Habitants, visiteurs	Régional	Privé	Cinéma alternatif
Cinéma Nova	Culture	Habitants, visiteurs	Régional	Privé (asbl) recevant des financements publics	Cinéma alternatif
Choco-Story Brussels	Culture, loisir	Habitants, touristes, visiteurs		Privé	Petit musée présentant expos en lien avec le chocolat et démonstrations en direct avec maître-chocolatier.

Espace Wallonie	Service public	Touristes, visiteurs	National, voire international		Espace de promotion de la Wallonie
Eglise Sainte-Marie-Madeleine	Culture et religion	Habitants, touristes, visiteurs		Local	Edifice religieux catholique
Eglise Saint-Nicolas	Culture, religion	Habitants locaux, touristes, visiteurs	Local		Edifice religieux catholique
Espace Viage	Culture, loisir	Habitants, touristes, visiteurs	National , voire international	Privé	Exposition en expérience immersive
Fondation Jacques Brel	Culture, loisir	Habitants, touristes, visiteurs	Régional	Fondation privée fonctionnant sur fond propre	Musée pittoresque consacré au chanteur
Hôtel de ville de Bruxelles	Service public	Habitants, touristes, visiteurs	National, voire international	Ville de Bruxelles	Institution locale
Musée de la ville de Bruxelles	Culture	Touristes , visiteurs	National , voire international	Ville de Bruxelles	Musée consacré au patrimoine et à l'histoire de la ville de Bruxelles
Imagine Belgium	Loisir	Touristes , visiteurs	Régional	Privé	Simulateur de vol de la Belgique
illusion Bruxelles	Culture, loisir	Touristes , visiteurs	National , voire international	Privé	Petit musée de l'incroyable
Garde-Robe du Manneken Pis	Culture, loisir	Touristes , visiteurs	National , voire international	Ville de Bruxelles	
Maison Maurice Béjart	Culture	visiteurs		Fondation d'utilité publique	Centre de documentation patrimoniale
Moof Museum	Culture, loisir	Habitants, touristes, visiteurs		Privée	Musée de figurines et pièces de collection de dessins animés rétros, tels que les Schtroumpfs et Astérix.
Musée Mode & Dentelle	Culture	Touristes , visiteurs	National	Ville de Bruxelles	Le Musée Mode & Dentelle de Bruxelles conserve 10.000 pièces de dentelles, vêtements et accessoires datant du 16e siècle à nos jours.
Musée de la bière belge	Culture, loisir	Touristes , visiteurs	National	Association professionnelle des brasseurs de Belgique	
Parlement Bruxellois	Service public	Travailleurs	Régional	Région Bruxelles Capitale	Institution régionale

Police locale Bruxelles Capitale	Service public	Habitants, touristes	Local, Régional	Région Bruxelles Capitale	Institution régionale
Salle de la Madeleine	Culture, loisir	Habitants, visiteurs	Régional	Ville de Bruxelles (Groupe Brussels Expo)	Salle de concert et spectacle
Théâtre des Galeries	Culture	Habitants, visiteurs	Régional	Privé (asbl) recevant des financements publics	Théâtre de divertissement
Théâtre Royal de Toone	Culture, loisir	Habitants, visiteurs	Régional	Privé	Théâtre de marionnettes de tradition populaire bruxelloise
Théâtre du Vaudeville	Culture, loisir	Habitants, visiteurs	Régional	Privé	Salle d'événements
La Maison de la Littérature de Jeunesse "Le Wolf"	Service public, culture, loisir	Habitants	Local, Régional	Ville de Bruxelles	Lieu dédié aux enfants et aux grands noms de la littérature de jeunesse
Visitflanders	Service public	Touristes, visiteurs	National , voire international		Espace de promotion de la Flandre

EQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC

Le périmètre est également doté d'autres équipements de service public. Tout d'abord, il accueille un commissariat de police (commissariat de quartier et direction de proximité et d'intervention) de la zone Bruxelles Capitale Ixelles. Son périmètre couvre le centre historique de Bruxelles. Le commissariat est toutefois appelé à déménager dans les 5 ans en dehors du périmètre (voir section Ville physique).

Le quartier accueille également des lieux politiques de premier plan : l'Hôtel de Ville de Bruxelles et le parlement Bruxellois. Plusieurs autres services et administrations sont de plus localisés dans le périmètre (Espace Wallonie, Visitflanders, Brussels Museums) : il est frappant de constater que ces services sont orientés vers la question touristique.

Par ailleurs, le site César de Paepe du CHU Saint-Pierre se trouve à proximité du périmètre.

Ces équipements de service public témoignent du caractère central du quartier dans l'organisation de la vie publique bruxelloise. Ils ont ainsi un rayonnement bien supérieur à notre périmètre et sont destinés à accueillir un large public, de la Commune voire de la Région. Ils bénéficient dans le même temps aux habitants du quartier, qui peuvent ainsi trouver ces services publics à proximité directe de leur lieu de vie.

Equipements scolaires (enseignement supérieur) et grandes bibliothèques

Plusieurs établissements d'enseignement supérieurs se trouvent non loin du périmètre : l'Académie Royale des Beaux-Arts, l'IHECS (Institut des Hautes Etudes des Communications Sociales), le campus Hermès de la KULeuven, ainsi que le Conservatoire Royal de Bruxelles au rayonnement international.

Aux alentours se situent aussi la bibliothèque centrale néerlandophone Muntpunt à la limite Nord du périmètre, et la Bibliothèque royale de Belgique (bibliothèque scientifique nationale). Ces deux bibliothèques sont reconnues et participent au rayonnement culturel et scolaire du centre historique. Deux bibliothèques francophones se trouvent à proximité : celle des Riches Claires et la bibliothèque artistiques rue du Midi (voir aussi Equipements de proximité).

Equipements religieux

Deux établissements religieux se trouvent dans le périmètre : l'église Saint-Nicolas et l'église Sainte-Marie-Madeleine, toutes deux églises catholiques. D'autres églises catholiques se trouvent également à proximité (église Sainte-Catherine, église Notre-Dame du Bon Secours de Bruxelles, église Notre-Dame aux Riches Claires, etc) tout comme la cathédrale des Saints Michel et Gudule. L'église protestante de Bruxelles-Musée et la Paroisse orthodoxe de la Protection de la Sainte-Vierge sont, elles, plus éloignées. Il n'y a pas de lieux de cultes destinées à d'autres croyances sur le périmètre ou à proximité.

EQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ

La Ville à 10'

Dans le cadre du Plan Communal de Développement, la Ville a élaboré le concept de l'«accessibilité à 10 minutes» : La ville de l'hyper proximité ou encore la ville où, en moins de 10 minutes à pied, un habitant ou usager peut accéder aux équipements qui répondent aux besoins essentiels de la vie quotidienne, tels que les écoles et les crèches, aux commerces, aux espaces verts… certains équipements ont des rayons plus importants (équipements macro tels que les théâtres, écoles secondaires, piscines…) et d'autres moins importants (équipements micro tels que les bulles à verre ou les composts collectifs).

En plus d'améliorer la qualité de vie de chaque habitant, la ville accessible à 10 minutes permet de diminuer le temps et les coûts de déplacement, encourage la mixité sociale et fonctionnelle.

Un atlas a été élaboré par les services de la Ville reprenant les équipements et leur situation vis-à-vis du quartier. La Ville a étudié le maillage de certains de ces équipements au sein de cartes thématiques : crèches, écoles primaires et secondaires, académies, bibliothèques, plaines de jeux, installations sportives publiques et extérieures, centres sportifs communaux, services sportifs divers, équipements scolaires potentiellement mobilisables, centres culturels, maisons de quartier, maisons et centres de jeunes, maisons des enfants, maisons médicales et apparentées, bulles à verre…

Bilan

Il n'y a aucun des équipements cités dans le périmètre, à part un espace vert et des lieux de sortie. Si l'on considère l'accessibilité pour tous les habitants du périmètre, il y a seulement un équipement sportif scolaire potentiellement mobilisable et une bibliothèque NL. Par contre, tous les autres équipements sont accessibles à moins de 10 minutes pour une grande partie des habitants. La cartographie permet d'éclairer et préciser cette accessibilité. Si la situation n'est pas inquiétante, elle provoque la difficulté d'obliger les habitants à sortir de leur quartier en permanence pour bénéficier de ces équipements. Les cartes montrent également une grande rareté d'équipements locaux à l'Est du périmètre, ce qui semble naturel dans une partie du Pentagone très peu habitée.

Espaces publics

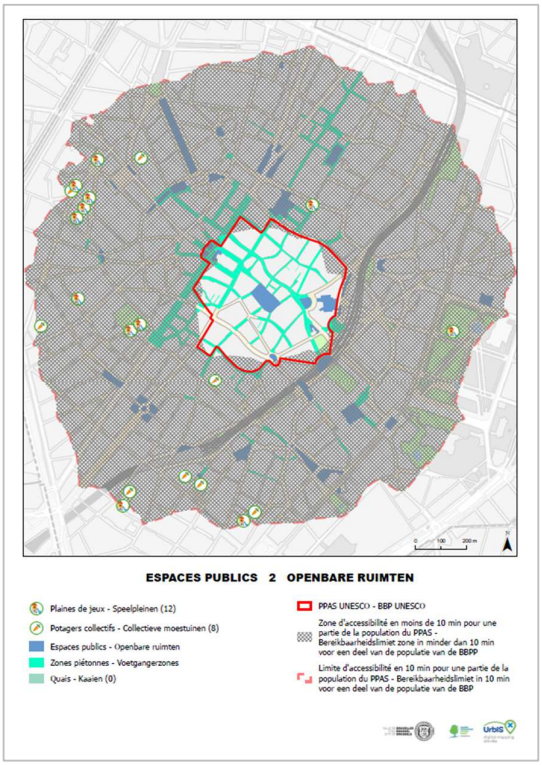


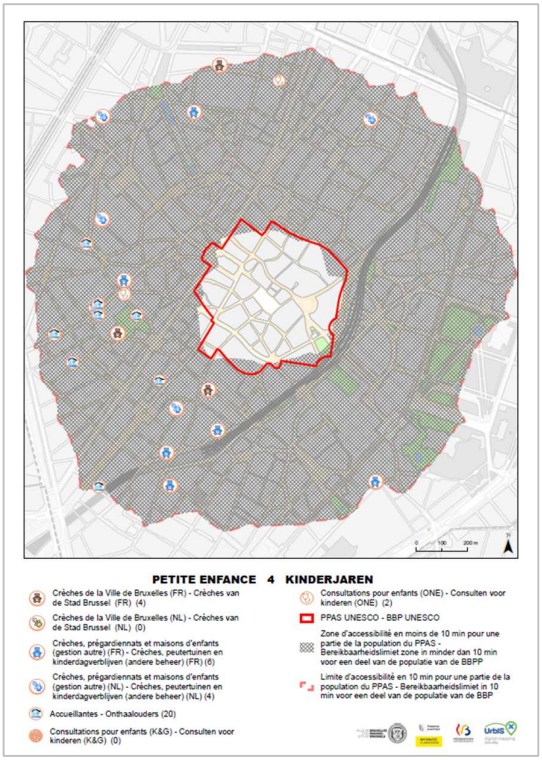
Figure 233 - Carte des espaces publics (source : Ville à 10')

Il n'y a pas de plaines de jeux dans le périmètre. La plus proche se trouve dans une dent creuse rue Léopold près de la Monnaie, mais elle est petite et en mauvais état d'entretien. Plus loin, vieux Marché aux Grains, se trouve une autre petite plaine (non cartographiée). Dès lors, le périmètre pourrait bénéficier d'un renforcement de ce type d'équipement, même si d'autres plaines de jeu se trouvent dans un rayon de 10 minutes. Aucun potager collectif ne se trouve dans le périmètre, le plus proche se trouvant rue des Alexiens.

Figure 234 - Plaine de jeux Léopold, près de La Monnaie



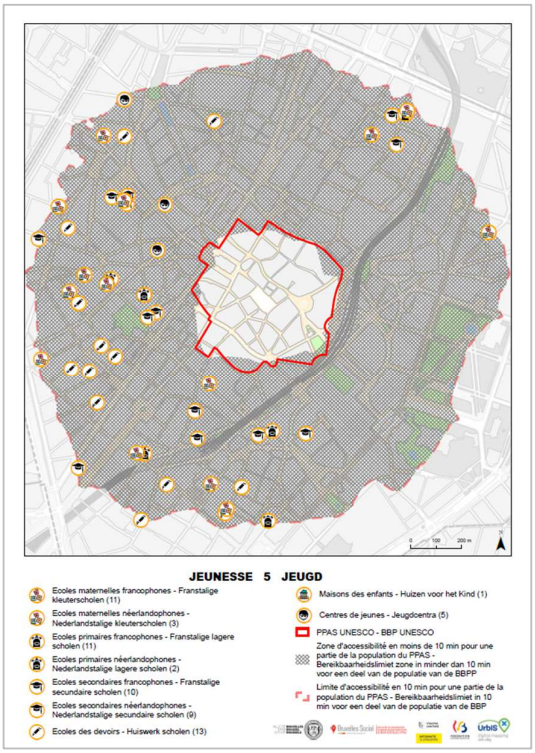
Petite enfance



Les équipements de petite enfance les plus proches se trouvent au Sud et à l'Est du périmètre, dans les quartiers Stalingrad et Annessens. Bruxelles-Ville a un taux de couverture de la petite enfance de 49,5% en 2018 (sixième Commune sur 19) et n'est pas une Commune prioritaire pour la création de nouvelles infrastructures. Cependant, il y a un large vide dans le centre qui pourrait être comblé par la création d'une nouvelle crèche.

Figure 235 - Carte des équipements Petite enfance (source : Ville à 10')

Jeunesse

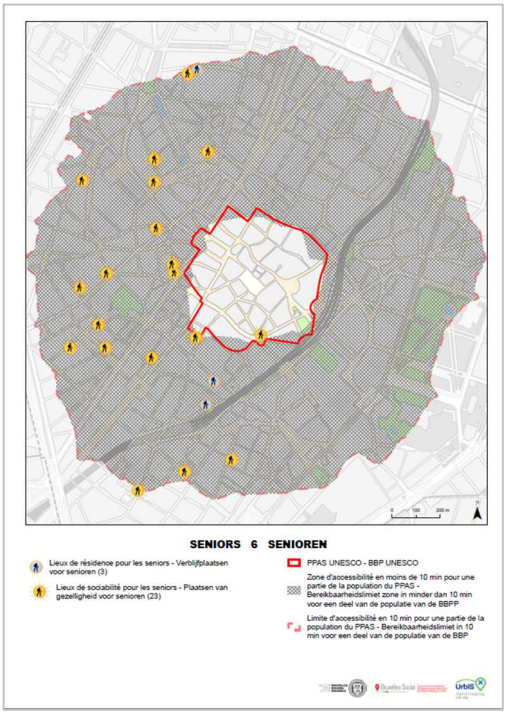


Si le périmètre n'a aucune école, le réseau de la Ville est plutôt dense dans le Sud et l'Ouest du périmètre, là où se concentre la majeure partie de ses habitants.

Le relevé montre seulement une maison des enfants dans un rayon de 750 mètres, mais nous pouvons inclure dans les infrastructures pour enfants la maison de la littérature de jeunesse « Le Wolf », située rue de Chapeliers. Le centre Baboes (Marolles) accueille librement des enfants de 0-4 ans.

Figure 236 - Carte des équipements jeunesse (source : Ville à 10'

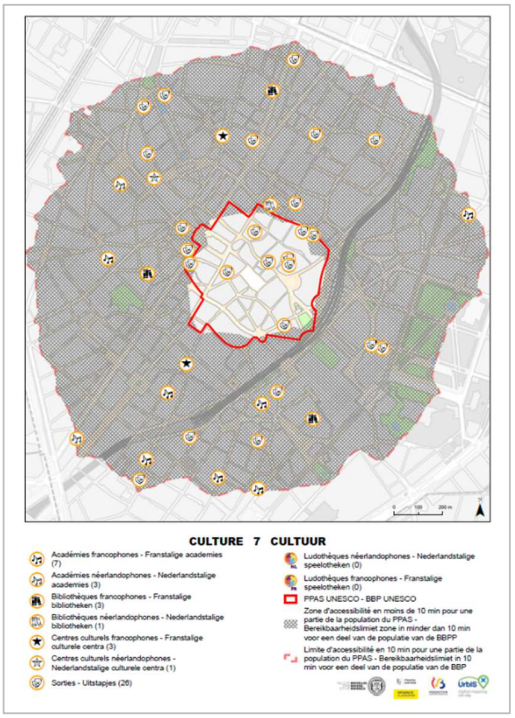
Seniors



Aucun lieu de sociabilité ou résidence pour les séniors n'existe, à l'exception de la place Saint-Jean. La plupart de ces lieux se distribuent à l'Ouest du périmètre.

