PV – 1ER COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT
PPAS UNESCO
22/09/2022

Présents avec droit de vote :

Pour la Ville de Bruxelles :
Shazna Syed Azor Ali – Urbanisme (Planification)
Hervé Delhove – Urbanisme (Planification)

Pour la Région de Bruxelles-Capitale :
Christine Calliouw – Perspective
Véronique Franchioly – Bruxelles-Environnement

Présents sans droit de vote :

Pour le bureau ERU :
Nuno Pinto Da Cruz
Marie Demanet

Pour le bureau BRAT :
Mélanie Vesters
Anne Cornet
Christelle Lacman

Pour Urban :
Harry Lelièvre – Direction Patrimoine Culturel

Pour la Ville :
Magali Desreumaux – urbanisme (Autorisations)
Olivier Picard – Urbanisme (Autorisations)
Thomas Vandenbrom – Urbanisme (Planification)

Présentation de l'état d'avance du diagnostic par ERU :

La question du périmètre :

- Bruxelles-Environnement + Perspective : Le périmètre qui suit le périmètre du RCUZ Grand-Place – expression commercial se focalise sur la question des enseignes et publicités. Le PPAS aborde et règlemente de nombreuses autres questions dont celles liées à l'environnement (dédensification des intérieurs d'ilots, …) Il est donc essentiel d'avoir des ilots dans leurs entièretés.
- Ville de Bruxelles (Autorisations) : Le périmètre devrait au minimum reprendre l'entièreté des rues (l'étendre jusqu'aux limites des parcelles). Par ailleurs, il est nécessaire de trouver de la cohérence sur la partie Ouest (rue du Midi et rue des Fripiers) du périmètre avec une moitié de rue soumises aux prescriptions du PPAS et une autre non, alors que les enjeux sont les mêmes.
- Urban : Le périmètre devrait reprendre les ilots sur lesquels le périmètre du RCUZ et du plan de gestion Unesco déborde.
- BRAT : Il est préférable d'étendre le périmètre afin que l'on diminue le nombres de cas de figures de traitement de PU à 2 et non à 3.

La Ville physique :

- Ville de Bruxelles (Autorisations) :
  - Au vu des délais pour l'élaboration du PPAS et des incertitudes sur son contenu, Prowinko envisage de ne plus réaliser un hôtel sur le site du CBC mais de redévelopper du bureau ;
  - La convention entre la Ville et InterParking a été reconduite (durée à préciser) pour le Parking Ecuyer. Un avant-projet de la Régie de la Ville envisageait de garder une grande partie du bâti (en préservant notamment les murs de soutien) et en créant des unités de logement sur une double hauteur. Ce projet n'était pas convaincant vu sa densité en intérieur d'ilot et la conservation de hauts gabarits.
- Ville de Bruxelles (Planification) : Le projet des Grands Carmes vise à pérenniser le centre de soins à destination du public LGBTQI+. Il est également envisagé que le logement soit destiné à ce public.
- Bruxelles-Environnement : Il y a eu la délivrance d'un PE pour le parking Grand-Place (sous la place d'Espagne). L'accès au parking via la place Agora est pour l'instant conservé pour des raisons SIAMU et pour désengorger le parking en cas de grands évènements. Néanmoins, un réaménagement de cette entrée serait envisageable par Interparking lors d'une demande de PU qui s'inscrit dans une vision urbanistique globale par les pouvoirs publics.

La Ville habitée :

- Ville de Bruxelles (Autorisations) :
  - La zone est certes riche sur un plan patrimonial, mais ce n'est pas le cas pour les logements. Hors logements touristiques, la qualité du logement est faible. Il faudrait amener surtout du logement moyen.
  - Il n'y a pas que le logement Airbnb qui pose problème sur la zone. Il y a d'autres de type de logements touristiques qui amènent à des dérives. Il faut aussi les prendre en compte.
  - La question de l'autorisation de certains types de commerces s'avère difficile : est-ce que le PPAS est le bon outil pour se faire ?
  - Il faudrait pouvoir imposer l'obligation d'un changement d'utilisation pour les commerces en zones administratives, tout en les limitant.
  - Dans les zones administratives, on transforme de plus en plus le bâti en logement : est-ce positif ? Si oui, ne devrait-on pas plutôt orienter les affectations vers du commerce de proximité ?
  - Il est souhaitable de préserver les logements en n'activant pas les venelles.
  - La propreté est un thème qui ne peut pas être résolu par un PPAS.
  - Les fonctions d'activités productives et artisanales n'ont pas été abordées. Dans une vision de ville mixte, elles sont essentielles.
  - Avec l'adoption probable de Good Living, il y aura une possibilité de monter en gabarits de façon importante. Le PPAS est le bon outil pour figer éventuellement ces gabarits.
  - Il est également important de parler de la PEB, notamment pour les isolations par l'extérieur du bâti non classé.
- ERU : Il est important d'analyser la qualité des commerces et leurs expressions commerciales pour dresser un diagnostic exhaustif, même si cette thématique restera traitée au sein du RCUZ.

