RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES (RIE)
DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL
« GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS »

RESUME NON-TECHNIQUE

Ville de Bruxelles

brat

STRUCTURE DU RAPPORT

Le RIE est organisé en 4 chapitres :

- Le chapitre I présente les acteurs et les difficultés rencontrées, recontextualise le PPAS, rappelle ses objectifs stratégiques, puis synthétise le contenu du PPAS.
- Le chapitre II élabore le diagnostic de la situation existante de fait et de droit et l'évolution probable de la situation par critère d'analyse. Ces enjeux sont à considérer comme des objectifs pertinents en matière d'environnement.
- Le chapitre III met quant à lui en évidence les incidences environnementales relatives aux alternatives programmatiques et spatiales ainsi qu'au projet de PPAS.
- Le chapitre IV reprend enfin les conclusions générales de l'étude, les recommandations finales relatives au projet de PPAS et les outils permettant le suivi de la mise en œuvre du PPAS.

Les méthodes retenues pour le diagnostic de la situation existante et pour l'évaluation des incidences environnementales sont décrites dans les introductions des chapitres II et III respectivement. De manière générale, il est utile de rappeler que les méthodes ont été proposées au tout début du processus, au travers du cahier des charges du RIE, et qu'elles ont fait l'objet d'une validation préalable par le comité d'accompagnement du projet de PPAS.

Pour des questions de compréhension et de cohérence, le BRAT s'est permis de modifier la structure du RNT par rapport à celle du RIE : rassemblement de certains points pour permettre une lecture « logique » du processus, fusion des chapitres II et IV pour ne pas alourdir le RNT aves des pages de garde et rassembler les conclusions des analyses dans un même chapitre… Les texte n'ont cependant pas été modifiés, mais repris quasiment tels quels, les seules modifications apportées étant relative à des ajouts de renvoi au RIE ou des tournures de phrase pour expliciter que l'on se trouve dans le RNT et non pas dans le RIE.

Ainsi, le RIE, cadré par l'arrêté du 29 novembre 2018, se structure de la façon suivante :

CHAPITRE I

SECTION 0. MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

Structuration du document

Présentation des acteurs

Difficultés rencontrées

SECTION 1. DESCRIPTION DES OBJECTIFS STRATÉGIQUES POURSUIVIS PAR LE PLAN

Contexte du PPAS

Objectifs stratégiques

SECTION 2. RÉSUMÉ DU CONTENU DU PLAN

Contenu et enjeux du PPAS

CHAPITRE II

SECTION 1. MÉTHODOLOGIE POUR L'ÉTABLISSEMENT DE LA SITUATION EXISTANTE5

Contexte du PPAS

Méthode d'analyse appliquée

SECTIONS 2-3-4. RELEVÉ DE LA SITUATION DE DROIT ET DE FAIT ET ÉVOLUTION PROBABLE

Plans et règlements en vigueur

Situation de fait et de droit, évolution probable et identification des enjeux par critère

Conclusion – Interactions entre les critères et synthèse des enjeux

CHAPITRE III

SECTION 1. MÉTHODOLOGIE

Méthode

SECTION 2. PRÉSENTATION DES ALTERNATIVES

Alternatives raisonnables

Alternative de localisation

Alternative de délimitation

Alternative tendancielle

Alternatives de programmation

Alternatives de spatialisation

SECTION 3. EVALUATION DES INCIDENCES

A / ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION

Note méthodologique

Présentation des alternatives programmatiques

Hypothèses et calculs de base

Comparaison des alternatives programmatiques au regard des critères du RIE

Synthèse des recommandations et interactions entre les critères

B / ALTERNATIVES DE SPATIALISATION

Note méthodologique

Rappel synthétique des alternatives spatiales

Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE

Comparaison des alternatives de spatialisation au regard des critères du RIE

Synthèse des recommandations et interactions entre les critères

C / PROJET DE PPAS

Introduction

Présentation du projet de PPAS

Impacts du projet de PPAS

Synthèse des recommandations et interactions entre les critères

SECTION 4. RECENSEMENT D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES SPÉCIFIQUES

CHAPITRE IV

SECTION 1. CONCLUSION ET PRÉSENTATION DES SOLUTIONS RETENUES

Conclusion et présentation des solutions retenues

SECTION 2. RECOMMANDATIONS

Recommandations

SECTION 3. MESURES DE SUIVI

Mesures de suivi

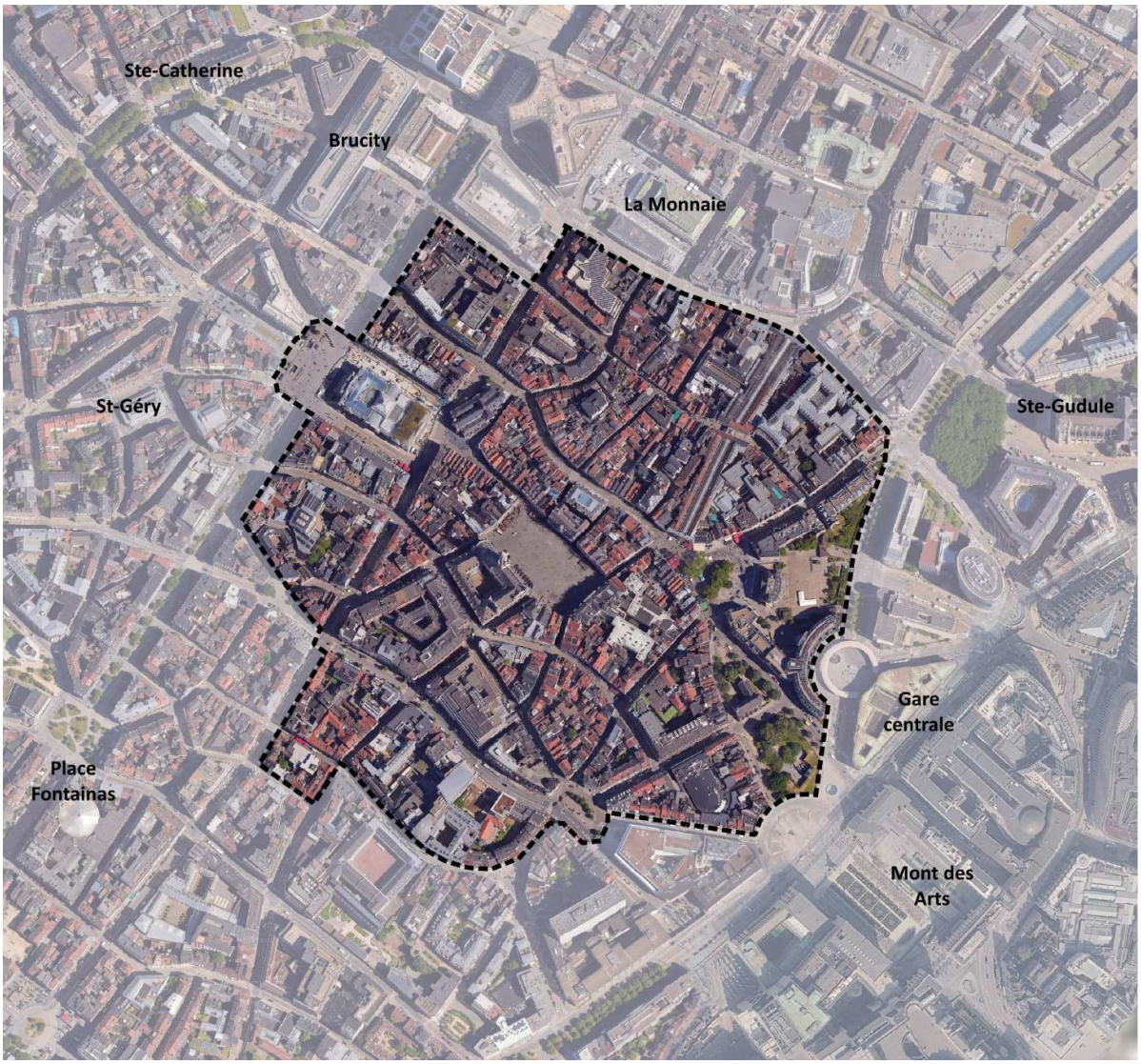
Alors que ce RNT se structure comme suit :

PARTIE I Présentation générale 6
Présentation des acteurs 7
Difficultes rencontrées 7
Contexte du PPAS 10
Objectifs stratégiques 11
PARTIE II Diagnostic des situations de fait et de droit 13
Méthode d'analyse appliquée 14
Synthèse des enjeux 16
PARTIE III Présentation des alternatives étudiées et du projet de PPAS 23
Alternatives raisonnables étudiées 24
Alternative de localisation 25
Alternative de délimitation 26
Alternative tendancielle 30
Alternatives de programmation 31
Alternatives de spatialisation 39
Projet de PPAS 42
Documents du PPAS 42
Contenu du PPAS 44
Volet réglementaire littéral 44
Prescriptions graphiques 47
PARTIE IV Mise en évidence des incidences environnementales et conclusions 48
Méthode générale d'évaluation des incidences 49
Evaluation des incidences des alternatives programmatiques 50
Evaluation des incidences des alternatives de spatialisation 55
Justification des choix posés pour l'établissement du projet de PPAS 68
Evaluation des incidences du projet de PPAS 78
Evaluation au regard du cadre réglementaire 78
Evaluation par thématique du RIE 79
Conclusion 79
Recommandations 83
Mesures de suivi 89

Les deux premières parties sont organisées de manière similaire aux deux premiers chapitres du RIE, mais les deux dernières parties ont été revues pour permettre une lecture chronologique logique et simplifiée.

LOCALISATION

Le périmètre étudié se situe dans le centre de Bruxelles, autour de la Grand-Place. Il est délimité par la place de la Bourse et le piétonnier (boulevard Anspach) au Nord-Ouest, les rues Grétry et de l'Ecuyer au Nord, le boulevard de l'Impératrice à l'Est, les rues St-Jean et du Chêne au Sud et les rues de l'Etuve, du Moineau, rue Lombard et Plattesteen à l'Ouest :



PARTIE I

Présentation

générale

Ville de Bruxelles

Version juin 2026

brat

PRÉSENTATION DES ACTEURS

Le Comité d'Accompagnement du RIE est constitué :

- de la Ville de Bruxelles qui préside
- du Bureau Bruxellois de la Planification (Perspective.brussels)
- de Bruxelles Environnement

Membres invités :

- Urban.brussels (Direction urbanisme, Direction du Patrimoine Culturel)

Le rôle du CA est de :

- donner un avis sur la philosophie d'approche de la mission
- participer à la définition du contenu des documents
- s'assurer de la complétude des analyses du RIE
- émettre tout avis relatif à l'accomplissement de la mission

Le Comité d'Accompagnement a été régulièrement informé de l'évolution du RIE. Tout comme le projet de PPAS, le RIE et le RNT répondent aux demandes et observations formulées au fur et à mesure du processus par le Comité d'Accompagnement.

DIFFICULTES RENCONTRÉES

Certaines difficultés ont été rencontrées au cours du processus d'élaboration du PPAS et du RIE associé. Elles sont ici synthétisées.

Démarrage décalé de la mission

Le RIE a démarré à la fin du diagnostic réalisé par le bureau en charge du PPAS. Si cela a facilité la réalisation du RIE car les données étaient déjà presque toutes demandées/obtenues, les possibilités laissées aux alternatives de délimitation ont été très limitées.

Taille du périmètre et imprécision des données

Le nombre d'îlot concerné et la taille réduite des parcelles implique un nombre très important de bâtiments et de parcelles reprises dans le périmètre du PPAS, présentant par ailleurs des typologies urbaines diversifiées. Pour de nombreux critères d'analyse, il n'existait pas de données relatives au périmètre (relevé précis des fonctions, flux, logements effectivement « touristiques » (AirBnb)…). Cela a rendu complexe la comparaison des alternatives avec la situation existante, pour laquelle une série d'hypothèses ont également dû être émises.

Caractéristiques du périmètre et objectif du PPAS

La spécificité patrimoniale du territoire représente une difficulté générale pour tout le processus :

- la méthodologie d'élaboration des PPAS (définition d'alternatives programmatiques et spatiales) s'applique mieux à des zones où au moins une partie est non bâtie et où il est nécessaire de définir des formes bâties, des gabarits, des typologies, etc. Le cas présent, avec ses îlots entièrement bâtis, ses quelques sites-clés et sa contrainte patrimoniale, laisse assez peu d'amplitude à l'élaboration d'alternatives différenciées, ce qui s'est ressenti à toutes les étapes de l'analyse ;
- la méconnaissance du patrimoine à une fine échelle implique finalement assez peu de pertinence des propositions et un impact sur le patrimoine difficilement estimable, tant au niveau des fonctions (certains bâtiments patrimoniaux offrent peu de flexibilité et il n'y a donc pas lieu

d'appliquer des reconversions théoriques et générales), de la dédensification (impossible de chiffrer par exemple la dédensification des îlots), des ouvertures d'espaces publics (mise à nu de murs aveugles, qui étaient historiquement mitoyens par exemple)…

Le fait que le périmètre soit déjà entièrement bâti a finalement abouti à des réflexions globales (concernant l'ensemble des îlots), et à des réflexions ciblées sur quelques sites-clés (plus propice pour des changements impactants). Ceci a posé plusieurs difficultés :

- l'analyse se faisant à deux échelles, il a été complexe de lier les deux, tant au niveau programmatique qu'au niveau spatial
- l'analyse à l'échelle des « sites-clés » (ou « sites de mutation ») risquait vite de s'apparenter à une analyse de projet, qui n'est pas l'objet de l'étude.

Double échelle : généralités et sites de mutation

Le fait de travailler à deux échelles différentes a nécessité beaucoup plus de travail et de réflexion pour l'ensemble des parties prenantes. Une telle approche a rendu complexe la maitrise des prescriptions, certaines prescriptions générales étant notamment applicables aux sites de mutation et d'autres non.

Cette complexité se ressent au niveau des conclusions. Dans de nombreuses thématiques, des impacts existent au niveau local mais sont peu significatifs au niveau global.

Mélange des alternatives programmatiques et spatiales

Les spécificités du territoire énoncées ci-dessus ont rendu complexe l'établissement d'alternatives. Les propositions finalement arrêtées mélangeaient en réalité des aspects programmatiques et spatiaux. De même, dans le cadre des alternatives programmatiques, les propositions mélangeaient des aspects de droit (précision du PRAS pour l'ensemble des îlots) et de fait (projets sur les sites-clés). Le tri entre tous ces éléments a dû être fait dans le cadre du RIE.

Un ensemble de points proposés dans les alternatives programmatiques n'ont dès lors pas été analysés et laissés pour l'étape suivante, la spatialisation, mais les propositions d'alternatives spatiales étaient finalement fort différentes et détachées des alternatives programmatiques, ce qui a probablement donné lieu à des oublis. A l'inverse, au vu des conclusions de l'analyse programmatique (peu d'impact des choix programmatiques au vu de la taille et des spécificités du périmètre), des programmes différents ont été proposés pour les différentes alternatives spatiales, mélangeant ainsi les impacts. Les impacts programmatiques des alternatives spatiales n'ont dès lors pas été réévalués (impacts estimés « à la marge »).

Inconnues techniques

Dans l'étude des alternatives, certaines propositions réalisées pour les « sites-clés » (ou « sites de mutation ») étaient plutôt de l'ordre du projet et moins de la planification globale. Un des marqueurs de cette problématique a été l'apparition de réflexions relatives à la faisabilité technique et opérationnelle des propositions. Les données techniques n'étant pas encore connues à ce stade de la planification, l'impact a été difficile à estimer. On cite à titre d'exemple, outre la question patrimoniale abordée ci-dessus, la conservation de la structure d'une partie du parking Ecuyer et la capacité de la structure sous la place d'Espagne.

La non-maitrise de ces éléments patrimoniaux et structurels, nécessaires à l'évaluation du projet de PPAS, a amené les membres du CA et le bureau d'étude à soulever la nécessité d'études détaillée des ilots. La Ville a donc décidé, en cours de processus, en parallèle de l'adoption du présent projet de plan, d'entamer des études patrimoniales prospectives, et ce par ilot. Ces études permettent d'avoir une connaissance pointue de la valeur patrimoniale et archéologique de chaque bâtiment/parcelle, y compris celle des annexes et arrières-maisons. Si sa mention dans le texte est positive, le fait que le « guide de mise en œuvre des

stratégies du PPAS Grand-Place et ses environs » n'existe pas encore a constitué une difficulté supplémentaire dans l'analyse du projet de PPAS.

Projet de révision du PRAS

Le projet de révision du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) mené par Perspective depuis 2021 a suscité de nombreux questionnements. Un PPAS étant à même de préciser le PRAS, sans le dénaturer, il était nécessaire de se référer au PRAS actuel lors de la rédaction des prescriptions, puisqu'il s'agit du seul juridiquement en vigueur. Le travail de rédaction ne pouvait cependant pas ignorer le fait qu'un nouveau PRAS était en préparation, même si la date de finalisation et le contenu de celui-ci est encore inconnue à l'heure actuelle. Il a donc fallu également s'imaginer ce que deviendraient les prescriptions en cas de remplacement du PRAS actuel par un nouveau PRAS, sans avoir connaissance de ce dernier. On comprend immédiatement que la situation n'est pas idéale. Ce contexte a probablement contribué à faire un PPAS relativement flexible, dans le souci de ne pas créer, d'emblée -à court-moyen terme-, un contexte complexe d'abrogations implicites, rendant le présent projet de PPAS très vite obsolète. Certaines formulations atypiques des prescriptions trouvent également leur source dans ce contexte particulier, tentant d'anticiper la compréhension future du présent texte.

La qualité rédactionnelle de textes juridiques tels que les prescriptions d'un PPAS est primordiale pour leur bonne compréhension et leur application effective. La rédaction des prescriptions du projet de PPAS s'est avérée assez complexe, notamment en lien avec le contexte précité de révision du PRAS. Une réécriture a eu lieu en cours de processus, nécessitant une nouvelle analyse à la lumière de la nouvelle mouture du texte.

Modifications successives du projet de PPAS, notamment en fin de parcours

Premièrement, le projet de PPAS a évolué parallèlement au RIE : des échanges rapprochés entre la rédaction des prescription et l'analyse RIE ont été tenus et ont permis de modifier le texte directement pour tenir compte d'une série d'impacts probables liés notamment à des formulations, coquilles, interprétations possibles, etc. Si cela est très positif pour le PPAS (clarification et solidité du texte), ces modifications continuelles en parallèle à l'analyse du RIE ont compliqué l'analyse, qui a été adaptée progressivement au fur et à mesure des modifications apportées.

Par la suite, une fois le projet de PPAS rédigé et l'analyse RIE finalisée, donc en toute fin de processus, le projet de PPAS a subi plusieurs modifications, suite à la relecture politique du projet de PPAS : suppression des E/S et P/S imposés pour les sites de mutation, intégration de la maison Patricienne au site de mutation Chêne pour pouvoir y appliquer les caractéristiques de la zone de forte mixité, modifications des conditions relatives aux commerces et au patrimoine… Le RIE a dès lors dû être adapté successivement pour correspondre aux versions consécutives du projet de PPAS.

L'apport de ces modifications importantes au moment où le RIE est en phase finale augmente la complexité du travail, le travail d'adaptation du RIE étant différent du travail d'analyse à la base du RIE, et constituant un exercice fastidieux pour garantir une approche cohérente sur l'ensemble du rapport. En effet :

- certains ajouts ou suppressions ont un impact minime alors que d'autres ont un impact très important ;
- certains éléments ambitieux ou précis qui constituaient des impacts positifs se sont vu supprimés (exemple des ratios E/S ou P/S maximum dans les sites de mutation). Leur suppression constitue parfois, mais pas toujours, des impacts négatifs, mais parfois simplement une réduction des ambitions du projet, sans générer d'impact en tant que tel.

Enfin, l'ajout de la maison patricienne dans le site de mutation « Chêne » a également rajouté la difficulté d'une analyse réalisée « rapidement » en fin de parcours sans pouvoir s'appuyer sur un diagnostic, une visite du site, des analyses programmatiques et spatiales, etc. comme pour les autres sites de mutation. La rédaction des prescriptions liées a également été faite rapidement en phase finale, et a été remaniée

plusieurs fois sur base d'allers-retours avec l'analyse du RIE, qui a dès lors dû être réadaptée en fonction des changements.

Le texte du RIE a ainsi été fortement remanié en phase finale, ce qui constitue une grande difficulté pour garantir la cohérence de l'analyse. Ce travail spécifique a rendu complexe la formulation de l'analyse et des recommandations.

CONTEXTE DU PPAS

Le PPAS se situe au cœur du Pentagone, zone patrimoniale et touristique mais également habitée, en plein centre de la Région. Le PRAS représente bien cette dualité, puisqu'il affecte la majorité du périmètre en zone d'habitation, avec quelques îlots en zone mixte ou de forte mixité et d'autres en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que la quasi-totalité des îlots est bordée de liseré commercial et que l'ensemble du périmètre est couvert par la surimpression ZICHEE (Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement).

L'objectif du PRAS, et de la Ville de Bruxelles dans le cadre de ce PPAS, est de protéger le logement au sein de la zone, d'en améliorer le cadre de vie, tout en permettant de développer d'autres activités économiques (bureaux, commerces, hôtels) dans une certaine mesure et en respect de l'objectif d'amélioration du cadre de vie : par rapport à ces activités, les enjeux mis en lumière par la Ville de Bruxelles sont le développement de Night shops et Gift shops ainsi que d'établissements hôteliers.

Des enjeux environnementaux sont également relevés, la zone étant quasi totalement imperméable, les intérieurs d'îlots étant presque tous bâtis, le périmètre étant en partie inondable, l'effet îlot de chaleur y étant marqué, la végétation étant très peu présente…

Le périmètre couvre également l'îlot de la place d'Espagne sur lequel la Ville de Bruxelles a pour objectif un réaménagement dans une vision qualitative de l'espace public, projet entravé par les prescriptions du PPAS Putterie 30-40 actuellement en vigueur. L'élaboration du PPAS Grand-Place et ses environs permettrait dès lors de revoir les prescriptions pour cet îlot, permettant un développement qualitatif tenant compte des enjeux actuels.

Le périmètre est également situé au croisement de l'ensemble des magistrales piétonnes définies dans le plan Good Move, ce qui en fait le centre névralgique du déplacement piéton au sein de la Région. Le périmètre présente par ailleurs plusieurs parkings publics. Le PPAS pourrait dès lors aider à concrétiser la politique régionale de mobilité en fonction des enjeux/défis mis en avant dans le cadre du diagnostic.

Par ailleurs, plusieurs études sont en cours sur des zones plus larges que le périmètre du PPAS mais dont il faudra tenir compte, notamment en termes d'objectifs : masterplan de revalorisation des espaces publics, (re)développement d'une chaussée historique (le Steenweg) reliant Molenbeek à Ixelles en passant par le centre historique, visant des objectifs en termes de mobilité, d'environnement, d'inclusivité, d'économie et de culture.

Enfin, plusieurs îlots repris dans le PPAS sont concernés par des projets immobiliers, présentent une problématique de vacance immobilière et/ou vont subir des transformations importantes. Les projets potentiels sont actuellement la réfection de la place d'Espagne, le projet du parking Ecuyer, le redéveloppement du commissariat, le projet CBC et le projet « Rue du Chêne ».

Ainsi, les enjeux urbanistiques mis en lumière par la Ville de Bruxelles sont de permettre de retrouver une mixité commerciale au profit de tous les usagers de la zone, de renforcer la protection et la qualité du logement en centre-ville, d'encadrer les développements urbanistiques sur le périmètre du PPAS, d'ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot du commissariat de Police, de dédensifier les intérieurs d'ilots, de répondre à la carence en espaces verts dans l'hypercentre, d'intégrer et de modifier le PPAS Putterie, de protéger le patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place, de répondre aux objectifs du Plan Régional de Mobilité et d'améliorer la gestion de la propreté en zone Unesco

Il est intéressant de préciser qu'un précédent projet de PPAS (n°80-06 "Ilots Sacré") approuvé le 28 juillet 1999 et qui portait sensiblement sur le même périmètre a été abandonné avec l'évolution de contexte réglementaire : le classement de la Grand-Place au « Patrimoine mondial de l'Unesco », les nouvelles dispositions réglementaires du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme, et la réalisation du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) "Grand-Place, patrimoine Unesco - expression commerciale", auxquels vient s'ajouter le plan de gestion de la Grand Place.

Aujourd'hui, 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.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Dans sa décision du 22 février 2021, le Conseil communal listait les enjeux urbanistiques sur le périmètre, à savoir :

1) 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.

2) 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 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 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.

3) **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 d'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.

4) **Ouvrir les potentiels de programmation sur l'ilot 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 Grand place et ses environs sera l'occasion de penser ses possibilités de reconversion à travers une analyse globale du périmètre, conformément à la prescription générale 8.4. du PRAS[1].

5) **Dédensifier les intérieurs d'ilots**.

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'ilots par des annexes destinées aux activités commerciales et aux installations techniques. Cette densification nuit à la qualité de l'habitat en centre-ville.

6) Répondre à la **carence en espaces verts** dans l'hypercentre.

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) indique que l'hypercentre est une zone pauvre en espaces verts. La dédensification des intérieurs d'ilots 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 ;

7) **Intégrer et modifier le PPAS Putterie**.

Noeud 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 Grand place et ses environs aura pour but de sauvegarder l'espace vert tout en augmentant son potentiel qualitatif (perméabilité, végétalisation, affectations 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.

8) **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, …).

9) 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 oeuvre 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 « Grand place et ses environs » analysera les possibilités de mise en œuvre de ces politiques à travers ses prescriptions générales et graphiques.

10) Améliorer la **gestion de la propreté en zone Unesco.**

Le périmètre est soumis à une forte pression en termes 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.

[1] Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité.

PARTIE II

Diagnostic

des situations de fait et de droit

Ville de Bruxelles

Version mars 2023

brat

MÉTHODE D'ANALYSE APPLIQUÉE

Le présent rapport porte sur toutes les thématiques environnementales figurant au point 7° de l'annexe C du CoBAT. Dans le cadre de la réalisation du rapport sur les incidences environnementales du PPAS Grand-Place et ses environs, les thématiques sont présentées dans un ordre différent de celui repris au CoBAT, et 23 critères d'analyse ont été définis, répartis en 6 grands « thèmes ». Ces critères seront utilisés comme une grille de lecture tout au long de l'établissement du RIE : structuration du diagnostic synthétique, critères comparés pour les alternatives et variantes, formulation de recommandations et cadrage de l'analyse des impacts du scénario préférentiel.

Le tableau ci-contre reprend les **24 critères** proposés et leur correspondance avec les critères classiques.

L'objectif de ce chapitre est d'identifier les enjeux environnementaux qui découlent de la **situation existante** et **à venir** et auxquels le PPAS devra répondre. Les éléments analysés pour la situation future de référence sont les nombreux projets en cours ou programmés dans le quartier ainsi que les orientations et stratégies régionales et communales pour le quartier (PRDD et PCD, Plan Good Move, Plan Climat, PREC, COBRACE, PGE…).

Sur base de la compilation des études existantes sur le périmètre du PPAS et ses alentours, mais également sur base d'autres méthodes complémentaires (travail en chambre, travail de terrain, rencontres, analyse des plans et programme pertinents), le présent document reprend pour chaque critère, une fiche synthétique présentant une ou plusieurs carte(s) ou image(s) accompagnée(s) d'un texte résumant les informations analysées en détail lors du travail de compilation des études existantes :

- éléments de situation existante de fait et de droit,
- éléments liés à la situation future de référence, mettant en évidence des politiques, projets, ambitions… qui peuvent faire évoluer les critères dans les années à venir,
- enjeux environnementaux relatifs au critère et à prendre en compte dans le PPAS,
- le cas échéant, un (des) indicateur(s) de suivi pour le critère ;

En conclusion, un tableau synoptique reprend pour chaque critère, l'appréciation de son « état » actuel et l'évolution de cet état, ainsi que les interactions entre critères et les grands enjeux qui découlent de l'analyse du diagnostic.

A côté des nombreuses visites de terrain, les sources utilisées pour alimenter le présent document sont particulièrement abondantes. Outre les informations fournies par les divers services de la Ville, par la Police et l'asbl BRAVVO, nous avons consulté des études et observatoires HUB, IBSA, Perspective, Bruxelles Environnement, le Monitoring des Quartiers, Statbel…etc. Le diagnostic mené par ERU a permis de nous guider et d'approfondir certains thèmes, là où le cela semblait pertinent pour le RIE.

Thème	Critère d'analyse	Critères « classiques » correspondant
ORGANISATION SPATIALE	Structure des espaces bâtis et ouverts	Environnement bâti, patrimoine culturel, paysages
	Eléments construits et patrimoine	
	Paysage urbain et repères symboliques	
DYNAMIQUE URBAINE	Population et logement	Domaine social et économique
	Equipements et commerces	
	Activités et transition économiques (bureaux et industrie)	
ENVIRONNEMENT HUMAIN	Bruit et vibrations	Environnement naturel
	Qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour et activation de l'espace public via les rez-de-chaussée	Mobilité
	Qualité de l'air	Environnement naturel
	Sécurité	Santé humaine
DEPLACEMENTS	Mise en œuvre de la SMV et maillages de mobilité	Mobilité
	Modes actifs	
	Transports en commun	
	Voitures	
	Poids lourds	
	Stationnement	
	Intermodalité et services de mobilité	
ENVIRONNEMENT ET CLIMAT	Microclimat	Environnement naturel
	Sols	Environnement naturel
	Réseau écologique et maillages environnementaux	Environnement naturel
	Eaux	Environnement naturel
	Energie	Gestion des ressources
CIRCULARITE	Circularité	Gestion des ressources
	Modularité des espaces	Environnement bâti

Pour chacun des 23 critères répartis en 5 thématiques, seront analysés :

- la situation existante de droit
- la situation existante de fait
- la situation au fil de l'eau, c'est-à-dire la situation tendancielle,
- les enjeux ressortant de l'analyse et qui sont traitable à l'échelle d'un PPAS.