Figure 237 - Carte des équipements seniors (source : Ville à 10')

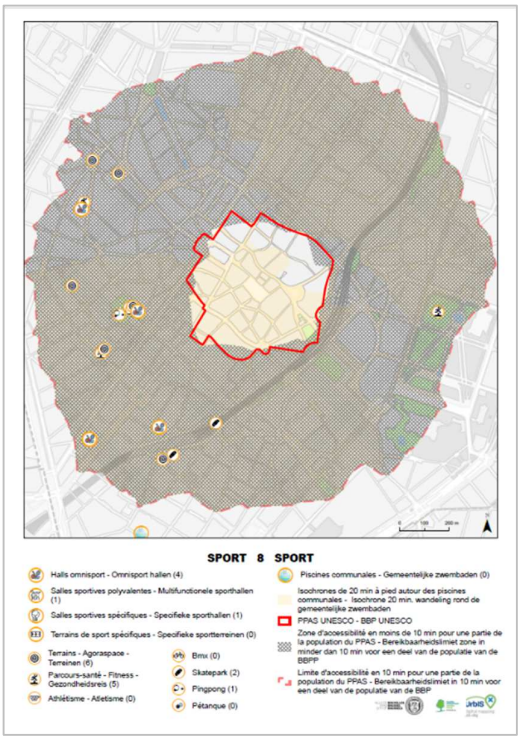
Culture



Autre les équipements déjà cités, le périmètre compte de nombreux lieux de sortie. Si les centres culturels organisés ou soutenus par la Ville ne sont pas présents à l'Est du périmètre, la vie culturelle y est très présente à travers tous les lieux et acteurs précédemment cités.

Figure 238 - Carte des équipements culturels (source : Ville à 10')

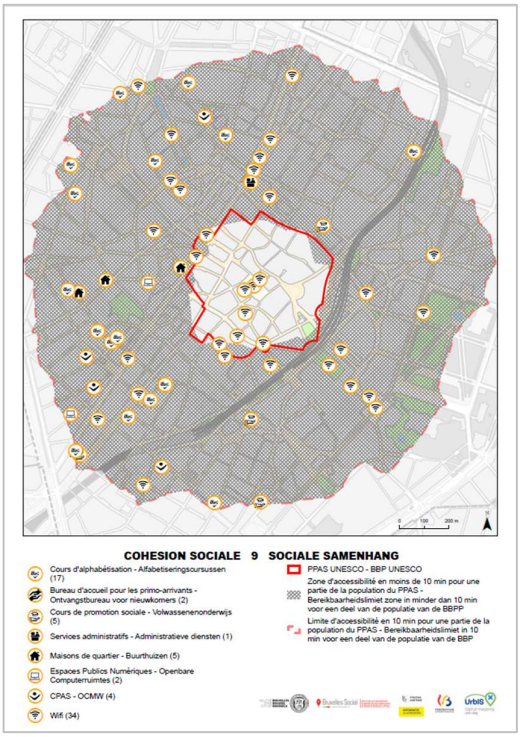
Sport



La carte des installations sportives publiques et extérieures montre une faiblesse du nombre d'installations dans le Nord du Pentagone. Les installations les plus proches sont celles du parc Fontainas, le skate-park des Marolles et le parcours santé du Parc Royal. Aucun terrain de pétanque, bmx ou d'athlétisme ne se trouve à 10 minutes. La piscine la plus proche est celle des Marolles. Les centres sportifs sont manquants dans le centre. Cependant, il y a des équipements scolaires potentiellement mobilisables, notamment au Sud et à l'Ouest du périmètre PPAS, dont 1 à 10 minutes pour l'ensemble des habitants du périmètre.

Figure 239 - Carte des équipements sportifs (source : Ville à 10')

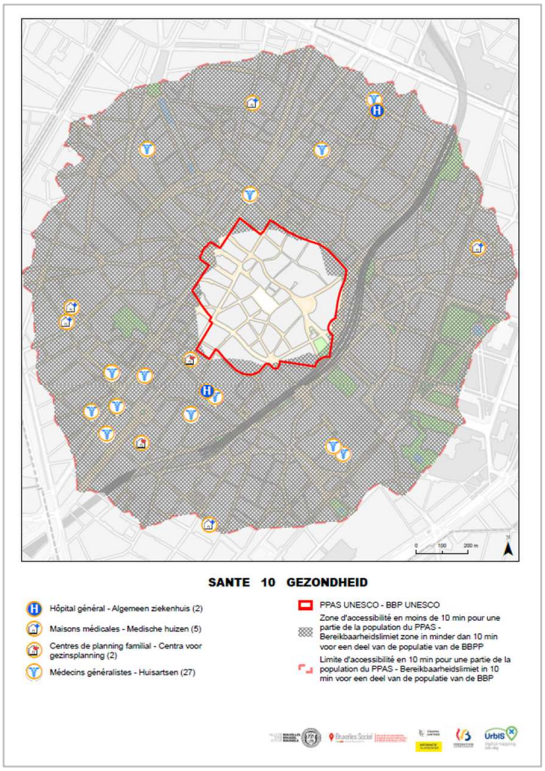
Cohésion sociale



A l'Ouest du périmètre se trouvent plusieurs maisons de quartier, mais aussi des espaces publics numériques ou des cours d'alphabétisation.

Figure 240 - Carte des équipements de cohésion sociale (source : Ville à 10')

Santé



La carte montre peu de maisons médicales dans le centre. Cependant, le projet de rénovation du bâtiment rue des Grands Carmes prévoit la pérennisation de la maison médicale qui l'occupe temporairement (voir chapitre Ville bâtie. Quelques médecins généralistes exercent dans un rayon de dix minutes. De plus, l'hôpital public César de Paepe se trouve à proximité

Figure 241 - Carte des équipements de santé (source : Ville à 10')

.

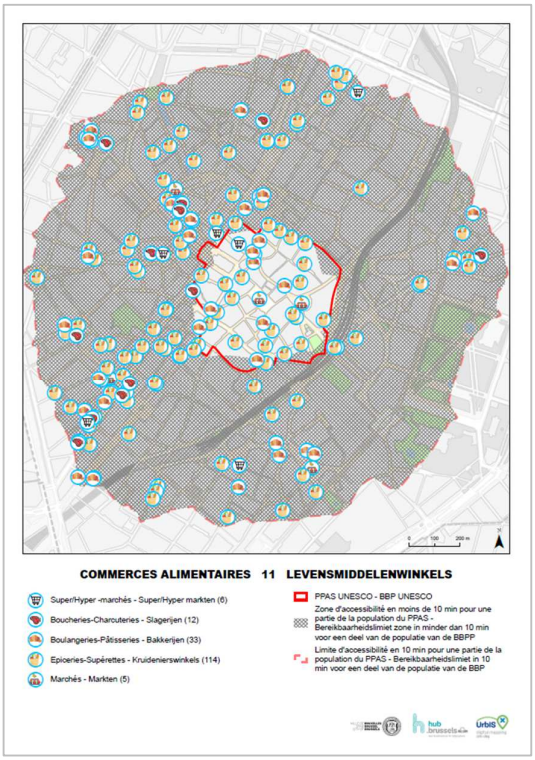
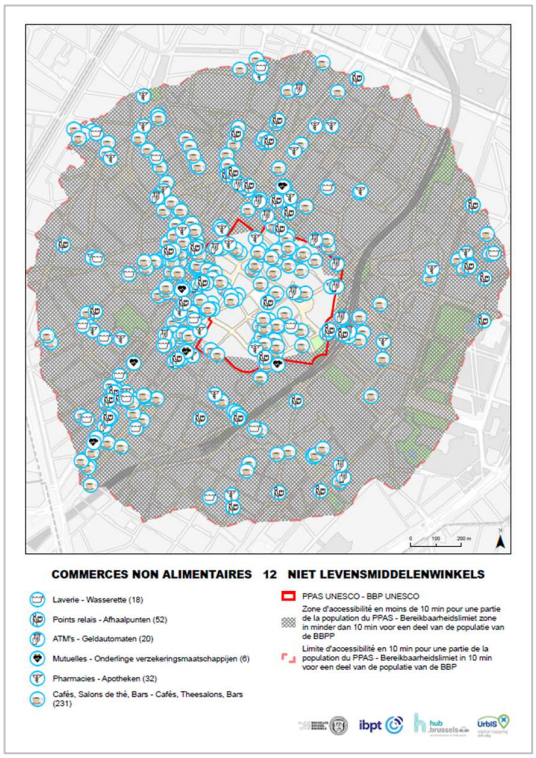


Figure 242 - Carte des commerces alimentaires (source : Ville à 10')

Figure 243 - Carte des commerces non alimentaires (source : Ville à 10')



Ces cartes viennent compléter l'analyse dans le chapitre Commerce. On peut y constater la présence de plusieurs boulangeries et épiceries. Le long du boulevard Lemonnier, mais aussi rue de Flandre, se trouvent d'autres concentrations de commerces alimentaires.

Pour les commerces non-alimentaires, on peut citer la présence de nombreuses laveries et pharmacies.

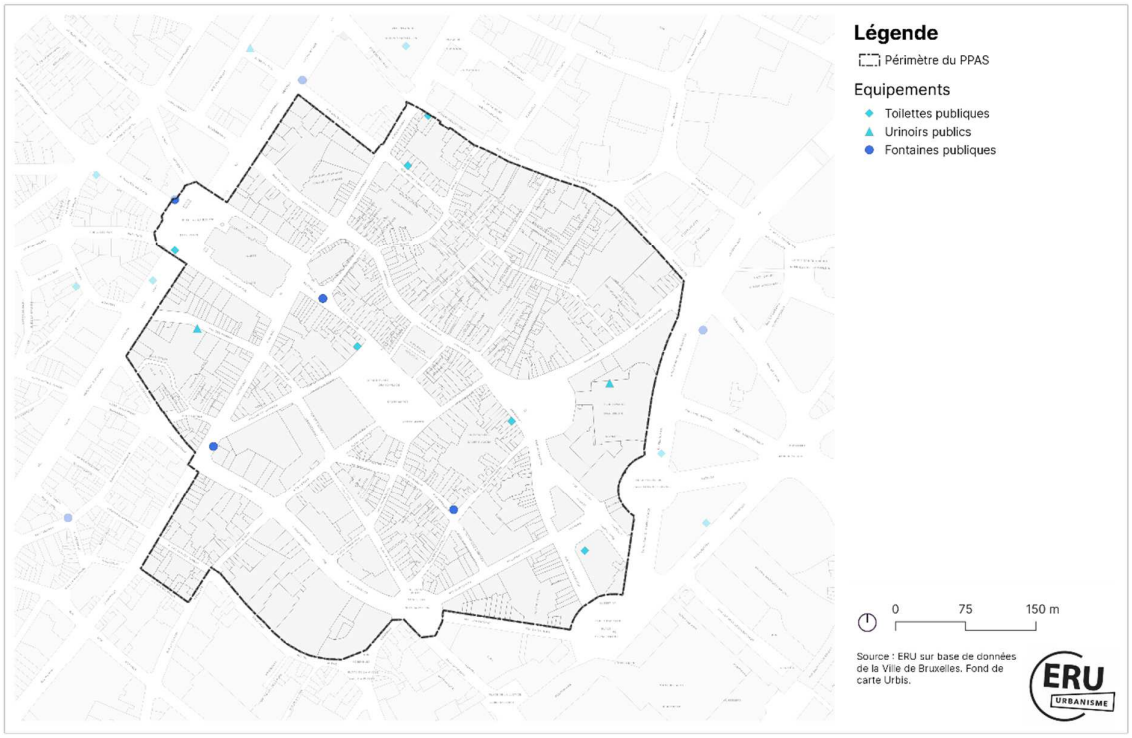


Figure 244 - Carte des toilettes publiques et fontaines d'eau (source : Ville de Bruxelles)

Le périmètre a 5 toilettes publiques et 3 fontaines d'eau. La Ville de Bruxelles a d'ailleurs lancé un Plan d'action Toilettes. Le plan reprend différentes initiatives visant à multiplier sensiblement les points d'accès permettant de se soulager.

PERSPECTIVES

Les quartiers centraux sont, de manière générale, plutôt bien desservis en équipements à l'échelle métropolitaine mais aussi locale, surtout à l'Ouest, où résident davantage d'habitants.

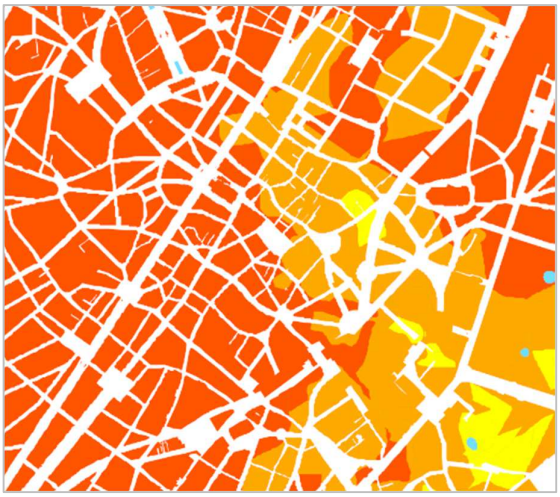


Figure 245 – Carte de l'accessibilité 10 minutes (source : PCDD en cours)

Paradoxalement, l'hyper-centre est extrêmement pauvre en équipements de proximité – voire, ils y sont virtuellement absents. Pour remédier à la situation et stimuler l'habitabilité du quartier, plusieurs pistes possibles sont évoquées dans le PCDD.

Espaces publics

D'accord avec le PCDD, l'un des enjeux est celui d'intensifier et diversifier l'usage des espaces publics, en accord avec la préconisation de « Maximaliser le potentiel des espaces publics pour les habitants en les diversifiant au niveau de l'équipement : aires de jeux, espaces pour chien, Urban fitness, bancs et tables de pique-nique, points d'eau…[102] ». Les espaces publics du PPAS les plus à même d'accueillir de nouveaux usages sont la place d'Espagne, la place Saint-Jean, le parc Putterie mais aussi la place Jo Cox (voir Ville Physique).

Mutualisation de l'existant

Le PCDD (tout comme les travaux de révision du PRAS) préconise également de « mutualiser les équipements/ installations publiques »[103]. Un travail plus fin sera requis afin de comprendre la viabilité de cette intention.

Création de nouveaux équipements

La création de nouveaux équipements est à envisager en lien avec les sites-clé du PPAS (voir chapitre sites-clé). Parmi les équipements qui pourraient être renforcés, citons les équipements sportifs, les plaines de jeu, les académies (de musique) ou les maisons des enfants. Le réseau scolaire (maternel et primaire) pourrait également être renforcé entre le périmètre du PPAS et l'Est du Pentagone.

[102] Source : La ville en devenir, Plan Communal de Développement Durable – Diagnostic (février 2020)
[103] Source : La ville en devenir, Plan Communal de Développement Durable – Diagnostic (février 2020)

ENJEUX - SYNTHÈSE

Atouts

- Abondance d'équipements publics au rayonnement supra-local (dont beaucoup de musées, mais aussi des cinémas, théâtres ou des salles de concert) dans le quartier ou dans les environs
- Existence d'équipements de service public (commissariat de police, voué à déménager), Hôtel de Ville, parlement Bruxellois, parlement Bruxellois, mais aussi l'hôpital César de Paepe à proximité et certains équipements scolaires et grandes bibliothèques

Faiblesses

- Peu d'équipements de proximité dans le périmètre, et grande rareté d'équipements à l'est
- Absence de pleines de jeu ; celles à proximité sont de qualité modeste
- Carences identifiées : crèches, lieux de sociabilité pour les séniors, terrains de pétanque, bmx ou athlétisme, centres sportifs, maisons de santé

Opportunités

- Maîtriser le développement d'équipements supra-locaux pensés pour le tourisme
- Compléter la maille d'équipements de proximité en vue de répondre à la Ville à 10' et aux besoins des habitants (en priorité : plaines de jeux, installations sportives publiques et extérieures, crèches, académies, maisons des enfants et de jeunes, centres sportifs communaux…)
- Utiliser les espaces publics et les sites-clé pour y implémenter des équipements manquants (plaine de jeux, installations sportives…)

Menaces

- Manque de clarté de la limité entre équipement d'intérêt public et commerce/tourisme de certains lieux
- Le manque d'équipements de proximité est un frein à la qualité de vie des habitants

LA FONCTION TERTIAIRE

INTRODUCTION

Si la fonction tertiaire semble moins prépondérante dans le périmètre, il y a tout de même de nombreuses surfaces de bureau, à l'instar d'une grande partie de la moitié Est du Pentagone.