Aspects environnementaux (en cours d'élaboration par ERU):

- Bruxelles-Environnement : Le diagnostic est à ce stade insuffisant. Il est par exemple :
  - Nécessaire d'avoir un diagnostic sur la PEB
  - Nécessaire d'avoir un état des lieux des nuisances sonores au sein du périmètre :
    - en intérieur d'ilot à cause des installations techniques
    - en général au vu de la fréquentation touristique du piétonnier mais aussi des activités comme les roof top et des évènements

- nécessaire d'aborder les questions de micro-climat : comment dédensifier, retrouver de la pleine-terre, gérer les eaux de pluies de manière intégrée, la luminosité
- important de faire un état des lieux des voiries par rapport aux modes actifs.

➢ Ville de Bruxelles (Autorisations) : lorsque l'on parle de dédensification, la manière de le faire est importante. Il ne s'agirait pas de libérer les intérieurs d'ilot pour ensuite les ouvrir aux terrasses des Horeca. Cela doit rester des espaces de respiration.

Présentation de la méthode pour le RIE par le BRAT :

➢ ERU : concernant les indicateurs, le plan de gestion Unesco pourrait être une base intéressante.
➢ Bruxelles-Environnement :
- pour rappel, il est obligatoire d'envoyer le cahier spécial des charges pour avis à Bruxelles-Environnement.
- Il est essentiel, pour les prochains CA, de recevoir les documents complets (c'est-à-dire documents PPAS + analyse RIE en même temps)

➢ Ville de Bruxelles (Planification) : la Ville dressera également une liste des indicateurs disponibles et éventuellement intéressants pour le RIE du PPAS Unesco.
➢ Ville de Bruxelles (Autorisations) : Il faudrait également analyser l'impact en termes de mobilité et de nuisances (ex : vibrations/bruits) des grands évènements et équipements culturels (ex : la Madeleine, l'AB).

Autres :

- Une visite du périmètre sera organisée par la Planification avec les membres du CA pour visualiser les lieux et les enjeux.
- La Ville voit pour créer un cloud sur lequel on pourrait placer tous les documents.
- La Ville enverra les études d'incidences pertinentes sur la zone (ou mettra sur le cloud) aux bureaux BRAT et ERU.
- Ce CA n'est pas un CA de validation. La validation du diagnostic dan son entièreté aura lieu au 2ème Comité d'accompagnement.

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL UNESCO, COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT
02/02/2023

Liste des présences

Institution	*Représentants*
Bruxelles Environnement	Franchioly Véronique
Perspective	Caliouw Christine Lemaire Sylvie
Urban	Lelièvre Harry
BRAT	Vesters Mélanie
ERU	Demanet Marie Pinto Da Cruz Nuno
Moneo	Solinis Carrera José Alberto
Ville de Bruxelles	Cordeiro Paula Delhove Hervé Desreumaux Magali Picard Olivier Syed Shazna Vandenbrom Thomas

Objet de la réunion

- Validation définitive du diagnostic de l'élaboration du PPAS et du diagnostic du RIE.
- Présentation de l'analyse AFOM (atouts, faiblesses, opportunités et menaces) réalisée par l'ERU et proposition des scénarios
- Question sur la méthodologie utilisée

Procès-verbal de la réunion

Présentation de BRAT

Stationnement : Concernant la disponibilité des données sur les parkings privés, Bruxelles-Environnement rappelle que les permis d'environnement sont une source d'information pertinente, ainsi que les permis de classe 2 de la Ville.
Bruxelles-Environnement souhaite intégrer à la réflexion du PPAS Unesco un représentant de Bruxelles Mobilité, que ce soit sur la question du stationnement mais aussi sur la problématique des livraisons. La mise en œuvre du PPAS Unesco pourrait avoir des incidences en termes de mobilité de manière générale, dont la vision d'ensemble est maitrisée par Bruxelles Mobilité, et ce d'autant plus dans un contexte post-Covid où la situation en termes de circulation n'est pas revenue à la normale.

L'UO Patrimoine public mentionne les difficultés de stationnement des entrepreneurs dans le cadre de la réalisation de chantiers dans la zone. L'UO Autorisations abonde en ce sens, et complètent en

rappelant les mêmes difficultés pour les petits artisans et les sociétés de services à la personne. La piétonisation de l'hypercentre porte un risque en effet de spécialisation en termes d'activité économique qu'il ne faut pas négliger.