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Au fil des différentes thématiques, une série d'enjeux relatifs à chacun des critères ont été mis en lumière. On observe que certains enjeux, liés ou non à certains lieux, concernent plusieurs/de nombreux critères, témoignant de l'interdépendance des différentes thématiques et du caractère systémique de l'élaboration du PPAS qui s'annonce.

De l'ensemble des analyses menées à propos de l'existant, plusieurs grands enjeux ressortent, desquels en découlent d'autres :

- le développement de la fonction logement et la diversification de la population au sein de la zone implique l'amélioration de la qualité du cadre de vie général et une meilleure diversité commerciale ;
- la préservation et la valorisation du patrimoine sont essentielles pour lui-même (histoire du lieu) mais également pour développer un tourisme qualitatif et respectueux de son cadre. Les caractéristiques spatiales et patrimoniales doivent par ailleurs être prises en compte pour implémenter la programmation ;
- le changement de paradigme lié aux défis climatiques implique le développement d'une résilience urbaine et d'une prise en compte généralisée de l'environnement (énergie, mobilité, végétation, sol), tant dans les espaces bâtis que dans les espaces ouverts.

Ces différents enjeux passent d'une part par la dédensification des intérieurs d'îlots et d'autre part par une réflexion sur les espaces publics, principalement sur les espaces de la jonction nord-midi (square de la Putterie, rue Infante Isabelle, place Agora et place d'Espagne) et plus ponctuellement les places Saint-Jean et Cox.

En effet, l'importance de la **densité bâtie** des ilots influence notamment le cadre de vie du quartier et l'habitabilité des logements qui s'y trouvent, le taux d'imperméabilisation, la présence de végétation et le microclimat, questions cruciales au vu du caractère très minéral du périmètre. Par ailleurs, la densité bâtie des intérieurs d'ilot, en lien avec le gabarit, définira la superficie disponible pour accueillir les différentes fonctions urbaines. Les fonctions liées au tourisme étant très présentes, il y a lieu de développer les autres fonctions (équipements, espaces verts…), rendant viables la fonction de logement que l'on vise de protéger voire développer. L'occupation des intérieurs d'ilots peut cependant être source de bruit (groupes de ventilation, présence de touristes, …) pouvant occasionner une gêne vis-à-vis d'une fonction sensible telle que le logement. Il importera notamment de conserver une façade calme à l'intérieur des ilots situés le long des rues d'Arenberg, de l'Ecuyer et du Lombard qui comprennent du logement.

La dédensification des ilots est dès lors à envisager, à condition également de prêter une attention particulière au bâti ancien et de valoriser ce qui est pertinent de l'être, voire de rétablir d'anciennes venelles et de retrouver des structures urbaines anciennes valorisables.

Ainsi, la question du traitement des intérieurs d'ilot est complexe et les réponses sont multiples en ce qu'elles dépendent des caractéristiques de chacun des ilots. Le développement de projets au sein de la zone devra dès lors se faire en prenant en compte tant les caractéristiques propres de l'îlot que l'importance générale de dédensifier les cœurs d'îlots. La question se posera pour l'ilot CBC/Prowinko (valorisation du tissu ancien par exemple via le rétablissement de l'ancienne venelle), le Commissariat de Police (équilibre à trouver entre conservation de l'ancien et apport de lumière au sein des bâtiments), le parking de l'Ecuyer (configuration à repenser totalement).

Parallèlement, une réflexion globale sur le **triangle résiduel de la jonction nord-midi**, positionné stratégiquement entre la Grand-Place et la Gare Centrale, permettrait de répondre à plusieurs enjeux soulevés, tels que le développement d'espaces verts publics, la désimperméabilisation des sols, l'amélioration de la mobilité, de la qualité de espaces publics pour le déplacement et le séjour, l'articulation des espaces ouverts entre le haut et le bas de la ville, le contrôle social, la mise en valeur du patrimoine et

du paysage local, la cohabitation entre les fonctions en présence… et avoir ainsi réellement quelque chose à offrir à la vie urbaine en développant la qualité du cadre de vie dans le quartier. De manière moins structurelle et de plus petite ampleur, les places Saint-Jean et Cox peuvent néanmoins également avoir un rôle à jouer en ce sens.

Plus transversalement, un des enjeux pour l'établissement du PPAS sera de **poser des choix** car de nombreux enjeux et objectifs s'opposent et il ne semble pas réaliste de tout obtenir. Par exemple, on peut confronter le maintien du patrimoine bâti, les objectifs relatifs à la PEB et le calme au sein des îlots, mais également le caractère patrimonial des pavés et le confort des piétons, PMR et vélos, ou encore la protection du logement mais la volonté d'ouvrir des zones/projets à d'autres fonctions que celles permises actuellement… En effet, plusieurs objectifs stratégiques du PPAS s'opposent sur cette question : protéger la fonction faible qu'est le logement et en développer la qualité s'oppose avec l'ouverture de l'îlot du Commissariat à une programmation plus variée et de l'îlot CBC/Prowinko à une programmation plus intense (grand hôtel) que ce qui est permis actuellement. Au vu de ces éléments et du contexte de ce quartier aux dimensions multiples (patrimoniale, touristique, historique folklorique, commerciale, sociale…), l'arbitrage politique entre les différentes fonctions se révèlera nécessaire.

Les paragraphes suivants reprennent synthétiquement les enjeux identifiés pour chacun des critères :

ORGANISATION SPATIALE

Structure des espaces bâtis et ouverts

Conserver et mettre en valeur le tissu urbain traditionnel et les caractéristiques spécifiques du bâti ancien telles que venelles, impasses, galeries…, tout en s'efforçant de répondre aux exigences actuelles d'habitabilité des logements (qualité de vie et paysagère des intérieurs d'ilot, performance énergétique des bâtiments…)

Dédensifier les ilots là où cela est pertinent et possible en tenant compte des impératifs liés au patrimoine, en respectant la spécificité du tissu urbain dense, en rendant possible la mixité de fonctions…

Dans le cas de projets touchant à des bâtiments importants en intérieur d'îlot (galerie Agora, hôtel Floris Arlequin, Prowinko, parking Ecuyer, commissariat…), questionner les ruptures volumétriques, dédensifier le bâti et récupérer des espaces ouverts en cœur d'îlot, concourant à la qualité du cadre de vie et à la salubrité des îlots (e.a. distance avec le bâti ancien).

Tisser les relations est-ouest du paysage, notamment : redéfinir les espaces résiduels de l'ouverture pour la jonction Nord-Midi que sont les îlots Place d'Espagne et Putterie/Sainte-Marie-Madeleine, afin d'en faire un tout cohérent qui assure une articulation harmonieuse et fonctionnelle entre le haut et le bas, plus particulièrement, repenser l'articulation de la place d'Espagne (e.a. gestion de la différence de niveau locale) dans le maillage des espaces ouverts.

Eléments construits et patrimoine

Respecter la matérialité traditionnelle lors des rénovations et la culture d'entretien et d'acupuncture permettant d'augmenter le confort au-delà des question performancielles (PEB).

Valoriser les galeries et retrouver la qualité de ces espaces, quelle que soit la date de leur développement.

Revaloriser le patrimoine en intérieur d'îlot : retrouver des espaces non bâtis, pourquoi pas partagés, en intérieur d'îlot, retrouver les achterhuisen et les « délivrer » des ajouts annexes réalisés depuis,

revaloriser les façades arrière des bâtiments… entre autres en réalisant un inventaire patrimonial des intérieurs d'îlots.

Développer des modalités de propriété et gestion pour optimiser l'utilisation des venelles selon leurs caractéristiques propres.

Assurer la provenance locale des pavés d'autres matériaux/éléments du bâti traditionnellement belges et la prise en compte de la circularité de cette matière (usage pierre belge, usage de pavés de récupération, cahier des charges d'entretiens type…).

Paysage urbain et repères symboliques

Assurer la conservation des vues et perspectives « statiques et lointaines » notamment sur la flèche de l'Hôtel de Ville.

Soigner les articulations et point de vue « locaux et dynamiques » à l'échelle de la promenade et du passant pour remettre en perspective l'appréciation du lieu et de ses qualités à l'échelle humaine (positionnement du mobilier urbain, présence de stationnement en voirie, dégagement des intérieurs d'ilots des installations techniques…).

DYNAMIQUE URBAINE

Population et logement

Au regard en parallèle des caractéristiques actuelles des logements et des revenus de la population, un enjeu est de développer des logements abordables.

Assurer 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 ou plus généralement dans la ville, pour autant que le cadre de vie soit adapté.

Assurer un équilibre, tant quantitatif que qualitatif, entre les fonctions de ville habitée et de ville visitée : développer des logements qui permettent à des bruxellois de s'installer dans le quartier, limiter les nuisances liées au tourisme en termes de cadre de vie (e.a. le bruit).

Assurer une reconversion des logements vides aux étages ou des immeubles sous-utilisés

Améliorer la soutenabilité de la densité via le développement d'équipements de proximité variés et d'espaces verts publics.

Augmenter 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 des bâtiments dans lesquels les logements s'intègrent.

Lutter contre la transformation de logements en appartements/logements touristiques

Equipements et commerces

Augmenter la population habitante, augmentant la résilience du commerce.

Compléter la maille d'équipements de proximité en vue de répondre à la Ville à 10' et aux besoins des habitants à venir et des populations démunies qui fréquentent le quartier.

Diversifier le commerce pour assurer des commerces de proximité aux habitants actuels et futurs.

Encadrer et limiter les développements hôteliers (classiques et types AirBnB) dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité.

Activités et transition économiques (bureaux et industrie)

Préserver la fonction tertiaire pour affirmer/développer la mixité fonctionnelle du quartier

Préserver la fonction productive dans le quartier et développer de nouveaux espaces, dans une orientation de circularité – artisanat en lien avec les objectifs communaux de développement d'un commerce de qualité.

ENVIRONNEMENT HUMAIN

Bruit et vibrations

Dans un contexte de mixité fonctionnelle, concilier la ville touristique (et les activités qui l'accompagnent) avec la qualité du cadre de vie pour les riverains.

Concrétiser la zone de confort acoustique (Q-zone).

Garantir une façade calme (c'est-à-dire 20 dB(A) moins bruyante que la façade la plus exposée) aux logements du périmètre de manière générale, et en particulier 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), par exemple via le choix des fonctions implantées dans ces îlots ou via la rationalisation/suppression des installations techniques dans ces îlots, mais tout en permettant d'y intégrer les installations techniques en ligne avec les exigences de performance énergétiques (pompes à chaleur).

Sensibiliser aux normes de bruit lors des permis.

Qualité des espaces publics pour le déplacement et séjour et activation de l'espace public via les RDC

Eviter la densification du bâti sur la place d'Espagne, permise par le PRAS en cas d'abrogation du PPAS Putterie

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) tout en tenant compte des besoins pour les flux touristiques, en améliorant la qualité des impasses et venelles qui le nécessitent (et donc des intérieurs d'ilots), en travaillant sur le réaménagement des places d'Espagne et Agora (notamment les accès motorisés et la rue Infante Isabelle) et du square de la Putterie, en assurant le caractère public des espaces verts et en leur permettant d'assurer/optimiser ce rôle, en optimisant le choix des matériaux..

Améliorer les possibilités d'appropriation des espaces publics (place d'Espagne, square de la Putterie) par divers usagers, et avec une attention particulière pour le public cible (en cas de densification des riverains et diversification des profils des habitants (familles, jeunes…), développement d'équipements/ infrastructures tels que les aires de jeu/sport, espaces verts de proximité…).

Qualité de l'air

Favoriser la végétalisation du périmètre en et hors voirie. Dans le cas des espaces publics, tenir compte de la conformation de l'espace (rapport H/L) et des besoins relatifs à l'accès aux véhicules motorisés et aux conséquences liées (éviter un effet de confinement des polluants en végétalisant des voiries motorisées étroites et peu ventilées)

Sécurité

Améliorer les conditions (visuelles, olfactives, acoustiques) dans les impasses et venelles de manière à les rendre plus conviviales, entre autres via le choix des matériaux.

DEPLACEMENTS

Mise en œuvre de la SMV et maillages de mobilité

Contribuer à la mise en œuvre du Plan Good Move, en alignant les prescriptions du PPAS sur les objectifs du plan Good Move :

- Assurer une accessibilité universelle le long des magistrales piétonnes (principalement rue du Marché aux Herbes, place Agora et rue de l'Infante Isabelle)
- Rééquilibrer l'axe Lombard au profit des vélos et des TP
- Rééquilibrer la rue de l'Infante Isabelle (et la rue Dusquesnoy) au profit des piétons et des vélos

Favoriser la bonne cohabitation des différents modes de déplacement

Piéton

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 sur la place St-Jean.

Améliorer les conditions d'accès de la place d'Espagne.

Vélo

Assurer la cyclabilité et la cohabitation de la rue du Marché aux Herbes, de la place Agora et du bas de la rue Infante Isabelle ou questionner la pertinence de cet axe pour le vélo, au vu de la densité piétonne. NB : afin d'assurer une continuité des réseaux, cette potentielle modification nécessite une révision de l'ICR via les quais aux briques et Bois à brûler jusqu'au quai aux Barques, c'est-à-dire hors périmètre.

Rééquilibrer l'axe Lombard au profit des vélos.

Transports en commun

Repenser le partage de l'espace public entre les modes sur la rue du Lombard, en cohérence avec le Plan Good Move et la SMV ;

Assurer l'accès à la gare Centrale depuis la place Agora à travers le bâti, imposé par le PPAS Putterie qui sera implicitement abrogé.

Voitures

Assurer la cohabitation entre les piétons et les véhicules motorisés sur la rue Duquesnoy, au vu de l'augmentation du trafic sur cette dernière.

Poids lourds

Intégrer la distribution urbaine par camion/vélo-cargo (hub relais).

Stationnement

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 TP et de la quantité d'emplacements disponibles dans un rayon limité.

Permettre une réorganisation des accès au parking sous la place d'Espagne pour qu'il n'entrave pas la qualité des espaces publics (principalement entrée via la place Agora et passage par la rue Infante Isabelle).

Intermodalité et services de mobilité

Améliorer les conditions d'intermodalité, avec notamment le partage de l'espace public et la connexion Gare-Centrale/Centre-Ville.

Eviter l'encombrement de l'espace public par l'offre de mobilité partagée en freefloating, particulièrement sur les trottoirs et espaces partagés.

ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

Microclimat

Dédensifier les intérieurs d'ilots pour optimiser l'ensoleillement et la ventilation

Diminuer l'effet d'ilot de chaleur en

- maximisant la désimperméabilisation, la végétalisation de l'espace public et l'utilisation de l'élément « eau », entre autres sur les places Saint-Jean, Agora et d'Espagne, mais aussi en voirie pour mieux articuler les espaces « frais » ;
- favorisant l'usage de matériaux à l'albedo élevé (voirie et bâti) ;
- développant une végétation en lien avec le bâti et le sol

Sols

Augmenter la perméabilité et la qualité du sol et développer des plantations en pleine terre au sein des parcelles et de l'espace public : au vu de la densité bâtie au sein des îlots, la déminéralisation de l'espace public semble essentielle : leur réaménagement (Putterie, Agora, Saint-Jean et Cox) représente des opportunités pour développer un sol en pleine terre et de qualité. L'intégration du patrimoine archéologique fait partie intégrante de cet enjeu, ainsi que la surfréquentation de l'espace public entre autres par les touristes, avec les risques que cela représente en termes de compaction du sol.

Assurer que les parties libres en sous-sol soient végétalisées (place d'Espagne).

Réseau écologique et maillages environnementaux

Conserver les zones végétalisées existantes et améliorer leur potentiel d'accueil de la biodiversité (e.a. square de la Putterie).

Renforcer la connectivité entre les espaces végétalisés du périmètre et à ses alentours, en voirie (connexions arborées) ou hors voirie (sur le bâti), entre autres sur les axes est-ouest (la place d'Espagne ayant un rôle charnière).

Développer de nouveaux espaces végétalisés pour renforcer le maillage vert et écologique local, en optimisant l'usage de l'espace public (places d'Espagne, Agora et Saint-Jean) ainsi que des intérieurs d'îlots et toitures en ce sens.

Eaux

Repenser la gestion de l'eau dans l'espace public et en faire un atout : réduire l'imperméabilisation des sols, renforcer la gestion in situ et à ciel ouvert des eaux pluviales, utilisation de l'eau pluviale (entretien, fontaines...).

Repenser la gestion de l'eau à l'échelle des parcelles : stockage, temporisation, réutilisation tant pour des usages privés que pour des usages collectifs/publics.

Développer un réseau séparatif en voirie et au sein des bâtiments.

Energie

Contribuer à la mise en œuvre de la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en RBC aux horizons 2030-2050 :

- stimuler la rénovation du bâti existant (et de ses équipements) dans le respect des standards énergétiques actuels, tout en considérant le patrimoine classé/sauvegardé et ainsi réduire la consommation énergétique
- lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain (voir partie microclimat) pour limiter le besoin de refroidir et éviter les consommations énergétiques liées (ex : rénovations qui libèrent de l'espace ouvert en intérieur d'ilot)

- au vu des surfaces limitées pour chacun des parcelles, stimuler des opérations collectives à la l'échelle des îlots pour capitaliser les surfaces de toitures pouvant accueillir des panneaux solaires (micro-production collectivisée).

CIRCULARITE

Circularité

Favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien.

En cas de démolition, favoriser les inventaires préalables afin de capitaliser sur le réemploi in situ et limiter l'impact environnemental des démolitions.

Encourager au maximum la conception et la construction de bâtiments transformables, démontables et réutilisables en appliquant les principes de la construction circulaire aux trois niveaux suivants : celui du bâtiment (adaptabilité spatiale et technique), celui des systèmes et produits de construction (réversibilité) et celui des matériaux (à faible impact environnemental, de réemploi, etc.)

Encourager au maximum la prise en compte de tous les impacts de cycle de vie (environnementaux et financiers) des matériaux entrants lors des opérations de construction / rénovation (production, transport, construction, adaptation, maintenance / entretien, réparation, réutilisation, fin de vie, etc.)

Augmenter la réutilisation de l'eau de pluie et de l'eau grise

Favoriser les échanges énergétiques entre les différentes fonctions.

Modularité des espaces

Favoriser la réversibilité fonctionnelle des espaces bâtis et non bâtis, dans un souci de respect du patrimoine et du tissu urbain historique, et sans aller à l'encontre des qualités du bâti ancien.

En ce qui concerne les espaces ouverts, trouver un bon équilibre entre, d'une part, une optique de modularité des espaces qui encourage à ne pas les investir trop pour pouvoir y accueillir une diversité de fonctions d'ampleur variable, et d'autre part, un aménagement qui permet d'appuyer le caractère et l'usage local de ceux-ci (notamment pour les habitants).

PARTIE III

Présentation des alternatives étudiées et du projet de PPAS

Ville de Bruxelles

brat

Ce chapitre suit le processus de l'étude : il détaille premièrement les différentes alternatives étudiées puis le contenu de la mouture du PPAS qui a été analysé ; et reprend ensuite les incidences des alternatives de programmation, puis de spatialisation, et enfin du projet de PPAS en lui-même. NB : seules sont reprises dans ce RNT les conclusions de chaque étape et recommandations émises.

Il est à noter que tout au long du processus de réalisation du projet PPAS, un travail itératif a été réalisé entre l'élaboration du PPAS et celle du RIE afin d'une part d'orienter les choix parmi les éléments des alternatives (au regard des différents critères), et d'autre part de formuler des variantes ou options à étudier pour améliorer les alternatives proposées. Tant les alternatives finalisées que le projet de PPAS tiennent ainsi compte d'allers-retours réalisés en cours de route.

ALTERNATIVES RAISONNABLES ÉTUDIÉES

L'arrêté du 29 novembre 2018 fixant la structure des rapports sur les incidences environnementales impose l'analyse de différentes alternatives considérées comme raisonnables, telles que

- des alternatives de **localisation** : est-ce que le projet, tenant compte de ses objectifs et de ses enjeux, pourrait prendre place ailleurs en ville ?
- des alternatives de **délimitation** : si ce projet a lieu là, quelle est l'ampleur de la zone concernée ? La proposition est-elle délimitée de manière pertinente ?
- une alternative **tendancielle** : que se passerait-il si le projet n'a pas lieu ? Les autres plans et programmes en vigueur sont-ils suffisant pour atteindre les objectifs ?
- des alternatives de **programmation** : quelles sont les possibilités en matière d'affectation pour atteindre les objectifs ? faut-il renforcer certaines fonctions ou en limiter d'autres ?
- des alternatives de **spatialisation** : sur base du programme défini,

L'objectif des analyses de ces alternative est de permettre au maitre d'œuvre et au politique de choisir en connaissance de cause : le projet répond-il à ses objectifs ? quels impacts, positifs ou négatifs sont à prévoir et les accepte-t-on dans le but d'atteindre les objectifs ?

Les recommandations faites dans le cadre de ces analyses visent quant à elle à minimiser les impacts négatifs et augmenter les impacts positifs, et permettent d'envisager des scénarii intermédiaires : est-il possible d'éviter certains impacts négatifs ou de compiler certains impacts positifs en combinant plusieurs parties des alternatives étudiées ? quelles parties d'une alternative sont à éviter ou à garder absolument ?

Dans le cas du PPAS Grand-Place et ses environs, ces alternatives ont porté sur **l'ensemble du périmètre** mais également plus spécifiquement sur les **sites-clés identifiés**. L'objectif de ce point est d'expliciter les différentes alternatives. Les résultats de leur analyse sont repris dans le point suivant.

ALTERNATIVE DE LOCALISATION

L'arrêté du 29 novembre 2018 précise que les alternatives développées doivent être raisonnables *compte tenu des objectifs stratégiques ayant justifié le projet de plan et relever de la compétence matérielle et territoriale de l'autorité à l'initiative du projet*.

Dans le cas du PPAS Grand-Place et ses environs, l'autorité à l'initiative du plan est la Ville de Bruxelles. Dès lors, les alternatives géographiques ne peuvent être envisagées que sur son territoire.

Les objectifs stratégiques poursuivis sont quant à eux en grande partie liés au caractère exceptionnel du périmètre de la Grand-Place, reconnue comme patrimoine mondial de l'Unesco, qu'il s'agisse de protéger le patrimoine, ou de retrouver une mixité commerciale, de renforcer la protection et la qualité du logement, de dédensifier les intérieurs d'îlots, de répondre à la carence en espaces verts publics, etc. L'initiative de modification du plan a donc été grandement motivée par la présence de ce patrimoine et du contexte touristiques qui l'accompagne. Dès lors, les alternatives géographiques ne peuvent être envisagées que sur ce périmètre.

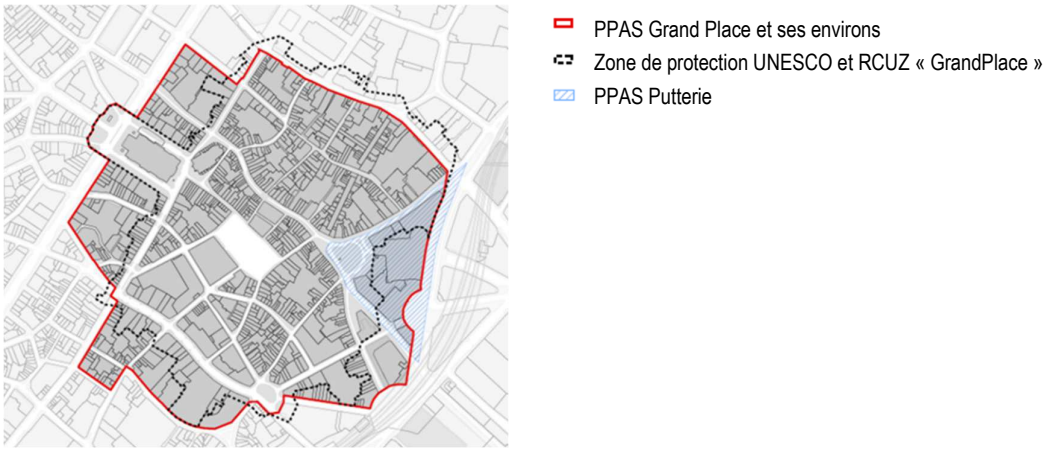
Aucune réelle alternative de localisation ne peut dès lors être raisonnablement envisagée.

ALTERNATIVE DE DELIMITATION

La zone étudiée est située au cœur du Pentagone et couvre la Grand-Place et les îlots alentours. L'élaboration du PPAS visait d'emblée la zone Unesco. Dès lors, c'est le périmètre de protection Unesco qui a servi de base à la définition du périmètre.

Seuls des ajustements sensibles de ce périmètre de protection pouvaient être envisagés, excluant des réflexions plus larges.

Le périmètre de protection présente un découpage très fin, s'alignant souvent sur les parcelles. Dans le cadre de l'élaboration du PPAS, une variante simplifiée du périmètre a été proposée et validée. Outre, son tracé plus simple, cette variante considère des îlots entiers, ce qui est plus adapté à un outil de planification tel que le PPAS. Il a également semblé judicieux d'y inclure le square de la Putterie et le périmètre du PPAS Putterie (dont l'abrogation est envisagée par ailleurs).



Périmètre du projet de PPAS vs périmètre Unesco (Source : ERU)

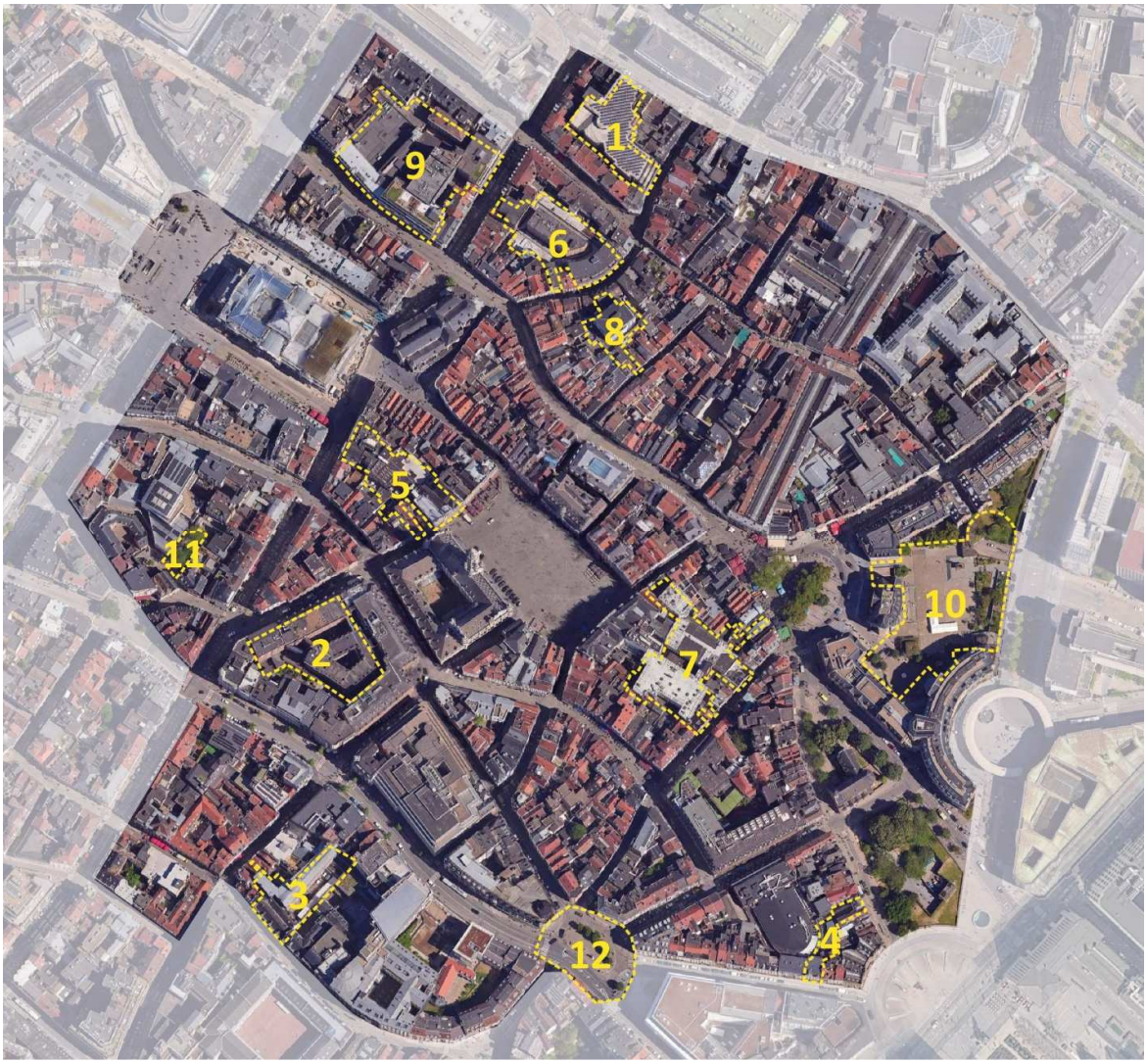
L'étendue importante du périmètre, sa complexité en lien avec sa densité, notamment dans les intérieurs d'îlots peu connus, a guidé le bureau ERU à opérer suivant une double méthodologie : d'une part en développant des alternatives générales énonçant des principes portant sur l'**ensemble du périmètre**, et d'autre part en déclinant ces alternatives sur des sites identifiés comme « **sites-clés** », finalement appelés « sites de mutation » dans le projet de PPAS.

Les sites-clés sont définis comme des sites « ayant un haut potentiel de mutation à court ou moyen terme, et dont l'évolution urbanistique aura un impact spatial et fonctionnel majeur soit sur l'ensemble de l'ilot auquel il appartient soit sur l'espace public dont il est un maillon ». Les sites-clés étudié au départ sont :

- Parking Ecuyer, rue de l'Ecuyer 11, propriété de la Ville de Bruxelles
- Commissariat de Police, rue du Marché au Charbon 30, propriété de la zone de Police Bruxelles-Ixelles
- Rue du Chêne, n°8, , propriété de la Ville de Bruxelles
- Galerie Bortier, rue de la Madeleine 55, propriété de la Ville de Bruxelles
- Immeubles CBC, rue du Midi 8-10 et Grand Place 6, propriété privée
- Galerie du Centre, rue des Fripiers 15 et rue de la Fourche 26, propriété privée
- Galerie Agora, rue de la Colline 14, rue des Eperonniers 7-25, propriétés privées
- Hôtel Arlequin, rue de la Fourche 17-19, propriété privée
- Rue du Marché aux Poulets, n°32, propriété privée
- Place d'Espagne (espace ouvert, traité uniquement dans la phase de spatialisation)
- Square Jo Cox (espace ouvert, traité uniquement dans la phase de spatialisation)
- Place Saint-Jean (espace ouvert, traité uniquement dans la phase de spatialisation)

Suite aux scénarios et analyses des différentes phases, les prescriptions particulières ne concernent finalement que 8 de ces sites.