OFFRE DE BUREAUX DANS LE CENTRE

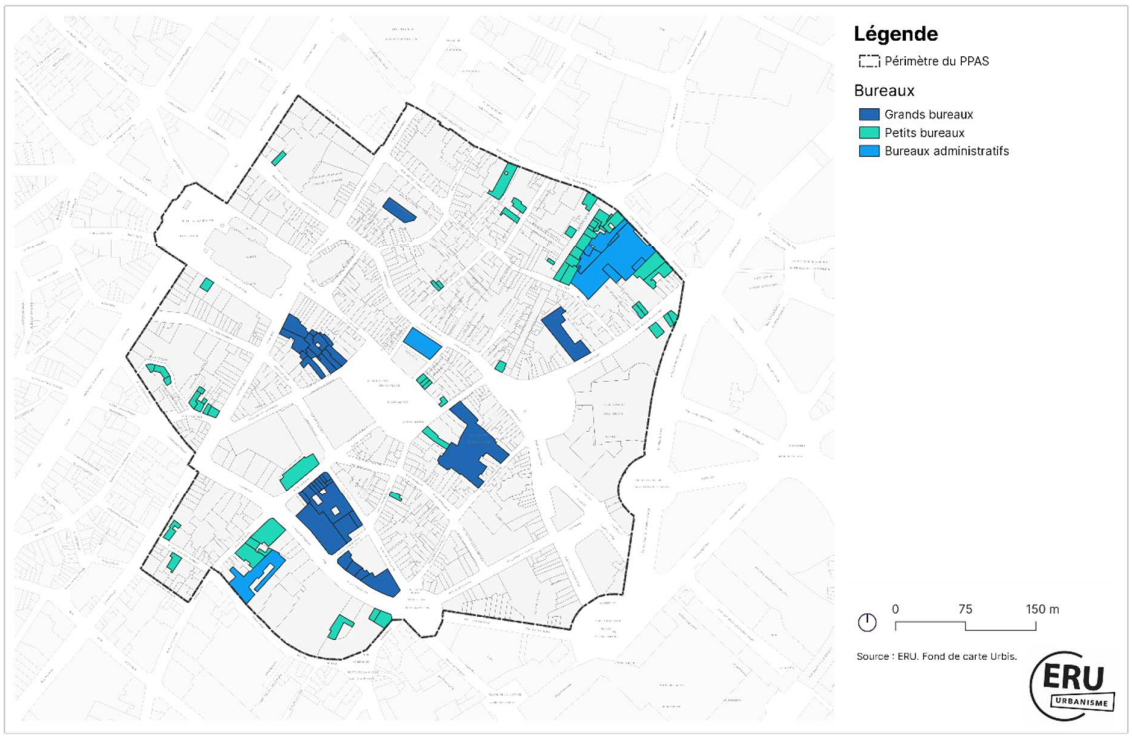


Figure 246 - Carte des bureaux dans le périmètre (source : ERU)

Une offre croissante de bureaux après les années 60

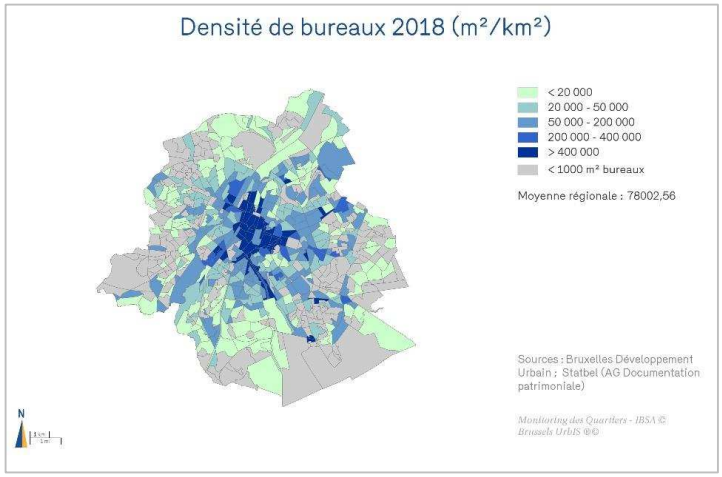


Figure 247 - Densité de bureaux en 2018 (source : MdQ)

Le centre de Bruxelles est depuis des années un des quartiers où l'offre de bureaux est la plus élevée. Cette offre s'est particulièrement accrue avec le phénomène de périurbanisation soutenu activement par l'état entre les années 60 et 80. De nombreux grands projets ont été insérés, de manière parfois violente, dans le tissu urbain, créant des ruptures et contrastes encore présents aujourd'hui : la Cité Administrative, le quartier Nord, le quartier du Marais…

Plus proches du périmètre, les tours Philips et le Centre Monnaie, la tour rue de l'Hôpital ou le bâtiment moderniste rue du Lombard (siège de la Confédération Construction) sont des éléments dont l'échelle et l'expression architecturale sont frappants, vu leur situation à deux pas de la Grand-Place. Un autre bâtiment de grande échelle, le 'Stuart' aujourd'hui occupé par la KBC et construit au début du siècle dernier[104] (sans oublier la Fédérale Assurance, à l'angle entre la rue de l'Etuve et la rue de la Violette) démontre que l'intérêt stratégique pour l'implantation de bureaux dans le centre ne date pas d'hier.



Figure 248 - Siège du CFC (source : Irismonument)



Figure 249 - Le Stuart (source : Irismonument)

A côté des grandes opérations, il y a une offre de bureaux de petite surface, adaptés à des PME ou des professions libérales, et dont les centres sont des pourvoyeurs traditionnels (voir carte ci-dessus).

Les deux galeries commerçantes construites dans les années 60 (Agora et Galeries du Centre), à l'époque du PPAS qui offrait la possibilité de construire densément en intérieur d'îlot, ont inclus également des bâtiments de grands gabarits qui hébergent essentiellement des bureaux.

DYNAMIQUES ACTUELLES

Un centre-ville toujours attractif

Après des années de croissance (atteignant un sommet en 2013 d'environ 13,1 millions de m²), le stock de surface de bureaux en Région Bruxelloise a connu une diminution jusqu'à atteindre 12,7 millions de m² en 2020. Cette diminution cache de profondes disparités, puisque le quartier Nord et dans le quartier Européen ont connu de la croissance. Le centre-ville, quant à lui, résisté et connaît aujourd'hui un nouvel attrait. Certaines grandes entreprises privées veulent être installées dans le centre, à l'instar des grands ministères fédéraux.

TABLEAU 1 Évolution du stock par quartier (m²)
TABEL 1 Evolutie van de voorraad per wijk (m²)

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire des bureaux 38 (2018) Overzicht van het kantorenpark 38 (2018)	Observatoire des bureaux 39 (2020) Overzicht van het kantorenpark 39 (2020)	Évolution Evolutie
1. Centre / Centrum	2.426.201	2.424.811	-1.390
2. Quartie Nord / Noordwijk	1.732.833	1.837.528	104.695
3. Quartier européen / Europese wijk	3.425.693	3.444.048	18.355
4. Quartier Louise / Louizawijk	908.445	901.331	-7.114
5. Quartier Midi / Zuidwijk	556.640	558.692	2.052
CBD (Central Business District)	*9.049.812*	*9.166.410*	*116.598*

[104] Source : Inventaire du patrimoine architectural. URL : https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Rue_d_Arenberg/5/33437

Figure 250 - Evolution du stock par quartier (source : Observatoire des bureaux, Perspective, 2021)

Selon une étude de JLL en 2017, le prix des bureaux en centre-ville (245 euros/m²) était plus bas qu'au quartier européen (300 euros/m²), mais plus élevé que dans le quartier Nord (215 euros/m²)[105].

La reconversion en logements

Dans un marché comme le marché bruxellois, qui ne connaît pas d'augmentation significative de la demande (plutôt l'inverse, d'ailleurs, à la suite des effets du Covid), une partie de ces immeubles, libérés de leur fonction de départ, est convertie en logements. Dans le cadre des stratégies urbaines, impulsées depuis 20 ans, qui visent à soutenir et réintroduire la fonction résidentielle, une partie des immeubles de bureaux est amenée à être transformée ou reconstruite en logements, notamment des petits immeubles. Cette reconversion, souhaitable dans certains quartiers trop dominés par la fonction bureau, n'est pas toujours facile à mettre en œuvre ou viable économiquement. Les immeubles qui ne sont pas reconvertis sont souvent ceux qui sont les mieux situés. Une étude de Perspective[106] semble relativiser le potentiel de reconversion en Région Bruxelloise[107].

Certaines reconversions portent sur des hôtels (place des Martyrs), des study spaces (place de la Monnaie), des logements étudiants (anciens bureaux appartenant au fédéral) ou des programmes mixtes (Debrock'ere, Oxy).

La fonction logement est aujourd'hui une fonction forte en centre-ville, probablement en raison de la rentabilité des logements reconvertis en hébergement touristique.

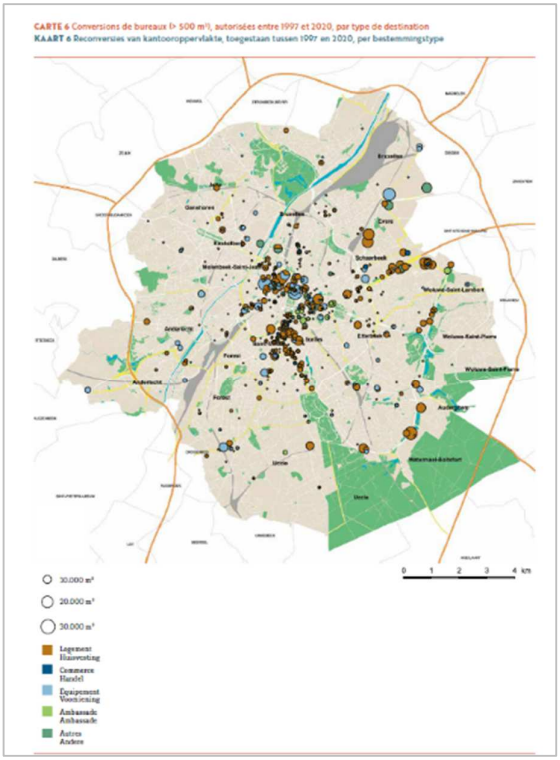


Figure 251 - Mailles CASBA (source : Urban)

Concernant le solde CASBA (Solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille), le périmètre est à cheval sur deux mailles (BRU-02 et BRU-07)[108]. Le solde est largement négatif pour les bureaux dans la maille 02 (au Nord) et très largement négatif pour l'habitat dans la maille 07 (au Sud).

[105] Source : L'écho. URL : https://www.lecho.be/entreprises/immobilier/le-loyer-des-bureaux-bien-places-a-bruxelles-augmentent/9911159.html
[106] Source : perspective.brussels, Task Force Bureaux, 2022. URL : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/20220914_rapport_tf_bureaux_off.pdf
[107] Source : L'écho. URL : https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/la-conversion-de-bureaux-ne-resoudra-pas-seule-la-crise-du-logement-a-bruxelles/10409794.html
[108] Source : Urban, CASBA. URL : https://casba.urban.brussels/

	Habitat	Bureaux
BRU-02	20876	-156336
BRU-07	-595686	-80778



A l'échelle régionale, 56 % des conversions se font vers le logement et se font en grande majorité dans les zones affectées en Zones Administratives du PRAS. Il y a donc un apport de mixité fonctionnelle dans des zones a priori affectées de manière monofonctionnelle.

Figure 252 - Carte des reconversions de bureaux vers le logement (source : Observatoire des bureaux, Perspective, 2021)

Opérations dans le centre-ville

Le périmètre (et plus généralement le centre-ville) ne connaît pas beaucoup de nouvelles opérations, mais plutôt des rénovations de l'existant.



Figure 253 - 31 Central (source : 31 central)

L'ancien site CFC, sis rue du Lombard, va changer d'occupant, puisque son ancien occupant va déménager avenue des Arts. Le projet 31 Central[109] est une rénovation d'un bâtiment de bureaux existant.

Si le périmètre du PPAS ne connaît pas une grande dynamique, c'est bien le cas de son environnement proche. Le piétonnier recevra dans les années à venir un investissement privé de plusieurs centaines de millions d'euros, dont une partie ira vers des surfaces de bureaux rénovées. Le projet mixte Oxy, à la place du Centre Monnaie, va recevoir 43.000 m² de bureaux. En face, le bâtiment récemment rénové (Multi) va compter 44.000 m² de bureaux. Le projet Chambon propose un projet mixte (hôtels, commerces, logements, logements étudiants) avec la rénovation d'immeubles anciens et la construction d'un bâtiment neuf, avec des accès individualisés.

La rue des Poissonniers 13 connaît un nouveau lieu de coworking, ainsi que Dome (7500 m²).

PERSPECTIVES

Avantages de la situation géographique

Le stock de bureaux en Région Bruxelloise a enregistré une croissance nette de 32.810 m² par rapport au 1er janvier 2019, mais celui-ci cache de profondes disparités : une augmentation conséquente de 116.598 m² dans le Central Business District (CBD) et, parallèlement, une diminution de 83.788 m² dans les quartiers décentralisés : le centre-ville reste donc attractif. La disponibilité des transports publics, mais aussi des diverses commodités urbaines (soins, culture, HoReCa …), est un atout fondamental.

Des petites surfaces de bureaux, imbriquées dans le tissu urbain du centre-ville dont la configuration parcellaire est particulière, peuvent être vues comme une force, un avantage du centre-ville, contribuant à la mixité et à la vie de quartier.

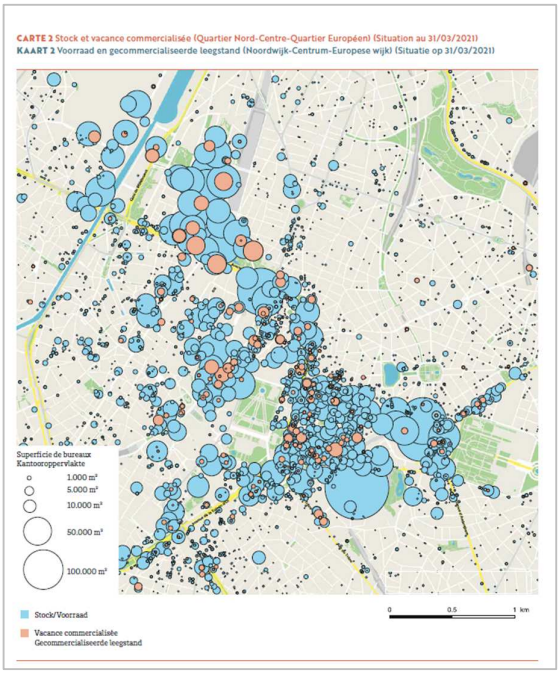
La mixité fonctionnelle est présente à l'échelle de l'îlot, puisque une partie importante des îlots du périmètre possèdent des bureaux en bordure ou intérieur d'îlot, permettant ainsi un urbanisme isochronotopique à une échelle très fine. Dans le cas des bureaux en intérieur d'îlot, l'usage permet moins de nuisances que de l'habitat, mais leur présence se fait néanmoins aux dépens de la qualité de vie et de la présence d'espaces verts.

[109] Source : https://31central.brussels/

Les effets du Covid

Malgré la difficulté à anticiper les tendances du travail dans un scénario post-Covid, le recours massif au télétravail, induisant la diminution des besoins de superficies de bureaux, semble se prolonger de manière structurelle. Nombreuses entreprises et administrations publiques ont déjà communiqué le souhait de réduire le nombre de mètres carrés de bureaux dans un futur plus ou moins proche. La Commission Européenne, à l'origine d'un colossal projet sur l'îlot 130, a fait marche arrière. Le marché de bureaux va vraisemblablement se contracter et l'immeuble de bureaux est amené à abriter les tâches qui ne peuvent être effectuées à domicile ou dans des tiers-lieux.[110] Le bureau sera vu comme un lieu de sociabilisation et de mise en commun, mais pas le seul lieu de production du tertiaire.

D'autre part, la relocalisation des bureaux vers les quartiers centraux les mieux desservis en transports publics mais aussi en commodités urbaines se poursuit. Ces quartiers centraux, en particulier le Quartier Nord mais aussi le Centre (Pentagone), sont en outre au cœur de stratégies urbaines qui visent à y réintroduire significativement la fonction résidentielle, dans un contexte économique où le logement continue à être une fonction forte. Le tout se déploie au bénéfice de la mixité logements / bureaux qui a longtemps fait défaut dans ces quartiers.[111]



Le taux de vacance des espaces bruxellois de bureaux atteint 7,7 % au 31/03/2021, sur un stock de 12.701.973 m². 61 % des surfaces vacantes sont logées dans des immeubles de plus de 15 ans. Certains acteurs immobiliers pensent que ce taux de vacance est en réalité sous-estimé en raison de la vacance grise, soit des espaces de bureaux sous-occupés ou inutilisés suite à la pandémie.