L'UO Autorisations signale le renouvellement du permis d'environnement pour l'exploitation du parking Grand Place à côté de la place Agora. L'accès depuis cette dernière a été maintenu pour des conditions de sécurité (accès pompier), mais le nouveau permis d'environnement ne semble pas encore avoir été mis en œuvre. Bruxelles-Environnement évoque la possibilité à plus long terme de fermer cette trémie pour assurer une meilleure connexion avec la place d'Espagne.

Bruit : Sur la thématique du bruit, de nombreuses plaintes parviennent à la Ville quant au bruit de « voisinage » autour de la Bourse et dans l'Ilot Sacré, liées à l'animation de l'espace public dans ces secteurs, et à la présence de personnes sans domicile sur la place d'Espagne comme rapporté par les hôtels alentours. Le problème est que le bruit de « voisinage » n'est pas très documenté et peu de solutions sont disponibles pour l'atténuer.
UO Planification estime qu'il serait intéressant de cartographier les plaintes.

Energie : BRAT demande ce qu'alimentent les panneaux solaires présents en toiture du parking Ecuyer. UO Planification va se renseigner auprès de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles.

Urban indique que l'installation de panneaux solaires est possible sur des biens patrimoniaux.

Selon ERU, l'utilisation des toitures plates doit faire l'objet d'un arbitrage, entre la pose de panneaux solaires ou leur végétalisation. BRAT rappelle que toutes les toitures ne peuvent pas techniquement supporter les dispositifs de toiture verte. Etant donné que certaines toitures ne peuvent pas accueillir de panneaux photovoltaïques, l'UO Autorisations demande s'il est possible d'organiser une mutualisation de la production énergétique à certains endroits. Le BRAT répond par l'affirmative via des communautés d'énergie.

Pour Bruxelles-Environnement, sur le plan énergétique, il s'agira de bien séparer ce qui est du ressort du patrimoine classé et sauvegardé des bâtiments qui ne le sont pas. C'est en effet au niveau de ces derniers que l'adaptation aux enjeux climatiques sera la plus conséquente, sachant que les biens patrimoniaux bénéficient d'ores et déjà d'un cadre juridique clair. Pour ERU, il ne s'agirait pas de leur faire supporter l'ensemble des obligations dans ce cadre. Comme l'évoque Bruxelles-Environnement, l'enjeu ici est de trouver un équilibre entre patrimoine et enjeux climatiques, que l'UO Patrimoine public complète par une considération sur le paysage urbain. A ce sujet, l'UO Autorisations rappelle le risque des isolations par l'extérieur et les effets de reliefs sur le front bâti.

L'UO Patrimoine public rappelle par ailleurs que les analyses PEB sur du bâti ancien ne rendent pas nécessairement compte des qualités énergétiques de ce dernier. Moneo explique que la certification PEB donne une consommation théorique deux fois plus élevée que la consommation réelle, le seul critère de calcul ne répondant pas à l'ensemble des enjeux. Bruxelles-Environnement indique que les interventions sur les châssis et les toitures devraient déjà améliorées les performances énergétiques de ce bâti ancien. Le PPAS devra mener la réflexion dans ce cadre.

Echelle de l'îlot : Pour l'UO Patrimoine public, la réflexion par îlot sur la question énergétique devrait être appliquée à l'ensemble des thématiques du PPAS. ERU rappelle qu'il s'agissait d'une demande complémentaire de l'ERU de réaliser une étude par îlot, mais que le manque de budget n'a pas permis de la mener. A défaut, on peut se baser sur le travail d'analyse du patrimoine et de qualité du bâti existant par rue effectué par leur partenaire Origine, ainsi que sur le travail utile mené par l'UO Patrimoine public sur les îlots du périmètre Unesco.

Pollution des sols : La dédensification des intérieurs d'îlots doit être mise en parallèle de l'état des sols. Pour Bruxelles-Environnement, il s'agit de prioriser ce processus en fonction de leur qualité pour que les intérieurs d'îlots puissent pleinement participer à l'écosystème urbain. Il ne s'agit pas pour autant de négliger la dépollution des sols dégradés.

Patrimoine : Le PPAS Unesco est un PPAS patrimonial, dont il faut en étudier les impacts sur l'environnement selon Bruxelles Environnement. En cas d'impacts négatifs, il s'agit de compenser et de solutionner.

Aspects socio-économiques : La problématique du sans-abrisme est très présente, notamment autour de la Gare Centrale. L'UO Autorisations indique la présence d'un centre d'accueil rue de la Violette. Ce type d'équipement constitue un enjeu sur le périmètre, avec une visibilité plus importante au regard de l'aspect touristique de la zone.

Tourisme : ERU interpelle sur le facteur économique que constitue le logement touristique. L'UO Autorisations rappelle dans ce cadre que la cellule Contrôle de la Ville de Bruxelles dispose de 2 ETP à temps plein pour le suivi de cette problématique. Même si la période de pandémie a ralenti l'augmentation du nombre d'AirBnB, celui-ci est reparti à la hausse.