Localisation des sites-clés (BRAT) :



Vues aériennes des sites-clés étudiés (ERU) :



1 - Parking Ecuyer



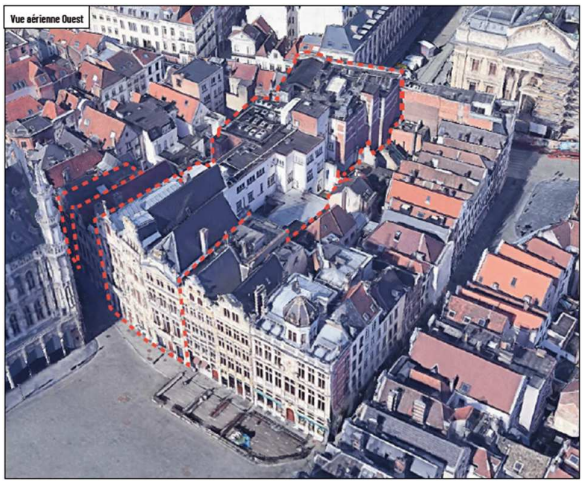
2 - Commissariat de Police



3 - Rue du Chêne



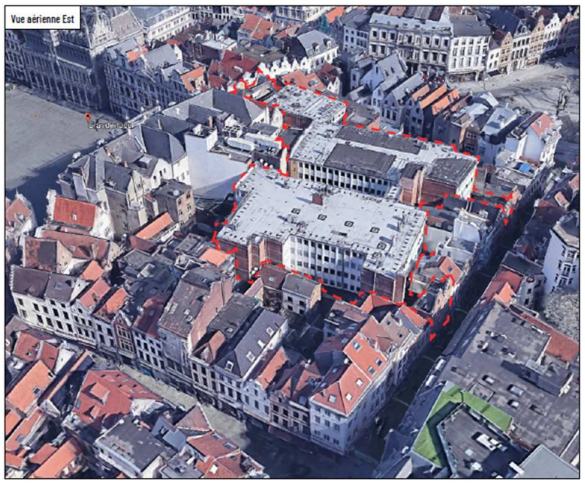
4 - Galerie Bortier



5 - Immeubles CBC



6 - Galerie du centre



7 - Galerie Agora



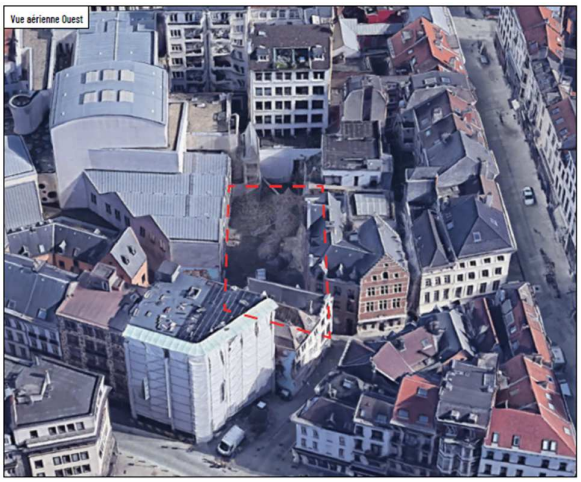
8 - Hôtel Arlequin



9 - Rue du Marché aux Poulets



10 - Place d'Espagne



11 - Square Jo Cox



12 - Place Saint-Jean

ALTERNATIVE TENDANCIELLE

L'alternative tendancielle correspond à la situation 0 du diagnostic. Quelques points sont synthétisés ci-dessous, mais le·a lecteurice trouvera tout le détail au sein de chacun des critères (diagnostic, analyse des alternative programmatiques et spatiales) du RIE (Chapitre III section 3).

L'alternative tendancielle est la situation au fil de l'eau, c'est-à-dire sans élaboration du PPAS. L'évaluation des différents critères se réfère aux projets ainsi qu'aux orientations et stratégies régionales et communales pour le quartier (Plan Régional de Développement Durable et Plan Communal de Développement Durable, Plan Régional de Mobilité, Plan Climat, Programme Régional en Economie Circulaire, Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBrACE), Plan régionale de Gestion de l'Eau…) qui peuvent les faire évoluer dans les années à venir.

En outre, les tendances actuelles qui ne sont pas endiguées par des projets, plans ou programmes se poursuivront. Pour le périmètre étudié, c'est plus spécifiquement le cas du développement des fonctions touristiques, du développement des hébergements touristiques au détriment du logement, ainsi que du développement des commerces à vocation touristique au détriment des commerces de proximité. Ce développement devrait provoquer une **intensité excessive d'activité** au sein du périmètre.

De même, les statu quo actuellement constatés et non significativement modifiés par des projets, plans ou programmes perdureront. Il s'agit ici notamment de la forte densité bâtie des intérieurs d'îlot et des désavantages qui y sont liés (en termes de qualité du cadre de vie, d'habitabilité, d'îlots de chaleur), mais également de la carence en espaces verts accessibles au public (la situation tendancielle ne laisse pas présager une végétalisation augmentée ni de la place d'Espagne, ni des intérieurs d'îlot). Ces problématiques ne se verront a priori pas améliorées, voire empirées.

ALTERNATIVES DE PROGRAMMATION

Les alternatives de programmations sont imaginées par le bureau en charge de l'élaboration du projet de PPAS (dans ce cas ERU).

Une réflexion basée sur les enjeux du périmètre et les objectifs du PPAS a été entamée sur trois alternatives programmatiques, chacune privilégiant certaines fonctions urbaines : une alternative mettant l'accent sur le **logement,** une autre sur la **revalorisation du tourisme**, et une troisième sur les **aspects environnementaux et de mixité des fonctions**. Le choix de ces trois bases de scénarios a permis de comparer trois dynamiques programmatiques très différentes et leurs conséquences, testant des hypothèses de mise en valeur de fonctions urbaines qui rentrent souvent en compétition, voire en conflit.

Toutes les alternatives visaient par ailleurs à protéger et valoriser le **patrimoine,** parfois malmené dans le cadre des rénovations (façadisation, erreurs de rénovation, toits plats…), en fixant des lignes de conduite pour les rénovations et nouveaux bâtiments futurs. Ces lignes de conduite visaient également à améliorer la cohérence du paysage urbain (couleurs, matériaux, alignements…) qui fait parfois défaut. Le développement des balcons et terrasses et la valorisation des toitures faisait également partie des points abordés. La valorisation des venelles existantes et anciennes participait aussi à ce processus pour créer davantage de porosité au sein des îlots, de même que la dé-densification des intérieurs d'îlot (notamment via l'obligation de démolir la couverture des anciennes cours entre maison avant et arrière). Concernant le bâti non protégé, il s'agissait de bien calibrer les autorisations de démolition-reconstruction pour assurer la cohérence architecturale du quartier. Une carte de valeur patrimoniale a été établie et distinguait 4 catégories de bâti. Les alternatives proposaient ainsi trois **variations d'autorisation de démolition-reconstruction et de rénovation**, selon ces catégories.

L'élaboration des alternatives programmatiques s'est déroulée en abordant pour chacune d'elle plusieurs niveaux d'analyse :

- l'analyse des affectations du PRAS îlot par îlot, proposant à certains endroits des précisions ou des dérogations, et la définition des fonctions sensibles non caractérisées par le PRAS : les gifts shops, les cafés et restaurants, les airbnb, le parking, mais aussi un hub logistique ;
- la définition des intérieurs d'îlot, tant en termes d'imperméabilisation qu'en termes de ruptures de gabarits ;
- la définition des espaces ouverts : place d'Espagne, place Agora, square de la Putterie, square Jo Cox, place Saint-Jean ;
- les objectifs poursuivis par chacune des alternatives se traduisent notamment au travers de programmes proposés pour chacun des sites-clés identifiés : le parking de l'Ecuyer, le Commissariat, la rue du Chêne n°8, la place d'Espagne, le site CBC, la Galerie du Centre, la Galerie Agora.

Ci-dessous sont reprises les grandes lignes des stratégies visées dans chacune des 3 alternatives programmatiques :

ALTERNATIVE N°1 : UN QUARTIER HABITÉ

Le logement est une fonction menacée par le rôle touristique du centre-ville et par son manque d'habitabilité (nuisances, densité bâtie, manque d'équipements de quartier) qui le rend peu attractif.

La présente alternative vise à **protéger davantage le logement** (que ne le fait le PRAS) et à limiter l'attractivité touristique ainsi que la spécialisation du quartier que cela entraîne, de manière à **endiguer les tendances actuelles** : le phénomène de « ville qui ne dort jamais » et de « muséification », le développement de commerces tournés vers le tourisme (dont le commerce bas de gamme), le développement d'hébergements touristiques qui supplantent des logements.

Cette alternative ambitionne de déployer une **plus grande offre de logement**, **notamment public**, et développer un quartier agréable à vivre. L'**habitabilité** est également améliorée : petits espaces verts et

non-bâtis, résolution des ruptures de gabarits, plantations d'arbres à haute tige, dédensification en faveur de la pleine-terre…. L'objectif de logement de qualité va de paire avec le développement d'équipements locaux et de commerces de proximité, en ligne avec le concept de ville de proximité ou « Ville à 10' ».

Une autre ambition est de maîtriser les fonctions touristiques. Dans ce cadre, un zonage est proposé afin de cantonner les hôtels d'une part et les hébergements touristiques d'autre part, dans des zones ciblées. Des zones favorables au logement sont également définies. Des contraintes importantes sont imposées sur les commerces qui ne sont pas de proximité et à vocation touristique (giftshops, commerces spécialisés, …). Le nombre de ReCa est également contraint.

L'alternative offre une tolérance pour les modifications lourdes à condition d'implanter du logement.

ALTERNATIVE N°2 : REQUALIFIER LE TOURISME ET LE COMMERCE

Le tourisme et le commerce sont deux fonctions importantes dans ce pôle touristique à rayonnement international : hôtels, airbnb, commerce de destination.

Cette alternative met en avant la dynamique touristique du quartier, permettant la création de nouveaux logements touristiques, vu la demande actuelle, et donc le développement de la fonction hôtelière et plus globalement de l'horeca, ainsi que du commerce et de l'artisanat qualitatif à vocation touristique, y compris les gift-shops. Cette alternative permet ainsi d'augmenter les seuils de base du PRAS en ce qui concerne le nombre de chambres d'hôtel et les superficies commerciales. L'alternative prévoit la création de nouveaux commerces et de circuits commerciaux surprenants et dans certains sites-clés.

L'alternative vise une valorisation évènementielle et scénique de la ville, les espaces publics recevant des kiosques et terrasses, les venelles étant ouvertes au public, certains sites-clés développant des rooftops offrant de nouveaux points de vue sur la ville.

Les démolition-reconstructions, les remembrements et les divisions de biens sont davantage autorisées.

ALTERNATIVE N°3 : UN QUARTIER VERT PLUS MIXTE ET MOINS DENSE

Ce scénario met l'environnement au cœur de sa stratégie : adaptation aux défis environnementaux

et climatiques à venir, réduction de l'impact carbone du quartier, renforcement de la fonction écologique.

L'alternative met l'accent sur la végétalisation et la perméabilisation des espaces non-bâtis (arbres à haute tige dans l'espace public, pleine terre dès que possible, parcs urbains au sein de sites-clé, …) et la dé-densification des intérieurs d'îlots, en réponse à la grande pauvreté du périmètre en espaces verts et en végétation et au taux d'imperméabilisation élevé en lien avec la grande densité bâtie des intérieurs d'îlots qui rend le quartier sujet à l'effet d'îlots de chaleur urbains.

Les bâtiments hors-gabarits sont particulièrement en ligne de mire en vue de la dé-densification, de même que les annexes sans valeur patrimoniale.

Les démolitions sont autorisées seulement dans le cas des opérations de dédensification : les démolitions-reconstructions ne sont donc pas autorisées.

L'économie décarbonée est encouragée (création d'un hub logistique, encouragement de m

Enfin, l'alternative vise à préserver, voire à renforcer, la mixité du quartier en privilégiant l'équilibre des fonctions en maîtrisant les fonctions expansives telles que l'HoReCa, les gifts-shops et les grands bureaux.

CONCRÈTEMENT

Pour les alternatives programmatiques, un ensemble de documents ont été fournis par le bureau en charge de l'élaboration du projet PPAS (ERU), pour expliciter et détailler ces options retenues dans les différentes alternatives :

- Un texte évoquant les orientations générales de chaque alternative, explicitant les grandes options prises et leur philosophie générale ;

Ce scénario est celui de la ville habitée et de proximité, et vise à augmenter l'offre de logement (notamment public) et des équipements de quartier, faisant un effort sur l'habitabilité (retrouver petits espaces verts et non-bâtis, résoudre ruptures de gabarits).

L'augmentation du nombre d'habitants pèsera sur les dynamiques commerciales, améliorant aussi la mixité fonctionnelle.

Objectifs principaux

- Favoriser le logement, notamment public

- Maîtrise des fonctions nuisibles au logement (hébergement touristique, commerce touristique)

- Développement des équipements locaux (ville à 10') et l'habitabilité du quartier

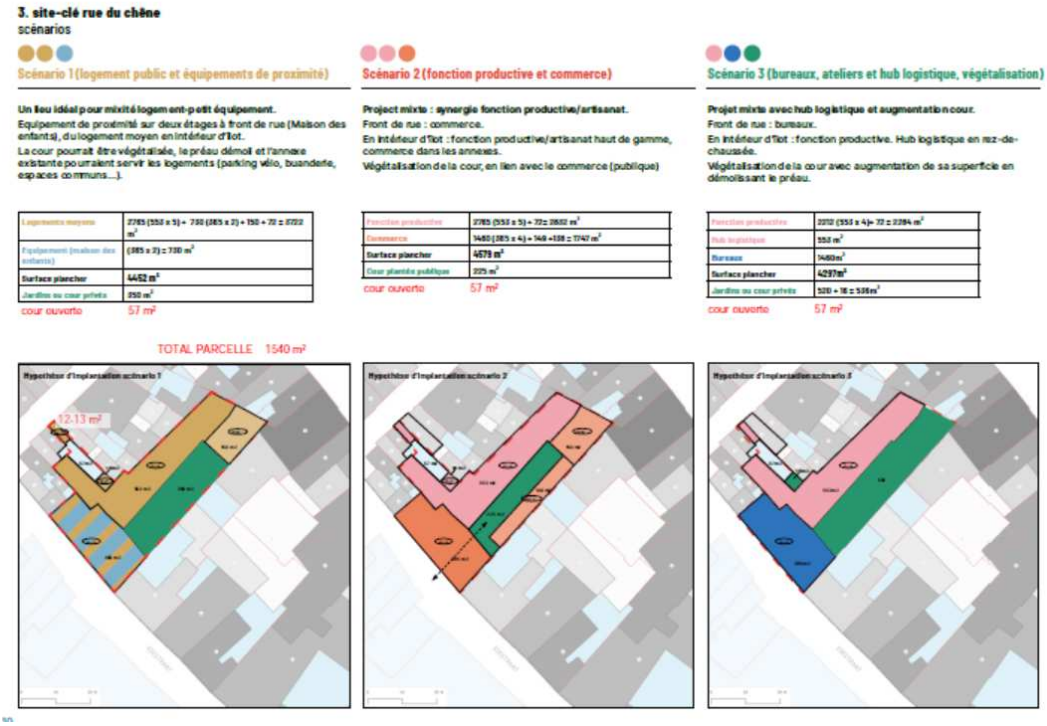
Texte général pour l'alternative 1 (ERU, 2023)

- Un tableau reprenant les propositions de prescriptions relatives aux affectations, par îlot et par affectation, pour chacune des alternatives (m² maximums autorisés par fonction selon les zones) ;

	ILOT 6.1	ILOT 6.2	ILOT 7	ILOT 8	ILOT 9
PRAS : zone existante			église		
PRAS : LNC	toutes rues	toutes rues	/	toutes rues	rue aux herbes
AFFECTATION	**PPAS**	**PPAS**	**PPAS**	**PPAS**	**PPAS**
Activités prod.					
Commerce	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2
Com. spé.	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés / Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés
Com. gros.	Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés / Pas autorisés	Pas autorisés	Pas autorisés
Giftshops (nombre)	interdit	interdit	interdit	interdit sauf rue au beurre et Chair & pain	Interdit

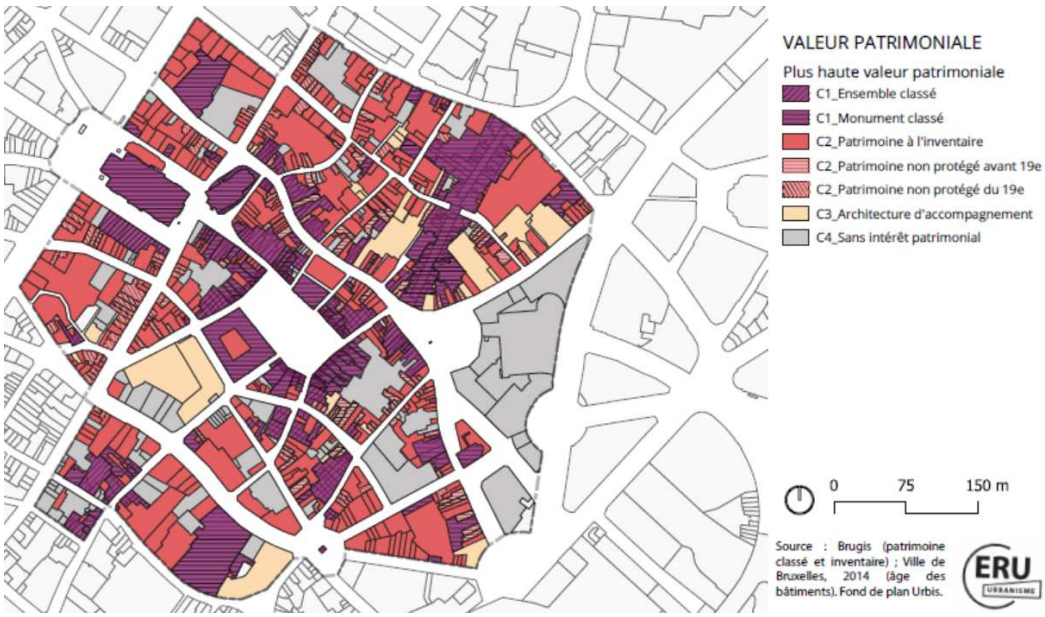
Extrait du tableau des propositions par îlot pour l'alternative 1 (ERU, 2023)

- Des schémas et tableaux relatifs aux options prises pour les sites-clés (de l'ordre du projet : superficies planchers, superficies par fonctions, localisation des fonctions sur le site…) ;



Schémas et tableaux pour le site-clé « rue du Chêne » (ERU, 2023)

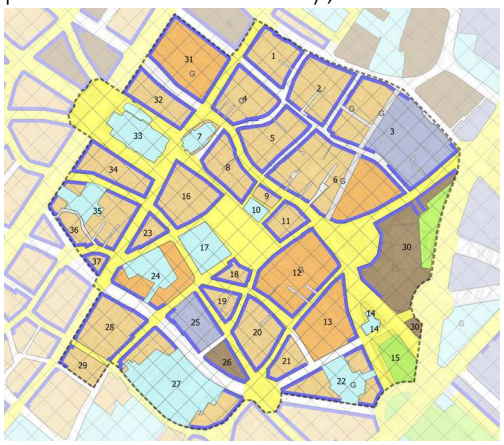
- Une cartographie des bâtiments présentant un intérêt patrimonial, qu'il soit reconnu officiellement ou non.



Carte indiquant la valeur patrimoniale des bâtiments (ERU, 2023)

D'autres documents ont également servi de base pour la réalisation de traitements de ces informations dans un objectif d'analyse dans le RIE :

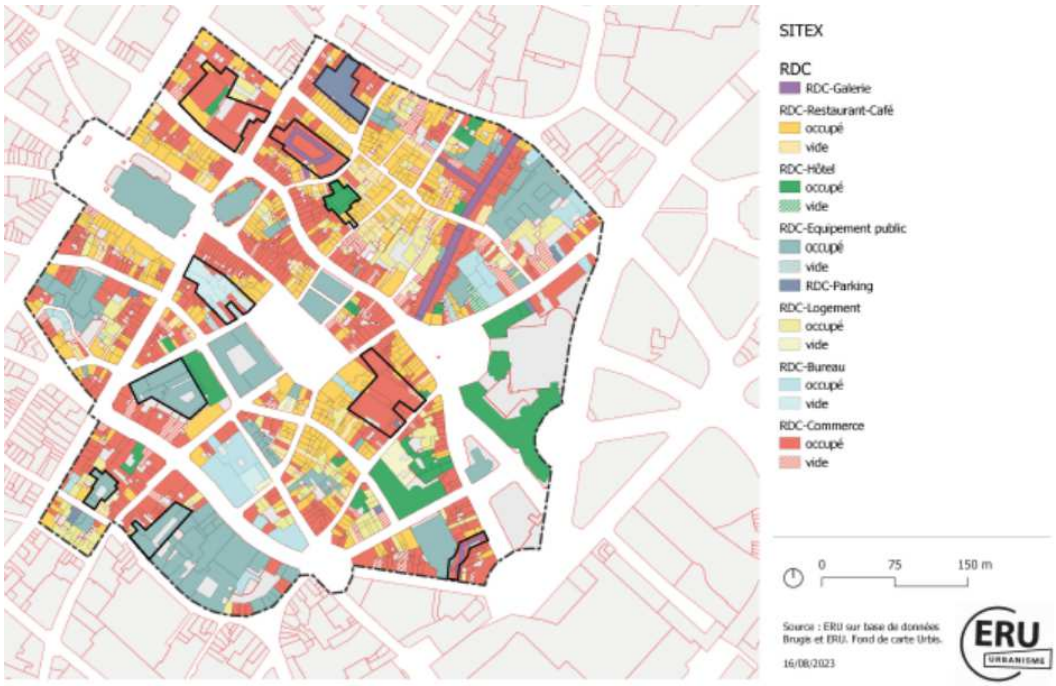
- La carte et les prescriptions du PRAS en ce qui concerne les affectations (m² maximum autorisés par fonction selon les zones) ;



		Zone d'habitation	
		PRAS	modification via PPAS
Logement			
	logement public (%)		
	logement privé (%)		
Equipement		250m² par immeuble (+ act.prod.)	
	Type équip.	1000m² équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé	
Activités prod.		250m² par immeuble (+ équ.) 500m² sous conditions.	1500m² SP par immeuble. Répartition des superficies prévues dans la maille entre zones d'habitation et zones de mixité
Commerce		RDC, R+1 sous conditions. 150m² par projet et par immeuble. 300m² sous conditions	

Carte du PRAS et exemple de prescriptions par fonction pour la zone d'habitation

- Un relevé de la situation existante, par fonction et par étage, réalisé dans le cadre du diagnostic de l'élaboration du PPAS[2], sous forme de base de données cartographique basée sur les bâtiments Urbis.

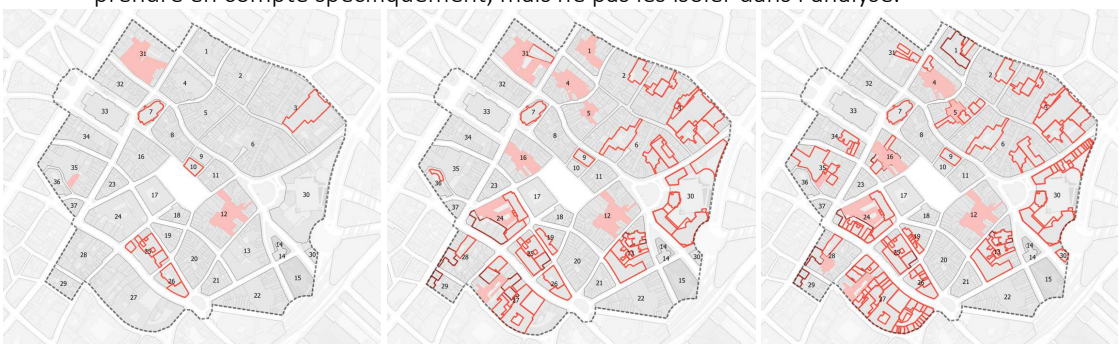


Relevé de la situation existante par étage et par fonction (ERU, 2023)

[2] Certaines corrections ont été apportées à cette base de données (ex : étages « oubliés » complétés, modifications de bureau/équipement pour correspondre au glossaire du PRAS…), sur base de constats lors des traitements de données, de manière ponctuelle et non exhaustive

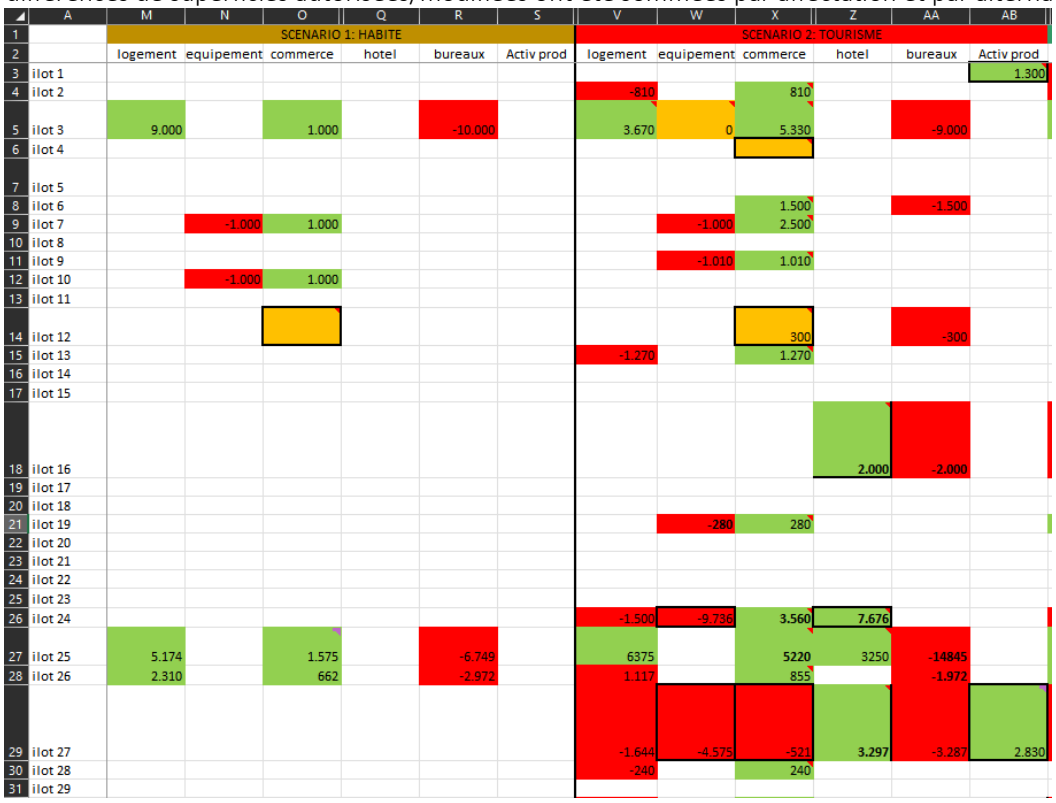
Sur base de l'ensemble de ces documents, un premier travail a été de traduire les intentions « qualitatives » en chiffres, permettant une analyse programmatique « classique ». Pour ce faire, le BRAT a suivi plusieurs étapes :

- La première étape a été d'identifier les îlots et affectations pour lesquelles les alternatives donnent la permission d'augmenter les superficies dédiées à certaines affectations par rapport au PRAS (comparaison des situations de droit cf. typologie d'outil urbanistique qu'est le PPAS). Sur cette base et en la croisant avec la cartographie du bâti, l'étape suivante a permis d'identifier les bâtiments où ces différences étaient applicables dans les faits. Par exemple : si le PRAS permet 1 000 m² de commerce par immeuble et que l'alternative du PPAS propose d'augmenter cette limite à 2 500 m², cette différence s'applique dans le cas des bâtiments présentant une superficie suffisante au rez-de-chaussée et/ou 1er étage : un bâtiment présentant 250 m² au sol ne se verra pas impacté par cette possibilité donnée par le PPAS, alors qu'un bâtiment présentant 1 500 m² au sol le sera. Pour la sélection des bâtiments concernés, leur l'intérêt patrimonial a été pris en compte : les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial ont été identifiés et leur possible regroupement par un projet d'ampleur a été considéré, pour vérifier si ces bâtiments étaient impactés, seuls ou en groupes, par les modifications apportées par le PPAS (ex : 3 « petits » bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial et étant mitoyens, un projet immobilier général pourrait permettre le redéveloppement de ces bâtiments en un « gros » projet, présentant des superficies planchers impactées par les propositions des scenarii du PPAS.
  Les bâtiments ont été identifiés et les superficies concernées ont été reprises dans un tableur.
- En parallèle, les modifications proposées pour les sites-clés ont été ajoutées au tableur, pour les prendre en compte spécifiquement, mais ne pas les isoler dans l'analyse.



Bâtiments impactés par les propositions des alternatives (BRAT, 2023)

- Le tableur ainsi généré compile les modifications rendues possibles ou prévues par le PPAS. Pour chaque îlot, les superficies sont déclinées par affectation, sites-clés compris, pour chaque alternative. Afin de réaliser les analyses RIE relatives à cette phase de programmation, les différences de superficies autorisées/modifiées ont été sommées par affectation et par alternative.