Figure 254 - Stock et vacance commercialisée (source : Observatoire des bureaux, Perspective, 2021)

[110] Source : perspective.brussels, Observatoire des bureaux
[111] Source : perspective.brussels, Observatoire des bureaux

Le danger de la vacance immobilière

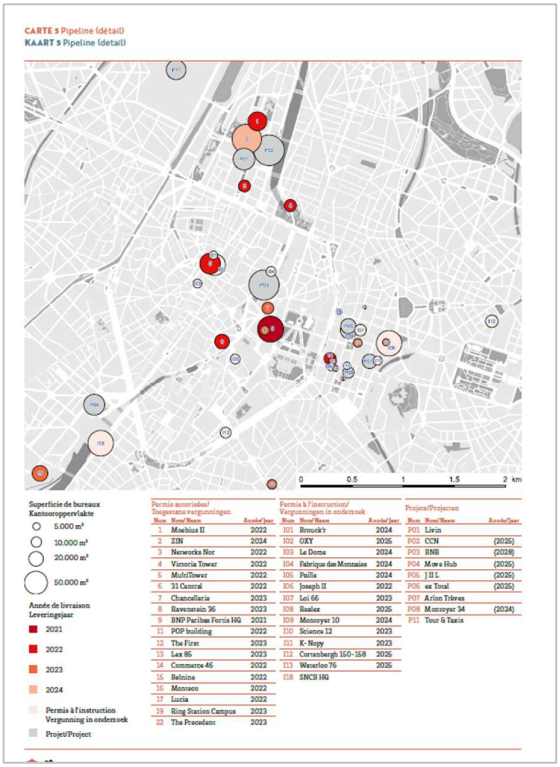


Figure 255 - Nouveaux projets de bureaux en cours (source : Observatoire des bureaux, Perspective, 2021)

L'encours en projets de bureaux est important (512.721 m² autorisés par permis). Il soulève la question de l'occupation effective de ces nouveaux bureaux, conformes aux exigences du marché, mais surtout de l'occupation des bureaux obsolètes. Effectivement, le renouvellement de l'offre pourrait, par effet de domino, accélérer la libération des espaces de bureaux plus anciens. Cette évolution s'inscrit effectivement dans un contexte où la demande en superficie se réduit, où le nombre de nouveaux arrivants est faible et où l'essentiel des déménagements émane d'acteurs existants (tels la Commission Européenne, la SNCB, la Régie des bâtiments ou encore la Banque Nationale de Belgique mais également des acteurs privés tel que Belfius, Total energies ou encore Engie) réduisant à l'occasion leurs besoins en superficies.[112]

Pour l'instant, la vacance de bureaux est moindre dans le CBD[113] que dans le reste de la Région.

[112] Source : perspective.brussels, Diagnostic post-covid

[113] Source : JLL, Brussels Office Market, 2022.

URL : https://www.jll.be/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/belgium/en/JLL-OFFICE-Brussels_Q2_2022.pdf

ENJEUX – SYNTHÈSE

Atouts

- Présence de nombreuses surfaces de bureau, d'une grande variété typologique
- Le centre-ville reste séduisant et connaît un nouvel attrait aujourd'hui, alors que les quartiers périphériques voient leurs surfaces de bureau diminuer

Faiblesses

- Nombre des bureaux dans le périmètre sont vieillissants

Opportunités

- Une partie des immeubles de bureau désaffectés peuvent être reconvertis en logement ; le centre a déjà connu des opérations de ce genre
- Préserver la fonction tertiaire pour contribuer à la mixité fonctionnelle du quartier (surtout dans le cas de petites surfaces de bureau imbriquées dans le tissu urbain), tout en tenant compte du potentiel de reconversion des bureaux en logements

Menaces

- Dans un contexte de concurrence du piétonnier et de diminution générale des surfaces de bureaux post-Covid, la vacance immobilière peut augmenter, notamment dans le bâti plus ancien
- Le piétonnier connaît un investissement de plusieurs centaines de millions d'euros dont une partie ira vers la rénovation de bureaux (Multi, Oxy…)

LA FONCTION PRODUCTIVE ET ARTISANALE

INTRODUCTION

L'industrie a pratiquement disparu à Bruxelles. Aujourd'hui, comme le dit Ch. Vandermotten, *« l'industrie relève surtout de petites entreprises, pour beaucoup d'entre elles à la limite du secteur de la fourniture directe aux commerces ou de services à la population. »* Cependant, la fonction productive a muté encore récemment avec l'économie numérique, qui a tendance à s'exercer dans des lieux parfois hybrides (tiers-lieux). Il y a donc de nouveaux lieux productifs à prendre en compte (voir Chapitre Fonction tertiaire).

Le centre-ville est historiquement un lieu d'ateliers, lié à la fonction productive. Cependant, peu de traces subsistent dans le quartier de son passé productif.

ETAT DES LIEUX



Figure 256 - Ateliers et entrepôts en 2017 (source : observatoire des fonctions productisves Perspective)

Aucune activité productive dans le périmètre n'est répertoriée dans le dernier observatoire des activités productives de Perspective, édité en 2017, à l'exception de surfaces d'atelier indiquées rue des Grands Carmes (vraisemblablement, correspondant à l'atelier du peintre A Mandelbaum acheté par la Ville et à convertir en équipement et logements). L'observatoire ne répertorie non plus aucun bâtiment logistique dans le périmètre (et très peu dans le Pentagone, à l'exception de quelques entrepôts anciens), ainsi que d'activités logistiques ou commerce de gros. Les activités productives d'importance ne sont pas localisées au centre-ville, ce qui n'est pas une grande surprise, vu que le périmètre contient peu d'îlots mixtes ou de forte mixité. Quand c'est le cas, on a soit des galeries commerçantes, soit des hôtels.

ATELIERS EXISTANTS

Les activités de production présentes sont davantage proches de l'artisanat et de petits ateliers, consommant peu de place - la production sur place est donc limitée. Nous avons établi un premier relevé, qui se veut non-exhaustif et indicatif, divisé en différentes catégories[114].

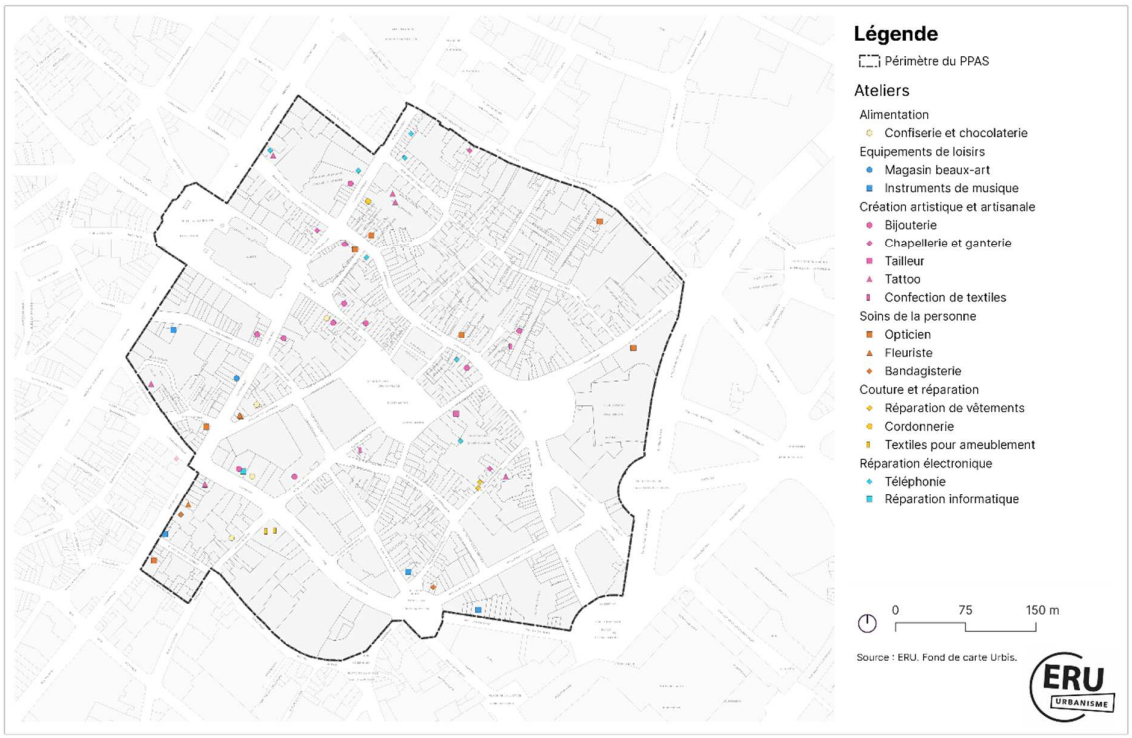


Figure 257 - Carte des ateliers existants (source : ERU)

Ateliers-magasins

Une série de magasins produisant des biens (en arrière-boutique ou à l'étage) et les vendant, parfois combinant la vente avec des cours.

- Alimentation : confiserie (Pappabubble), biscuiterie (Dandoy Atelier, qui possède un petit atelier), pâtisseries, chocolateries, fromagerie (Catherine)
- Soins de la personne : atelier de cuir, ganterie (gants Veber), bijouteries, orfèvreries et magasins de montres (Maison Degreef ou Swatch), Elegance Cosmetic (coiffeur, production de perruques), bandagiste (maison Luc médical), fleuriste
- Equipements de loisir : magasin d'articles pour Beaux-Arts (Maison Lefèvre), instruments de musique (Azzato)
- Création artistique et artisanale : dentelles (même si la production est terminée au centre-ville), chapellerie (rue du Lombard, rue Ecuyer …), accessoires modistes, Lampes, éclairage, papier artisanal, galeries d'art

[114] À partir d'un premier relevé d'Erik Baptist de hub.brussels

Ateliers alimentaires

Un autre type de production alimentaire est constitué des cuisines pour hôtels, restaurants ou snacks.

- Beaucoup de snacks (gaufreries, glaces, chocolateries …) qui font la cuisine sur place devant le client (ex : rue de l'Etuve)
- Ateliers de préparation (boucheries, pâtisseries, traiteur)
- Cuisines de restaurants, hôtels…

Ateliers de réparation

- Couture et réparation de vêtements, de chaussures
- Réparation de téléphones, ordinateurs, vélos, lunettes
- Petits ateliers de réparation chauffage, plomberie, serrurerie
- Tissus : rideaux, teintures, stores …

Ateliers & cours

Des ateliers qui donnent également des cours aux visiteurs, incluant les ateliers des musées (comme Chocostory)

- Ateliers de chocolat, gaufres, biscuits, mais aussi microbrasseries
- Parfumeurs
- Fleuriste, modélisme, petit meubles

Autres ateliers

- D'autres commerces impliquent une dimension artisanale et/ou productive : les nailbars, les pharmacies ou les magasins de tatouage. Au bord du périmètre se trouvent également les ateliers de la Monnaie : fabrication et pose des décors à l'opéra (grand atelier au bord de la zone Unesco)

PERSPECTIVES

Le débat est aujourd'hui vif sur le besoin et la pertinence de maintien d'activités productives en ville, contribuant à la mixité du tissu urbain. Une grande pression est exercée aujourd'hui sur les activités artisanales, le prix des anciens entrepôts au centre-ville étant dicté par leur potentiel de reconversion et suivant en cela les valeurs de l'immobilier résidentiel et de bureau. Aujourd'hui, peu de traces restent de l'activité productive dans l'hyper-centre, mais quelques petits ateliers subsistent, généralement liés à une activité commerciale.

D'ailleurs, il y a au niveau du commerce un projet de la Ville qui consiste à réaliser des centres de distribution urbains dans les quartiers autour de la petite ceinture (ex : quartier Nord) afin de desservir en vélos cargos le centre-ville. D'un autre côté, la Région a créé le Programme Régional d'Economie Circulaire[115], qui possède, parmi ses objectifs, celui d'ancrer l'économie à Bruxelles afin de produire localement quand c'est possible, réduire les déplacements, optimiser l'utilisation du territoire et créer de la valeur ajoutée pour les Bruxellois. Concrètement, cela signifie un potentiel de création d'espaces de recyclage, réutilisation, récupération ou réparation d'objets.

ENJEUX – SYNTHÈSE

- **Atouts**
  - Présence historique d'ateliers dans le quartier
- **Faiblesses**
  - La pression immobilière et touristique conduit à la disparition de la fonction productive
- **Opportunités**
  - Préserver la fonction productive dans le quartier, même si aujourd'hui cette fonction se trouve cantonnée à quelques ateliers, introduisant l'artisanat et une approche éco-circulaire, en lien avec les objectifs communaux de développement d'un commerce de qualité
  - Réfléchir à de nouveaux espaces de la fonction productive, tournées vers l'économie circulaire
- **Menaces**
  - En absence de mécanismes de protection, la fonction productive (aujourd'hui une fonction faible) risque de disparaître complètement du centre-ville

[115] Source : Bruxelles Environnement, BE Circular – Programme régional d'Economie circulaire. URL : https://environnement.brussels/thematiques/transition-de-leconomie/historique-des-actions-de-la-region/be-circular-programme-regional-deconomie-circulaire#:~:text=La%20strat%C3%A9gie%20r%C3%A9gionale&text=Avec%20le%20PREC%2C%20la%20R%C3%A9gion,d%C3%A9veloppement%20de%20l'%C3%A9conomie%20circulaire.

MOBILITÉ

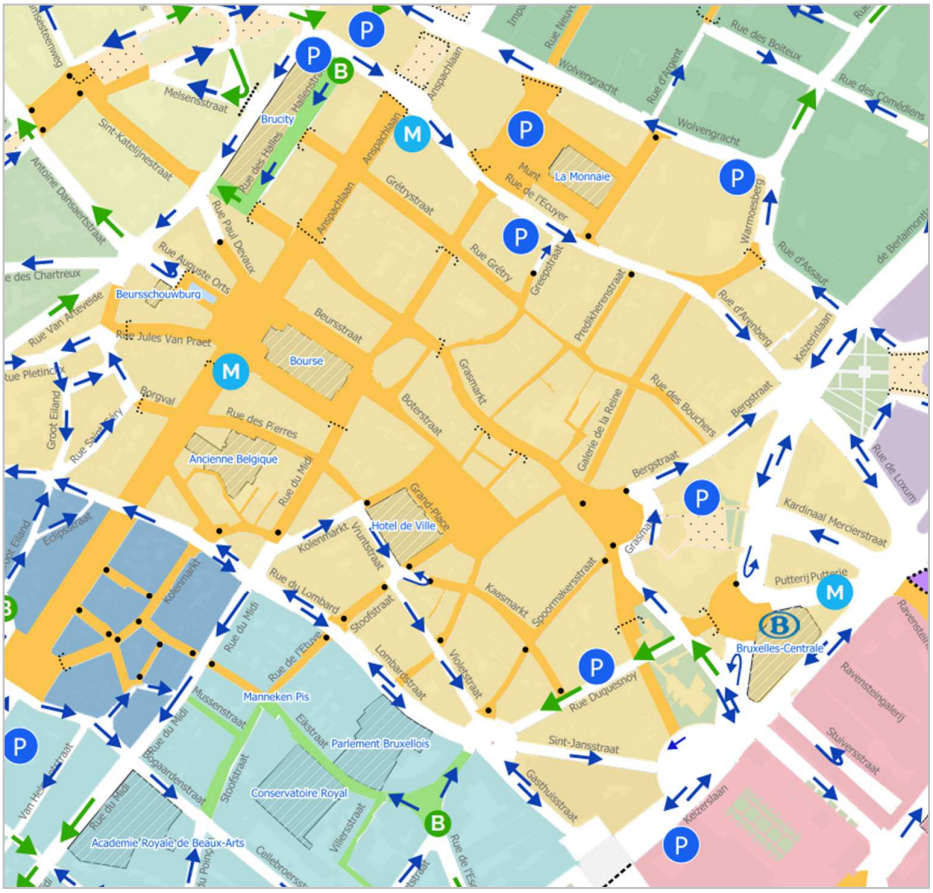
INTRODUCTION

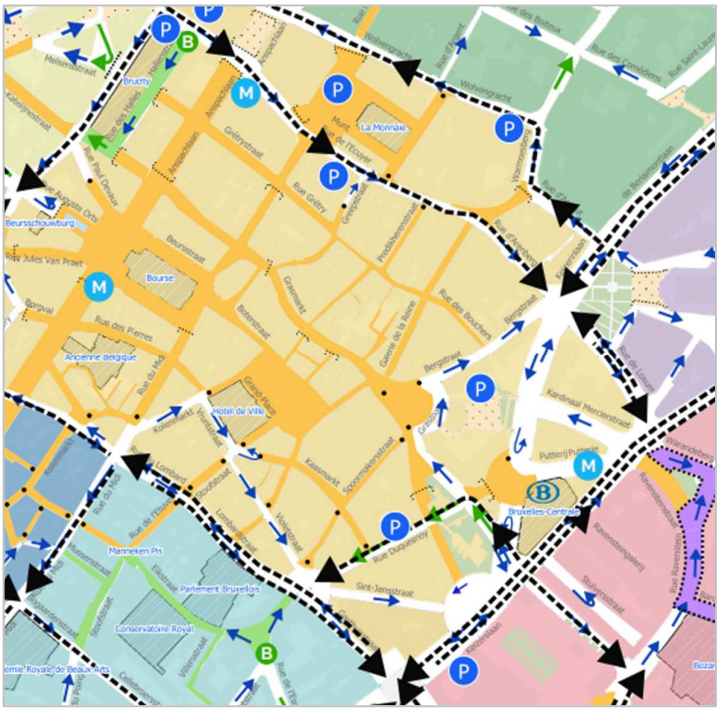
Le centre-ville a aujourd'hui une large partie de ses voiries piétonnes. Il s'agit d'un processus long et complexe qui a démarré avec la préconisation d'une zone confort (convertie en quelques rues piétonnes) dans les années 2000 et, finalement, la piétonisation des boulevards centraux en 2015. Le diagnostic du plan Good Move évoquait un tiers des déplacements (vers le périmètre) à pied, environ 50% en transports en commun et à peine 14% en voiture.

Toutes les voiries du périmètre sont communales.

GOOD MOVE

Tout le centre fait partie de la maille 'Pentagone' du plan régional de mobilité Good Move (délimitée par la Petite Ceinture), dont les aménagements ont été mis en place le 16 août 2022. Le plan essaie notamment de réduire le trafic de transit dans les quartiers pour le conduire vers des grands axes.


