

**N° OJ : 30****Projet d'Arrêté - Conseil du 22/02/2021**

**Objet :** PPAS Unesco.- Principe d'élaboration.- Incidences notables sur l'environnement.- Demande d'avis des instances régionales.- Subventionnement.

LE CONSEIL COMMUNAL,

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;

Vu l'arrêté du gouvernement du 20 février 2020 organisant l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'élaboration des plans particuliers d'affectation du sol (PPAS);

Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;

Vu le Plan Régional de Développement Durable, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;

Vu le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Putterie 30-40 » approuvé par arrêté du Gouvernement du 13 septembre 1984 ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21 novembre 2006;

Vu le Règlement sur les Bâtisses du 3 février 1936 ;

Vu l'inscription de la Grand-Place sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco le 2 décembre 1998 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) dit 'Grand-Place, patrimoine Unesco - expression commerciale', approuvé par un arrêté du Gouvernement le 26 mars 2009 ;

Vu le périmètre de préemption dit « Manneken Pis » approuvé par arrêté du Gouvernement en date du 30 avril 2015 ;

Vu le Plan Régional de Mobilité dit « Plan Good Move » adopté le 05 mars 2020 ;

Considérant que l'on doit se référer à l'article 40 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) donnant au Conseil communal le pouvoir d'initiative dans le cadre d'une procédure d'élaboration de PPAS.

Considérant que l'article 44§1 du CoBAT impose préalablement à l'élaboration d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) des demandes d'avis. L'administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) donne son avis sur l'opportunité d'adopter un plan particulier d'affectation du sol dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai. L'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) décide si le projet de plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un

rapport sur les incidences environnementales dans les trente jours de la réception de la demande, et ce sur base des critères de l'annexe D du Cobat. A défaut, le projet doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Considérant qu'un projet de PPAS dit « Ilot Sacré » avait été initié, avec dossier de base n°80-60 « Ilot Sacré » approuvé le 28 juillet 1999. Les principaux objectifs du dossier de base étaient la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, la protection et le développement de la fonction de logement. En date du 04 octobre 2018, le Collège décide de ne plus faire référence ni d'appliquer ce dossier de base dans l'analyse de projets sur ce périmètre.

Considérant que l'élaboration du PPAS n°80-06 "Ilots Sacré" n'a pas été poursuivie pour les raisons suivantes:

- Les nouvelles dispositions réglementaires du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme 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 "ilot 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 1er 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 disparaissait du répertoire des outils à mobiliser.

Considérant 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 ;

Considérant que l'élaboration d'un PPAS « Unesco » est sollicitée pour les raisons suivantes :

- 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, empêchant les habitants du quartier de pouvoir jouir des commerces et des services de proximité nécessaires à la vie d'un quartier. L'objectif du PPAS est de limiter de façon raisonnable ces commerces (« gift shops », night shops, Horeca ... ) afin de permettre à d'autres commerces à 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 Plan Régional d'Affectation du Sol 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 appartements-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 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 que 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.

- Dédensifier 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 dédensification 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 permette pas à la place d'Espagne de jouer correctement ce rôle, ni d'optimiser 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 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.

- 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.

Considérant que le périmètre du PPAS Unesco reprend également les îlots autour du Manneken Pis, eux aussi soumis aux mêmes défis que la zone dite « Unesco » ;

Considérant que ce PPAS « Unesco » aura en conséquence un périmètre (voir carte en annexe) délimité par les biens du boulevard Anspach n°76 et n°82-84, de la rue de la Bourse, de la rue Tabora n° 5 à 13, de la rue du Marché aux Poulets n°54 et 63, de la rue des Fripiers n° 6 à 44, de la rue de l'Ecuyer n°2 à 50, de la rue d'Arenberg n°2 à 48, de la rue Marché aux Herbes n°48, de la rue de la Montagne n°19, du Carrefour de l'Europe n°1 à 3, de la place de l'Albertine 1, de la rue Saint-Jean n°11 à 55, de la place Saint-Jean, de la rue de l'Hôpital n°1 à 7, de la place de la Vieille Halle aux Blés n° 49 et n°1 à 18, de la rue du Chêne n° pairs et rue du Chêne n° 1 à 11, de la rue de l'Etuve n°59 à 63, de la rue des Moineaux n°8 à 20, de la rue du Midi n°62 à 96A, de la rue du Midi n°3 à 57 et de la rue Henri Maus.

Considérant qu'au regard des critères énumérés à l'annexe D du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et des objectifs visés par l'élaboration du PPAS « Unesco », il apparait que cette élaboration nécessite un rapport d'incidences environnementales, notamment pour les aspects patrimoniaux, sociaux et économiques, de mobilité, de faune et flore, ... ;

Considérant que l'élaboration de ce PPAS « Unesco » ainsi que son périmètre devront être articulés avec le périmètre et le contenu du RCUZ « Grand-Place – patrimoine Unesco. Expression commerciale » ;

Considérant qu'un processus participatif sera mis en place afin d'impliquer les différents acteurs publics ou privés actifs sur la zone.

Considérant qu'il convient de demander un subsidie pour l'élaboration du PPAS dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/02/2020 qui organise l'intervention de la Région de Bruxelles-Capitale dans les frais d'abrogation des plans particuliers d'affectation du sol.

Sur proposition du Collège,

DECIDE :



Art.1. d'approuver la décision de principe d'élaboration d'un PPAS dit « Unesco » dont les objectifs sont, entre autres, de permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone, de renforcer la protection du logement en centre-ville, d'encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS, d'ouvrir les potentiels de programmation sur l'îlot du commissariat de Police, de dédensifier les intérieurs d'îlots, de répondre à la carence en espaces verts dans l'hyper-centre, d'intégrer et modifier le PPAS Putterie afin de mieux relier le haut et le bas de la ville, de protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place, de répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM).

Art.2. d'approuver le périmètre du futur PPAS dit « Unesco », délimité par les biens du boulevard Anspach n°76 et n°82-84, de la rue de la Bourse, de la rue Tabora n° 5 à 13, de la rue du Marché aux Poulets n°54 et 63, de la rue des Fripiers n° 6 à 44, de la rue de l'Ecuyer n°2 à 50, de la rue d'Arenberg n°2 à 48, de la rue Marché aux Herbes n°48, de la rue de la Montagne n°19, du Carrefour de l'Europe n°1 à 3, de la place de l'Albertine 1, de la rue Saint-Jean n°11 à 55, de la place Saint-Jean, de la rue de l'Hôpital n°1 à 7, de la place de la Vieille Halle aux Blés n° 49 et n°1 à 18, de la rue du Chêne n° pairs et rue du Chêne n° 1 à 11, de la rue de l'Etuve n°59 à 63, de la rue des Moineaux n°8 à 20, de la rue du Midi n°62 à 96A, de la rue du Midi n°3 à 57 et de la rue Henri Maus (voir carte en annexe).

Art.3. d'estimer que le PPAS « Unesco » est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement sur base des critères énumérés à l'annexe D du COBAT.

Art.4. de solliciter les avis des instances régionales sur l'opportunité du PPAS « Unesco » et sur la confirmation de la nécessité d'un rapport d'incidences environnementales, suivant l'application de l'article 44 du COBAT.

Art.5. de demander un subsidie auprès des instances régionales dans le cadre d'une élaboration de PPAS.

Art.6. de charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

[Périmètre du PPAS Unesco \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)