	A	M	N	O	Q	R	S	V	W	X	Z	AA	AB
1		SCENARIO 1: HABITE						SCENARIO 2: TOURISME					
2		logement	equipement	commerce	hotel	bureaux	Activ prod	logement	equipement	commerce	hotel	bureaux	Activ prod
3	ilot 1												1.300
4	ilot 2							-810		810			
5	ilot 3	9.000		1.000		-10.000		3.670	0	5.330		-9.000	
6	ilot 4												
7	ilot 5												
8	ilot 6									1.500		-1.500	
9	ilot 7		-1.000	1.000					-1.000	2.500			
10	ilot 8												
11	ilot 9								-1.010	1.010			
12	ilot 10		-1.000	1.000									
13	ilot 11												
14	ilot 12									300		-300	
15	ilot 13							-1.270		1.270			
16	ilot 14												
17	ilot 15												
18	ilot 16										2.000	-2.000	
19	ilot 17												
20	ilot 18												
21	ilot 19								-280	280			
22	ilot 20												
23	ilot 21												
24	ilot 22												
25	ilot 23												
26	ilot 24							-1.500	-9.736	3.560	7.676		
27	ilot 25	5.174		1.575		-6.749		6375		5220	3250	-14845	
28	ilot 26	2.310		662		-2.972		1.117		855		-1.972	
29	ilot 27							-1.644	-4.575	-521	3.297	-3.287	2.830
30	ilot 28							-240		240			
31	ilot 29												

Extrait du tableur pour le calcul des impacts en termes de superficies (BRAT, 2023)

NB : Pour ce travail de traitement, les hypothèses de base sont que les superficies planchers ne varient pas pour l'ensemble du périmètre (toutes les parcelles sont bâties), à l'exception des sites-clés, où des projets spécifiques sont prévus.

Ainsi, chaque augmentation d'une fonction se fera au détriment d'une autre. Dans certains cas, un choix a dû être opéré (ex : retirer des superficies de fonction bureau ou hôtel), qui s'est fait en se basant sur les grandes orientations de chaque alternative (ex : alternative tourisme, on retire de la superficie bureau et on conserve celle destinée à l'hôtellerie).

Dans certains cas, la situation existante de fait a été prise en compte au lieu de la situation existante de droit, pour refléter au mieux certaines spécificités du territoire. Par exemple, dans certains cas, des bâtiments identifiés (potentiellement impactés par une reconversion possible/prévue par le PPAS) étaient des institutions, telles que le théâtre royal des Galeries, le théâtre du Vaudeville, la salle de la Madeleine… Dans ce cas, leur utilisation de fait a été prise en compte dans le tableur.

Dans certains cas, la situation de fait ne correspondait pas à la situation de droit (PRAS), entre autres sur les sites-clés tels que la Galerie Agora, qui présente en situation de fait beaucoup plus de commerce dans les faits que ce que ne permet le PRAS, et où le PPAS met donc « simplement » la situation de fait en conformité (le tableur ne reprend pas d'augmentation de la fonction commerciale même si le PPAS le prévoit).

Quelques hypothèses de base ont par ailleurs été appliquées :

- Les R+1 peuvent accueillir du commerce sur leur entièreté dans les alternatives 2 (tourisme) et 3 (environnement). Dans l'alternative 1, l'objectif étant de protéger le logement, le commerce est cantonné au rez-de-chaussée uniquement, sauf pour les liserés commerciaux (commerces aux R et R+1) ;
- La fonction productive est également cantonnée aux R et R+1 ;

L'application des choix opérés par le bureau en charge de l'élaboration du PPAS (ERU) pour les différentes alternatives a dès lors abouti aux chiffres suivants :

	Sitex de fait		Alternatives PPAS (différentiel)		
	Espaces occupés	Total (dont vides)	1 logement	2 tourisme	3 envi
Logement (m²)	220 958	264 983	+22 955	+2 227	-1 355
Equipements (m²)	116 307	118 369	-16 166	-22 430	-37 839
Commerces (dont ReCa) (m²)	113 563	133 958	+4 977	+31 418	+18 285
Hotels (m²)	65 985	68 440	-707	+15 787	-4 745
Bureaux (m²)	85 902	102 363	-20 574	-33 262	-11 460
Activités productives (m²)	0	0	+3 400	4 109	+17 244
TOTAL (m²)	602 715	688 113	-6 115	-2 150	-19 870

Les différentiels de superficie pour chacune des alternatives reflètent les orientations générales de ces alternatives :

1 – logement : augmentation de la fonction « logement », au détriment de la fonction « bureau » et accompagnement avec la fonction « commerce » (de manière plus qualitative : à destination du public local et pas du tourisme). La diminution d'équipements est liée à l'ouverture au commerce de zones d'équipements spécifiques (église St-Nicolas et musée de la Ville de Bruxelles).

2 – tourisme : augmentation des fonctions « commerce » et « hôtel », au détriment principalement de la fonction « bureau ». Des fonctions productives sont également développées. La diminution de la fonction « équipement » est principalement liée aux sites-clés de la rue du Chêne et du Commissariat.

3 – environnement : augmentation de la mixité des fonctions de manière générale, avec augmentation des fonctions « logement », « commerce » et « activité productive », et diminution légère des fonctions « bureau », « hôtel » et forte de la fonction « équipement ».

Une série d'hypothèses a ensuite été posée, pour permettre de quantifier certains aspects de la situation projetée, et permettre une analyse des impacts des alternatives et une comparaison avec l'existant. Il s'agit d'hypothèses communément utilisées dans les Rapport d'Incidences sur l'Environnement à Bruxelles : taille moyenne d'un logement, taille moyenne des ménages, nombre d'emploi et de visiteurs journaliers par fonction…). Dans le RIE, pour chaque critère analysé, le point « hypothèse » reprend, le cas échéant, les hypothèses spécifiques utilisées et la source de l'information.

Il est à noter que les données ne sont pas toutes disponibles pour la situation actuelle (par exemple : consommations et rejets d'eau, nombre de visiteur journalier et d'employés par commerce, heures des déplacements motorisés des employés et riverains, consommations en gaz et électricité des différents immeubles, nombre de visiteurs des bureaux…). Lorsque les chiffres actuels ne sont pas connus, les mêmes hypothèses ont été appliquées comme référence pour la situation actuelle et pour la situation projetée.

De ces hypothèses résultent des estimations en situation existante et pour chaque alternative en ce qui concerne le nombre de logements, le nombre d'habitants, de nombre d'emplois et le nombre de visiteurs

quotidiens. Ces chiffres ont été utilisés tout au long des analyses de ces alternatives, pour quantifier leurs impacts sur les différents critères.

ALTERNATIVES DE SPATIALISATION

Les alternatives de programmations sont imaginées par le bureau en charge de l'élaboration du projet de PPAS (dans ce cas ERU).

Lors de la phase de spatialisation, ce bureau, avec la Ville de Bruxelles et sur base de l'avis émis par le Comité d'Accompagnement, a repris des éléments de la phase de programmation pour établir un scénario programmatique préférentiel. Ce scénario programmatique fixe les différentes affectations et leur priorisation. Il a servi de support pour l'élaboration des alternatives de spatialisation. Deux alternatives ont ainsi permis de spatialiser les choix programmatiques opérés.

Les grands principes de spatialisation, communs aux deux alternatives, pour l'ensemble du périmètre et plus spécifiquement pour les sites-clés, sont :

- le respect du patrimoine historique : continuité des gabarits, alignement des rues…
- l'habitabilité des intérieurs d'îlots : hiérarchie entre bâtiments principaux à front de rue et bâtiments d'intérieur d'îlot plus bas, respect des vis-à-vis et des vues, création d'espaces ouverts - végétalisés de préférence

Dans un contexte où la densité actuelle est considérée comme trop importante, de même que l'intensité en termes d'animation, les 2 alternatives proposées ci-dessous visent toutes les 2 une densité et une intensité diminuée mais se distinguent par l'ampleur de cette diminution : la première alternative cherche une densité et une intensité moyennes, alors que la deuxième alternative cherche une densité faible et plus de calme.

La spatialisation est abordée suivant 2 axes :

- La spatialisation des fonctions à enjeux du périmètre : les hôtels, les cafés et restaurants, les gift-shops ;
- La spatialisation des sites-clés : il s'agit de tester des applications d'un programme selon des principes d'habitabilité et dédensification. La programmation varie néanmoins au sein des sites-clés, au vu des spécificités des alternatives spatiales.

La question des fonctions à enjeux est traitée globalement sur le périmètre alors que la question de l'intensité et de la densité est traitée uniquement à l'échelle des sites-clé.

ALTERNATIVE A : DENSITÉ MOYENNE, INTENSITÉ, DISPERSION, POROSITÉ

L'alternative vise un **moindre contrôle des fonctions touristiques,** appelées « fonctions à enjeux » (giftshops, hôtels, ReCa). Les activités touristiques peuvent **se disperser davantage** sur le territoire, notamment **au travers de certains îlots** qui deviennent davantage accessibles, notamment via le renforcement du maillage des venelles et la création de placettes en intérieur d'îlots. Leurs nuisances sont donc moins concentrées mais peuvent être diffuses partout. Certains **îlots sont travaillés pour être plus poreux**, notamment en (ré)activant les venelles vers des activités ouvertes aux publics.

Sur les sites-clés, c'est l'hypothèse de la densité moyenne : les intérieurs d'îlot accueilleront davantage de mètres carrés que dans l'alternative B, engendrant des **usages plus intenses**. Les intérieurs d'îlot des sites-clés **deviennent plus poreux et accessibles**, et sont soit ouverts aux touristes sur les sites pertinents (ex : parcours commercial au site CBC), soit ouverts aux habitants (ex : crèche). Certains sites-clés accueillent des pocket parcs comme solution au manque d'espaces verts accessibles. De manière plus ciblée, cette

alternative teste la présence d'un **hôtel sur le site CBC**, avec plusieurs variantes en termes de nombre de chambres.

ALTERNATIVE B : DENSITÉ FAIBLE, CALME, CONCENTRATION, FERMETURE

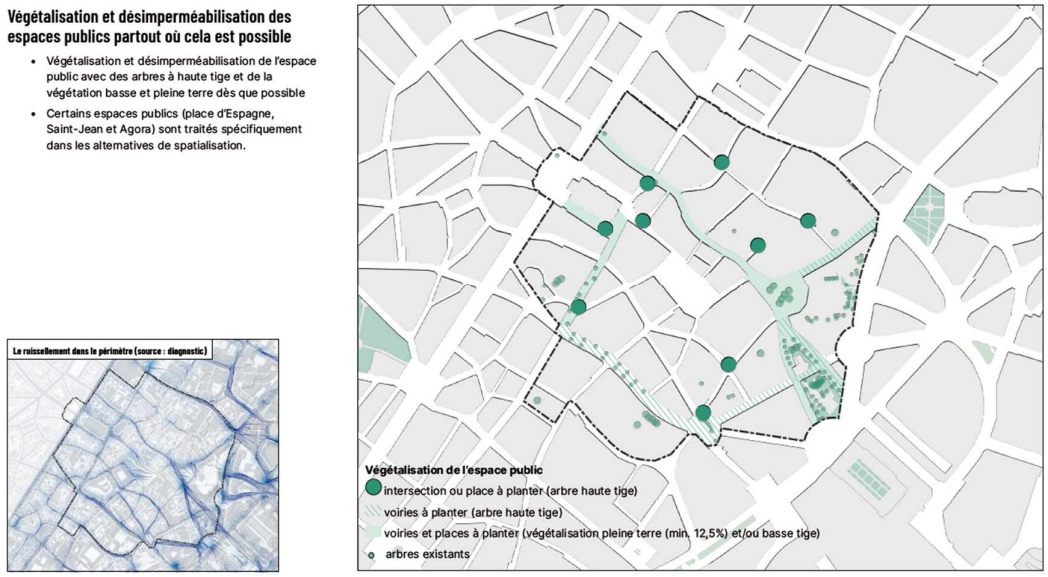
L'alternative vise la **maîtrise et la concentration des fonctions touristiques** dans certaines parties du territoire dans l'objectif de **protéger des zones de calme** (zones pré-identifiées à la phase de programmation). Les îlots s'ouvrent moins au public, les **venelles sont utilisées à des fins uniquement privées** (accès aux logements).

Sur les sites-clés, c'est l'hypothèse de la **densité faible**. Les îlots sont fermés et développent des espaces verts à l'accès généralement plus restreint, ou alors des **usages plus calmes** (logement, équipements communautaires). Cette alternative permet de tester la réalisation d'un **grand parc** entre le square de la Putterie, place Agora et place d'Espagne.

CONCRÈTEMENT

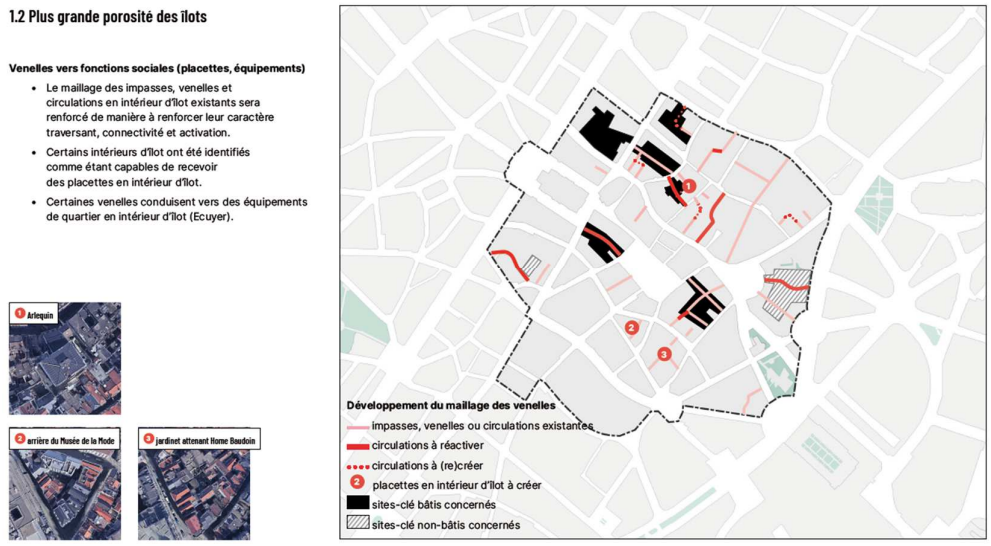
Un ensemble de documents ont été fournis par le bureau en charge de l'élaboration du projet de PPAS (ERU), pour expliciter et détailler les options retenues dans les différentes alternatives :

- Un texte et des cartes évoquant les options programmatiques retenues. Certaines de ces options ayant trait à la spatialisation, ces informations ont également été utilisée ans cette phase de l'étude ;



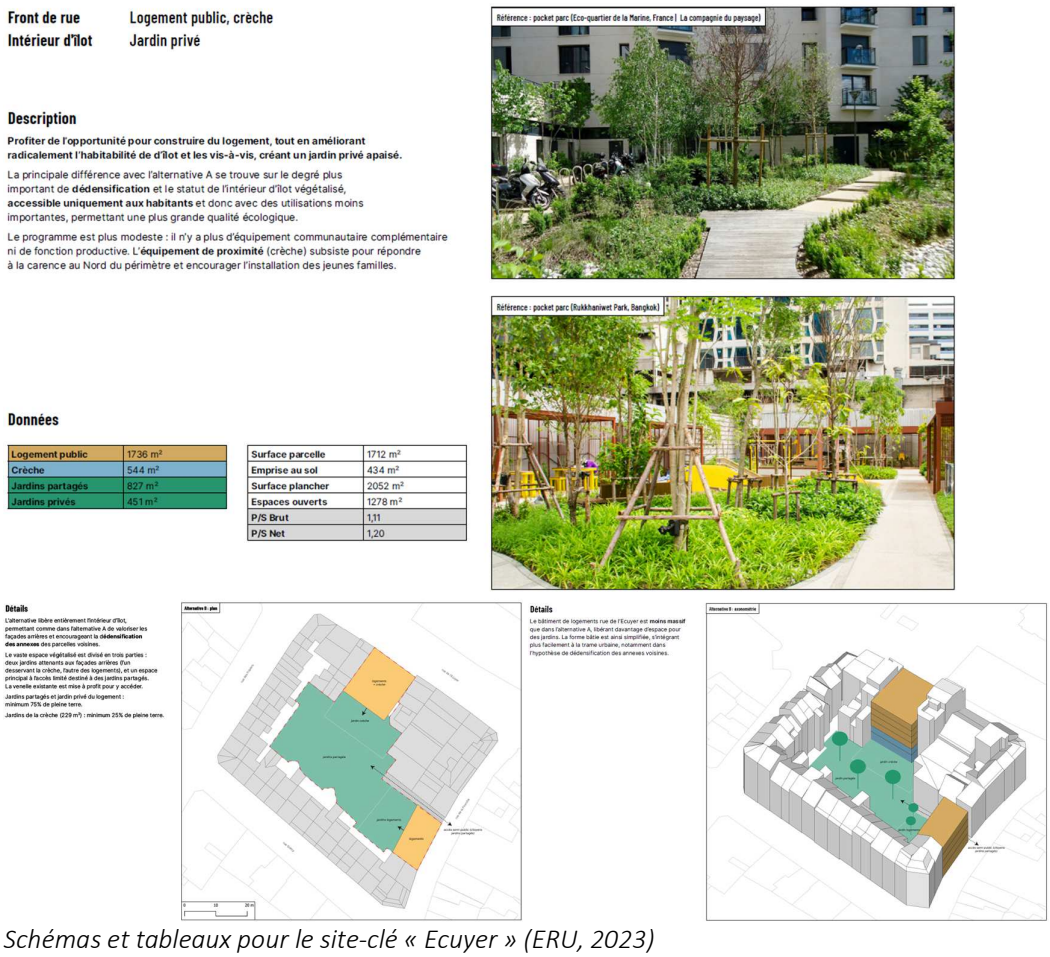
Exemple de choix « programmatiques » qui ont été analysées dans la phase de spatialisation (ERU, 2024)

- Des grands principes de spatialisation, communs aux deux alternatives : respect du contexte historique (continuité des gabarits, alignement des rues, …) et habitabilité des intérieurs d'îlots (hiérarchie entre bâtiments principaux à front de rue et bâtiments d'intérieur d'îlot plus bas, respect des vis-à-vis et des vues, création d'espaces ouverts - végétalisés de préférence) ;
- Un texte et des cartes évoquant les orientations générales de chaque alternative, explicitant les grandes options prises et leur philosophie générale ;



Texte et carte d'options générales pour l'alternative A (ERU, 2024)

- Des schémas, tableaux, axonométries et « moodboards » relatifs aux options prises pour les sites-clés, pour chaque alternative.



Schémas et tableaux pour le site-clé « Ecuyer » (ERU, 2023)

PROJET DE PPAS

Suite aux analyses des alternatives spatiales, un scénario préférentiel a été établi par le bureau en charge de l'établissement du projet de PPAS et la Ville de Bruxelles. Le texte du projet de PPAS a alors évolué conjointement à l'analyse du RIE et sur base de décisions internes. Au final, **la mouture du PPAS qui a été analysée dans le RIE est synthétisée ci-dessous** :

DOCUMENTS DU PPAS

— Conformément au Chapitre 2 de l' Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 2 avril 2020, relatif au contenu des PPAS, le présent projet de PPAS définit des **prescriptions graphiques et littérales**, toutes deux à valeur réglementaire :

- **Le plan des affectations - Feuille n°4 - Plan d'aménagement**
  - → Le plan reprend la délimitation des sites de mutation, les liserés de mixité locale et le tracé des maillages verts définis au projet de PPAS et au PRDD /PCDD. Le plan indique que le PRAS (en vigueur au moment des demande de permis) est d'application en dehors des sites de mutation.
- **Le cahier de prescriptions littérales** qui accompagne le plan d'affectations, appelé ici « Volet réglementaire littéral »
  - → celui-ci est composé de prescriptions générales et de prescriptions particulières, ces dernières étant spécifiquement relatives aux sites de mutation définis sur le plan des affectations et d'un glossaire.

A côté de ces éléments réglementaires, le projet de PPAS est également accompagné de documents à valeur non réglementaire, visant à faciliter la compréhension et l'application des prescriptions :

- Un volet stratégique:
  - → Celui-ci comprend d'une part
    - ▪ un préambule comprenant la note justifiant les dérogations par rapport au PRAS et l'application, pour 2 zones d'équipement, des caractéristiques des zones de forte mixité ;
    - ▪ une note sur les stratégies mises en œuvre au sein du périmètre, qui vise à permettre à chacun de mieux appréhender les enjeux et la vision des autorités publiques sur le périmètre, ainsi que de comprendre les logiques sous-jacentes à certaines prescriptions.
- Un volet de recommandations
  - → qui intègre une série de bonnes pratiques, issues en partie de l'analyse RIE, incitant à aller encore plus loin que les impositions du projet de PPAS ;
- Des planches explicatives des caractéristiques typo-morphologiques et stylistiques :
  - → qui visent à illustrer les caractéristiques typo-morphologiques et stylistiques principales du patrimoine présent au sein du périmètre. Couplées au volet prescriptif du plan, elles permettent la bonne compréhension de l'application des prescriptions générales et guident le demandeur de permis dans son projet.

— Toujours conformément à l'Arrêté précité, le projet de PPAS est accompagné des plans suivants :

- **Le plan de localisation** - Feuille n° 1

- Le plan de la situation existante de droit - Feuilles n° 2a et 2b
    - → Le plan 2a reprend notamment les alignements existants, les passages privés sur sol public, les permis et certificats d'urbanisme, les permis de lotir
    - → Le plan 2b reprend notamment les informations patrimoniales (Zone tampon Unesco, monuments, sites et ensembles classés, inventaire légal des monuments et ensembles et des arbres).
- Le plan de la situation existante de fait - Feuille n°3
    - → Le plan reprend pour chaque adresse l'affectation du rez de chaussée et l'affectation aux étages.

N'étaient pas encore disponibles au moment de la réalisation du RIE :

- Le cahier séparé de plans de la situation existante de droit, au sens de l'arrêté(extrait détaillé du périmètre concerné élargi pour les cartes du PRD, extrait détaillé de la carte du PRAS, extrait détaillé du périmètre concerné élargi du PRM ou de la carte Mobilité PRAS Transports en communs et Voiries, la zone de revitalisation urbaine, les immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité pour cause d'utilité publique et leur date d'approbation, les servitudes ayant un impact direct sur l'utilisation du sol,…).
- Le cahier séparé de la situation existante de fait au sens de l'arrêté (zones inondables, terrains pollués, orthophotoplan, photos du site et de ses environs utiles à la compréhension de la situation existante.

— Le projet de PPAS est également accompagné d'un document graphique opérationnel relatif au droit de préemption établi sur le périmètre :

- Le Plan du périmètre de préemption - Feuille n°5

CONTENU DU PPAS

VOLET REGLEMENTAIRE LITTERAL

Affectations : prescriptions générales et ZONES A PRESCRIPTIONS particulières :

Globalement, le projet de PPAS se positionne comme suit **par rapport aux affectations du PRAS** :

- Sur la globalité du périmètre à l'exception des sites de mutation, les affectations sont définies par le PRAS en vigueur au moment de la demande de PU, mais les **prescriptions générales du projet de PPAS** apportent des **précisions** au PRAS en vigueur en 2025 en ce qui concerne :
  - → le commerce de gros : il est interdit sur l'entièreté du périmètre ;
  - → la localisation des commerces ReCa : ils sont prioritaires dans les établissements déjà existants ;
  - → le nombre de commerces touristiques sur le périmètre : ils sont limités à 20 ;
  - → les typologies de logements : les prescriptions tentent d' inciter à la production de logements familiaux.
  - → De plus, des conditions supplémentaires sont énoncées au sein des liserés de mixité locale définis au plan, visant à améliorer les conditions d'habitabilité des logements (nature des activités devant être compatibles avec le logement, priorité au commerce de proximité (sauf rue du Marché aux Herbes), limitation du nombre de ReCa,…)
- Au niveau des **sites de mutation (prescriptions particulières)** :
  - → soit le projet de PPAS **précise** davantage le PRAS, pour :
    - le site « Ecuyer » en interdisant le bureau et les établissements hôteliers,
    - le site « Marché aux Poulets » en interdisant le commerce en intérieur d'ilot,
    - les sites « Ecuyer », « Galerie Agora » et « Galerie du Centre » en limitant, en intérieur d'ilot, l'emprise du commerce aux rez (ou rez+ entresol)
    - le site Espagne-Putterie, en précisant les affectations principales et secondaires en sous-sol de la place d'Espagne, mais aussi en définissant des « zones de parc » et des « zones de voirie associée à une zone de parc », et ce faisant le projet de PPAS définit de nouvelles règles que celles du PPAS Putterie actuellement en vigueur sur une partie de ce site de mutation
  - → soit le projet de PPAS présente des **dérogations** au PRAS, pour 2 sites de mutation situés en zone d'habitation au PRAS :
    - le site « Grand-Place-Midi », où l'on permet l'installation d'établissements hôteliers de plus grande ampleur que prévu au PRAS;
    - le site « Galerie du Centre », où l'on permet l'installation de plus grandes superficies de bureaux et d'équipements (passage de zone d'habitation à zone mixte).

    Ces dérogations sont justifiées dans le point A.4 du Préambule du volet stratégique.

  - → Soit le projet de PPAS applique les **prescriptions de la zone de forte mixité** à des zones d'équipement (cf. prescription 8.4 du PRAS), c'est le cas de 2 sites de mutation :
    - le site « Marché au Charbon » ;
    - le site « Chêne ».

    Les justifications relatives à l'application des prescriptions de la zone de forte mixité dans ces zones d'équipement sont également reprises dans le point A.5. du préambule du volet stratégique.

Autres prescriptions générales :

Par ailleurs, le projet de PPAS énonce des **mesures préalables** : la justification des demandes de permis d'urbanisme au regard de la documentation patrimoniale, la possibilité de devoir compléter ces demandes par des éléments spécifiques (étude patrimoniale et sanitaire, étude de l'impact sur certaines vues…).

Le projet de PPAS énonce également des prescriptions relatives aux :

Caractéristiques des constructions :

Celles-ci visent notamment à **améliorer l'habitabilité** au sein des ilots et à **mettre en valeur le patrimoine** à travers la conservation des caractéristiques stylistiques et typo-morphologiques.

Elles comprennent une série de **mesures conservatoires :**
- Les constructions à front de rue **ne peuvent pas être démolies** (sauf dans certains sites de mutation). Les **annexes** patrimoniales au sens du glossaire ne peuvent pas être démolies non plus
- La démolition d'immeubles de 4niveaux ou plus implique la réalisation d'une **analyse d'impact sur le patrimoine adjacent**.
- En attendant la réalisation d'un guide d'aménagement (B.3.2.1), un **inventaire complet des éléments patrimoniaux** doit être réalisé pour les projets de rénovation soumis à permis .
- Toute intervention sur des caves anciennes doit respecter la matérialité propre au bâti ancien.

L'**adaptabilité et la convertibilité** est demandée pour les nouvelles constructions de + de 1000m².

Des exigences sont formulées quant aux **matériaux** utilisés (durabilité, qualités patrimoniales, …) et quant aux caractéristiques physiques des constructions : **façades** (baies, garde-corps, pignons, corniche…), balcons, **toitures**…

D'autres mesures visent la continuité des hauteurs des **rez,** le maintien d'un accès séparé vers les étages, l'interdiction, dans certains cas, de créer des entrées de garages à front de rue.
Un point est dédié à le **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).** Un autre point vise les **installations techniques,** dans une optique de limitation des nuisances (patrimoine, habitabilité).

Abords de constructions :

Les prescriptions visent un aménagement des **intérieurs d'ilots** qui améliore leurs **qualités végétales et paysagères** grâce à une plus grande **perméabilité** des sols via la création/maintien de surfaces de pleine terre, à la mise en valeur du bâti en **façade arrière et latérale,** à la **tranquillité** qui y est préconisée (limitation des percées du front bâti en certains endroits…).

Les aménagements futurs viseront une **continuité paysagère et végétale**. Les espaces ouverts végétalisés existants doivent être **préservés** (ou compensés).

Dans le même ordre d'idées, les espaces ouverts participent à constituer un **réseau de fraîcheur**, à l'amélioration de la **gestion intégrée des eaux pluviales**, à contribuer au développement du **maillage vert** et au **développement des biotopes** urbains.

Espace public :

Les aménagements des voiries s'inscrivent dans une logique de **cohérence historique et paysagère**. Le projet de PPAS réfère à la **Steenweg comme colonne vertébrale incluant le parc urbain**.

Tout comme pour les abords des constructions, la **continuité végétale et paysagère** est recherchée, via la pleine terre (tenant compte de la contrainte archéologique). La **végétalisation** des voiries est **maximisée.** Les espaces de **pleines terre** existants doivent être préservés (ou compensé). Le projet de PPAS fait

référence au plan de **maillage vert** où la présence d'arbres à haute tige procurant de l'ombrage est demandée.

Dans le même ordre d'idées, les aménagements en voirie participent à la diminution du phénomène d'**ilot de chaleur**, à l'amélioration de la **biodiversité**, à une **ambiance sonore qualitative**., et à une **gestion intégrée des eaux pluviales**. L'aménagement de l'espace public vise un **objectif « zéro rejet** » à l'aide de dispositifs GIEP.

Vues et perspectives :

Les prescriptions imposent de préserver les vues depuis et vers la Grand-Place, ainsi que certaines vues sur la flèche de l'Hôtel de Ville.

Un périmètre de préemption est également joint au projet de PPAS.