Bruciy
La Monnaie
Beursschouwburg
Bourse
Ancienne Belgique
Hotel de Ville
Grand-Place
Bruxelles-Centrale
Manneken Pis
Parlement Bruxellois
Conservatoire Royal
Academie Royale de Beaux-Arts
Rue du Midi
Rue de l'Etuve
Rue du Lombard
Rue Duquesnoy
Sint-Jansstraat
Kardinaal Mercierstraat
Bergstraat
Rue des Bouchers
Rue d'Arenberg
Rue d'Assaut
Rue des Boiteux
Rue des Comédiens
Wolvengracht
Rue de l'Ecuyer
Rue Jules Van Praet
Rue des Pierres
Rue Antoine Dansaertstraat
Rue Paul Devaux
Rue Van Artevelde
Rue Pletinckx
Rue Sainctelette
Rue de la Fourche
Rue de Lovanium
Rue de Berlaimont
Rue Neuve
Rue d'Ogivet
Rue des Halles
Rue Auguste Orts
Rue Grétry
Rue de la Reine
Rue de la Montagne
Rue de la Colline
Rue de la Chapelle
Rue de la Madeleine
Rue de la Fourche
Rue de la Blanchisserie
Rue de la Vierge Noire
Rue de la Tête d'Or
Rue de la Grande Ile
Rue de la Petite Ile
Rue de la Fonta



Par rapport à la situation précédente, quelques changements notables concernent la rue Duquesnoy, mise en sens unique Nord-Sud, et la piétonisation de la rue des Moineaux, de la rue du Chêne et d'une partie de la place de la Vieille Halle aux Blés. Dans le plan, la rue Duquesnoy, la rue Ecuyer et la rue du Lombard sont considérées comme des axes principaux.

Figure 259 - Plan de circulation Good Move : axes principaux (source : Ville de Bruxelles)

LES MODES ACTIFS

Usages

Piétons

Le quartier étant un repère touristique et commercial et largement piétonnier, les piétons sont omniprésents.

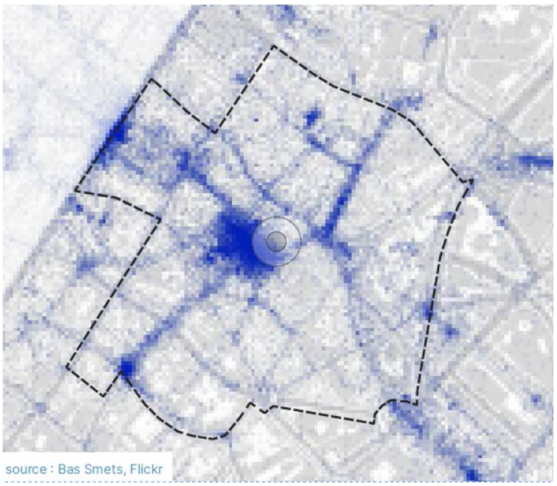


Figure 260 - Fréquentation des touristes à Bruxelles (source : Bas Smets, Flickr)

Si nous prenons comme référence les images géolocalisées du réseau social Flickr (qui met en lumière les cheminements touristiques et les lieux à photographier), on peut constater l'importance de certains lieux-clés : la Grand-Place, le Manneken Pis, les Galeries Saint-Hubert, la Bourse. Parallèlement, d'autres lieux brillent par leur absence : c'est le cas de la place d'Espagne ou de la rue Duquesnoy.



Figure 261 - Augmentation des flux piétons (source : diagnostic Good Move)

Il s'agit d'un quartier qui génère un énorme flux piéton dû à la concentration d'équipements et de points de repère touristiques, dans un ensemble fortement piétonnisé. D'ailleurs, selon le diagnostic du plan Good Move, l'hyper-centre bruxellois a connu une forte augmentation du nombre de piétons durant la période 2009-2019.

Le running

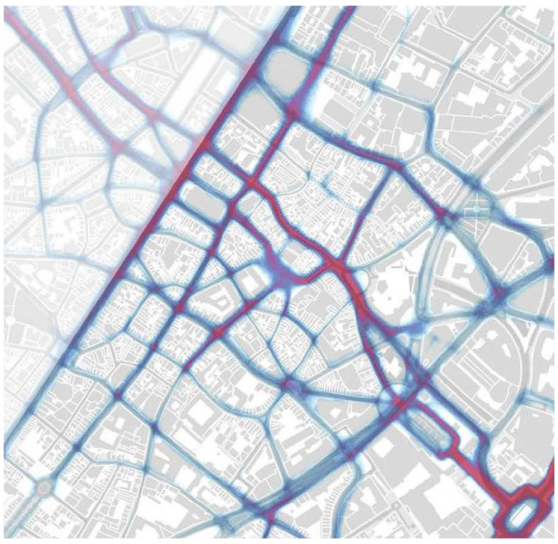
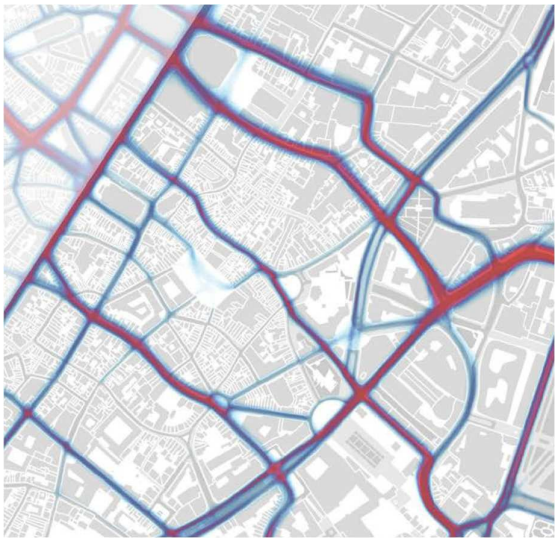


Figure 262 - Intensité de l'utilisation de l'espace public dans la pratique de la course à pied (carte Bas Smets à partir de données Strava, date inconnue)

Cette carte a été générée à partir de données d'une application de suivi sportif et révèle un axe important Est-Ouest, avec un usage en particulier de la rue du Marché aux Herbes. Par ailleurs, bien qu'elle soit centrée sur une tranche particulière de la population, cette carte peut aider à comprendre certaines logiques piétonnes et sportives dans le centre-ville.

Le cyclisme



Si nous prenons la présente carte comme référence, nous pouvons noter la forte dynamique Est-Ouest (rue de l'Ecuyer, rue du Marché aux Herbes et rue du Lombard), alors que les déplacements Nord-Sud se font essentiellement à travers le boulevard Anspach.

Figure 263 - Intensité de l'utilisation de l'espace public dans la pratique du cyclisme (carte Bas Smets à partir de données Strava, date inconnue)

Réseaux

Réseau piéton

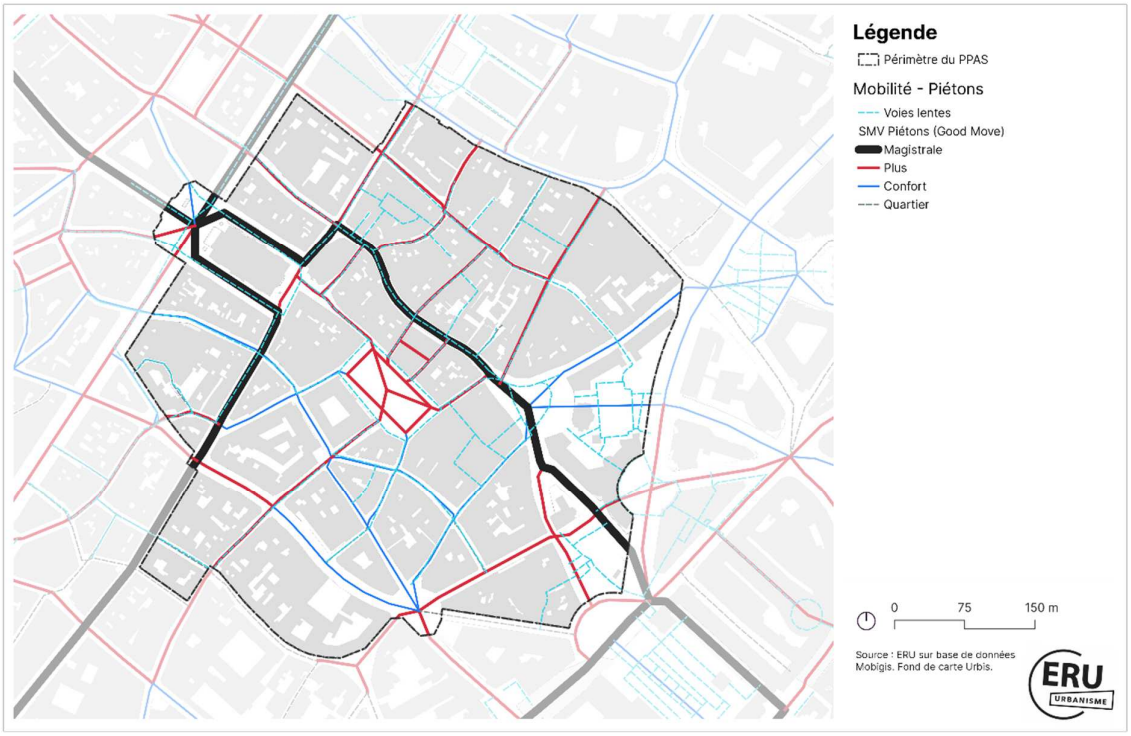


Figure 264 – Réseaux piétons (source : Mobigis)

Le réseau piéton a une importance stratégique, relevée d'ailleurs par les catégories Good Mode (magistrales et ensemble des voiries en SMV[116] Piéton Plus ou Confort). Au sein du plan, 7 magistrales piétonnes structurent le maillage piéton. Ces 7 magistrales démarrent toutes à la Bourse ; 4 passent par la rue Marché aux Herbes, véritable dorsale du plan. Fait notable, la place d'Espagne ne fait pas partie de ces magistrales.

Le quartier possède un nombre important de voies lentes, qui incluent les venelles et passages à travers les îlots ; cette circulation intra-îlot est d'ailleurs une spécificité du quartier (voir Ville bâtie).

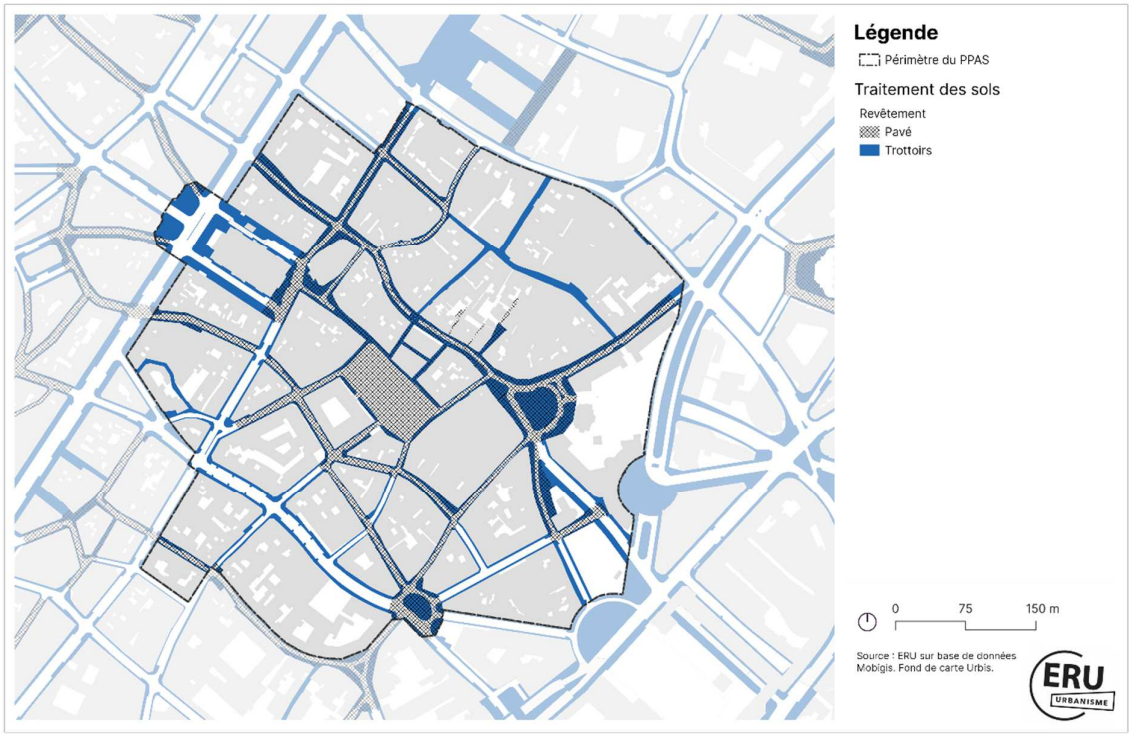


Figure 265 - Traitement des sols (source : Mobigis)

Certaines des rues piétonnes conservent l'existence de trottoirs, tandis que d'autres ont été réaménagées en plein pied : c'est le cas, par exemple, de rues de faible largeur comme la petite rue des Bouchers ou la rue des Dominicains. Une partie importante du périmètre est revêtue de pavés en grès, ou en porphyre : la Grand-Place, la place Agora et la place Saint-Jean en possèdent, mais aussi nombre de voiries, notamment autour de la Grand-Place. De récents aménagements ont opté pour des pavés anciens dont les têtes ont été sciées pour les rendre plus planes.

Les effets du piétonnier sur la qualité de vie du quartier ou la fréquentation des infrastructures touristiques n'ont pas encore été entièrement évalués, vu le peu de temps écoulé depuis son aménagement.

[116]« Spécialisation multimodale des voiries »

Le réseau vélo

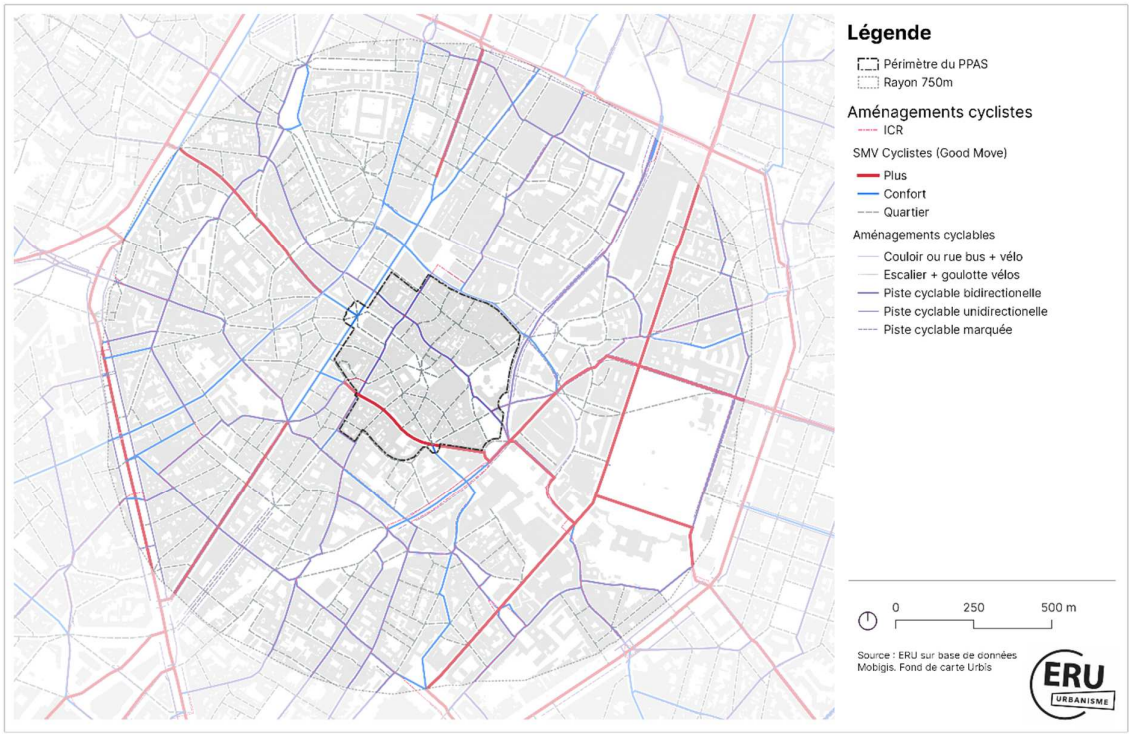
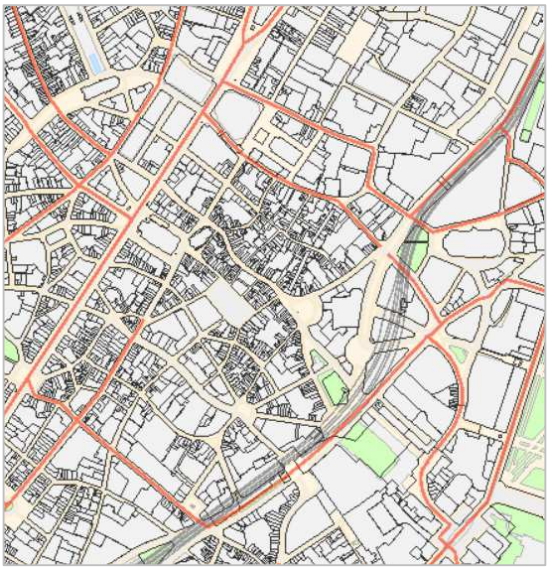


Figure 266 - Réseaux cyclistes (source : Mobigis)

Le réseau ICR passe par le périmètre (rue Marché aux Herbes et rue du Midi, notamment). Certains axes sont catégorisés SMV Plus (rue du Lombard) et Confort (rue du Marché aux Herbes, rue du Midi) dans le plan Good Move. Cependant, outre les rues piétonnes où les vélos partagent la voirie avec les autres modes actifs, il y a peu d'aménagements cyclables dans le périmètre, sauf dans ses abords : un couloir bus+vélo rue de l'Ecuyer, ainsi que des pistes séparées boulevard de l'Impératrice et rue du Midi. La rue du Marché aux Herbes est un axe important, mais ses aménagements inadaptés et la présence importante de piétons ne sont pas à la hauteur de son statut de SMV Confort. Le diagnostic du Gracq, inclut dans le diagnostic Good Move, confirme cette situation.