Autres prescriptions particulières (sites de mutation) :

Outre les prescriptions relatives aux affectations évoquées plus haut, le projet de PPAS donne des impositions spécifiques à chaque site de mutation, par exemple relatives :

- aux espaces ouverts : maximisation des biotopes urbains, accès au travers des ilots, …
- au patrimoine bâti : préservation de certaines constructions, …
- aux caractéristiques des constructions : dégagements, taux d'emprise pour 1 site, …

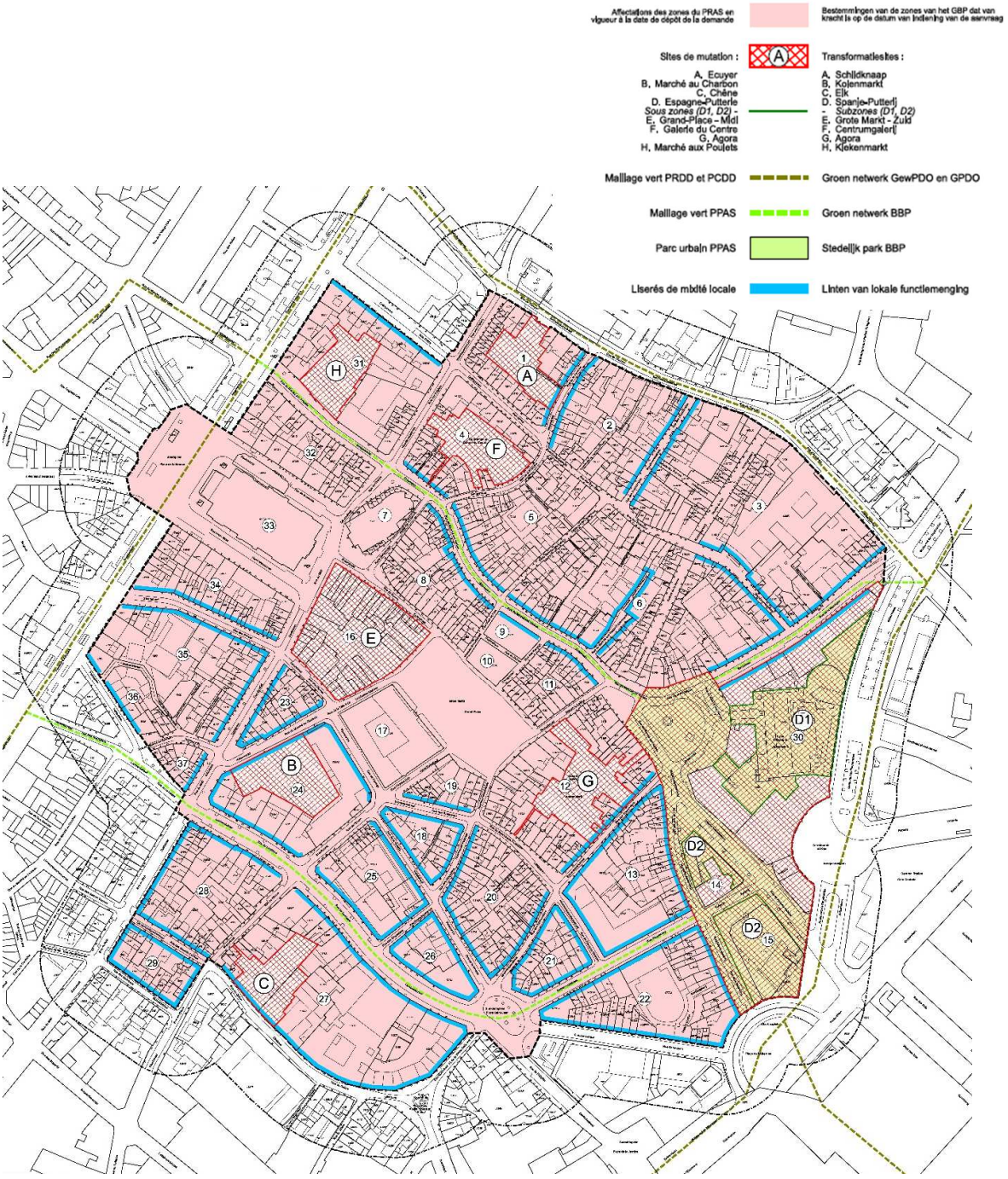
Sites de mutation	E/S max.	P/S max.
A « Ecuyer »	/	/
B « Marché au Charbon »	E/S existant (~84%)	P/S existant (~4,6)
C « Chêne »	E/S existant (~71%)	P/S existant (~2,5)
D « Espagne-Putterie »	/	/
E « Grand-Place – Midi »	E/S existant (~96%)	P/S existant (~4,8)
F « Galerie du Centre »	/ (E/S existant =100%)	P/S existant (4)
G « Galerie « Agora »	/ (E/S existant =100%)	P/S existant (~4)
H « Marché aux Poulets »	60%	P/S existant (~3)

Tableau des taux d'emprise et rapports P/S maximum définis dans les prescriptions particulières.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Dès lors, sur le plan des affectations,

- les sites de mutation sont repris dans un type de hachures quadrillées rouges portant chacun une lettre de référence : les prescriptions générales du projet de PPAS sont d'application sur ces sites (sauf indication contraire) et sont précisées par les prescriptions particulières ;
- le reste du périmètre est repris dans une couleur rose unie, référant aux prescriptions du PRAS en vigueur au moment des demandes de permis, et précisées par les prescriptions générales du projet de PPAS.



Plan des affectations du projet de PPAS

PARTIE IV

Mise en évidence des incidences environnementales et conclusions

Ville de Bruxelles

brat

MÉTHODE GÉNÉRALE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES

Sur base des données quantitatives et qualitatives reçues du bureau en charge de l'établissement du projet de PPAS (ERU), et de tableaux quantitatifs générés par l'application d'hypothèses (voir le point « Concrètement » pour les alternatives programmatiques et de spatialisation présentées ci-dessus), une analyse « classique » d'impacts a pu être menée, au regard des 24 critères de la grille de lecture.

L'analyse se fait selon les dimensions suivantes :

- Pertinence au regard des enjeux et objectifs régionaux et communaux ;
- Effet : positif, neutre ou négatif ;
- Portée : globale s'il touche l'ensemble de la population ou de la superficie du projet ou limitée, s'il n'en concerne qu'une partie (ex : un espace public, un groupe de bâtiments, une tranche de la population…)
- Durée : permanent ou temporaire, réversible ou irréversible.

Pour chaque critère, le RIE reprend :

- les hypothèses posées, le cas échéant ;
- les rappels d'éléments du diagnostic relatifs au critère et à cette phase d'analyse, permettant de recontextualiser et de comparer les propositions par rapport à l'existant ;
- les éléments qui influencent l'appréciation du critère dans chacune des alternatives ;
- et enfin, des recommandations qui dérivent de la comparaison des alternatives. Les recommandations ne visent pas à prendre parti pour une alternative plutôt qu'une autre, mais plutôt à synthétiser les éléments positifs ou à éviter, de manière à avancer vers un scénario préférentiel.

Les recommandations relatives à certains critères viennent parfois prendre le contrepied d'autres recommandations sur des critères différents. La priorité qui sera donnée à l'une ou à l'autre dépend des choix qui seront faits sur l'ensemble du périmètre. Ces interactions entre critères sont reprises dans la partie conclusion dans le RIE.

La mise en évidence des incidences (positives et négatives) et les recommandations formulées lors de cette étape ont permis d'orienter le bureau en charge de l'élaboration du PPAS ainsi que la Ville vers l'établissement de nouveaux scénarii intermédiaires par rapport aux alternatives proposées, minimisant leurs impacts négatifs et maximisant leurs impacts positifs.

Ces analyses ont été finalisées et validées en octobre 2023.

Les recommandations émises dans chaque point d'analyse sont reprises ici de manière synthétique. Des conclusions générales et croisées sont ensuite tirées de l'analyse, et un tableau de l'interaction entre les recommandations et les critères clôture cette partie de l'étude.

CONCLUSION TRANSVERSALE

L'analyse des propositions programmatiques pour le périmètre d'étude abouti premièrement à un ensemble de constats relatifs à des **enjeux transversaux et spécifiques au périmètre**.

On note par exemple, quels que soient les alternatives proposées, la nécessité de développer des espaces verts accessibles au public, pour combler un manque existant et qui sera renforcé par le développement du quartier.

De même, les fonctions « équipement » et « activités productives », de par leur « faible rentabilité au m² », sont des fonctions qu'il convient de protéger, au vu du prix de l'immobilier existant et des tendances actuelles dans le quartier.

Enfin, si la dédensification bâtie (ensemble du territoire) et la résolution des ruptures de gabarits (spécifiques) sont importantes, elles imposent des diminutions de superficies plancher dans le quartier, donc une complexité dans le cas des propriétés privées (droits acquis) et une augmentation de la valeur des superficies plancher restantes, qui n'est pas spécialement bénéfique dans le cas spécifique qui nous occupe.

Par ailleurs, le contexte patrimonial a un rôle important dans le cadre de l'étude et impacte tant le PPAS en lui-même que le processus de sa mise en place. En effet, d'une part, le fait de réaliser un PPAS conservatoire est l'intérêt majeur de cet outil pour la zone étudiée. La contrainte patrimoniale et la densité bâtie sont d'autre part tellement importantes que les différences entre les alternatives sont assez subtiles.

Ces dernières ne sont pas équivalentes pour autant, mais les subtilités s'expriment principalement de manière qualitative. Si les impacts sont limités de manière générale, la différence est surtout marquée par les thématiques impactées par chaque alternative.

Dans la globalité, l'impact quantitatif est finalement très faible (quelques pourcents de différence avec l'existant et entre les alternatives), à l'exception du potentiel d'emploi, dont les impacts dépassent la dizaine de % de différence par rapport à l'existant.

Les impacts ayant plus d'importance au niveau quantitatif seront donc surtout ceux liés aux sites-clés. Les propositions sont par contre plutôt de l'ordre du projet et moins de la planification globale. Un des marqueurs de cette problématique et l'apparition de réflexions relatives à la faisabilité technique et opérationnelle des propositions.

Les mesures d'accompagnement auront dès lors un rôle important pour ces sites (prescriptions plus générales pour ne pas se conformer à un projet trop précis, mais volontés et orientations à donner via le scénario préférentiel et les mesures d'accompagnement du PPAS).

De la même manière, les sites-clés qui sont des propriétés publiques sont des opportunités à saisir pour s'approcher effectivement et « rapidement » des objectifs définis pour le PPAS (e.a. logements sociaux).

De manière générale, on peut constater que le PRAS permet de répondre globalement aux enjeux quantitatifs mis en avant par le diagnostic et aux objectifs du PPAS. Le PPAS devra dès lors se concentrer sur les aspects qualitatifs des enjeux et objectifs : l'analyse des alternatives programmatique abouti sur l'importance, dans une moindre mesure de la spatialisation des fonctions, mais principalement de la rédaction des prescriptions générales et des mesures d'accompagnement. Les thématiques telles que le commerce, les équipements, les bureaux, les activités productives, l'espace public… ne seront pas tellement impactées par leur quantité (superficies prévues au plan) ou leur localisation au sein du périmètre, mais bien par la diversité des types définis au sein de ces thématique (commerce de proximité, équipement de proximité, activités artisanales…) et les spécificités des prescriptions qui les concernent (qualité de l'espace public, public ciblé, activités types…).

L'analyse a également abouti sur la mise en lumière d'un nombre important d'enjeux qui ne restaient pas réellement dans le cadre du PPAS, tels que les problématiques liées au logements touristiques (airBnB), les vides locatifs, les horaires de livraison, la privatisation de l'espace public (terrasses)… ou dont les probabilités de réalisation sont limitées (désimperméabilisation, dédensification du bâti, développement d'activités productives, végétalisation…). Le scénario préférentiel pourra reprendre ces points, mais le cadre du PPAS lui-même ne pourrait en aborder que certaine et uniquement via les mesures d'accompagnement. Il semble donc indispensable d'accompagner la mise en œuvre du PPAS par d'autres outils et leviers pour atteindre les objectifs et activer effectivement le périmètre.

Dans la même veine, il semble important de replacer le PPAS et le périmètre étudié dans un cadre plus large, qui gère une série de problématique à l'échelle du pentagone voire de la Commune toute entière. C'est particulièrement le cas par exemple pour les hôtels et les bureaux, dont les stratégies de développement doivent être étudiées et définies à une échelle plus large.

SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS

L'objectif ici est de rappeler synthétiquement les recommandations émises au fil du texte. Pour les recontextualiser et comprendre d'où elles sont tirées, il y a lieu de se référer à l'analyse faite dans le RIE.

Organisation spatiale

- Structure des espaces bâtis et ouverts
    - Fixer des objectifs d'augmentation des espaces ouverts au sein des parcelles et de manière spatialisée, en tenant compte des spécificités de chaque îlot (présence plus ou moins importantes d'annexes patrimoniales potentielles, possibilités de dégagements importants via un ou plusieurs projets d'ampleur), plutôt que de viser des prescriptions générales qui s'appliquent à l'ensemble du périmètre ;
    - Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre effectivement ces objectifs, au vu de la complexité du bâti d'une part (petites parcelles), du patrimoine et du caractère privé de la majorité des parcelles (droits de constructions acquits).
- Eléments construits et patrimoine
    - Offrir une protection, moindre que celle du classement, contre la démolition, par exemple, comme proposé dans l'alternative 1, à tous les biens inscrits à l'inventaire Iris monument. A défaut, on prévoira au moins une analyse approfondie des sites repris en catégorie 2 sur la carte de valeur patrimoniale ;
    - Sévérité du PPAS en ce qui concerne la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction
- Paysages urbains et repères symboliques

- D'un point de vue strictement programmatique, on ne peut pas identifier d'impact sur le paysage. Cependant, il y aura lieu, en phase de spatialisation de vérifier les impacts liés à l'augmentation de certains gabarits en vue d'une dédensification par diminution de l'emprise au sol, ainsi que l'impact d'arasements éventuels.

Dynamique urbaine

- Population et logement
  - Inciter à une proportion suffisante de logement par rapport aux fonctions telles que l'HoReCa ;
  - Prévoir d'augmenter les équipements de proximité et développer des espaces verts (d'envergure) accessibles au public pour assurer une soutenabilité de la densification ;
  - Assurer le développement de logements publics, plutôt pour certains îlots ciblés, plus probables, que pour l'ensemble des îlots ;
  - Imposer 100% de logement public dans les propriétés appartenant aux pouvoirs publics ;
  - Assurer le développement de logements de grande taille ;
  - Mettre au point une règlementation et un contrôle de la transformation de logements en appartements/logements touristiques afin d'endiguer la dérive actuelle ;

- Equipements et commerces
  - Rédiger des prescriptions générales précisant le type d'équipements à développer, soit dans certaines zones (en fonction des propositions, analyses et conclusions de la phase de spatialisation) soit dans toutes les zones.
  - Assurer la protection des fonctions équipement et commerce de proximité, par exemple via les prescriptions générales ;
  - Le cas échéant (entre autres selon la spatialisation des fonctions), les proportions maximum de commerce par projet et par immeuble pourraient être adaptées en fonction des îlots, entre autres également pour limiter l'impact patrimonial des développements possibles (remembrement…).
  - Ne pas oublier l'impact en termes d'emploi en posant des choix relatifs aux ReCa.
- Hotels
  - Limiter les fonctions touristiques au sein du périmètre Unesco. Une politique de diversification, voire de dispersion du tourisme pourrait répondre aux problématiques engendrées ;
  - Intervenir sur le marché des logements touristiques (logements entiers mis en ligne), en complément du 'stop hôtels' envisagé. Par exemple via l'obligation de coupler la création de nouvelles résidences de tourisme à des mesures compensatoires (article 0.12 du PRAS) via les demandes de permis), le fait de faire appliquer un seuil maximal (par ex. 25% du parc de logements) pour les logements touristiques (cf. Bruges ou Ostende), de contrôler de manière plus stricte l'ordonnance de 2014, d'en relever la charge fiscale, (attention, vraisemblablement de façon zonée, ni orienté vers un seul type d'hébergement touristique)… ;
  - Préparer l'impact du développement de fonctions et activités touristiques autour du périmètre si on les réduit ici. Intérêt de se doter d'une vision transversale sur l'hypercentre qui met en évidence vers quel type de centre-ville on souhaite s'orienter (vision), par exemple le Plan Communal de Développement Durable (toujours en gestation) ;
  - Mettre en place une vision politique au niveau régional sur l'offre en hébergement et mise en place d'un outil permettant d'évaluer les nouvelles demandes d'extension ou d'implantation (cf. Maastricht) : toute nouvelle offre doit démontrer comment elle

compte se distinguer de l'existant et augmenter l'attractivité de la ville comme destination, fournir la preuve de viabilité dans le marché.

- Activités et transition économiques
    - Permettre la conservation de superficies de plancher de bureau variées (zones administratives pour de grands bureaux et prescriptions spécifiques aux zones d'habitat et/ou mixte pour des superficies plus petites, accueillant des bureaux plus petits (PME…)). Les zones alentours du périmètre proposant quant à elles des superficies importantes, leur limitation semble peut-être plus pertinente (par exemple au profit de la fonction hotellière, cf. point précédent sur les hôtels).
    - Permettre les activités productives tout en les limitant, ce qui est le cas dans le PRAS. S'il existe une réelle volonté de développer des activités productives, le PPAS devrait s'assurer, via ses prescriptions générales, de leur « priorité » sur d'autres fonctions, peut-être définir certains lieux plus propices que d'autres (voir spatialisation), et prévoir des mesures d'accompagnement incitantes.

Environnement humain

- Bruits et vibrations
    - Les recommandations seront plutôt du ressort de l'analyse des alternatives spatiales (la localisation des logements et hôtels ainsi que le développement et l'aménagement des espaces publics devront être pensés pour limiter les impacts négatifs du bruit sur les fonctions sensibles).
- Qualité des espaces publics pour le déplacement et le séjour
    - Orienter les aménagements vers une certaine qualité de « séjour » (mobilier urbain, choix des plantations…).
    - Gérer l'usage de l'espace public par le privé (terrasses de cafés, débordement de commerces etc.), notamment au vu de l'augmentation du nombre de piétons dans le périmètre. Cela pourrait prendre place dans la phase de spatialisation (où gérer de manière plus stricte), mais sera également à traiter vie des outils extérieurs au PPAS.
    - Cadrer les activités productives (types et/ou lieux, relation avec l'espace public…) sur base du potentiel impact néfaste vis-à-vis de l'animation de l'espace public (la fréquence des livraisons, la taille des camions nécessaires donc des entrées dans le bâtiment, la présence de murs aveugles, …).

Déplacements

- Mise en œuvre de la SMV et modes de transport
    - Au vu du contexte spécifique de la zone, assurer la qualité de mise en œuvre des réseaux actifs (vélo et piétons + accessibilité universelle) sur l'espace public (prescriptions générales et/ou mesures d'accompagnement) ;
    - Améliorer les conditions de déplacements et de séjours, surtout sur certains axes. La phase de spatialisation et la rédaction des prescriptions générales du PPAS sont des étapes plus propices par rapport à cette thématique ;
    - Revoir le passage de l'itinéraire Vélo Confort par la rue du Marché aux Herbes ;
    - Traiter les enjeux pré-identifiés (rééquilibrage de l'axe Lombard au profit des TC et vélos, accès à la gare centrale à travers le bâti (cf. PPAS Putterie), assurer la cohabitation des modes sur la rue Duquesnoy) dans les phases suivantes de l'étude.
- Poids lourds et livraisons
    - Définir l'activité « hub logistique » (entre autres dans les types de fonction), pour qu'il puisse prendre place au sein du périmètre.
- Stationnement
    - le PPAS pourrait réduire l'imposition du RRU de 1 emplacement par logement, en lien par exemple avec la catégorie patrimoniale des bâtiments. Inversement, des parkings

vélo sécurisés à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot sont importants pour garantir le shift modal.
    - La reconversion de parkings automobiles pourrait être l'occasion de garantir une certaine offre de stationnement vélos de différents types (incluant électriques, cargo, long tail…)
    - La mutualisation des emplacements pour véhicules motorisés existants ferait sens.
    - La fermeture et reconversion des parkings Ecuyer et Grand-Place semblent réalistes au vu de l'offre existante aux alentours.

Environnement et climat

- Microclimat / sol / réseau écologique
    - Dédensifier et résoudre les ruptures de gabarits ;
    - Porter des mesures de dédensification au droit des propriétés publiques ;
    - Imposer de la pleine terre semble dans tous les cas (prescriptions précises et mesurables). Mobiliser les mesures d'accompagnement du PPAS pour préciser certaines prescriptions ;
    - Porter attention à la mise en valeur du patrimoine lors du choix des impositions relatives à la végétalisation, tant en rue qu'en façade ;
    - Développer la question de la gestion intégrée des eaux pluviales au niveau de l'espace public (notamment en voirie), en parallèle de celle développée au niveau de la parcelle ;
    - Les augmentations de gabarits permises sur les sites Marché aux Poulets et CBC mériteraient d'être davantage cadrées ;
    - De manière générale, la phase de spatialisation sera déterminante pour l'évaluation de cette thématique, tant en ce qui concerne l'ensoleillement, que le maillage vert et l'atténuation de l'effet d'îlots de chaleur.
- Eaux
    - Imposer des contraintes spécifiques en termes de réutilisation d'eau de pluie et/ou réutilisation de la chaleur des eaux usées aux fonctions hotellières ;
    - Tendre vers le zéro rejet, tant à l'échelle de la voirie qu'à l'échelle de la parcelle, pour compenser l'imperméabilisation importante du périmètre.
- Energie
    - Imposer un bilan carbone pour les projets, par exemple via l'outil démolition-reconstruction (Ecores).
    - « Sévérité » du PPAS totalement justifiée en ce qui concerne la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction. Le PPAS est un outil adéquat pour offrir une protection contre la démolition, moindre que celle du classement, par exemple à tous les biens inscrits à l'inventaire Iris monument.

Circularité

- Circularité
    - Imposer pour tout projet un inventaire des éléments présentant un potentiel pour le réemploi.

Ces analyses ont été finalisées et validées en avril 2024.

L'objectif de cette conclusion est de mettre en avant, par thème ou lieu, la diversité des recommandations et de permettre au bureau en charge du PPAS et à la Ville de Bruxelles de faire des choix éclairés pour l'établissement d'un scénario préférentiel et d'un PPAS optimisé et « en conscience ». En effet, pour certains points, les recommandations vont dans le même sens alors que pour d'autres, les recommandations diffèrent voire s'opposent. Ce point explicite dès lors les croisements des recommandations par sujet, de manière transversale.

La conclusion s'articule en 3 parties :

- le croisement des recommandations sur les sujets spécifiques que sont le zonage et les fonctions faibles, les nouveaux espaces en intérieurs d'îlots, les arasements et les nouveaux volumes ;
- le croisement des recommandations sur les lieux spécifiques que sont l'espace « Putterie » (reprenant le triangle Albertine/Agora/Sts-Michel-et-Gudule), la rue Duquesnoy en lien avec la place Saint-Jean, et les sites-clés ;
- le croisement des recommandations d'ordre général, d'une part sur les espaces cadastrés et sur les espaces publics, et d'autre part de manière ponctuelle.

Une remarque générale vient entamer cette conclusion : le manque de connaissances techniques (pour la place d'Espagne) et patrimoniales (entre autres pour les îlots concernés par les sites-clés et autres interventions type placettes/venelles) ne permet pas toujours d'estimer au mieux les impacts des propositions : le manque d'informations sur la matérialité et la réalité physique et patrimoniale des intérieurs d'îlot rend par exemple l'appréciation des alternatives très théorique et déconnectée du site ; il en va de même pour les propositions relatives à la place d'Espagne. Au vu de l'importance patrimoniale de la zone, il semble pertinent de réaliser une étude plus poussée au moins sur les îlots concernés sites-clés, idéalement dans le cadre du PPAS, avec comme but de calibrer au mieux les objectifs, le réalisme des propositions tant programmatiques que spatiales, et des prescriptions graphiques et littérales du PPAS. Plus globalement, si la contextualisation patrimoniale faisait partie intégrante du projet de PPAS, les prescriptions pourraient se baser sur ce contexte local pour définir d'éventuelles impositions différenciées[3], par exemple par îlot (ou favorisant la conservation du bâti non classé). Il y a notamment lieu d'affirmer le caractère patrimonial présent dans les îlots des sites-clés et éventuellement d'introduire des demandes de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde, permettant une meilleure protection dans le cadre des projets par la suite. Parmi ces îlots, un focus encore plus important serait justifié sur ceux qui comprennent des venelles ou des impasses en vue d'une dédensification en lien avec le maillage des venelles.

Si la réalisation de telles études n'était pas l'intention de la Ville, il semble que le PPAS doive poser un cadre exprimant ses objectifs de conservation d'une part (patrimoine) et d'augmentation de la qualité de vie d'autre part (place d'Espagne), quelles que soient finalement les contraintes découvertes lors des études réalisées ultérieurement et à cadrer via la PPAS (pourrait fixer des exigences plus spécifiques que les standards, par exemple des coupes à travers l'îlot, des recherches sur la matérialité…). Les résultats de ces études pourraient permettre des dérogations aux prescriptions,

[3] Il peut s'agir par exemple d'imposer d'investiguer l'évolution historique des toitures pour rester fidèle à la situation historique, d'imposer que les aménagements en lien avec la protection incendie limitent au maximum l'impact visuel et matériel des interventions, d'interdire les ouvertures dans les maçonneries anciennes classées, d'imposer l'avancement des châssis lors de l'isolation des façades arrière pour conserver la modénature traditionnelle des façades, d'imposer des matériaux (finition des enduits, toiture…) d'interdire les ouvertures dans les toitures, d'interdire explicitement les rehausses en toiture…

mais les ambitions ne devraient pas être « rabaissées » d'avance dans les prescriptions faute de connaissances suffisantes à l'heure de l'établissement du PPAS.

RECOMMANDATIONS CROISEES SPECIFIQUES

Le **zonage des fonctions faibles** ou des spécificités du territoire semble être un bon point d'entrée pour poser des choix et organiser le territoire, les autres fonctions et guider l'élaboration du PPAS. Dans les propositions de spatialisation, cela a principalement été le cas pour la fonction « logement », fonction sensible et faible au sein du territoire. Si cette volonté de zonage est confirmée, les choix posés pour le scénario préférentiel et le PPAS doivent être cohérent avec celui-ci : une fois la zone définie, il importe de fixer les règles qui y seront d'application, et ce transversalement à toutes les thématiques environnementales. Les fonctions équipements de proximité et activités productives, ou la question du patrimoine pourraient également se voir zoner spécifiquement dans le cadre du scénario préférentiel et/ou du PPAS.

Ainsi, dans les propositions réalisées jusqu'ici, la définition de « **zones favorables au logement** » a permis d'offrir une vision qui peut permettre de clarifier les règles pour les développements futurs. Ce zonage favorise à la fois le maintien et/ou le développement de logements dans le quartier mais également le caractère qualitatif de ceux-ci. Dans les zones favorables au logement, la dé-densification des intérieurs d'îlots est particulièrement importante et profitable à tous les logements existants et nouveaux (dans la mesure où le but poursuivi vise la qualité (visuelle, sonore…) des logements). Ainsi, ce choix devra influencer les fonctions proposées entre autres sur les sites-clés concernés par ces zones (Commissariat, Marché aux Poulets et Galerie du Centre), et encore plus sur les parcelles publiques (e.a. logement social). Il est cependant également important de clarifier le fait que le logement a toujours sa place en dehors de ces zones.

De ce choix découle une série de recommandations, pour maximiser les impacts positifs sur la fonction faible favorisée : limiter le nombre de ReCa sur certaines faces de rue (ne pas l'interdire complètement pour éviter le développement de rues « mortes »), garantir une façade calme aux logements de ces zones qui longent les axes les plus bruyants en termes de bruit routier (Ecuyer et Lombard) et de bruits d'activités (Marché au Charbon, Fripiers, Bouchers) et donc porter une attention particulière aux intérieurs d'îlots concernés, végétaliser et maximiser la pleine terre autour de ces zones…

Au niveau des autres fonctions faibles, à savoir les équipements de proximité et les activités productives, les recommandations sont similaires à celles formulées dans les phases précédentes, à savoir que les propriétés publiques sont des éléments essentiels devant être mobilisés pour la mise en œuvre de la vision communale sur ce territoire d'intense activité, particulièrement pour la création de logements sociaux, d'équipements de proximité (nécessité de mise en place de la notion dans le cadre du PPAS) et d'activités productives, fonctions peu « rentables ».

Le développement de **venelles, placettes, espaces verts et autres espaces rendus publics en intérieur d'îlot** est un des sujets qui a généré le plus de recommandations variées au fil de l'analyse par critère.

D'une part, le développement de ces espaces a des impacts positifs :

- les dédensifications permettront d'améliorer les conditions d'aération/respiration, d'ensoleillement, de vis-à-vis, de vues/paysage… au sein des îlots, tous densément bâtis, donc la qualité des espaces attenant, tant privés que publics, en ce compris des logements (meilleure habitabilité) ;
- les dédensifications peuvent permettre d'augmenter les apports solaires passifs en hiver pour les bâtiments attenant qui bénéficient d'une orientation favorable ;
- dans le même sens, les aménagements des espaces dégagés agissant dans le sens de la lutte contre l'effet d'îlots de chaleur (présence d'arbres, perméabilisation, albédo des matériaux…),

permettront un rafraichissement naturel en intérieur d'îlot en été. Ils sont donc à prévoir, mais en tenant compte de l'intensité d'activation du lieu (voir ci-dessous) ;
- les dédensifications liées au développement de ces espaces peuvent être l'occasion de récupérer de l'espace commun pouvant stimuler des opérations collectives à l'échelle des îlots (ce qui implique de permettre et cadrer la présence d'installations techniques telles que des pompes à chaleur) ;
- au vu de la densité bâtie générale au sein de la zone, qu'elle soit historique/patrimoniale (étroitesse du parcellaire, bâti en fond de parcelle…) ou plus récente (grandes constructions « bouchant » les intérieurs d'îlot), la structure des espaces ouverts et le rapport entre espaces ouverts et espaces bâtis bénéficieront de la dédensification proposée ;
- la valorisation d'espaces spécifiques (venelles et intérieurs d'îlots) et la mise en visibilité des caractéristiques patrimoniale (découpage parcellaire, achterhuizen, façades arrière…) d'un point de vue original et peu commun auront un impact positif sur le paysage urbain et le patrimoine spécifique de la zone.

D'autre part, le développement de ces espaces implique des impacts négatifs et/ou points d'attention :

- La dédensification d'espaces bâtis impliquera le développement de nouveaux murs aveugles et la mise à nu de certains éléments bâtis. Sans connaissances patrimoniales fines des îlots concernés, des éléments de mitoyenneté (murs et façades), l'impact patrimonial spécifique aux bâtiments et ensemble classées à proximité ou en mitoyenneté des espaces dédensifiés ne peut être évalué. D'un point de vue de la qualité des nouveaux espaces ouverts générés, cela nécessitera des aménagements spécifiques afin de garantir des interfaces qualitatives pour ces nouveaux paysages d'intérieurs d'îlots (mobilisation par exemple pour des activités sportives ou ludiques, des fresques pour compléter le maillage existant…) ;
- La localisation et la conformation de ces espaces engendrera pour une majeure partie de l'ombrage la plupart du temps. Des principes d'aménagements adéquats devront être mis en œuvre lors des projets, notamment en ce qui concerne l'implantation et le type de végétation, afin d'assurer le caractère qualitatif de ces espaces ;
- La dédensification générera une quantité importante de déchets et présentera des nuisances et une complexité dans le tissu existant dense. Les procédures de démolition doivent donc s'inscrire dans la stratégie globale de dédensification et être justifiées par des bénéfices sur d'autres critères tels que le gain d'espaces ouverts, la qualité des intérieurs d'îlots, le microclimat, mutualisation de dispositifs techniques (gestion des eaux, énergie…), etc. (voir ci-dessus). On favorisera au maximum la circularité des matériaux sortant afin de limiter les impacts négatifs de ces démolitions ;
- Au vu du contexte patrimonial spécifique, la dédensification ne devra pas se faire au détriment du patrimoine. Ainsi, les projets devront faire l'objet d'analyses patrimoniales poussées (à cadrer par le PPAS) visant à déterminer quel bâti présente quelle valeur, définir les opportunités de reconnaissance du bâti et protéger le bâti jugé comme intéressant, même si cela devait modifier le projet initial (tracé d'une venelle ou d'une placette, modification d'un accès ou d'une activité en intérieur d'îlot…). En ce sens, la carte patrimoniale, selon son niveau de détail, et/ou les prescriptions prévue dans le PPAS à l'étape suivante du processus, revêtent une importance particulière, puisqu'elles seront un cadre fort par rapport à cette thématique ;
- La conformation « cachée » de ces espaces publics implique une nécessité de recourir à l'activation de ces espaces en journée, pour y assurer un passage et avec lui la sécurité (objective et subjective) via le contrôle social. L'interface et le dialogue (ouverture/fermeture) avec les rez-de-chaussée, existants et développés en intérieur d'îlot, ainsi que le choix du type d'activité qui y seront tenues (commerce, équipement, activité productive, activité nocturne ou diurne) seront donc structurants pour ces espaces, et à prévoir dans le cadre du PPAS en

tenant compte des différents facteurs urbains en présence (fonctions, zones calme, sécurité…) ;

- L'ouverture d'espaces actuellement privés ou bâtis implique le développement de nuisances à la qualité de vie et des logements attenant à ces espaces, liées au passage public dans de nouveaux espaces à proximité d'espaces privés, telles que la création de vues et vis-à-vis et le bruit. Dès lors, en fonction de la localisation de ces espaces et des choix pris par ailleurs (ex : zone de protection du logement), il est important de poser les choix d'accès et fonctions de ces espaces (public ou privatif, règlementation sur les horaires, types d'activités développées…) de manière cohérente. De même, il est important que ces choix prennent en compte les caractéristiques physiques des îlots (fonctions sensibles au bruit, conformation favorisant ou non la réverbération du bruit…). Dans tous les cas, il y a lieu de prévoir la fermeture des espaces rendus publics la nuit ;
- Dans le cadre de la réouverture de venelles et impasses ou de leurs réouvertures ou créations, il y a lieu de tenir compte de leur statut de protection patrimoniale, de leur localisation au droit de bâtiments classés ou donnant sur des voiries aux valeurs patrimoniale élevées. L'activation de ces passages (accès public ou semi-public) devrait se baser sur une connaissance matérielle en vue de pouvoir assurer ces passages ou non, et dans le cas positif être liée à une gestion et un entretien spécifique.

Enfin, des points d'attention ont également été exprimés, tels que la nécessité d'assurer une volonté politique et des moyens en conséquence, notamment via l'inscription de nouveau alignements, zones de passage public sur sol privé, expropriations, etc. permettant d'objectiver l'effort. Des incitants et/ou moyens financiers seront probablement requis pour la mise en œuvre de ces objectifs, au vu du nombre de sites concernés qui ne sont pas propriétés publiques.

Dans la même veine, de nombreux critères d'analyse se voient améliorés par les arasements proposés. La conclusion des critères de structure des espaces bâtis et ouverts, paysages urbains, microclimat, sols et eaux tendent à favoriser les arasements, pour leur impact positif (résolution de ruptures volumétrique, aération des intérieurs d'îlots, meilleur ensoleillement…). En termes de circularité, les arasements généreraient bien sûr des matériaux à exporter et doivent donc être justifiés au regard des critères précédemment mentionnés. De manière générale, ils devraient faire l'objet d'études sur les matériaux à exporter ainsi que se faire de manière couplée avec le développement de nouveaux volumes, dans un objectif d'optimisation du réemploi et/ou du recyclage. Des prescriptions et/ou mesures d'accompagnement pourraient préciser les modalités liées à ces arasements.

Par rapport aux nouveaux volumes proposés, il semble important qu'ils s'inscrivent dans leur contexte, notamment en termes de profondeur et de bâti, tout en tenant compte et valorisant le patrimoine des parcelles adjacentes, notamment en ce qui concerne les profondeur et gabarits du bâti. Le patrimoine devrait également impacter ces volumes en ce qui concerne leur façade à rue : en fonction de la typo-morphologie de la rue dans laquelle il s'implante, le nouveau bâti pourrait être contraint pour la respecter (voir recommandations spécifiques de certains sites-clés pour exemple). De même, en termes de végétalisation, vu l'impossibilité d'agir significativement au niveau du bâti historique, des exigences plus élevées pourraient être imposées pour le bâti neuf, par exemple en termes de toitures végétalisées (superficies plus grandes que ce qu'impose le RRU et épaisseur du substrat conséquente permettant une toiture verte intensive), taux de pleine terre, végétalisation en façade... En outre, dans un objectif de modularité des espaces intérieurs à moyen et long terme, il est préférable de limiter les profondeurs des nouveaux bâtiments à environ 18 m (ce qui est quasiment le cas pour toutes les propositions, sauf dans le cas de conservation de bâtiments existants). Des prescriptions relatives à la modularité des espaces aux sein des nouveaux bâtiments pourraient être proposées (colonnes porteuses plutôt que murs porteurs (plan ouvert), hauteur entre planchers suffisante…), tout en tenant compte du patrimoine spécifique sur site ou adjacent, le cas échéant. Les procédures de

démolition doivent se passer en lien étroit avec les futurs projets afin d'optimiser les récupérations de matériaux in situ. Afin de promouvoir des canaux de réutilisation des matériaux pour les flux entrants et sortants, le PPAS pourrait imposer de procéder à une étude concernant le potentiel de réutilisation des matériaux et d'ajouter cet inventaire des matériaux réutilisables à l'appel d'offres pour la démolition/transformation des bâtiments. Par ailleurs, le PPAS pourrait, par exemple via les mesures d'accompagnement, encourager au maximum la prise en compte de tous les impacts (environnementaux et financiers) de cycle de vie des matériaux entrants lors des opérations de construction / rénovation (production, transport, construction, adaptation, maintenance / entretien, réparation, réutilisation, fin de vie, etc.). En effet, la difficulté actuelle dans certains projets reste le manque de couverture normative et légale quant à l'usage et la mise en œuvre de matériaux (NIT…). Les expériences et fascicules de recommandations et de bonnes pratiques constituent à ce jour les seuls éléments d'usage, ce qui peut constituer un frein dans le cadre de certaines opérations de rénovation et/ou construction tant pour l'auteur de projet, pour l'entreprise que pour le commanditaire. Le PPAS pourrait donner un cadre dans certains cas précis.

Au vu de l'importance des transformations proposées, des coûts liés et de la potentielle moins-value sur certains sites, dans la pratique, ces changements ont peu de chances de voir le jour via la promotion privée sans incitant supplémentaire ; le risque sous-jacent étant de voir des sites se dégrader à petit feu pour ne pas devoir se conformer aux prescriptions/objectifs généraux (pas de demande de PU pour rénovation ou mise à niveau pour ne pas devoir se conformer au PPAS).

RECOMMANDATIONS CROISEES LOCALISEES

Les sites-clés et zones élargies autour de ces sites cristallisent également un ensemble de recommandations, allant parfois dans le même sens mais nécessitant parfois de faire des choix dans un sens plutôt que dans un autre. Les éléments sont repris ci-dessous et mis en regard les uns des autres pour chacun des sites.

Triangle Gare centrale / Albertine / Gudule (en ce compris place d'Espagne, place Agora, square de la Putterie et rue de la Montagne) :

- Pour de nombreux critères (qualité, activation et sécurité des espaces publics, réseau écologique, eaux, sols, microclimat, espaces dévolus aux modes actifs (sécurité et confort), structure des espaces ouverts, bruit, durabilité de la densification, cadre de vie…), la fermeture du parking Grand'Place devrait s'accompagner de la fermeture au trafic classique des rues Infante Isabelle et de la Montagne, ainsi que de la place Agora. Si ces espaces et rues resteraient accessibles aux taxis et aux poids lourds pour les livraisons nécessaires, comme dans le reste du piétonnier adjacent, la fermeture du trafic permettrait d'envisager un réaménagement complet des places Agora et d'Espagne et du square de la Putterie comme un tout, maximisant ses bénéfices sur les critères susmentionnés ;
- Cet espace gagnerait, pour les critères de modes actifs, de transport en commun, de structure des espaces ouverts, d'activation de l'espace public, etc. à être lié directement avec la gare centrale, au bénéfice de la lecture de la structure des espaces ouverts mais également de l'accessibilité en TC de la zone. Le PPAS pourrait ainsi être l'occasion de redéfinir les trajectoires piétonnes depuis la gare centrale, via l'ensemble Hilton, comme le prévoyait le PU accordé pour ce bâtiment, mais aussi par l'aménagement d'une interface accueillante entre la place d'Espagne et le boulevard de l'Impératrice mettant l'accent sur le cheminement depuis la gare ;
- Au vu de la carence en espaces verts publics de la zone et des contraintes existantes au niveau du sol dans le quartier et plus spécifiquement sous la place d'Espagne, il semble indispensable d'augmenter les proportions de pleine terre là où c'est possible : là où des espaces publics

végétalisés sont développés, imposer un minimum de 30% de pleine terre permettrait de les faire considérer comme des espaces verts publics et ainsi de les faire participer à réduire la carence en espaces verts publics. Imposer un minimum de 50% sur l'ensemble de l'espace et le considéré comme « agrandi » par rapport à la conformation actuelle semblent être deux solutions qui vont encore plus dans ce sens. De même, des prescriptions relatives à la GiEP pourraient trouver leur place dans le PPAS (prescriptions et/ou mesures d'accompagnement). Les bénéfices environnementaux étant importants (microclimat, gestion des eaux, perméabilité du sol, qualité de l'air, réseau écologique…), la gestion de l'accessibilité de certaines zones est à mettre au regard de la possible sur-fréquentation des espaces et du risque de compaction du sol, au détriment des bénéfices ;

- Il semble important de cadrer l'HoReCa dans la rue de la Montagne pour ne pas favoriser son développement en nouvel axe touristique, reliant la place Agora à la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, au détriment de la qualité des logements si cette zone est confortée dans sa qualité de « zone de protection du logement » ;
- Les développements imaginés sur le square de la Putterie devraient se faire en résonnance avec le projet de revitalisation de la galerie Bortier (cf. ci-dessous) ;
- Afin d'augmenter l'appropriation par un public élargi, le développement d'un espace de jeu voire d'un espace sportif sont à favoriser ;
- Plus spécifiquement sur la place d'Espagne
    - le fait que les contraintes techniques soient inconnues à ce stade du processus ne devrait pas entraver les objectifs, donc les prescriptions du PPAS : y imposer minimum 30% voire 50% de pleine terre permettrait de répondre aux objectifs du PPAS et d'assurer les bénéfices susmentionnés, quitte à ce que des contraintes techniques soient invoquées pour déroger à cette imposition le cas échéant. Les objectifs de réaliser un espace vert public fortement végétalisé devraient au minimum transparaitre dans les mesures d'accompagnement, en citant les intentions de cet espace (carence en espaces verts publics, réseau écologique, microclimat, gestion des eaux…) ;
    - quelle que soit la conformation de la place (gradins ou autre), l'accessibilité universelle de la place doit transparaitre dans les prescriptions ;
    - la conservation d'un espace ouvert (pas de nouveau bâti) semble indispensable, dans le contexte très dense du quartier ;
    - des dispositifs de compatibilité entre les aménagements prévus pour dynamiser la place et les fonctions sensibles (logement et hôtel) devraient être mis en place (ex : horaires adaptés si ReCa) ;
    - la mobilisation des étages souterrains du parking semble être la solution la plus durable au regard des impacts positifs et négatifs d'une démolition pure et simple. Si le développement d'un commerce de grande échelle semble peu pertinent, de nombreuses autres affectations que celles proposées pourraient y trouver leur place et être pertinentes par rapport aux enjeux du quartier : centre de distribution urbaine, élargissement/pérennisation du C12, stationnement vélo et/ou point relais de colis, en lien avec la gare centrale… valorisant entre autres l'accès depuis le boulevard de l'Impératrice. Des usages pour la gestion environnementale de la place sont également envisageables, telles que la transformation de l'étage supérieur en couche de pleine terre, le stockage pour tamponnage et réemploi d'eau de pluie… Les contraintes techniques n'étant pas encore connues, les prescriptions du PPAS, tant pour les fonctions, le regroupement éventuel d'étages que pour les accès, ne devraient pas fermer la porte à ces différents usages.

Rue Duquesnoy et place Saint-Jean :

- La cohabitation entre les piétons et les voitures y est un enjeu au vu de l'augmentation du trafic dans la rue Duquesnoy. Des prescriptions/mesures d'accompagnement devraient traiter de la question.
  En parallèle à cette question, la typologie de la rue Duquesnoy (rue étroite avec un trafic motorisé important) doit être prise en compte pour adapter l'implantation et le choix des espèces végétales à développer sur cette rue pour ne pas entraîner de dis-bénéfices, comme le confinement d'air pollué sous une canopée fermée peu ventilée.
  Dans un objectif de réseau écologique, il y a lieu, via les prescriptions et/ou mesures d'accompagnement, d'assurer un développement qualitatif de la végétation sur la rue Duquesnoy et la place Saint-Jean (ainsi que sur la rue du Lombard) dans le but de combler le manque de lien entre les zones de liaison du maillage vert supra-local. La végétalisation de certaines façades et toitures (Warwick, Madeleine, bureaux le long du Lombard…) pourrait également être préconisée en ce sens, en tenant compte des aspects patrimoniaux.
  Les choix devront donc allier ces 3 éléments que sont l'intensité du trafic routier, importance pour le réseau écologique, cohabitation entre piétons et voiture.
- Au niveau plus spécifiquement de la place Saint-Jean, les prescriptions/mesures d'accompagnement devraient en outre imposer la GiEP.
- Sur cette place, il y aurait lieu de réaliser ou d'imposer la réalisation d'une étude de réaménagement des voiries périphériques pour sortir de la configuration en rond-point, peu favorable au séjour et au maillage des espaces publics et des flux piétons.
  D'un point de vue patrimonial, la place Saint-Jean présente les grands traits d'une composition urbaine typiquement néoclassique du XIXème siècle. Le scénario préférentiel (ReCa et/ou végétalisation) et le PPAS devraient permettre de prendre comme base la reconstitution et la mise en résonnance de ces qualités patrimoniales parfaitement appréciables encore aujourd'hui (le réseau en étoile et la scénographie urbaine qui en découle, la composition patrimoniale en demi-cercle[4] etc. sont des vecteurs qui devraient permettre une réflexion quant au réaménagement de la place en renforçant son contexte historique et en y intégrant le passage de la rue du Lombard et la perspective vers la rue de la Vieille Halle aux Blés).

Site Ecuyer (ce site fait l'objet de recommandations variées et parfois opposées) :

- De manière générale, la dédensification de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants en lien avec la structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux ;
- En ce sens, il y aurait lieu d'imposer une étude de faisabilité visant la récupération d'une partie de l'ossature structurelle du parking, par exemple via le regroupement d'étage, et au regard de divers usages envisagés (par exemple un équipement). En parallèle, dans une optique de valorisation et de respect du patrimoine, sur la parcelle donnant rue de la Fourche, une volumétrie à deux, voire trois travées permettrait de conserver la rythmique et la lecture qualitative d'accompagnement propre à la rue de la Fourche. Une rythmique plus serrée, davantage fidèle au parcellaire historique offrirait par ailleurs une possibilité de proposer des typologies de logements variées, avec un accès privatif via la venelle dont les dimensions s'accordent parfaitement à la rue de la Fourche.
- L'enjeu de continuité typo-morphologique semble moins pertinent côté rue de l'Ecuyer, mais en termes d'éléments construits, une continuité de gabarit sur une largeur de plus de 20m ne semble pas heureuse. Par ailleurs, les nouveaux volumes doivent s'inscrire dans leur contexte, notamment en termes de profondeur et de gabarits, de vis-à-vis… (NB : l'alternative B s'inscrit

[4] l'articulation urbaine et paysagère se fait vers la Grand-Place via la rue de la Violette, vers le square de la Putterie et l'église Sainte-Marie Madeleine via la rue Duquesnoy et vers la Place Agora via la rue des Eperonniers

mieux dans ce contexte). En ce sens, la hauteur du bâti pourrait par ailleurs être supérieure au vu du contexte immédiat, ce qui permettrait entre autres une meilleure valorisation économique sans impact sur le voisinage au vu de l'orientation. Enfin, il semble pertinent que l'alignement (historique) existant de fait de part et d'autre soit respecté, plutôt que celui existant pour le parking en situation actuelle proposé par l'AR ;
- De manière générale, l'intérieur d'îlot dédensifié gagnerait à être perméabilisé et végétalisé (eaux, sols, microclimat, qualité des logements…) ;
- Au vu de sa localisation dans une zone de carence en espaces verts publics, il semble opportun de développer cette fonction dans l'îlot, mais dans un objectif de qualité du logement, le site étant localisé en bordure d'une des deux axes routiers les plus bruyants du quartier, le scénario préférentiel et le PPAS devraient garantir une façade calme aux logements qui longent la rue de l'Ecuyer, ce qui ne joue pas en faveur du développement d'un espace public ;
- D'un point de vue de la sécurité des espaces publics, si le scénario préférentiel/PPAS prévoit le développement d'une placette et/ou d'un parc public prenant place en intérieur d'îlot, il y aura lieu d'y garantir l'activation / le passage tout au long de la journée, par exemple via le développement d'un équipement de proximité et l'imposition d'accès à cet équipement uniquement par l'intérieur de l'îlot ;
- En termes de fonctions, étant donné le caractère bruyant de la rue de l'Ecuyer, il semble plus opportun de développer un équipement à rue de ce côté, même sur plusieurs niveaux, et de préférer l'implantation de logements du côté Fourche.

Site Commissariat :

- Ce site étant propriété publique, la recommandation générale d'y favoriser les fonctions faibles ne va pas dans le sens d'y développer des bureaux, mais plutôt d'y préférer les fonctions de logement (social) et d'équipement de proximité ;
- Au vu de sa localisation, si la zone de protection du logement est conservée dans le scénario préférentiel, il y aura lieu de garantir une façade calme aux logements qui longent la rue du Marché au Charbon, potentiellement bruyante au vu de l'activité humaine. En ce sens, il semble indispensable de privatiser l'espace dédensifié et de ne pas y développer de terrasse/ReCa et ne pas rendre les toitures accessibles si des bureaux prennent place dans le bâtiment intérieur. Si la fonction bureau est conservée sur ce site, il y a lieu de préférer le bâtiment à rue pour son implantation et permettre de développer les logements au calme en intérieur d'îlot ;
- La dédensification partielle de ce site est à favoriser pour la qualité des espaces ouverts (meilleure aération), mais en termes de circularité et de patrimoine, les recommandations sont de favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien. Ainsi, si l'orientation vers une démolition est claire pour les rez liant les bâtiments plus hauts, la balance des avantages et inconvénients de la démolition d'une partie du bâtiment intérieur influencera le choix final ;
- La question archéologique pourrait particulièrement se poser au sein de ce site au regard de la proximité de la Grand Place, et davantage si la dédensification est plus importante.

Site Chêne :

- L'intérêt du site est d'une part qu'il est composé de bâtiments à vocation patrimoniale (Ancien Hôtel de Visscher de Celles - "Hôtel du Gaz" côté rue du Chêne et ensemble classé de maisons traditionnelles du côté de la rue de l'Etuve) et d'autre part, que ces bâtiments présentent des caractéristiques architecturales, spatiales et constructives intéressantes pour une reconversion et un panel de programmation intéressant. Ceci va dans le sens de favoriser le maintien des bâtiments existants, comme le proposent les alternatives étudiées. L'Ancien

Hôtel de Visscher de Celles n'étant pas classé, le développement d'un projet représente une menace potentielle pour son intégrité patrimoniale ;

- Ce site étant propriété publique, la recommandation générale d'y favoriser les fonctions faibles va dans le sens d'y développer des équipements de proximité, activités productives et/ou du logement (social), comme le proposent les alternatives A1 et B. D'un autre côté, la programmation en hub logistique (alternative A2) permettrait de rester dans la fonction originelle du bâtiment et réduirait ainsi probablement l'impact d'un changement de fonction sur le bâtiment. La mise en place de logements ou de salle de sport prévue dans l'alternative B aurait l'impact probablement le plus important sur la matérialité patrimoniale du bâtiment ;
- Dans tous les cas, la compatibilité des accès aux fonctions via les biens classés de la rue de l'Etuve (n°34-36) avec le caractère classé du bâti est à vérifier ;
- Au vu de la localisation du site au sein d'un îlot longeant la rue du Lombard, bruyante, la cour du site ne devrait pas être utilisée par des activités bruyantes, afin de préserver une façade calme pour les logements existants.

Site CBC :

- De manière générale, la dédensification de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux ;
- L'implantation d'un hôtel au bord de la Grand Place ne semble pas répondre la cette recommandation faite lors de la phase de programmation. Il semble pertinent de rappeler ici qu'un des enjeux identifiés en phase de diagnostic était de « limiter les développements hôteliers (classiques et types AirBnB) dans un contexte de construction de nouveaux hôtels à proximité ». L'autorisation d'une dérogation au PRAS afin de permettre davantage de chambres pour les établissements hôteliers situés dans l'îlot du site CBC est difficile à défendre à cet égard.
- L'îlot est défini par des voiries aux qualités patrimoniales élevées et moyennes. La face donnant sur la Grand-Place et la rue de la Tête d'Or sont fondamentalement stratégiques. Le paysage urbain forme ici une articulation spécifique avec l'Hôtel de Ville. La dédensification doit tenir compte de ces aspects patrimoniaux. Il convient de valoriser et remettre en contexte les éléments patrimoniaux présents sur le site. La question archéologique est ici de premier ordre et devrait faire l'objet d'une attention spécifique. Les principes de spatialisation devraient ici être valorisés exclusivement au regard d'une connaissance patrimoniale plus fine de l'intérieur d'îlot. L'impact des démolitions sur le bâti à préserver sera également à prendre en compte et pourrait faire l'objet de prescriptions et/ou mesures d'accompagnement.
- Dans un objectif d'offrir une façade calme aux logements existants sur les 4 faces de l'îlot, au vu du contexte de densité des activités qui se déroulent côté rue, il semble indispensable de ne pas permettre de terrasse/jardin utilisé par un ReCa.

Site Marché aux Poulets :

- De manière générale, la dédensification de ce site serait favorable pour la qualité des logements existants (ensoleillement naturel des rez, vis-à-vis, vues), les apports solaires passifs, la résolution d'une rupture d'échelle, du rapport entre espaces ouverts et espaces bâtis, etc. D'un autre côté, le maintien des bâtiment existants est à favoriser en termes de circularité. Le site présente par ailleurs une certaine cohérence sur son pourtour avec des bâtiments relativement élevés, propre à l'architecture néoclassique et beaux-arts des grands tracés des boulevards centraux. Au niveau patrimonial, le site se situe dans sa grande partie hors périmètre de protection Unesco mais ses les interfaces à rue sont relativement de qualité. L'ancienne grande maison de Blanc, classée, est peu mise en valeur par le vocabulaire

commercial du Casino, et le bâtiment « Honoré » présente une façade en contraste avec l'architecture traditionnelle sur la rue Marché au Poulets, mais qui n'est pas dénuée d'intérêt (travail de la matérialité et de la volumétrie sobre et répétitive) et l'autre façade ayant fait l'objet d'une rénovation en profondeur (Ethias) et qui présente des caractéristiques contemporaines et sobres qui s'intègrent bien au contexte général. L'enjeu de conservation ou de dédensification du bâti est donc plutôt lié à son impact patrimonial (sur les bâtiments repris dans le périmètre Unesco ainsi que sur la lecture de la façade du Casino) mais surtout sur les qualités de l'intérieur d'îlot et des logements. Les propositions de dédensification se concentrant sur la partie « basse », elles impactent finalement peu les critères tant positifs que négatifs. Une dédensification importante des bâtiments en rupture aurait un impact plus grand dans ces deux sens. Néanmoins, la libération du sol au niveau de l'ancienne grande maison de Blanc (Casino) permet de redonner la volumétrie du bâtiment et de retrouver sa façade arrière au-delà des considérations d'améliorations fondamentales de l'habitabilité de l'intérieur d'îlot. Par rapport à l'aile perpendiculaire à l'ancienne grande Maison de Blanc, il y aurait lieu de voir plus précisément la composition d'origine du bâtiment et de l'ensemble pour définir si la cour fermée a un sens au niveau patrimonial, et selon l'affectation donnée à ce(s) bâtiment(s), si la présence d'une cour fermée est pertinente, au regard de l'impact de la démolition de ce bâtiment.

- Dans tous les cas, si une école ou un équipement prend effectivement place le long de la rue Marché aux Poulets, il serait souhaitable de limiter son interface le long de la rue afin de réduire la rupture du liseré commercial (prévue au PRAS) et de garantir le respect des axes touristiques. Il peut par exemple s'agir de prévoir des cellules commerciales au rez-de-chaussée du côté rue et des locaux scolaires (ou autre équipement) du côté cour.

Site Arlequin :

- De manière générale, la dédensification importante de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), patrimonial, etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux. Par contre, l'augmentation de gabarit proposée pour le bâtiment côté rue de la Fourche (n°19) ne se justifie pas et il est souhaitable qu'il s'ajuste aux gabarits voisins (existants et neufs), comme c'est le cas en situation existante.
- La création d'une venelle du côté de la petite rue des Bouchers implique la vérification de la compatibilité de celle-ci au regard du caractère classé « maison unifamiliale ou de rapport » de ce bâti.
- Au vu de la localisation au cœur de l'intensité touristique, il est recommandé de ne pas développer de ReCa impactant l'intérieur de l'îlot ;

Site Galerie du Centre :

- De manière générale, une dédensification importante de ce site serait favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux. La dédensification proposée étant limitée, la balance entre les impacts positifs et les impacts négatifs ne penche pas spécialement en faveur de la suppression de quelques niveaux ;
- Au niveau patrimonial, ce site devrait faire l'objet d'une meilleure (re)connaissance tant stylistique et technique que sanitaire : la Galerie du Centre correspond au nouvel engouement des années 50-60 pour la typologie de galerie, mais son manque d'entretien et la présence de commerces peu qualitatifs ne la mettent pas en valeur. Une lecture patrimoniale de la Galerie du Centre permettrait une approche plus structurée dans le cas de sa reconfiguration : la

verrière et la manière dont elle se développe devraient faire l'objet d'une valorisation patrimoniale.

Site de la Galerie Agora :

- De manière générale, la dédensification importante de ce site est favorable d'un point de vue énergétique (apports solaires passifs), de qualité des logements existants (ensoleillement naturel, vis-à-vis, vues), de structure des espaces ouverts (meilleure aération de l'îlot), patrimonial (erreur historique d'urbanisation), etc. malgré ses impacts négatifs en termes de circularité/matériaux.
- D'un point de vue patrimonial, il y a également lieu de dédensifier l'îlot, celui-ci présentant un tissu traditionnel déjà extrêmement dense : la rupture d'échelle et l'emprise au sol doivent être fondamentalement réduites en vue de garantir à long terme la structure traditionnelle et les différents bâtiments repris sous régime de classement.
- Les 3 façades (dont certaines classées) des rues de la Colline, du Marchés aux Herbes et des Eperonniers ne sont que des façades écrans pour la galerie. Les rez-de-chaussée sont souvent défigurés et ne respectent parfois même pas les limites de mitoyenneté (place Agora) alors que ces 3 rues présentent une valeur patrimoniale élevée. En intérieur d'îlot, la mitoyenneté se fait en partie avec des bâtiments et ensemble classés. Le scénario préférentiel et le PPAS devront, comme le font les alternatives proposées, permettre aux façades à rue de réintégrer leurs rôles suite à la mise en place d'un programme de logement, bureaux et/ou commerces de taille modeste approprié à la taille des bâtiments à rue. Le rythme des façades à rue devra dans tous les cas rappeler le caractère étroit du parcellaire historique. En intérieur d'îlot, les propositions de l'alternative A permettent de créer une zone de recul par rapport aux bâtiments classés (raccords de mitoyenneté moins appréciables dans l'alternative B) ;
- La question archéologique se pose particulièrement sur ce site au regard de la proximité de la Grand Place et de la dédensification prévue.