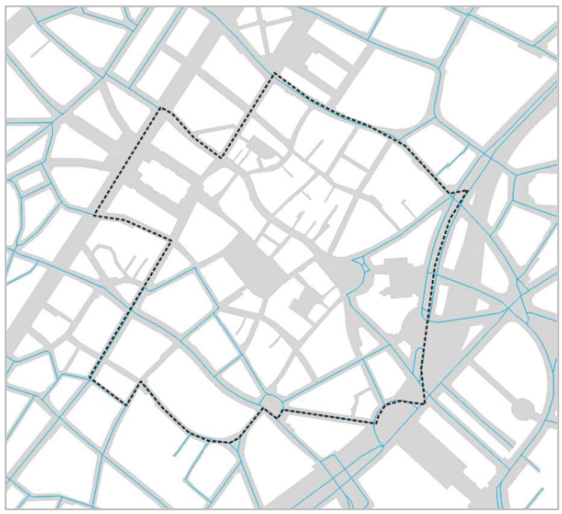


Le Plan Vélo de la Ville prévoit certaines voiries aménagées en itinéraire cyclable, dont la rue de l'Ecuyer et la rue du Midi.

Par ailleurs, deux stations Villo ! se trouvent dans le périmètre (place Agora et rue du Lombard, et trois autres se trouvent à proximité immédiate (Boulevard de l'Impératrice, rue Paul Devaux).

Figure 267 - Rues à aménager en itinéraire cyclable (source : Plan Vélo de la Ville de Bruxelles)

LA VOITURE



Les pouvoirs publics ont mené des politiques qui ont conditionné fortement la présence de la voiture dans le centre-ville. Une grande partie des rues du périmètre ne permettent pas l'accès aux voitures.

Avant Good Move, le service Mobilité de la Ville a constaté plusieurs problèmes : trafic rues de Dinant-Vieille Halle aux Blés, Duquesnoy, Lombard et la Rue Ecuyer chargée. Manque de lisibilité et de respect de la zone d'accès limité rues du Chêne/Etuve/Villers.

Figure 268 - Voiries accessibles à la voiture (en bleu) (source : BRAT)

D'un autre côté, le taux de motorisation du quartier est très faible selon les données de Mobigis (autour de 0,21 voitures/ménage). Cependant, aucune station Cambio n'est présente dans le périmètre. Cambio indiquait fin octobre 2020 que pour ses stations du Pentagone le taux de charge de 0,38 (0,65 en 2019 et 0,39 en 2018). On compte 1775 clients établis dans le Pentagone (19000 clients sur la Région Bruxelles-Capitale) avec une accélération des réservations depuis le mois de mai 2020[117].



Le périmètre compte 51 accès carrossables à des parkings privés, principalement des bureaux, surtout en partie Sud (notamment pour desservir le Commissariat de Police), plus accessible aux voitures privées.

Figure 269 - Accès carrossables (source : BRAT)

[117] Source : Diagnostic Good Move, Maille Pentagone

Stationnement

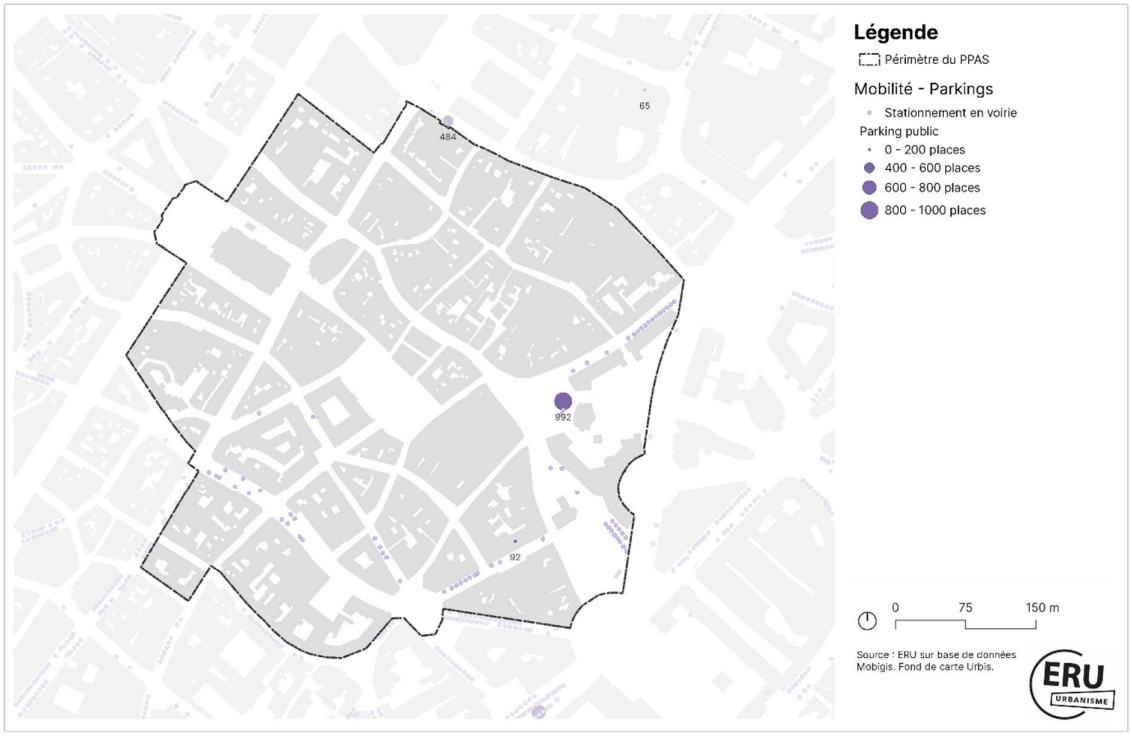


Figure 270 - Offre de stationnement dans le périmètre (source : Mobigis)

Le quartier possède peu de places de stationnement en voirie (une soixantaine) suite aux politiques récentes. Il ne s'agit donc pas d'un levier de transformation de l'espace public très important à mobiliser.

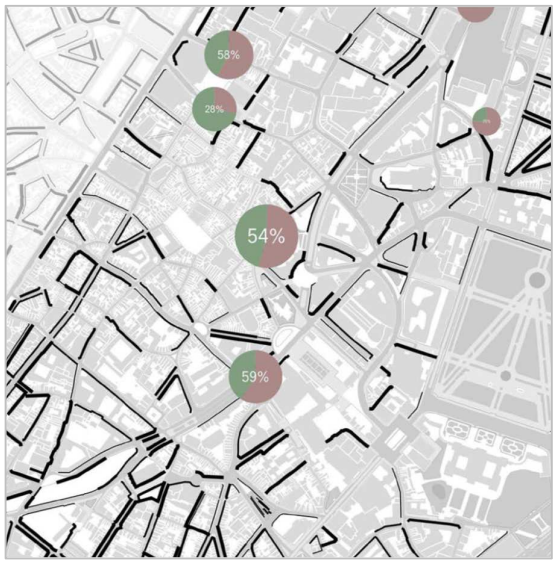
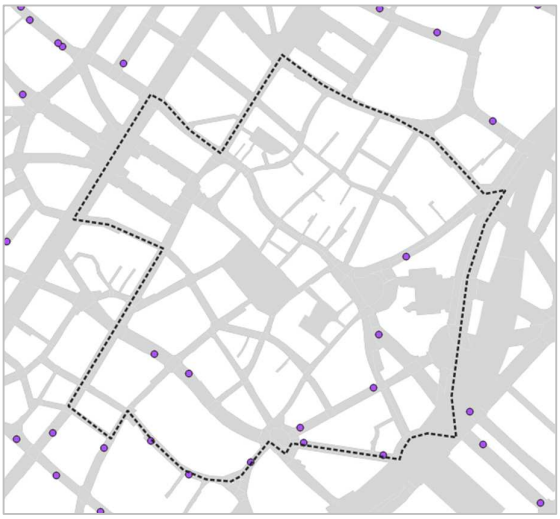


Figure 271 - Taux d'occupation moyen du stationnement (source : agence Bas Smets et Agence régionale bruxelloise du stationnement)

Par contre, il y a une quantité importante de parkings publics au sein du périmètre et aux abords, générant donc une mobilité induite par une offre importante de stationnement hors voirie. A eux seuls, le parking souterrain Grand-Place et le parking Ecuyer offrent presque un millier et demi de places. D'autres parkings très proches incluent la Monnaie (589), De Brouckère (490), Albertine (700) et le futur Brucity (561, alors que le Parking 58, démoli, en avait 676). La pré-étude de la Ville par rapport aux conséquences du changement d'affectation du parking Ecuyer ne prévoit pas de bouleversements majeurs le cas échéant.

La carte du taux d'occupation des parkings publics montre des taux assez faibles dans le centre-ville.



Le périmètre compte seulement 11 emplacements pour livraisons, pour près de 130 m de longueur au total.

Selon le diagnostic Good Move, vu son activité économique et évènementielle importante, le Pentagone draine un grand nombre de livraisons par 'poids lourds', notamment dans l'hyper-centre. Il y a aussi de plus en plus de camionnettes, notamment en raison de la croissance de l'e-commerce.

Figure 272 - Emplacements de livraisons (source : BRAT)

Le Pentagone compte environ 754 zones de livraisons. En pratique, malgré les contrôles de police, ces zones sont peu respectées et souvent utilisées comme parking. Certains citoyens ont pointé les nuisances sonores, le blocage de rues étroites, des livraisons en zone piétonnes et le manque de zones de livraison dans certaines zones du Pentagone comme des problèmes à traiter. Par ailleurs, dans les zones piétonnes, les livraisons sont autorisées entre 4h et 11h (sans place dédiée).

La livraison en vélo-cargo est en croissance, notamment via différents projets comme Urbike (livraison auprès des consommateurs et des entreprises) et le projet pilote Cargo-Bike pour promouvoir le vélo-cargo à usage professionnel.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

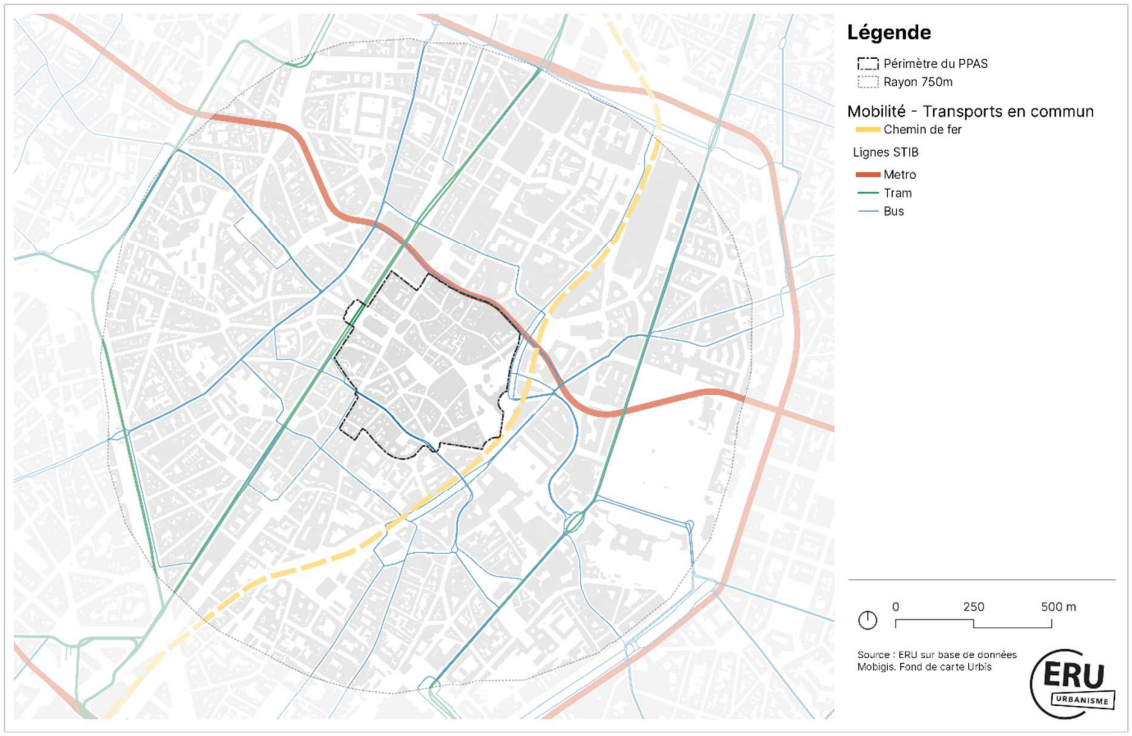


Figure 273 - Transports en commun dans le quartier (source : Mobigis)

Le quartier est en zone d'accessibilité A. 100% de la population quartier est à proximité d'arrêts de transports en commun. Au cœur géographique de Bruxelles, il est également à proximité d'un carrefour majeur de transports en commun (la station De Brouckère) et est irrigué par un réseau conséquent de lignes de métro (lignes 2 et 6), pré-métro (lignes 3 et 4), tram (lignes 92 et 93, plus loin), bus (lignes 33, 38, 48, 95) et train (Gare Centrale, jonction Nord-Midi). Il s'agit sans doute d'un des quartiers les mieux desservis de transports en commun de tout le pays.

Le service Mobilité communal constate peu de fluidité pour les bus : livraisons, transits, axes d'usage des parkings publics…

Plusieurs arrêts de taxi se trouvent dans le périmètre : le plus grand se trouve rue Infante Isabelle, mais il y a également des places rue du Lombard et rue Duquesnoy. L'accès à la zone piétonne est peu attractive pour les taxis : codes d'accès, circulation à vitesse lente, stationnement interdit-infractions… Cependant, il présente un intérêt pour les personnes âgées, handicapées et sans voiture de circuler, sans usage particulier, notamment dans la zone piétonne. Le service Collecto fonctionne aussi très bien.[118]

[118] Source : Diagnostic Good Move, Maille Pentagone

PERSPECTIVES

L'ampleur des déplacements piétons est très importante. L'espace public, déjà largement piétonnisé, doit continuer à favoriser ce mode de déplacement. L'aménagement des espaces publics doit néanmoins encore tenir compte du besoin important de végétalisation du quartier et viser une bonne qualité paysagère, dans un quartier à grande dimension patrimoniale.

Le projet de tram entre la Gare Centrale et Belgica prévoit le passage de la ligne par le boulevard de l'Impératrice.

Les changements d'affectation et le repeuplement du quartier risquent sans doute d'augmenter l'intensité des mouvements de mobilité et de présenter des défis en termes de gestion des livraisons, mais aussi de la coexistence des plusieurs modes de déplacement. Un équilibre est à trouver entre la dissuasion du trafic automobile au sein du Pentagone et une certaine accessibilité à maintenir pour les besoins locaux (parkings hors voirie, livraisons, personnes à mobilité réduite, taxis,….).

ENJEUX - SYNTHÈSE

- **Atouts**
  - Une large partie du périmètre est piéton et à peine 14% des déplacements vers le périmètre se font en voiture
  - Le pentagone a été objet d'une maille Good Move, ayant comme objectif la réduction du trafic de transit
  - Les piétons sont omniprésents dans le périmètre et leur présence a augmenté dans le passé récent ; le périmètre possède d'ailleurs un nombre important de voies lentes
- **Faiblesses**
  - Malgré le maillage vélo, les infrastructures cyclables sont encore peu significatives
  - Le nombre important de parkings publics dans le centre-ville est un appel d'air à l'usage de la voiture, alors que les taux d'occupation sont faibles
- **Opportunités**
  - Réduire le trafic de transit suite à la mise-en-œuvre du Plan Good Move, en étant attentif à ses conséquences et soutenant les autres modes de transport (modes actifs, voitures partagées). Deux opportunités concernent le rééquilibrage de l'axe Lombard (au profit des vélos et transports publics) et de la rue de l'Infante Isabelle (au profit des modes actifs)
  - Profiter de l'offre de parking existante hors-voirie pour mobiliser des lieux comme le parking Ecuyer pour d'autres affectations et mutualiser les places de parking ; En cas de projet, préconiser la diminution du nombre de stationnement privé et public hors voirie (ex : parking Ecuyer), au vu de l'excellente desserte en transports publics et de la quantité d'emplacements disponibles dans un rayon limité
  - Profiter de l'éventuelle fermeture de la trémie du parking Grand-Place pour mieux relier les places Agora et d'Espagne, améliorant les conditions d'accès de celle-ci ; permettre une réorganisation des accès au parking sous la place d'Espagne pour qu'il n'entrave pas la qualité de cet espace public (principalement entrée via la place Agora)
  - Plusieurs magistrales piétonnes prévues dans Good Move partent de la Bourse et passent par le périmètre : il faudra assurer une accessibilité universelle le long des magistrales piétonnes (principalement rue du Marché aux Herbes, place Agora et rue de l'Infante Isabelle)
  - Améliorer les conditions de déplacement et le confort piéton sur la place Saint-Jean, et assurer la cyclabilité de la rue du Marché aux Herbes, de la place Agora et du bas de la rue Infante Isabelle ; assurer l'accès à la gare Centrale depuis la place Agora à travers le bâti, imposé par le PPAS Putterie qui sera implicitement abrogé ; assurer la cohabitation entre les piétons et les véhicules motorisés sur la rue Duquesnoy, au vu de l'augmentation du trafic sur cette dernière
  - Améliorer les conditions d'intermodalité, avec notamment le partage de l'espace public et la connexion Gare-Centrale/Centre-Ville
- **Menaces**
  - Absence de la place d'Espagne dans le maillage piéton de Good Move
  - Manque de places de livraison, alors que le nombre de trajets de camionnettes augmente en raison du e-commerce

CONCLUSION

Nous l'avons vu tout au long de ce diagnostic, l'arbitrage des différentes fonctions urbaines s'avère particulièrement complexe dans un quartier qui concentre une si grande dimension historique, symbolique, commerciale et touristique.

La dynamique présente indique cependant que certaines fonctions et catégories sont aujourd'hui dominantes (l'hébergement touristique, le commerce destiné aux touristes) et d'autres plus fragilisés et qui devront être protégés (c'est notamment le cas de l'habitat et des espaces verts). L'évolution récente démontre un accroissement régulier de la population ; cependant, cet accroissement est menacé par la quantité importante de logements airbnb et peut trouver dans les étages vides une opportunité.

D'un autre côté, le cadre de vie n'est pas toujours idéal : les intérieurs d'îlot sont denses et imperméables, offrant peu d'espaces verts et de repos aux habitants.

L'augmentation du nombre de touristes, maintenant que le tourisme en Europe reprend ses chiffres d'avant-pandémie, semble inéluctable. Le Belgian Beer World et les nombreux investissements privés à proximité du périmètre vont modifier et, sans doute, intensifier les usages du centre-ville. La préservation et valorisation d'un commerce local, pour les habitants, est un défi particulier alors que le centre-ville est le lieu du commerce de destination par excellence.

Enfin, ces différentes fonctions ont lieu dans un quartier très particulier qui intègre, au milieu de ses nombreux monuments et bâtiments singuliers, un bâti ancien et fragile, parfois malmené et qui mérite d'être préservé et valorisé.

Les enjeux sont donc multiples, transversaux et interdépendants. Leur prise en compte dépendra du projet de ville que les pouvoirs publics souhaitent mettre en place. Les sites-clé, en particulier ceux où la Ville a une emprise directe, pourront appuyer spatialement ce même projet de ville.

Le cahier des charges identifiait déjà avec précision des enjeux pour l'élaboration de ce PPAS. Nous avons repris ces enjeux d'après ce que nous avons pu tirer comme enseignement de ce travail de diagnostic, en les reformulant pour la suite :

- Renforcer la fonction résidentielle, définissant des limites au logement touristique
- Travailler sur la qualité du cadre de vie
- Garantir une offre de logement abordable
- Trouver les bons outils pour la maîtrise des gift-shop et de l' HoReCa
- Dédensifier les intérieurs d'îlot et travailler sur leur qualités paysagères et environnementales
- Veiller à ce que la rénovation du bâti se fasse dans un souci de cohérence avec le paysage bâti historique
- Trouver un bon équilibre entre respect du patrimoine (surtout non classé) et exigences d'habitabilité
- Intégrer les sites-clé dans une réflexion globale de projet de ville
- Intégrer la place d'Espagne dans les maillages stratégiques (chaussée historique, espaces de la jonction, maillage vert du PCDD)

A ce résumé, il faut naturellement ajouter les enjeux identifiés par thématique tout au long de notre diagnostic.

RESUME DES ENJEUX

PERIMETRE

- **Opportunités :**
  - Simplifier les périmètres Unesco – RCUZ – PPAS en vue d'améliorer leur lisibilité

SITUATION DE DROIT

- **Atouts :**
  - Grande intérêt par le quartier, matérialisé dans un foisonnement de plans et règlements
  - Possibilité d'abrogation du PPAS Putterie, frein à un réaménagement qualitatif du quartier
- **Faiblesses :**
  - Complexité juridique et planologique, enjeux contradictoires
- **Opportunités :**
  - S'appuyer sur des documents très riches et volontaristes (Plan de Gestion Unesco)
  - Adaptation des zones d'affectation à la réalité de terrain (exemple de l'îlot KBC), à un moment où le PRAS est en révision
  - Le PPAS est le bon outil pour figer éventuellement gabarits et densification, vu les spécificités du quartier.
- **Menaces :**
  - Le futur RRU ne tient pas forcément en compte certaines spécificités du quartier, et la densification et l'augmentation des gabarits vont à l'encontre d'un quartier patrimonial et déjà très dense

VILLE BATIE

TRAME VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

- **Atouts :**
  - Grande richesse et diversité des espaces publics
  - Grande partie de la trame viaire dédiée aux modes actifs
- **Faiblesses :**
  - Mauvais entretien de certaines impasses
  - Espaces publics pas toujours qualitatifs (square de la Putterie, impasse aux Huîtres)
- **Opportunités :**
  - Améliorer la qualité visuelle et le confort d'usage de l'espace public : plus particulièrement en augmentant la végétalisation sur le périmètre (places et voiries), en améliorant la qualité des impasses et venelles qui le nécessitent (et donc des intérieurs d'ilots), en travaillant notamment sur le réaménagement des places d'Espagne et Agora et du square de la Putterie, en assurant le caractère public des espaces verts et en leur permettant d'assurer/optimiser ce rôle
  - Améliorer les possibilités d'appropriation des espaces publics (place d'Espagne, square de la Putterie, place Jo Cox) par divers usagers, et avec une attention particulière pour le public cible (en cas de densification des riverains et diversification des profils des habitants, développement d'équipements/infrastructures tels que les aires de jeu/sport, espaces verts de proximité…)
  - Valoriser ces espaces ouverts spécifiques qui sont les venelles et impasses : entretien (notamment des façades arrière), étude des modes de gestion les plus adéquats et analyse du potentiel d'animation, convivialité ou rétablissement des circulations anciennes
  - Revaloriser les espaces publics (tenant en compte à la fois le plan Good Move et la spécificité du quartier) : pourtour place Agora, pourtours de Manneken Pis, rue Duquesnoy…
  - Etudier de nouveaux usages et fonctions pour les espaces publics (petits équipements, végétalisation…)
  - Veiller à la cohérence et qualité des espaces publics (terrasses de café, mobilier urbain, espaces résiduels…)
- **Menaces :**
  - Mauvais partage de l'espace public avec une place toujours trop importante pour la voiture
  - Saturation de l'espace public, dû à la touristification du centre

LE TISSU URBAIN (ANALYSE MACRO)

- **Atouts :**
  - Grande qualité patrimoniale (à l'exception de la partie est du périmètre)
- **Faiblesses :**
  - Densification extrême
  - Présence de nombreux bâtiments sans relation avec le bâti ancien
  - Manque d'harmonie des traitements architecturaux

- **Opportunités :**
    - De manière générale, préserver le patrimoine existant tout en le valorisant
    - Harmoniser le paysage urbain en travaillant sur les différents éléments architecturaux dénaturés et dissonants (façades, balcons, toitures…)
    - Augmenter l'homogénéité des gammes chromatique et matérielle
    - Eviter les espaces résiduels et les murs aveugles
    - Veiller à dédensifier le quartier, le plus dense de toute la Région (voir chapitre Fonction résidentielle)
    - Résoudre les ruptures urbaines des bâtiments hors-gabarit ; assurer la conservation des vues et perspectives, notamment sur la flèche de l'Hôtel de Ville
- **Menaces :**
    - Hétérogénéisation du paysage urbain en absence d'un cadre régulateur
    - Difficulté de l'application d'une vision de paysage urbain et d'ensemble, plutôt que de bâtiment à bâtiment

Les bâtiments (analyse micro)

- **Atouts**
    - Connaissance approfondie du bâti classé
- **Faiblesses :**
    - Difficulté de la prise en compte et de la gestion patrimoniale des bâtiments non-classés
    - Profusion de constructions en intérieur d'îlot, résultant dans un tissu imbriqué et complexe
    - Manque d'entretien et dégradation du bâti
- **Opportunités :**
    - Veiller à que la rénovation du bâti se fasse dans un souci de respect du patrimoine et du tissu urbain historique tout en respectant au mieux les exigences d'habitabilité actuelles (PEB, SIAMU, habitabilité et confort, règlement Good Living…), notamment dans le cas des bâtiments non classés présentant des qualités patrimoniales.
        - Concernant les façades, dans le cadre de l'amélioration du paysage urbain ; Concernant les intérieurs et les façades arrière, dans le cadre de la documentation patrimoniale qui a justifié la Zone Unesco et l'amélioration du cadre de vie. Les arrière-maisons anciennes seraient utilement identifiées et revalorisées, la dé-densification visant les bâtiments de moindre intérêt
    - Au niveau du traitement architectural, éviter des erreurs de logique patrimoniale lors des rénovations (par exemple, à travers la création des lignes de conduite)
- **Menaces :**
    - Difficulté de la gestion des façades-arrière (peu de protection, demandes d'ouvertures de baies et terrasses)
    - Difficultés et contradictions d'atteinte d'une situation souhaitée (respect du patrimoine vs performance énergétique et normes de sécurité, cohérence et harmonie du bâti, dédensification vs respect des acquis des propriétaires…)

Enjeux spécifiques

- **Opportunités :**
  - Toitures : préserver les formes traditionnelles et historiques, ainsi que les matériaux et couleurs, veillant aussi à la qualité des toitures d'annexes.
  - Façades arrière : cadrer les restaurations dans le respect du patrimoine, et limiter et organiser les possibilités de balcons, terrasses, trouvant un bon équilibre entre habitabilité et respect du patrimoine
  - Façades : préserver le chromatisme et les matériaux d'origine, requalifier les châssis des fenêtres (bois, modénature)
  - Les vitrines les plus intéressantes devraient être également identifiées et valorisées (à partir des inventaires complets - par ex. devanture Art Déco Marché aux Herbes 79)

INTERIEURS D'ILOT

- **Atouts :**
  - Présence d'éléments patrimoniaux (achterhuis)
- **Faiblesses :**
  - Les intérieurs d'îlot n'ont pratiquement plus d'espaces ouverts ou verts
  - Grande quantité d'annexes et techniques, souvent en très mauvais état
  - Difficulté à avoir une gestion globale et intégrée des intérieurs d'îlot
- **Opportunités :**
  - Articuler environnement et cadre de vie, optimalisant la végétalisation tout en préservant le cadre historique et réduisant l'emprise au sol et l'effet îlot de chaleur
  - Améliorer la qualité paysagère des intérieurs d'îlot et dégager les annexes de techniques obsolètes, de techniques visibles, de matériel bruyant, odorant : intégration des techniques dans les volumes des toitures ou dans les annexes
  - Ouvrir et végétaliser les cours des commerces
  - Tenir en compte les besoins SIAMU (ex : escaliers de secours externes)
  - Profiter des grandes opportunités foncières où les pouvoirs publics détiennent des leviers décisifs
  - Volontarisme du nouveau RRU dans la dédensification des intérieurs d'îlot
- **Menaces :**
  - Difficulté à mobiliser les acteurs dans l'assainissement des intérieurs d'îlot
  - Volonté des propriétaires maximaliser le nombre de mètres carrés construits

SITES-CLE

Commissariat de Police

- **Atouts :**
  - Position stratégique du bâtiment, à deux pas de la Grand Place
  - Bâtiment prestigieux malgré sa construction récente
  - Surface très importante (12.000 m^2) divisé en deux ailes
- **Faiblesses :**
  - Très peu d'espaces extérieurs
  - Intérieurs peu qualitatifs et à rénover, malgré les beaux volumes

- **Opportunités**
    - La revitalisation d'un bâtiment stratégique peut être un levier pour le quartier
    - Le bâtiment offre plusieurs affectations possibles : logement, équipements, hôtel…
    - Grande toiture plate à végétaliser
- **Menaces**
    - Retard dans sa réaffectation due au déménagement du commissariat
    - Le bâtiment n'appartient pas à la Ville de Bruxelles et doit être rentabilisé par le propriétaire (zone de police Bruxelles-Ixelles)

CBC

- **Atouts :**
    - Position stratégique de l'îlot, donnant sur la Grand-Place
    - Grandes qualités des façades
- **Faiblesses :**
    - Intérieur d'îlot complexe et intriqué ; circulations illisibles et labyrinthiques
    - Parcelle de la régie enclavée entre celles appartenant à Prowinko
    - Intérieurs des bâtiments dénaturées
- **Opportunités**
    - Positionnement vis-à-vis des fonctions à soutenir pour cet endroit
    - Faire un bilan écologique des alternatives démolition-reconstruction vs rénovation
    - Ne pas aller à l'encontre du besoin de dédensification du quartier
    - Opportunité de la création d'une circulation en intérieur d'îlot
- **Menaces**
    - Densification excessive du projet immobilier, avec problèmes de vis-à-vis
    - Le délai d'aboutissement du PPAS met en attente l'aménagement des parcelles

Parking Ecuyer

- **Atouts :**
    - Parcelle de taille conséquente (1700 m^2) avec deux connexions à la voirie
- **Faiblesses**
    - Construction massive en intérieur d'îlot (R+7), dominant le bâti aux alentours
- **Opportunités**
    - Parcelle appartenant aux pouvoirs publics
    - Les parkings publics en centre-ville sont loin de la saturation
    - Reconversion en logement en dédensifiant, améliorant le bâti et l'intérieur d'îlot et perméabilisant le sol
- **Menaces**
    - Difficulté de la reconversion du bâtiment
    - Equilibre à trouver entre rentabilité et dedensification

Grands Carmes

- **Atouts**
    - Ancien hôtel de maître singulier et de grande valeur patrimoniale
    - Vastes possibilités d'occupation
    - Occupation temporaire associative autour de la santé et de la culture réussie

- **Opportunités**
    - Pérennisation du projet d'occupation temporaire, avec un projet mixte incluant du logement
    - Valoriser les lieux, en les ouvrant au public avec l'implantation mixte d'équipement de quartier et utilisation potentielle (ponctuelle) de la cour comme espace de rencontre.
    - Répondre aux besoins de logements dans le centre – étudier l'opportunité de créer du logement public
    - Intégrer l'équipement de santé prévu dans le maillage d'équipements locaux
- **Menaces**
    - Exigences de rénovation d'un bâtiment classé

Rue du Chêne

- **Atouts**
    - Configuration intéressante du site, avec une cour et une longue aile d'ateliers perpendiculaire à la rue
    - Qualités de l'architecture industrielle et attrait des espaces intérieurs
- **Opportunités**
    - Opportunité de reconversion du bâtiment des services techniques en respectant le bâtiment existant (hypothèse : logement accessible)
- **Menaces :**
    - L'éventuel intérêt du Parlement Bruxellois à y installer des bureaux ne devrait pas empêcher une réflexion sur l'affectation la plus pertinente

Galerie Bortier

- **Atouts**
    - Belle galerie commerçante, conçue par Jean-Pierre Cluysenaar
    - Identité forte, d'abord liée à la bonneterie puis à la culture et aux bouquinistes
- **Faiblesses**
    - Peu de visibilité, et donc peu de passage, avec une forme peu claire (en coude)
    - Déclin du commerce et apparition de cellules vides
    - Entrée arrière (rue de la Madeleine) à côte des poubelles de la salle de la Madeleine
- **Opportunités**
    - La Régie a lancé un appel d'offres pour une occupation temporaire
    - La situation de la galerie et ses qualités esthétiques sont deux leviers pour une dynamisation future
    - La galerie a des caractéristiques singulières par rapport aux autres galeries commerçantes – petite, charmante et chaleureuse
    - Ouverture de la Régie à créer un nouveau dynamisme et identité
    - Plusieurs possibilités pour l'avenir : culture, commerce, tourisme
- **Menaces**
    - Difficulté à pérenniser un projet culturel ou commerçant si ne public n'adhère pas

Place d'Espagne

- **Atouts**
    - Dernier grand espace vert du périmètre
    - Lien entre la ville basse/historique et la ville haute/jonction nord-midi
- **Faiblesses**