Site Galerie Bortier :

- La Galerie Bortier est classée et présente essentiellement des problématiques de viabilité commerciale et de dynamisme. Il est primordial que les programmes ou réaffectations assurent la pérennité patrimoniale de la galerie. Une analyse plus fine des qualités patrimoniales extérieures et intérieures de la galerie pourrait s'avérer intéressante en vue de pouvoir calibrer au mieux les activités plus ou moins intenses au sein des cellules commerciales et le développement d'un éventuel projet avec la salle de la Madeleine ou autre.
- <u>En dépassant le cadre (physique et réglementaire) du PPAS</u>, on pourrait imaginer
    - la mise en œuvre d'un réel liseré commercial, comme le prévoit le PRAS, sur la rue Saint-Jean, qui pourrait favoriser la revitalisation de la galerie ;
    - la présence d'un équipement phare dans l'îlot d'en face, ou une venelle traversant cet îlot pour rejoindre la place de la Justice, et par là le Sablon ;
    - le développement d'événements liés à ses activités sur les places Saint-Jean et Putterie réaménagées, liées par la continuité de l'événement par la Galerie Bortier. L'aménagement de ces espaces publics pourrait tenir compte d'une telle dynamique.

RECOMMANDATIONS CROISEES D'ORDRE GENERAL

Enfin, des recommandations d'ordre général et/ou plus ponctuelles sont également à reprendre pour conclure cette partie de l'analyse.

Outre les sites-clés et des lieux spécifiques (voir ci-dessus), il semble indispensable que le PPAS s'exprime sur le reste des îlots (parcellaire) ainsi que sur l'espace public et sa qualité.
Le PPAS devrait en effet exprimer un objectif de **dédensification bâtie des intérieurs d'îlots hors sites-clés**, (tout en tenant compte de la contrainte patrimoniale) : la mise en œuvre des alternatives dans certains sites-clés étant peu probable ou à très long terme (Arlequin, Marché aux Poulets, Agora… voir remarques dans le premier point de conclusion), une volonté similaire de dédensification devrait être exprimée pour les îlots hors sites-clés, présentant une probabilité semblable de réalisation, afin de maximiser l'impact espéré.

Ainsi, des prescriptions et/ou mesures d'accompagnement devraient prévoir le développement de la GiEP et de végétaux au niveau du parcellaire, ces éléments ayant un impact positif élargi puisqu'ils toucheront les critères d'eau, sol, réseau écologique, microclimat, qualité des logements, durabilité et résilience du quartier etc. De même, dans un objectif patrimonial et de circularité, les prescriptions/mesures d'accompagnement devraient favoriser au maximum le maintien des bâtiments existants (à l'exceptions des annexes et autres éléments non qualitatifs) et leur rénovation en respectant les caractéristiques du bâti ancien, et en référant à la carte patrimoniale à venir. En outre, une réelle évaluation patrimoniale devra se faire pour chaque projet, incluant un volet technique et intégrant le critère archéologique, en ce qu'il constitue en soi une particularité de la zone Grand-Place. Enfin, l'utilisation de plus en plus systématique des pompes à chaleur et des systèmes de ventilation mécanisée amène à considérer que ce point doit être traité et au moins faire l'objet de recommandations cadrant les modalités de leur présence : respect du patrimoine et respect des objectifs du PPAS en général (dédensification, pleine-terre, espaces verts publics, habitabilité, …etc.).

De même, les réflexions à venir devraient aller plus loin en ce qui concerne l'**aménagement des espaces publics**. La suite du processus est la mise en place du PPAS avec ses prescriptions graphiques et littérales mais également du scénario préférentiel, qui vise à expliciter les objectifs sous-jacents et indiquer une vision optimale de la mise en œuvre du PPAS. Les propositions devraient dès lors creuser les orientations et objectifs, sans se cantonner aux contraintes actuelles (ex : espaces physiquement délimités, contraintes techniques…), et pourraient préciser les objectifs et la vision pour la qualité des espaces publics[5] : caractériser les matériaux, se prononcer sur la présence de mobilier urbain (objectif de pallier à la nécessité de consommer pour pouvoir utiliser l'espace public pour le séjour/repos), envisager les possibilités concrètes de perméabilisation/GiEP (dans la foulée de l'étude patrimoniale des espaces publics), prévoir la mise en œuvre qualitative des attentes relatives au confort de déplacement (au minimum sur les magistrales piétonnes), se prononcer sur les itinéraires cyclables et la manière de les mettre en œuvre (confort et sécurité, e.a. Lombard par exemple).

D'autres recommandations ponctuelles peuvent être reprises ici :

- Le PCDD identifie autour de la place de l'Albertine une « zone prioritaire de développement des hébergements d'urgence, de transit et tremplin ». Le projet de PPAS pourrait être l'occasion d'intégrer des propositions de localisation d'un tel équipement.
- Le projet de PCDD a été rendu public depuis la phase d'analyse précédente et on peut y constater que ses intentions ne sont pas très précises et plutôt contradictoires en ce qui concerne la zone d'étude : le périmètre est à la fois repris en zone d'attractivité à protéger

[5] Comme cela a par exemple été fait pour le développement d'arbres en voirie, la révision de l'organisation de la place d'Espagne…

pour le maintien de la qualité de vie et du patrimoine, mais comprend aussi des zones prioritaires de développement lié à l'événementiel.

- Un point d'attention est de mise quant à l'état du sol en termes de pollution étant donné que le tissu patrimonial environnant peut constituer une contrainte/limite aux processus de dépollution éventuellement nécessaires en cas de projets sur les sites.

JUSTIFICATION DES CHOIX POSES POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET DE PPAS

Suite aux analyses des alternatives de programmation et de spatialisation, les recommandations issues du RIE (Chapitre III – section 3 – conclusions des points A et B) qui sont reprises ci-dessus, ont contribué à l'établissement du projet de PPAS.

La phase programmatique a permis de mettre en exergue divers éléments :

- Quelques soient les alternatives étudiées, celles-ci restaient très proches les unes des autres **en termes quantitatifs et les impacts étaient très faibles** (quelques pourcents à peine dans certaines thématiques) étant donné l'intensité de la contrainte patrimoniale et de la densité bâtie. Les impacts au niveau quantitatif étaient en grande partie liés aux sites de mutation.
- Les propositions sur les **sites de mutation** incluaient des considérations qui étaient davantage **de l'ordre du projet** et moins de la planification globale. Certaines impositions sur ces sites représentaient dès lors une contrainte potentiellement trop importante pour les développeurs de projet alors qu'au stade de la planification, la connaissance technique et patrimoniale des sites reste relativement limitée.

Au vu de ces constats, il a été estimé qu'il n'était pas pertinent de définir des ratios d'affectation ni de réaliser un nouveau scénario préférentiel quantifié, c'est pourquoi le RIE ne comprend pas d'analyse quantitative de ratios d'affectation préférentiels. En contrepartie, il a été estimé que le projet de PPAS devait se concentrer sur les **aspects qualitatifs** des enjeux et objectifs et que la rédaction des prescriptions générales qualitatives et des mesures d'accompagnement revêtaient une grande importance. Les demandes de permis devront donc respecter les prescriptions énoncées par le projet de PPAS et devront en outre s'inspirer des orientations exprimées dans le volet stratégique et dans le volet des recommandations, non contraignantes mais donnant les intentions communales pour la zone.

Le positionnement du projet de PPAS par rapport au(x) PRAS :

Un nouveau PRAS étant à l'étude depuis 2021, il fallait également veiller à ne pas complexifier inutilement le contexte planologique futur, ce qui a constitué une difficulté additionnelle.

Le projet de PPAS a été rédigé de manière à constituer un cadre cohérent aujourd'hui et dans le futur et laissant aux développeurs l'occasion de réfléchir et d'optimiser leurs projets selon l'évolution de la ville. Un volet stratégique étoffé a été rédigé en complément, permettant à chacun de mieux appréhender les enjeux et la vision des autorités publiques sur le périmètre, ainsi que de comprendre les logiques sous-jacentes à certaines prescriptions.

Globalement, le projet de PPAS se réfère aux affectations du PRAS en vigueur au moment des demandes de permis sur l'ensemble du périmètre (à l'exception des sites de mutation), tout en ajoutant certaines restrictions qui apportent des précisions au PRAS. Sur les sites de mutation, soit le projet de PPAS précise le PRAS, soit il s'en écarte via des dérogations, soit, dans le cas de certaines zones d'équipement du PRAS, il applique les prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS (cf. prescription 8.4 du PRAS).

L'intégration de l'analyse RIE dans le projet de PPAS :

Au final, le projet de PPAS tient compte d'une part, de bon nombre des recommandations énoncées au fur et à mesure du processus du RIE, et d'autre part, des orientations politiques communales et régionales… En résulte un projet de PPAS qui est politiquement soutenu et qui combine certains points forts des différentes alternatives (présentées au Chapitre III, Section 2) tout en minimisant certains aspects négatifs mis en lumière par le RIE (Chapitre III, Section 3, Points B et C). La fin du point présentant le projet de PPAS expose la justification des choix retenus au regard des objectifs du plan, des recommandations du RIE et de la volonté politique.

Les éléments sortant du cadre du projet de PPAS :

L'analyse a également abouti sur la mise en lumière d'un nombre important d'enjeux qui ne restaient pas réellement dans le cadre du projet de PPAS, tels que les problématiques liées au logements touristiques (airBnB), les vides locatifs, les horaires de livraison, la privatisation de l'espace public (terrasses)… ou dont les probabilités de réalisation sont limitées (désimperméabilisation, dédensification du bâti, développement d'activités productives, végétalisation…). Tous ces éléments ne pouvaient être abordés dans le cadre du projet de PPAS, seules des mesures plus opérationnelles permettront d'agir sur ceux-ci.

Dans la même veine, il semble important de replacer le projet de PPAS et le périmètre étudié dans un cadre plus large, qui gère une série de problématiques à l'échelle du Pentagone voire de la Commune toute entière. C'est particulièrement le cas par exemple pour les hôtels et les bureaux, dont les stratégies de développement doivent être étudiées et définies à une échelle plus large.

La tableau des pages suivantes permet à la Ville de justifier les choix retenus au regard des objectifs du plan et des recommandations découlant des incidences évaluées dans le RIE.

Pour rappel, les **objectifs** poursuivis lors de l'élaboration du projet de PPAS sont les suivants :

Objectif 1 : Renforcer le logement

Objectif 2 : Favoriser une mixité commerciale

Objectif 3 : Valoriser le patrimoine

Objectif 4 : Renforcer la résilience

Les tableaux reprennent les **recommandations** issues du RIE (chapitre III – Section3, parties B et C (analyses des alternatives programmatiques et spatiales)), précise si ces recommandations ont été prises en compte pour l'établissement du projet de PPAS et comment, et, le cas échéant, explicite les raisons pour lesquelles les recommandations n'ont pas été suivies.

La présentation est synoptique de manière à comprendre aisément les choix par thématique analysée et de manière globale. Le code couleur utilisé est le suivant :

- Intégré dans les prescriptions du projet de PPAS
- Intégré dans les mesures d'accompagnement du projet de PPAS
- Intégré en partie
- Non repris mais rendu possible
- Non intégré dans le projet de PPAS ou impossibilité de réalisation
- Non pertinent (hors des limites du PPAS, hors du cadre réglementaire d'un PPAS (sujets ou étapes) ou en lien avec d'autres recommandations non suivies)

Recommandations	Objectif projet de PPAS		Justification Ville de Bruxelles
Recommandations liées à l'analyse des scénarios PROGRAMMATIQUES			
Viser des objectifs d'augmentation des espaces ouverts au sein des parcelles en tenant compte des spécificités de chaque îlot (annexes, projets d'ampleur…) plutôt que de viser des prescriptions générales (30% non bâti)	Résilience Logement		Des emprises maximales ont été fixées pour 1 site de mutation (entre 60% d'emprise max). Pour les autres sites de mutation, c'est l'emprise existante qui est prise comme emprise maximale, ce qui est moins strict que le RRU. Pour toutes les autres parcelles, seul le RRU sera d'application.
Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre ces objectifs d'augmentation des espaces ouverts (cf. petites parcelles, patrimoine, droits de constructions acquits)	Résilience		Un plan de préemption est joint au plan. Parallèlement, un guide d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs en cohérence avec les stratégies du PPAS « Grand-Place et environs » va être rédigé.
Protéger le patrimoine non protégé (cat. 2 dont inventaire légal)	Patrimoine		Pas de démolition de ces biens (sauf force majeure ou installation d'un équipement) Les travaux sur la plupart de ces biens impliquent une étude patrimoniale. Temporairement, un inventaire complet des éléments patrimoniaux est demandé en vue du maintien/restauration des éléments identifiés dans le projet
Sévérité vis-à-vis des démolitions-reconstructions	Résilience		Pas de démolition à front de rue ni des annexes patrimoniales
Inciter à suffisamment de logement	Logement		Objectivation de la répartition des affectations avec une recherche d'un seuil minimum de 33% logement du total des superficies plancher / instauration de liserés de mixité locale / site de mutation Ecuyer/ zone de dégagement pour les sites de mutation / prescriptions qualitatives.
Développements d'espaces verts accessibles au public, d'espaces verts et zones de repos	Logement, Résilience		Sur les sites de mutation (Espagne-Putterie)
Imposition de pleine terre	Résilience		Sur le site Espagne-Putterie (min. 50% des espaces ouverts), + application du RRU
Développer la gestion intégrée des eaux pluviales dans l'espace public	Résilience		Prescriptions spécifiques

Prévoir la variation du type de logements (abordable/social, grande taille)	Logement		Obligation de typologies variées (si plus de 500m² de logement) Pas de logement social car la Ville estime que là où elle a la maîtrise foncière, le logement sera d'office du logement public, et que là où ce n'est pas le cas, elle agira plutôt via des charges d'urbanisme.
Mobiliser les propriétés publiques pour développer le logement social	Logement		Lorsqu'elle dispose de la maîtrise foncière, la Ville privilégiera systématiquement le développement de logements publics. À défaut, elle interviendra par le biais des charges d'urbanisme.
Prescriptions générales et mesures d'accompagnement pour préciser le type d'équipements (en lien avec les habitants)	Logement		Les équipements locaux sont à localiser prioritairement dans les liserés de mixité locale
Protéger la fonction équipement	Logement		La fonction équipement est bien présente au sein du quartier. Les bâtiments existants qui accueillent les équipements, même en cas de projet mixte, peuvent accueillir des équipements. La 0.7. du PRAS permet d'intégrer du logement dans toutes les zones du périmètre. L'analyse ville à 10minutes montre que les équipements à destination locale sont bien présents aux abords du périmètre. Enfin, la Ville développe désormais une politique de mutualisation des équipements déjà existants afin de rationnaliser les usages et les budgets. Enfin, les équipements supra locaux des sites de mutation Chêne et Commissariat ne seront pas supprimés mais feront – a priori – l'objet d'une relocalisation.
Protéger la fonctions activités productives	/		Pas vraiment protégée, mais permise en plus grandes superficies et sur plus de sites (2). Ouverture également de la notion d'activités productives, notamment sur le site du Parc urbain.
Prescriptions générales et mesures d'accompagnement pour préciser le type de commerces	Mixité commerciale		Pas de commerce de gros, commerces de proximité + max de ReCa par face de rue dans les liserés de mixité locale
Spatialisation de l'offre commerciale (ReCa vs logement + point de vue patrimonial)	Mixité commerciale		Liserés de mixité locale + limitation de 50% des gift shops
Limiter l'activité hôtelière au sein du périmètre au profit des zones alentours (cf. volonté de dispersion du tourisme)	Mixité commerciale, Logement		L'objectivation des superficies concernées par une éventuelle mutation vers de l'hôtellerie montre que, même dans un scenario maximaliste, le périmètre accueillera une grande mixité d'affectation et que le logement restera bien présent avec 29% minimum des affectations. La prescription

			0.12. du PRAS protège le logement. Le choix va vers un monitoring des hébergements touristiques (qui inclut les apparts-hôtels, les airbnb...) en lieu et place d'une spatialisation avec un seuil maximum de 20% du total des superficies planchers.
Intérêt de conserver des bureaux pour la mixité du quartier (tendance régionale) et préserver la diversité de l'offre existante	/		Augmentation des superficies possibles au sein 3 sites de mutation
Cadrer le type d'activités productives (camions, façades aveugles, rez inactifs…)	Logement		Les problématiques nécessitant un cadrage (camions, façades aveugles, rez inactifs…) sont préférentiellement cadrées par ailleurs, sans nécessiter d'agir sur le type d'activités. Le PRAS prévoit ainsi que les activités productives soient compatibles avec l'habitation et le cadre urbain. Le projet de PPAS impose cependant des rez actifs sur l'ensemble du périmètre. De plus, cadrer le type d'activités ne donne pas de garantie sur l'absence de camions. Pour le site Espagne-Putterie, des prescriptions assurent néanmoins que les activités productives soient compatibles avec le parc urbain.
Assurer une certaine qualité d'aménagement pour le séjour au sein des espaces publics – au minimum précisions via des mesures d'accompagnement	Logement		Des balises ont été prescrites au sein du volet réglementaire général et pour le site de mutation « Espagne-Putterie ». Des maillages verts et une prescription sur la Steenweg ont été élaborés.
Assurer la qualité de mise en œuvre des réseaux doux (ea accessibilité universelle) > prescriptions générales et/ou mesures d'accompagnement	/		Cette recommandation est prise en charge par ailleurs : dans son dernier plan d'action « Bruxelles Inclusive », la Ville indique que les recommandations du PAVE sont prises en compte de manière systématique dans les projets d'aménagement de façade à façade. Une Commission mode actif garantit le suivi des projets.
Prescriptions générales : Définition de l'activité « hub logistique »	/		Une définition a été donnée pour *Centre de distribution urbaine*, terme finalement utilisé dans le projet de PPAS
Stationnement : Réduction impositions RRU pour le logement	/		Ce sera cadré par le futur RRU. De manière générale, la Ville ne souhaite pas cumuler les plans qui traitent de la mobilité afin de rester dans une vision globale. Le plan de référence est le PRM et les plans de circulation qui en découlent, ainsi que les prescriptions du RRU.

Développement stationnement vélo en poches hors voirie	/		Mentionné comme possibilité pour le site Espagne-Putterie (sous-sol de la place d'Espagne) + recommandations : cellules commerciales destinées au stationnement vélo (sous conditions). Par ailleurs, la réglementation s'applique pour les nouveaux bâtiments. Le bâti ancien, à haute valeur patrimoniale, est lui peu adapté pour des impositions générales de ce type.
Dédensification (notamment dans les propriétés publiques)	Logement, Résilience		Atteindre les objectifs du RRU s'avèrent déjà ambitieux vu la spécificité du bâti (bâti ancien, serré) et des annexes en intérieur d'ilot. Pour les sites de mutation, l'objectif est d'améliorer la qualité des intérieurs d'ilots, ce qui ne passe pas forcément par une dédensification
Résolution des ruptures de gabarits	Logement, Résilience		Cela s'avère peu réaliste en terme économique et risque d'être contre-productif en bloquant des projets améliorant significativement les intérieurs d'ilots. Le choix s'est porté dès lors sur des mesures qualitatives en faveur de dégagement des façades et de la qualité d'ensoleillement pour l'entièreté de l'ilot.
Contraintes spécifiques pour les établissements hôteliers étant donné la quantité importante d'eau consommée (réutilisation d'EP, récupération de chaleur des EU)	Résilience		Dans les recommandations
Exigence d'un bilan carbone convainquant pour les projets démolition	Résilience		Intégré aux prescriptions
Projets : imposer un inventaire des éléments avec potentiel de réemploi	Résilience		Intégré aux prescriptions

Recommandations liées à l'analyse des scénarios SPATIAUX

Dédensifications	Logement, Résilience		Atteindre les objectifs du RRU s'avèrent déjà ambitieux vu la spécificité du bâti (bâti ancien, serré) et des annexes en intérieur d'ilot. Pour les sites de mutation, l'objectif est d'améliorer la qualité des intérieurs d'ilots, ce qui ne passe pas forcément par une dédensification
Arasements	Logement, Résilience		Cela s'avère peu réaliste en terme économique et risque d'être contre-productif en bloquant des projets améliorant significativement les

			intérieurs d'ilots. Le choix s'est porté dès lors sur des mesures qualitatives en faveur de dégagement des façades et de la qualité d'ensoleillement pour l'entièreté de l'ilot.
Engagement de passage public sur sol privé du complexe Hilton	/		Connexion directe et lisible imposée entre le Carrefour de l'Europe et la Grand' Place en cas de restructuration du bâti
Ecuyer : redéfinir l'alignement dans le respect du bâti ancien	/		Via un plan d'alignement en marge du projet de PPAS
Ecuyer : dans l'optique d'un parc public en intérieur d'ilot, ouverture du rez en dialogue avec la place de la Monnaie	/		Le PPAS a finalement pris le parti de protéger les intérieurs d'ilot du bruit en faveur du logement et de ne pas prévoir d'espace public en intérieur d'ilot, en ligne avec d'autres critères.
Connaissance patrimoniale et demandes de protection, au moins pour les îlots des sites-clés	Patrimoine		Des visites de chaque site-clés ont été organisées. Néanmoins, des études patrimoniales fouillées n'ont pas pu être menées dans les délais du processus d'élaboration du PPAS. Pour les autres biens non classés, prévision d'un guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS Grand-Place et ses environs en cohérence avec les stratégies du PPAS « Grand-Place et environs». Ce guide aurait l'avantage de s'adapter aux cas particuliers, ce que ne peut faire un PPAS (par nature général)
Evaluation patrimoniale détaillée pour tout projet	Patrimoine		Possibilité laissée à la Ville de demander une étude
Prise en compte du critère archéologique lors des travaux	Patrimoine		Possibilité laissée à la Ville d'ouvrir un chantier à caractère archéologique en cas d'opération liée au sous-sol
Préciser les modalités pour la présence d'installations techniques en intérieur d'îlots	Logement		Intégrées dans le volume du bâti et ne peuvent pas altérer la qualité de l'habitabilité de l'intérieur de l'îlot
Assurer une mise en valeur des nouveaux murs apparents (zones de dégagement)	Patrimoine Logement		La prescription 0.6. du PRAS permet d'y répondre
Développer du logement public sur les sites-clés	Logement		Lorsqu'elle dispose de la maîtrise foncière, la Ville privilégiera systématiquement le développement de logements publics. À défaut, elle interviendra par le biais des charges d'urbanisme.
Définition + développement d'une zone de protection du logement	Logement		Liseré de mixité locale
Voir pour pérenniser et améliorer les accès à la boite de nuit le C12	/		Intégration au projet de PPAS d'une imposition de considérer les flux dans l'aménagement du site. Un PPAS n'a pas vocation à traiter d'une

			utilisation/acteur spécifique + prescription en vue de limiter les nuisances en intérieur d'ilot
Pas de dérogation au PRAS pour les hôtels	/		Cette recommandation n'est pas intégrée car l'affectation hôtelière : - ne porte pas atteinte à l'affectation principale logement - bénéficie d'une localisation adaptée et peu porteuse pour du logement - constitue un soutien à l'économie du centre-ville - est une affectation calme - permettrait de revitaliser un pan entier d'un ilot donnant sur la Grand-Place et les alentours de la Bourse
Conserver des bureaux (sans entraver la protection des fonctions faibles)	/		possibilité d'augmenter les superficies (Galerie du Centre) + nouveaux sites (Marché au charbon + Chêne)
Prévoir/protéger des activités productives	/		Pas protégées mais possibilité d'augmenter les superficies (Galerie du Centre) + nouveaux sites (Marché au charbon + Chêne)
Cadrage des espaces en intérieur d'îlot (matériaux, heures d'accès, activités…)	Logement		Général : matériaux favorisant l'absorption du bruit + Site Ecuyer : intérieur d'ilot accessible uniquement aux habitants du site Dans les sites de mutation : possibilité de demandes d'études d'ensoleillement et zone de dégagement à prévoir
Fermeture au trafic des rues Infante Isabelle/Agora/Montagne	Résilience		En recommandations. Pas de souhait de se substituer au plan de circulation locale
Taux de végétalisation >30% pour l'ensemble de l'espace Agora/Putterie/Espagne	Résilience		Végétalisation imposée : 45% de la zone D1 + 40% de la zone D2 soit au total 27 % du site Espagne-Putterie car crainte d'une non faisabilité d'atteindre ces chiffres mais la recommandation a été intégrée dans la version finale du PPAS.
Prescriptions (ou mesures d'accompagnement) pour l'aménagement des espaces publics	Logement		Des balises ont été prescrites au sein du volet réglementaire général et pour le site de mutation « Espagne-Putterie ». Des maillages verts et une prescription sur la Steenweg ont été élaborés.
Limiter les ReCa (+terrasses) sur certains axes plutôt que les interdire	Logement		Liseré de mixité locale

Valorisation et mise en connexion de la sortie de la gare dans le square de la Putterie	/		A partiellement été intégré dans le volet réglementaire
Prescriptions pour assurer la mise en œuvre des attentes SMV	/		De manière générale, la Ville ne souhaite pas cumuler les plans qui traitent de la mobilité afin de rester dans une vision globale. Le plan de référence est le PRM et les plans de circulation qui en découlent, ainsi que les prescriptions du RRU
Se prononcer sur les itinéraires cyclables (e.a. Dusquesnoy/Lombard/marché aux Herbes)	/		De manière générale, la Ville ne souhaite pas cumuler les plans qui traitent de la mobilité afin de rester dans une vision globale. Le plan de référence est le PRM et les plans de circulation qui en découlent, ainsi que les prescriptions du RRU
Stationnement vélo hors voirie sous la place d'Espagne, en lien direct avec la gare centrale	/		Mention comme possibilité
Même volonté de végétalisation, perméabilisation etc sur les parcelles (pas que sites-clés)	Résilience		Mais non quantitatif (laissée au RRU). Atteindre les objectifs du RRU s'avèrent déjà ambitieux vu la spécificité du bâti (bâti ancien, serré) et des annexes en intérieur d'ilot
Prescription sur la gestion des eaux dans l'espace public	Résilience		Intégré aux prescriptions
Impositions de perméabilisation et végétalisation sur le bâti neuf	Résilience, Logement		GIEP et prescriptions toitures plates + qualité des espaces ouverts privatifs
Maillage écologique sur les axes Duquesnoy/Lombard + St-Jean	Résilience		Intégré aux prescriptions
"Pleine-terre" sur la place d'Espagne	Résilience		60% de la zone D1 (soit près de 3 000 m² de plus qu'en situation actuelle)
Préférer la rénovation à la démolition-reconstruction	Résilience		Intégré aux prescriptions
Inventaire des éléments à potentiel de réemploi /recyclage pour les projets d'ampleur	Résilience		Intégré aux prescriptions

Ces analyses ont été finalisées et validées en juin 2026.

Le RIE s'attache à ce stade à analyser les impacts du projet de PPAS, d'abord au regard du cadre réglementaire, et ensuite sur l'environnement, sur base des mêmes critères que ceux étudiés précédemment. En guise de conclusion, une synthèse des recommandations est établie et un tableau synoptique reprend les interactions entre critères. Dans ce RNT, seules les conclusions de ces différents points sont reprises.

EVALUATION AU REGARD DU CADRE REGLEMENTAIRE

La première partie de l'analyse concerne l'évaluation du projet de PPAS au regard du cadre règlementaire. Le RIE reprend ainsi des tableaux permettant d'abord de comparer les différentes prescriptions du PPAS avec celles du PRAS, et RRU et du PPAS Putterie et ensuite de vérifier si chaque prescription est traitée dans ces plans et comment, si chaque prescription y est conforme, et quels sont les impacts des précisions ou dérogations amenées par le PPAS.

Il ressort de l'analyse que :

Le projet de PPAS n'est pas entièrement conforme au PRAS.

En effet, certaines dispositions admettent des affectations qui ne sont pas autorisées par le plan régional. Le projet de PPAS présente des dérogations au PRAS pour 2 sites de mutation situés en zone d'habitation au PRAS :

- le site « Grand-Place-Midi », où l'on permet l'installation d'établissements hôteliers de plus grande ampleur que prévu au PRAS;
- le site « Galerie du Centre », où l'on permet l'installation de plus grandes superficies de bureaux, d'équipements et d'établissements hôteliers de plus grande ampleur.

Ces dérogations sont justifiées dans le point A.4 du préambule du volet stratégique..

Le projet de PPAS vient par ailleurs préciser le PRAS dans une série de dispositions, notamment comme suit:

- avec des dispositions d'ordre environnemental (biodiversité, perméabilisation, gestion des eaux…), paysager et patrimonial ;
- en imposant prioritairement des fonctions d'activation sur tous les rez ;
- en définissant des « liserés de mixité locale » ;
- en règlementant certains types de commerce (interdiction du commerce de gros, limitation des commerces touristiques) ;
- en imposant des typologies de logements pour les projets où le logement dépasse 500m² , …;

Sur les sites de mutation, le projet de PPAS précise également le PRAS :

- en ayant recours aux prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS sur les zones d'équipement des sites Chêne et Marché au Charbon ;
- en instaurant des zones de dégagement ;
- en interdisant certaines fonctions secondaires (bureaux et établissements hôteliers sur Ecuyer, commerce en intérieur d'ilot sur le site Marché aux Poulets) ;

- en précisant la nature d'espaces structurants du PRAS au droit du site Espagne-Putterie ('voirie associée à une zone de parc' ou 'zone de parc') et en y définissant un maillage vert;
- en élargissant la zone de parc du PRAS au droit de la place d'Espagne (mais la zone d'espace vert du PPAS Putterie est actuellement encore plus large).

Le projet de PPAS s'écarte du RRU et du RCU sur une série de points :

- Le projet de PPAS inclut davantage d'aspects conservatoires (maintien du bâti existant, préservation des matériaux, de la typologie des baies, …etc.) et environnementaux (biodiversité, gestion des eaux, paysage, pleine terre …etc.) tant au niveau du traitement des espaces bâtis que de celui des espaces ouverts (privés ou publics), qui induisent des dispositions de gestion complémentaires ou distinctes des règlements ;
- En fixant une emprise maximum sur un site de mutation (Marché aux Poulet), le projet de PPAS donne une balise ponctuelle plus stricte que le RRU. Sur les autres sites de mutation, c'est le RRU qui déterminera le rapport maximum E/S, indirectement, via les règles de hauteur et de profondeur, qui sont plus difficilement applicables sur des parcelles complexes/traversantes). Le projet de PPAS limite les emprises et superficies de planchers à celles existantes, ce qui, en cas de projet global de reconstruction, est moins strict que le RRU, sans que cela n'empêche l'application de ce dernier puisque le RRU doit s'appliquer tant qu'il n'est pas contraire au projet de PPAS (article 94 du CoBAT).
- Le projet de PPAS autorise, sur certaines parcelles, des hauteurs plus élevées que celles qui auraient été autorisées en application du RRU, notamment en intérieur d'ilot ;
- Le projet de PPAS est plus strict en ce qui concerne le stationnement des véhicules sur le site de mutation rue du Chêne, en interdisant le stationnement à ciel ouvert.