- PPAS Putterie contraignant en empêche un aménagement qualitatif
- Place sous-utilisée, sans fonction de séjour et ressemblant à un espace résiduel
- Espace encaissé, avec des murs aveugles et des édicules techniques du parking en-dessous, trémie du parking servant de barrière entre le site et la place Agora
- Le parking souterrain est un frein à certains types d'aménagement (arbres, constructions plus conséquentes)
- Mauvaise qualité des aménagements existants, scénographie urbaine illisible

- **Opportunités**
  - Renfoncement des qualités d'espace de séjour et d'espace vert
  - Intégrer la place d'Espagne dans les maillages stratégiques (chaussée historique, espaces de la jonction, maillage vert du PCDD)
  - Potentiel de construction et de liaison à la place Agora et au boulevard de l'Impératrice
  - Ouvrir un dialogue avec les hôtels et avec la Ville pour comprendre leur besoins et souhaits
  - Implémentation d'équipements en fonction des besoins du périmètre
- **Menaces**
  - La place n'est pas identifiée par les études Steenweg et Coteaux de la Senne comme un lieu intégrant les axes piétons à revaloriser
  - La présence de la trémie empêchera un raccord optimal à la place Agora
  - L'aménagement de la place doit être complété par une gestion qui tienne en compte le voisinage du lieu et le besoin de contrôle social
  - La densification du bâti sur la place est permise par le PRAS en cas d'abrogation du PPAS Putterie

VACANCE IMMOBILIÈRE

- **Atouts**
  - La Ville s'active depuis longtemps pour enrayer la vacance immobilière
- **Faiblesses**
  - Malgré les efforts publics, encore une soixantaine d'immeubles inoccupés et presque 200 parcelles partiellement inoccupées – notamment des logements au-dessus des commerces
  - Grands efforts demandés pour traiter le problème – du cas-par-cas et travail coordonné des services
- **Opportunités**
  - Combattre les étages vides, notamment dans les rues commerçantes en participant aux efforts de la Ville, mobilisant les AIS
  - Profiter des espaces vacants pour amener plus d'habitants dans le périmètre
  - Trouver des mécanismes pour résoudre la vacance commerciale de longue durée
- **Menaces**
  - Difficultés de résolution de certains biens, différends traités en justice

VILLE HABITEE

FONCTION RESIDENTIELLE

- **Atouts**
  - Gains démographiques depuis le tournant du siècle, après des années de déclin
  - Le centre-ville est objet d'attention et de revalorisation par la Ville depuis longtemps
  - Centralité du quartier : grande présence de commerces, transports, culture…
- **Faiblesses**
  - Grande absence d'habitants jeunes (<17 ans)
  - Grande pénurie en espaces verts et extrême densification des îlots
  - Petits logements, parfois excessivement divisés
  - Performance énergétique souvent mauvaise
  - Désaffectation des logements au-dessus des commerces
  - Les jeunes doivent sortir du quartier pour se rendre à la crèche/école
  - Faible tissu associatif
- **Opportunités**
  - Protéger et renforcer la fonction résidentielle pour équilibrer les fonctions, éviter la stagnation démographique et minorer les nuisances de la ville touristique ; cela aidera également à soutenir la demande commerciale d'un commerce pour les habitants
  - Dans un quartier à forte proportion de locataires et où les loyers deviennent très chers, offrir des alternatives de logement abordable ; opportunités à renforcer : les étages vides au-dessus des commerces, la collaboration avec des AIS (rue du Beurre, rue du Marché aux Herbes, petite rue des Bouchers…)
  - Tenir en compte les nouveaux modes d'habiter tels que le co-living à destination d'un public à haut capital culturel et économique (jeunes cadres dynamiques…)
  - Offrir un cadre de vie favorable et de meilleures conditions d'habitabilité (terrasses et balcons, espaces verts, équipements de quartier) aux populations habitant le quartier (isolés, petits noyaux familiaux), surtout dans un contexte post-Covid, augmentant la part de logements présentant un espace extérieur privatif ou collectif pour améliorer le cadre de vie et la qualité de l'habitabilité des logements - tout en prenant en compte l'aspect patrimonial du bâti
  - Diversifier autant que possible la taille des logements, pour permettre l'installation d'autres populations au-delà des jeunes célibataires, assurant une proportion plus élevée de logements de grandes tailles à loyers faibles à moyens permettrait d'accueillir des familles et de les ancrer dans le quartier, pour autant que le cadre de vie soit adapté
- **Menaces**
  - Pression touristique, notamment de l'Airbnb
  - Hausse des prix de l'immobilier (surtout en location) et inaccessibilité pour une grande partie de la population
  - Nouveaux projets immobiliers destinés à une clientèle aisée et aux prix au-dessus du marché, pas adaptés aux besoins des populations les plus fragilisées

FONCTION COMMERCE

- **Atouts**
  - Le centre-ville offre la plus grande concentration commerciale de Bruxelles, notamment des achats semi-courants
  - Stabilité de l'évolution nette du commerce
  - Grande quantité et variété de l'offre commerciale
  - Nouveaux commerces de qualité (rue des Bouchers, rue des Eperonniers…)
- **Faiblesses**
  - Rareté des surfaces du genre supermarché
  - Présence d'une offre commerciale touristique peu qualitative (gift-shops)
  - Quartier très touché par le Covid et le télétravail, alors que la présence d'habitants contribue à la résilience des commerces pendant l'épidémie
  - Vide locatif (13%) qui risque de s'aggraver avec la suite de l'épidémie Covid
- **Opportunités**
  - Valoriser le commerce de qualité, local, durable, à travers notamment les outils existants (RCUZ, EntreprendreBruxelles…) et des critères lisibles et applicables
  - Offrir du commerce d'achats courants et de proximité accessible aux habitants
  - Trouver les outils juridiques et urbanistiques adéquats en vue de limiter les giftshop (ex : création d'une catégorie Gift-shop et dérogation à la directive Services) et la pression du secteur HoreCa, en allant chercher des bons exemples à l'étranger (ex : Amsterdam)
  - Maîtriser la vacance commerciale de long terme
  - Renforcer la qualité de l'expression commerciale, aujourd'hui très disparate, malgré le RCUZ et les efforts fournis par la Ville
- **Menaces**
  - Grande pression de l'Horeca, qui comprend déjà 27% des cellules commerciales, mais aussi des commerces de destination face au commerce de proximité
  - Difficulté d'appréciation objective de la qualité d'un commerce
  - Difficultés à faire baisser le nombre de gift-shops, qui ne semblent pas correspondre à une demande particulière et dont les devantures sont généralement de mauvaise qualité ; la définition juridique d'un gift-shop est complexe à trouver
  - Besoin de rentabilité des commerces du aux prix de location élevés

FONCTION TOURISTIQUE

- **Atouts**
  - La Grand-Place est l'épicentre touristique bruxellois et le centre-ville concentre un grand nombre d'attractions touristiques (certaines de rayonnement national ou international), servant aussi de liaison entre Saint-Géry et le Mont des Arts
  - Outre le Covid, augmentation régulière du nombre de nuitées à Bruxelles
  - Offre pléthorique en hébergement touristique, de l'hôtel 5* à l'Airbnb
  - Bonne santé du secteur hôtelier dans le quartier
  - Grande quantité d'évènements en tous genres
- **Faiblesses**
  - Trois crises majeures récentes : le Covid, mais aussi le lockdown de 2015 et les attentats de 2016

    - Difficulté à attirer le tourisme de loisirs face aux capitales voisines
    - Manque de connaissance précise sur les Airbnb existants sur le périmètre et manque d'outils de maîtrise du phénomène
- **Opportunités**
    - Maîtriser la pression touristique dans l'hyper-centre et les nuisances engendrées, tout en gardant son attractivité
    - Intégrer les développements hôteliers dans un projet de ville, favorisant un tourisme plus local et durable, encadrant ou limitant le développement de nouveaux hébergements touristiques dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité
    - Trouver des moyens efficaces d'identification et contrôle des hébergements touristiques existants, pour ensuite quantifier les seuils limite à proposer
- **Menaces**
    - L'absence de contrôle de l'Airbnb peut mener à une encore plus grande propagation de ces logements, dont une grande partie est géré de manière professionnelle, mettant en danger la fonction résidentielle du quartier
    - Plusieurs développements hôteliers étaient prévus au moment de la rédaction du diagnostic, sans que la demande soit réellement objectivée
    - Excès d'évènements touristiques, menant à la saturation de l'espace public et à une perte de qualité de vie des habitants

FONCTION EQUIPEMENTS

Atouts

- Abondance d'équipements publics au rayonnement supra-local (dont beaucoup de musées, mais aussi des cinémas, théâtres ou des salles de concert) dans le quartier ou dans les environs
- Existence d'équipements de service public (commissariat de police, voué à déménager), Hôtel de Ville, parlement Bruxellois, parlement Bruxellois, mais aussi l'hôpital César de Paepe à proximité et certains équipements scolaires et grandes bibliothèques

Faiblesses

- Peu d'équipements de proximité dans le périmètre, et grande rareté d'équipements à l'est
- Absence de pleines de jeu ; celles à proximité sont de qualité modeste
- Carences identifiées : crèches, lieux de sociabilité pour les séniors, terrains de pétanque, bmx ou athlétisme, centres sportifs, maisons de santé

Opportunités

- Maîtriser le développement d'équipements supra-locaux pensés pour le tourisme
- Compléter la maille d'équipements de proximité en vue de répondre à la Ville à 10' et aux besoins des habitants (en priorité : plaines de jeux, installations sportives publiques et extérieures, crèches, académies, maisons des enfants et de jeunes, centres sportifs communaux…)
- Utiliser les espaces publics et les sites-clé pour y implémenter des équipements manquants (plaine de jeux, installations sportives…)

Menaces

- Manque de clarté de la limité entre équipement d'intérêt public et commerce/tourisme de certains lieux
- Le manque d'équipements de proximité est un frein à la qualité de vie des habitants

FONCTION BUREAUX

Atouts

- Présence de nombreuses surfaces de bureau, d'une grande variété typologique
- Le centre-ville reste séduisant et connaît un nouvel attrait aujourd'hui, alors que les quartiers périphériques voient leurs surfaces de bureau diminuer

Faiblesses

- Nombre des bureaux dans le périmètre sont vieillissants

Opportunités

- Une partie des immeubles de bureau désaffectés peuvent être reconvertis en logement ; le centre a déjà connu des opérations de ce genre
- Préserver la fonction tertiaire pour contribuer à la mixité fonctionnelle du quartier (surtout dans le cas de petites surfaces de bureau imbriquées dans le tissu urbain), tout en tenant compte du potentiel de reconversion des bureaux en logements

Menaces

- Dans un contexte de concurrence du piétonnier et de diminution générale des surfaces de bureaux post-Covid, la vacance immobilière peut augmenter, notamment dans le bâti plus ancien
- Le piétonnier connaît un investissement de plusieurs centaines de millions d'euros dont une partie ira vers la rénovation de bureaux (Multi, Oxy…)

FONCTION PRODUCTIVE

- **Atouts**
  - Présence historique d'ateliers dans le quartier
- **Faiblesses**
  - La pression immobilière et touristique conduit à la disparition de la fonction productive
- **Opportunités**
  - Préserver la fonction productive dans le quartier, même si aujourd'hui cette fonction se trouve cantonnée à quelques ateliers, introduisant l'artisanat et une approche éco-circulaire, en lien avec les objectifs communaux de développement d'un commerce de qualité
  - Réfléchir à de nouveaux espaces de la fonction productive, tournées vers l'économie circulaire
- **Menaces**

- En absence de mécanismes de protection, la fonction productive (aujourd'hui une fonction faible) risque de disparaître complètement du centre-ville

-

ENVIRONNEMENT

- **Atouts**
  - Présence de quelques zones végétalisés (square de la Putterie, place Agora, place d'Espagne)
- **Faiblesses**
  - Grande pauvreté d'espaces verts conjuguée à un territoire dense et imperméable (94%), peu de valeur biologique existante, importance des îlots de chaleur
  - Les espaces verts publics signalés ne possèdent pas forcément de qualités paysagères ou environnementales
  - Pratiquement pas de végétation en intérieur d'îlot
  - Bruit et nuisances des fonctions urbaines (tourisme, horeca), difficiles à estimer
  - Le bâti ancien, souvent classé, est mal isolé et les PEB très bas
- **Opportunités**
  - Perméabiliser, déminéraliser et végétaliser les espaces publics existants (places Saint-Jean, Agora, d'Espagne…) et la voirie, et les intégrer dans les mailles potentielles (notamment le lien Est-Ouest entre la Bourse et le Mont des Arts et le Parc Royal), tenant en compte les contraintes paysagères et patrimoniales
  - En ce qui concerne les espaces ouverts, trouver un bon équilibre entre leur modularité et des aménagement appuyant des usages locaux
  - Assurer que les parties non-bâties en sous-sol de la place d'Espagne (PPAS Putterie) soient végétalisées
  - Conserver les zones végétalisées existantes et améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité (e.a. square de la Putterie)
  - Dédensifier les intérieurs d'îlot pour y créer des espaces de pleine terre, perméables et arborisés, pour une triple fonction (îlots de chaleur, la gestion des eaux et du cadre de vie)
  - Identifier les toitures plates pouvant accueillir de la végétation (Commissariat, Warwick, le parking Ecuyer, les galeries commerçantes…), conjugué à un nouveau RRU très volontariste en la matière
  - Une gestion intégrée des eaux de pluie en tenant en compte le ruissellement du quartier : repenser la gestion de l'eau à l'échelle des parcelles : stockage, temporisation, réutilisation (eaux grises, pluviales, de drainage) et développer un réseau séparatif en voirie et au sein des bâtiments
  - Pour la faune liée au bâti : conserver les caractéristiques du bâti ancien qui permettent cet accueil
  - Calmer le quartier pour une meilleure habitabilité : concrétiser la zone de confort acoustique (Q-zone) et garantir une façade calme (c'est-à-dire 20 dB(A) moins bruyante que la façade la plus exposée) aux logements situés le long de la rue de

l'Ecuyer/ d'Arenberg et de la rue du Lombard, où le niveau Lden côté rue est supérieur à 65dB(A)
    - En termes de circularité : favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation et limiter l'impact environnemental des démolitions, encourageant la construction de bâtiments transformables
- **Menaces**
    - Incapacité à dédensifier les intérieurs d'îlot
    - Pression des autres fonctions urbaines dans un quartier aux multiples enjeux

MOBILITE

- **Atouts**
    - Une large partie du périmètre est piéton et à peine 14% des déplacements vers le périmètre se font en voiture
    - Le pentagone a été objet d'une maille Good Move, ayant comme objectif la réduction du trafic de transit
    - Les piétons sont omniprésents dans le périmètre et leur présence a augmenté dans le passé récent ; le périmètre possède d'ailleurs un nombre important de voies lentes
- **Faiblesses**
    - Malgré le maillage vélo, les infrastructures cyclables sont encore peu significatives
    - Le nombre important de parkings publics dans le centre-ville est un appel d'air à l'usage de la voiture, alors que les taux d'occupation sont faibles
- **Opportunités**
    - Réduire le trafic de transit suite à la mise-en-œuvre du Plan Good Move, en étant attentif à ses conséquences et soutenant les autres modes de transport (modes actifs, voitures partagées). Deux opportunités concernent le rééquilibrage de l'axe Lombard (au profit des vélos et transports publics) et de la rue de l'Infante Isabelle (au profit des modes actifs)
    - Profiter de l'offre de parking existante hors-voirie pour mobiliser des lieux comme le parking Ecuyer pour d'autres affectations et mutualiser les places de parking ; En cas de projet, préconiser la diminution du nombre de stationnement privé et public hors voirie (ex : parking Ecuyer), au vu de l'excellente desserte en transports publics et de la quantité d'emplacements disponibles dans un rayon limité
    - Profiter de l'éventuelle fermeture de la trémie du parking Grand-Place pour mieux relier les places Agora et d'Espagne, améliorant les conditions d'accès de celle-ci ; permettre une réorganisation des accès au parking sous la place d'Espagne pour qu'il n'entrave pas la qualité de cet espace public (principalement entrée via la place Agora)
    - Plusieurs magistrales piétonnes prévues dans Good Move partent de la Bourse et passent par le périmètre : il faudra assurer une accessibilité universelle le long des magistrales piétonnes (principalement rue du Marché aux Herbes, place Agora et rue de l'Infante Isabelle)
    - Améliorer les conditions de déplacement et le confort piéton sur la place Saint-Jean, et assurer la cyclabilité de la rue du Marché aux Herbes, de la place Agora et du bas de

la rue Infante Isabelle ; assurer l'accès à la gare Centrale depuis la place Agora à travers le bâti, imposé par le PPAS Putterie qui sera implicitement abrogé ; assurer la cohabitation entre les piétons et les véhicules motorisés sur la rue Duquesnoy, au vu de l'augmentation du trafic sur cette dernière

    - Améliorer les conditions d'intermodalité, avec notamment le partage de l'espace public et la connexion Gare-Centrale/Centre-Ville

- **Menaces**
    - Absence de la place d'Espagne dans le maillage piéton de Good Move
    - Manque de places de livraison, alors que le nombre de trajets de camionnettes augmente en raison du e-commerce