Pour rappel, les incidences environnementales liées à ces différences sont reprise dans l'analyse globale par critère.

EVALUATION PAR THEMATIQUE DU RIE

Les impacts analysés sont ceux relatifs au volet réglementaire. Les prescriptions stratégiques et les recommandations permettent de mieux appréhender les prescriptions réglementaires mais ne génèrent pas d'impact en soi, en ce qu'elles ne sont pas règlementaire dans leur application.

CONCLUSION

Le périmètre du projet de PPAS se situe en plein centre historique de Bruxelles, dans un contexte très marqué par le patrimoine historique. De ce fait, les espaces privés sont densément bâtis et les espaces publics densément utilisés. Comme dans d'autres grandes villes, le surtourisme impacte l'habitabilité du quartier, ce qui met à mal la mixité des affectations, qui diminue au profit d'une mono-fonctionnalité touristique. Même si l'analyse de la situation existante a pu fait ressortir une vraie mixité sur le périmètre et même si le PRAS contient des mesures de protection du logement, les logements existants sur le périmètre sont en réalité couramment transformés en hébergements touristiques. Pour contrer ces tendances, la Ville a lancé le processus d'élaboration du projet de PPAS afin de poursuivre 4 objectifs principaux :

- renforcer le logement et en augmenter la qualité, et améliorer le cadre de vie pour augmenter la population du quartier,
- favoriser une mixité commerciale, pour en développer la résilience,
- développer la résilience/robustesse de ce quartier central de fond de vallée face aux changements climatiques, notamment via la dédensification des intérieurs d'îlots,

- protéger et valoriser le patrimoine local, notamment le patrimoine non classé.

Dans le cadre de cette étude, l'analyse de la situation existante a permis de décliner ces 4 grands objectifs en enjeux sous-jacents, en vue d'alimenter l'élaboration du projet de PPAS aux différentes phases de travail.

Les propositions et analyses de scénarii programmatiques ont mis en lumière que, le périmètre étant quasiment entièrement bâti, l'impact de propositions programmatiques serait quantitativement faible et porté par quelques gros sites plutôt que par l'ensemble du périmètre. Les propositions et analyses de scénarii spatiaux ont quant à elles permis de montrer que le zonage des fonctions faibles était un bon point d'entrée pour poser les choix d'organisation spatiale du territoire, mais cette phase s'est surtout concentrée sur les sites de mutation. Une série de recommandations émises à ces stades d'étude ont permis de construire un projet de PPAS intégrant les réflexions préalables en connaissant leur(s) impact(s) probables et en les évitant ou augmentant en conscience.

Finalement, le projet de PPAS a été analysé dans la dernière phase de travail, pour lequel des conclusions et recommandations ont été formulées. Indépendamment de celles-ci, le projet de PPAS a subi des modifications importantes suite à des décisions politiques. En conclusion de cette phase d'analyse sont repris ici quelques points synthétiques permettant de comprendre transversalement les résultats globaux de l'analyse thématique finale.

Par rapport aux objectifs prédéfinis,

- Protection et valorisation du **patrimoine** :
  Le projet de PPAS **vise globalement à conserver et mettre en valeur** le tissu urbain traditionnel et les caractéristiques spécifiques du bâti ancien, essentiellement par ses prescriptions relatives à la conservation d'une partie du bâti (non démolition du bâti à front de rue, des annexes patrimoniales et de certaines constructions sur les sites de mutation), aux matériaux, et également par l'imposition d'une étude patrimoniale dans le cadre de certains travaux (démolitions importantes en intérieur d'ilot, divisions de logements, travaux importants à front de rue…). Le RIE émet une série de recommandations qui pourraient être intégrées pour améliorer encore la prise en compte de cet objectif.
  Par contre, le projet de PPAS **ne va finalement pas vers une diminution des grosses ruptures de gabarits** développées ces dernières décennies au sein de certains sites de mutation (notamment Galerie du Centre, Galerie Agora), ce qui ne joue pas en faveur de cet objectif.
  Enfin, le passage de zone d'équipement en zone de forte mixité pour les sites de mutation Marché au Charbon et Chêne (en ce compris la maison patricienne qui n'était initialement pas comprise dans ce site de mutation), qui sont des propriétés publiques, implique un **risque de dénaturation de ces espaces**. En effet, les nouvelles possibilités programmatiques combinées avec l'augmentation de la probabilité de cession au secteur privé, impliquent que les quelques précautions énoncées pour protéger les qualités patrimoniales de ces sites ne feront vraisemblablement pas le poids face aux pressions liées à la possibilité d'installation d'autres fonctions.
- Développement de la **résilience** du périmètre :
  Il est **favorisé au travers de nombreuses prescriptions**, notamment relatives à la gestion des eaux pluviales, à la végétalisation tant des intérieurs d'îlots que des espaces publics, à l'inscription d'un maillage vert local, …etc. Mais l'objectif en lui-même est à mettre en perspective avec le contexte, peu favorable et patrimonial (densité du bâti, étroitesse des voiries, importance de conserver le bâti patrimonial…).
  Cependant, si ces prescriptions sont positives, elles ne seront que peu appliquées au niveau des îlots, puisque le PPAS ne prévoit pas d'imposer de dédensification du bâti (à l'exception du site de mutation Marché aux Poulets, qui se voit imposer une emprise maximum de bâti). Il est donc plus que probable que le périmètre ne soit pas (ou très peu) dédensifié, et que les **prescriptions favorables ne soient finalement appliquées que pour l'espace public**.

Le projet de PPAS tentant d'améliorer un périmètre peu propice, les résultats à prévoir seront peu marquants, mais dans un tel contexte, chaque action reste importante au regard des marges de manœuvre très réduites.

- Renforcement du **logement** :
  Cet objectif est **assez peu porté** par les prescriptions. En effet, l'objectif et les enjeux sous-jacents étaient liés à la diversification du logement (logement social, logement abordable, logements de grande taille…) et à la qualité du logement (habitabilité des logements notamment en lien avec la résilience, limitation des nuisances liées au surtourisme / HoReCa, développement d'une offre commerciale et d'équipement de proximité et de nouveaux espaces verts et protection du logement par rapport aux autres affectations (notamment l'hôtellerie, fonction très forte dans le périmètre). En ce sens, si les prescriptions du projet de PPAS traitent des questions **d'habitabilité** (espaces extérieurs, taille des logements dans les combles, façade calme, limitation des nuisances en intérieur d'îlot, logements traversants…) et de **cadre de vie** (îlots de chaleur, qualité d'accueil/appropriation de l'espace public et des espaces verts…), elles **vont à l'encontre des objectifs de protection face au surtourisme** (forte augmentation des seuils de l'hôtellerie), ont **manqué l'occasion de se prononcer sur le logement social/abordable** (notamment dans les sites publics) et **permettent une forte diminution des superficies dédiées aux équipements** au sein du quartier (notamment par l'application des caractéristiques de la zone de forte mixité à certaines zones d'équipement).
- Mixité **commerciale** :
  Le projet de PPAS **répond en partie à cet objectif** en ce qu'il prévoit une diminution des commerces touristiques, une limitation des ReCa, une interdiction du commerce de gros et une adaptation de la typologie commerciale dans les liserés de mixité locale, dans un objectif de qualité des logements et d'offre à la population résidente.
  Il est à noter que le fait de ne pas renforcer le logement au sein du quartier (cf. ci-dessus) viendra par contre **jouer en défaveur de cet objectif** et de certaines de ces mesures, puisque l'augmentation de la population riveraine étant un enjeu sous-jacent pour augmenter la robustesse du commerce dans la zone.

<u>Par rapport aux autres outils législatifs,</u>

En termes d'affectation, les prescriptions du projet de PPAS présentent **seulement quelques différences par rapport aux affectations du PRAS** : le PRAS en vigueur au moment de l'introduction de la demande de PU s'applique sur l'ensemble du périmètre, à l'exception des sites de mutation, où des modifications et précisions sont apportées par rapport à la législation en place. Ces modifications sont :

- l'application des caractéristiques de la **zone de forte mixité** sur les zones d'équipement des **sites Marché au Charbon et Chêne**,
- **l'augmentation des seuils** d'activités productives, de bureaux et de nombre de chambres d'hôtel sur les **sites Galerie du Centre et Grand-Place Midi** (dérogation au PRAS),
- et à l'inverse la **diminution des seuils** de bureaux et chambres d'hôtel sur le **site Ecuyer**.

En termes de construction, les prescriptions du projet de PPAS présentent **peu de différences par rapport au RRU** : la législation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de PU s'applique sur l'ensemble du périmètre. Sur les sites de mutation, très peu de précisions sont apportées sur les emprises et les implantations en intérieur d'îlot, ce qui est dommage. C'est en effet une occasion manquée puisque le RRU est peu applicable à des parcelles complexes telles que celles des sites de mutation (sites traversants, formes complexes du parcellaire…). Le PPAS ne précise par exemple un taux d'emprise maximum sur un seul site (Marché aux Poulets) et pour les autres sites, il réfère aux rapports E/S et P/S existants, soit des ratios très élevés. Au niveau des espaces, publics, le PPAS donne également des impositions de perméabilité et de pleine terre sur les espaces publics du parc urbain.

En termes d'impacts,

L'analyse du RIE aura permis de mettre en lumière que le projet de PPAS aura un **impact global assez faible en termes quantitatifs :**

- au niveau des superficies plancher, seul le site de mutation Marché aux Poulets comprend des prescriptions quantitatives (E/S max et limitation à 3 étages en intérieur d'ilot), ce qui implique une diminution négligeable de la superficie plancher à l'échelle du périmètre (< 1%).
- au niveau de la perméabilisation, c'est essentiellement le site Espagne-Putterie qui permettrait d'augmenter la superficie perméable de ~4,3% sur le périmètre.

Si l'impact local au niveau même des sites de mutation concerné est important, l'impact au niveau du périmètre global de l'étude est très faible. Cette double échelle a constitué une difficulté tant d'analyse que de réflexion dans le cadre du projet de PPAS et de recommandations pertinentes.

Le projet de PPAS se concentre en effet plutôt sur des **prescriptions à portée qualitative** : protection du patrimoine, gestion des eaux, développement de la biodiversité, qualité des intérieurs d'îlots… Le projet de PPAS explicite et impose ainsi des objectifs qualitatifs à atteindre, mais sans imposer d'objectifs quantitatifs stricts, voire en demandant de justifier les choix au regard des objectifs du projet. L'analyse du RIE a permis de montrer que des **impacts positifs sont possibles**, mais qu'il est également **possible qu'ils se voient très réduits**, si les projets à venir justifient des impossibilités de mettre en place les prescriptions demandées.
Une **documentation** est demandée dans certains cas spécifiques (étude patrimoniale, analyse d'impact de la démolition et bilan carbone, inventaire des éléments patrimoniaux, note de gestion des eaux, …), et, si le contenu de ces études est bien cadré, elles auront probablement **le plus d'impact positif**. En effet, elles forceront les porteurs de projets à réfléchir de manière approfondie aux impacts d'un projet et à la manière de les limiter. Si cela fait pleinement sens pour les projets d'ampleur, il ne faut néanmoins pas oublier la lourdeur que ces études représentent (financièrement et temporellement) et leur intérêt spécifique par rapport au type de projet (projet de rénovation d'un petit logement privé vs gros projet de remembrement du bâti au sein de plusieurs parcelles porté par un promoteur immobilier), et veiller à ne pas décourager les petits projets, au risque de voir une évolution du périmètre à deux vitesses, d'une part un statu quo, voire un dépérissement, au niveau de la trame fine et de l'autre, des gros projets de standing. Outre la rationalisation/objectivation du cadre des études demandées, des aides (accompagnement, primes…) semblent nécessaires afin de stimuler les propriétaires privés.

Dans l'ensemble, on peut saluer les prescriptions générales pour leur ambition en termes qualitatifs. On **regrette** cependant, **la diminution**, au fur et à mesure du processus, **de l'ambition** relative à la dédensification (emprise des constructions (E/S) et superficies plancher (P/S)), pratiquée pour un seul site de mutation, mais aussi l'ambition relative aux logements (notamment sur les propriétés publiques), ainsi que le manque de connaissance des îlots concernés et donc le peu de prescriptions adaptées à leur contexte spécifique. La dilution des ambitions sur ces points constitue une occasion manquée du PPAS.

Outre l'analyse des impacts probables à attendre, les réflexions menées dans le cadre du RIE ont permis de générer un ensemble de recommandations. Celles-ci ont pris plusieurs formes et plusieurs portées :

- recommandations sur le fond : ces recommandations proposent des adaptations des prescriptions pour augmenter leur portée ou assurer leur(s) impact(s) positif(s) ou limiter leur(s) impact(s) négatif(s) ;
- recommandations pour la suite : un ensemble de recommandations qui portent plutôt sur le suivi de projets à avoir sur certains sites ou espaces, afin d'assurer une prise en compte globale des enjeux qui leur incombent, même s'ils ne sont pas tous de l'ordre d'un PPAS.

Ce dernier point est particulièrement important puisqu'une recommandation globale est que la Ville utilise l'ensemble des documents disponibles pour le suivi des projets (stratégies, mesures d'accompagnement, guides et vademecum, accompagnement bMa, etc.), à défaut de fixer des prescriptions plus strictes (et peut-être devoir gérer plus de demandes de dérogation). Le RIE a en effet mis en lumière la nécessité d'opérationnaliser la mise en œuvre de certaines prescriptions, en parallèle de l'élaboration du PPAS, afin d'augmenter la probabilité d'atteindre les objectifs visés. En phase finale de l'élaboration du projet de PPAS, la Ville a notamment lancé la procédure pour l'élaboration d'un « guide de mise en oeuvre des stratégies du PPAS Grand-Place et ses environs ».

La section suivante synthétise et classe les recommandations sur le fond et pour la suite, afin de faciliter le travail de finalisation du projet de PPAS.

RECOMMANDATIONS

Pour limiter l'impact du projet de PPAS sur l'environnement, des recommandations ont été formulées tout au long de l'analyse. Les recommandations « finales » (hormis les recommandations de forme) sont reprises dans les pages suivantes, sous forme de tableau synthétique. Il est nécessaire de consulter le RIE pour obtenir davantage de détails et de contexte sur ces recommandations.

- La première colonne reprend la recommandation synthétisée,
- La deuxième colonne reprend les modalités d'application de la recommandation, c'est-à-dire le stade sur le(s)quel(s) portent les recommandations : mesures d'accompagnement (donc encore dans le stade d'élaboration du PPAS), points d'attention /
    - PU = à vérifier dans le cadre de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et des permis de lotir ;
    - Modifications à apporter aux plans, prescriptions et/ou Mesures d'accompagnement tq servitudes, classement, action communale… (donc encore dans le stade d'élaboration du PPAS)
    - Points d'attention, points d'attention lors des chantiers
- Et la dernière colonne vise à hiérarchiser les recommandations en fonction de leur degré d'efficacité en termes de protection de l'environnement (la classe A étant l'efficacité la plus importante et C la moins importante).

Il est à signaler qu'il n'existe pas toujours d'outil permettant de cadrer/inscrire les recommandations de manière réglementaire/long terme, ce qui indique qu'un risque subsiste.

Suite à cette dernière phase d'analyse, une partie des recommandations émises dans le tableau des pages suivantes a été intégrée dans le projet de PPAS : le texte final est donc différent du texte analysé.

Recommandations	Modalités d'application	Priorité
Être plus ambitieux en termes de P/S, E/S et gabarits maximums pour tous les sites de mutation	Prescriptions	A
Trouver des leviers et mesures d'accompagnement pour atteindre les objectifs de dédensification du périmètre	Mesures d'accompagnement	A
Ne pas interdire d'emblée l'accès de l'intérieur de l'ilot aux non-habitants du site Ecuyer (possibilités de connexions rue des Fripiers/Grétry)	Prescriptions	B
Prévoir les servitudes de passage vers la rue des Fripiers pour le site Ecuyer	Mesures d'accompagnement	B
Accompagner le projet de PPAS d'un concours pour une vision globale du parc urbain	Mesures d'accompagnement	A
Accompagner le projet de PPAS d'un plan pour la mise en œuvre de l'activation et de l'entretien des venelles	Mesures d'accompagnement	C
Imposer le maintien de la traversabilité et les accès des Galeries du Centre et Agora	Prescriptions	A
Investir dans la mise en valeur des galeries, notamment de leurs entrées	PU	C
Imposer la recherche/documentation patrimoniale au demandeur si elle n'existe pas	Prescriptions	B
Limiter le périmètre du site Grand'Place-Midi aux parcelles CBC	Prescriptions	A
Clarifier / être plus restrictif sur les critères qui permettent de ne pas réaliser l'étude patrimoniale et sanitaire	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Imposer une visite préalable avec un représentant de la Ville (patrimoine)	Prescriptions	A
Inclure la question des affectations dans l'étude patrimoniale	Prescriptions	A
Préciser les critères qui permettent de déduire qu'une annexe est patrimoniale ou pas et qui est habilité à trancher	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Préciser la méthodologie appliquée pour l'élaboration des études patrimoniales et qui est habilité à trancher	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Clarifier le cadre fixé pour les divers documents complémentaires à joindre aux demandes de PU	Prescriptions	B
Ajouter les projets visant le remplacement /rénovation de menuiseries extérieures à la liste des travaux nécessitant systématiquement une étude patrimoniale (prescription 0.5)	Prescriptions	B
Demander l'inscription à l'inventaire légal des arrière-maisons qui sont identifiables sur les orthophotoplans	Mesures d'accompagnement	A
Interdire la division d'un logement unifamilial en plusieurs unités pour les biens repris à l'inventaire légal	Prescriptions	A
Préciser la condition relative aux baies ponctuelles pour étendre un commerce sur plusieurs parcelles	Prescriptions	C
Intégrer des précisions sur la qualité des espaces résultants des dédensifications	Prescriptions	B
Interdire que les ReCa puissent prendre place dans les arrières-maison	Prescriptions	B

Ne pas permettre d'emblée la démolition pour implanter un équipement (justificatifs demandés en cas de force majeure)	Prescriptions	A
Imposer un inventaire de réemploi, avec démontage en vue de réutilisation pour les matériaux s'y prêtant	Prescriptions	A
Préciser les prescriptions 2.5.8 pour le remplacement des menuiseries d'origine, 2.5.7 sur les portes de garages, 2.5.11 sur les mains courantes, 2.5.17 sur les descentes d'eau, 2.9.1 sur le bardage des techniques	Prescriptions	C
Limiter la portée de la prescription 2.7.1 aux immeubles existants de style repris aux planches explicatives.	Prescriptions	B
Donner priorité à l'isolation des toitures plates dans la prescription 2.7.4	Prescriptions	B
Elargir la prescription 2.6.1 sur les balcons et la 4.1.3 sur les espaces publics	Prescriptions	B
Interdire les tropéziennes au moins si une charpente historique est présente	Prescriptions	A
Développer une connaissance approfondie des ilots des sites de mutation et élaborer un plan d'action en fonction	Mesures d'accompagnement	A
Entamer une procédure de protection du patrimoine pour les sites Galerie du Centre et Chêne	Mesures d'accompagnement	A
Appliquer (au moins une partie) de la prescription 2.2.1 sur la nécessité de justifier les démolitions, aux sites de mutation	Prescriptions	A
Exprimer la hauteur du bâti maximum en mètres pour le site Ecuyer et pas uniquement en niveaux	Prescriptions	C
Critériser davantage les vues et perspectives	Prescriptions	B
Elaborer une charte espace public pour la zone UNESCO (min matériaux et mobilier urbain)	Mesures d'accompagnement	C
Interdiction des techniques sur les toitures plates (paysage)	Prescriptions	B
Prévoir des superficies minimum de logement dans les sites de mutation	Prescriptions	A
Conditionner les nouvelles possibilités d'affectation à des arasements, des réductions de gabarits, d'emprise, au développement de (grands) logements (sociaux), etc.	Prescriptions	A
Garder la maîtrise du foncier public afin d'augmenter les possibilités de développement de logements et/ou équipements	Mesures d'accompagnement	A
Imposer un minimum de logement social ou assimilé dans le cas de projets de plus de 500 ou de 1000 m² de logement	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Imposer un minimum de logement social ou assimilé au moins sur les sites publics Marché au Charbon et Chêne	Prescriptions	A
Préciser le terme « commerce ReCa accessoire à un établissement hôtelier » au glossaire (public uniquement constitué de clients de l'hôtel)	Prescriptions	C
Mettre en place des outils pour favoriser le logement (primes, taxes, AIS…)	Mesures d'accompagnement	A
Mettre en place une règlementation et des contrôles sur les logements touristiques	Mesures d'accompagnement	B

Cadrer plus précisément les zones de dégagement sur les sites de mutation	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	A
Assurer une façade calme aux logements sur Marché au Charbon s'ils sont situés à front de rue	Prescriptions	C
Identifier des localisations pour le développement des hébergements d'urgence, de transit et tremplin (PCDD)	Mesures d'accompagnement	B
Pérenniser/ concentrer l'activité liée à la boite de nuit « C12 » dans les sous-sols de la place d'Espagne et réfléchir à ses accès	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	C
Conditionner l'élévation des seuils du PRAS (e.a. le seuil de chambre par établissement hôtelier) à un arasement du bâti (Galerie du Centre)	Prescriptions	B
Conditionner l'élévation des seuils du PRAS (e.a. le seuil de chambre par établissement hôtelier) à une emprise maximale (Grand'Place-Midi)	Prescriptions	B
Limiter la fonction hôtelière dans la zone en ne permettant pas l'augmentation des seuils fixés par le PRAS	Prescriptions	A
Ne pas faire passer de zone d'équipement à zone de forte mixité les sites Marché au Charbon et Chêne	Prescriptions	A
Donner des lignes directrices sur le développement hôtelier à l'échelle du Pentagone	Mesures d'accompagnement	B
Prévoir des prescriptions, mesures d'accompagnement / incitants pour concrétiser la mise en place d'activités productives au sein du périmètre	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	B
Limiter l'affectation bureau sur les sites Marché au Charbon et Chêne, au moins les mettre moins prioritaires que le logement et les équipements	Prescriptions	B
Elargir l'interdiction de terrasses ReCa en intérieur d'ilot aux rooftops en général (intérieur d'ilot ou non).	Prescriptions	B
Inciter à l'isolation acoustique des logements au-dessus des commerces (+primes)	Mesures d'accompagnement	B
Plan d'action pour l'entretien des installation technique et budget pour le contrôle	Mesures d'accompagnement	C
Augmenter les exigences en termes de bruit pour le site Ecuyer	Mesures d'accompagnement	C
Ne pas permettre de (terrasse de) commerce ReCa au sein du site Chêne, même accessoire à un établissement hôtelier	Prescriptions	B
Imposer des conditions au niveau des caractéristiques de bâti pour favoriser l'activation des rez	Prescriptions	B
Limiter l'emprise des entrées et sorties de parking sur une même façade de manière mesurable (en nombre et en mètres courants)	Prescriptions	C
Assurer l'entretien et la protection de la végétation dans l'espace public, en tenant compte de l'intensité des usages	Mesures d'accompagnement	B
Imposer des mesures d'atténuation de la propagation des particules lors des chantiers	Prescriptions/PU	C

Acter les servitudes de passage (galeries, venelles…) dans des documents plus forts que les PU	Mesures d'accompagnement	C
Lors de la réalisation du maillage vert, permettre la circulation de l'air dans la rue Duquesnoy qui est relativement étroite.	Mesures d'accompagnement	B
Accompagner le projet de PPAS d'un plan de mise en œuvre pour l'activation et l'entretien des venelles concernées		
Assurer la cohabitation entre les camions et véhicules des employés et visiteurs et les piétons/cyclistes/TC sur le boulevard de l'Impératrice et imposer une note de mobilité en cas de projet	Mesures d'accompagnement	B
Assurer la sécurité des piétons et cyclistes sur la rue Dusquesnoy, qui verra son trafic augmenter	Mesures d'accompagnement	C
Traiter la question des pavés /bordures de trottoirs etc.	Mesures d'accompagnement	C
Réduire l'imposition RRU de 1 emplacement de stationnement par logement et imposer plus de stationnement vélo	Prescriptions	A
Fermer à la circulation les rues Infante Isabelle et de la Montagne ainsi que la place Agora	Prescriptions/Mesures d'accompagnement	B
Agrandir la zone D1 pour ne pas rétrécir la zone de parc par rapport au PPAS Putterie	Prescriptions	A
Imposer une étude d'ensoleillement pour les projets qui modifient les volumes existants sur les sites de mutation	Prescriptions	A
Définir la notion de pleine terre par rapport aux espaces sur dalles, pour lever le flou existant	Glossaire	A
Compléter la prescription 5 en incluant l'interdiction de « casquettes » de rooftops	Prescriptions	C
Faire des tests de sol pour les sites de mutation où l'on crée de la pleine terre (cat 0)	Prescriptions/PU	C
Elargir les impositions de conservation des arbres, élargissement des fosses de plantation… à toute la zone de parc urbain	Prescriptions	B
Acter la situation existante de fait au moins dans l'espace public en améliorant le plan sitex (pleine terre, canopée…)	Prescriptions	A
Utilisation d'un étage du parking de la place d'Espagne pour la végétalisation/gestion des eaux	Prescriptions/PU/Mesures d'accompagnement	B
Imposer des contraintes spécifiques en termes d'eau aux hôtels (récupération des pluies, chaleur des eaux usées…)	Prescriptions	C
Clarifier/être plus explicite sur le fait que la surépaisseur liée à une isolation extérieure du bâti est possible selon les cas, moyennant certaines conditions.	Prescriptions	C
Valoriser les matériaux sortant et favoriser les matériaux de réemploi pour les matériaux entrants, au moins pour l'EP	Prescriptions	C

Conserver l'aile perpendiculaire du site Marché aux Poulets	Prescriptions	B
Imposer un inventaire des éléments patrimoniaux (matériaux et décorum) dans le cas de rénovations lourdes ou de démolition-reconstruction	Prescriptions	A
Imposer un inventaire de réemploi dans le cas de projets d'une certaine ampleur	Prescriptions	A
Préciser la prescription de reconvertibilité pour les nouvelles constructions (critères stricts favorisant la modularité des espaces)	Prescriptions	B

MESURES DE SUIVI

L'évaluation précise d'un plan à travers des mesures de suivi peut nécessiter des moyens importants. Une mesure de suivi envisageable est le suivi d'indicateurs, qui peut s'avérer moins complexe et moins chronophage que d'autres mesures, selon le choix de ces indicateurs : par exemple, le choix d'indicateurs mis à jour par les instances régionales ou communales et observables à l'échelle du plan, tels que ceux intégrés au sein du volet stratégique du PPAS.

Une quarantaine d'indicateurs ont été identifiés lors de la phase de diagnostic, permettant d'obtenir des valeurs chiffrées de référence pour certaines thématiques (part des espaces ouverts au sein du périmètre, coefficient d'emprise au sol au sein des parcelles, superficies planchers des différentes fonctions, proportion de surfaces végétalisées…). Ces indicateurs peuvent être repris comme outil de suivi possible de la mise en œuvre du PPAS. Ils permettent en effet de suivre les incidences majeures de la mise en œuvre du projet de PPAS et dans une certaine mesure l'efficacité des recommandations intégrées dans le PPAS, mais également de détecter des éventuels effets non prévus par la présente étude. Comme pour tous les usages d'indicateurs, il convient de rester attentif à l'interprétation des résultats, qui ne montrent qu'une partie de la réalité.

Par exemple, il n'est pas possible de définir des indicateurs chiffrés pour un ensemble de critères au caractère qualitatif. Dès lors, pour certains de ces critères, aucun indicateur ne permet d'assurer le suivi de la mise en œuvre du PPAS. Pour d'autres cependant, certains des indicateurs proposés ne sont pas chiffrés mais proposent de lister les caractéristiques de certains lieux ou d'évaluer leurs caractéristiques par exemple.

Il est à noter que certains indicateurs verront leur valeur évoluer sans que le projet de PPAS et sa mise en œuvre n'aient un réel impact sur la zone. En effet, selon la source des données et la précision de celles-ci, elles peuvent intégrer un périmètre plus large que la zone couverte par le projet de PPAS lui-même, entre autres du fait de sa petite superficie (ex : densité du quartier). D'autres projets alentours viendront donc impacter certains indicateurs, et la mise en œuvre du projet de PPAS en tant que tel n'aura parfois que peu d'impact sur ces indicateurs.

Un tableau présent à la fin du RIE repend les indicateurs proposés, les raisons/enjeux liés à leur valeur, la valeur calculée en situation existante, les objectifs poursuivis par le projet de PPAS en la matière, ainsi que les sources[6] de données à mobiliser pour calculer l'évolution des indicateurs.

Outre ces indicateurs, un autre outil de suivi pourrait être l'analyse des permis d'urbanisme accordés. En effet, cette analyse permettrait par exemple de mettre en lumière certaines dérogations qui seraient très souvent accordées, et donc la/les prescription(s) liée(s) qui pourraient être remise(s) en cause, le nombre et le type de mesures d'accompagnement qui ne seraient jamais suivies et les impacts que cela pourrait avoir…

Enfin, le suivi des analyses patrimoniales effectivement réalisées permettrait d'alimenter un indicateur de la proportion de parcelles concernées par ces analyses, et d'identifier et localiser les annexes ayant été considérées comme patrimoniales suite à ces analyses.

Il est à noter que la mesure de suivi qui aura le plus d'impact au niveau environnemental est le respect ou non des mesures d'accompagnement.

[6] Ces sources ne donnent pas toujours le résultat de l'indicateur en lui-même, un travail de remise en contexte (par exemple calcul de proportion par rapport au périmètre) étant parfois nécessaire. Pour calculs ultérieurs, la superficie du projet PPAS est de ~25,6 ha.