La multitude d'événements sur le secteur du périmètre a un impact négatif sur la fonction résidentielle, avec des propriétaires de logement qui ont du mal à louer leurs unités. L'UO Autorisations s'inquiète d'ailleurs des nombreux étages vides affectés en logement sur la Grand Place. La division des logements pour créer du AirBnB détériore le bâti patrimonial et n'assure pas la réversibilité des locaux.

La Ville de Bruxelles laissera deux semaines aux membres du CA pour faire leur commentaire sur le diagnostic du RIE.

Présentation ERU

Limitation d'une activité : Dans les réflexions en vue de limiter l'implantation de gift shops et des AirBnB, les comparaisons avec les cadres législatifs d'autres pays doivent être réalisées avec précaution selon Bruxelles Environnement. Il existe d'ores et déjà des exemples bruxellois, notamment les PPAS Grand Sablon et Saint-Jacques Bon-Secours. Ces interdictions doivent être validées juridiquement pour vérifier leur faisabilité à Bruxelles. ERU indique que ce sont des pistes à continuer d'explorer dans le cadre du travail du PPAS. L'UO Autorisations précise que l'exemple de Bruges est à considérer en termes d'intervention des régies foncières et de gestion des baux. En effet, la Ville devra faire en sorte de s'appliquer à elle-même les dispositions du PPAS, même si les cellules commerciales de la Régie foncière de la Ville sont peu présentes sur le périmètre.
L'UO Autorisations rappelle également la difficulté de gestion des quotas dans le cadre des PPAS, et le nouvel arrêté changement d'utilisation qui a été totalement revu. L'UO Planification prendra contact avec les personnes responsables de la modification de cet arrêté pour en connaître le contenu. ERU mentionne la difficulté de définir de manière objective ce qu'est un « bon » horeca, qui doit également intégrer l'expression commerciale pour Urban.

Méthodologie des scénarios : ERU rappelle l'enjeu de la composition du socle commune des scénarios. Bruxelles-Environnement marque quelques incompréhensions quant à la méthodologie employée. L'UO Planification explique qu'après la détermination des scénarios de programmation et de spatialisation, seront élaborés un scénario préférentiel qui sera in fine une combinaison des conclusions du RIE sur les scenarios programmatiques et spatiaux. On est donc dans un processus classique d'élaboration d'un PPAS. Pour l'UO Autorisations, ce qui transparait dans la présentation des scénarios est l'absence du patrimoine. L'ensemble du CA s'accorde sur la nécessité que la patrimoine fasse partie du socle commun des scénarios, afin d'assurer l'équilibre avec les considérations environnementales.

Calculs des affectations : La logique des scénarios est quelque peu caricaturale, visant à pousser au maximum une fonction/un usage par rapport aux autres. En termes d'affectation, cela se traduit dans la présentation de l'ERU au niveau des sites-clés qui ont été identifiés. Bruxelles Environnement estime que cet exercice devra être appliqué au reste du périmètre du PPAS Unesco. L'UO Planification soulève les difficultés à déterminer des superficies d'affectations « de scenarios caricaturaux » pour l'ensemble du périmètre car les effets de mutation des sites-clés sur l'ensemble de la zone ne seront alors plus perceptibles. Il est également noté que la situation en termes d'activités reste très mouvante dans un contexte post-Covid.

Avec le retour d'expérience du PPAS Tour et Taxis, l'UO Autorisations avertit sur le recours à des maximas en termes d'affectations, au risque de se trouver bloquer lors de la réalisation des projets immobiliers. En effet, le contexte urbanistique évolue et amène à garder une certaine souplesse que le PPAS doit anticiper. Bruxelles-Environnement estime qu'il faut garder un équilibre en termes de superficie et ne pas privilégier un site qui contraindrait d'autres à remplir une partie du programme.

Tourisme : ERU demande de distinguer le tourisme culturel et le tourisme de masse duquel semblent revenir de nombreuses villes (Barcelone, Amsterdam, Bruges, etc.). D'après un article du Soir, les City trips fonctionneront de moins en moins dans le contexte actuel, pour aller vers un tourisme plus local. Il s'agit également de savoir pour la Ville quel type de tourisme nous souhaitons, ce qui aura un impact sur le type de commerces et d'activités.

Bruxelles Environnement demande à ce que la présentation des scénarios soit envoyée, ce qu'Hervé Delhove fera.
La Ville de Bruxelles laissera deux semaines aux membres du CA pour faire leur commentaire sur les documents de l'ERU.

Les membres du CA estime que les diagnostics RIE et du PPAS sont suffisant à ce stade pour passer à l'étape des scénarios programmatiques. Les 3 thèmes des scenarios avec une base commune sont validés, sous réserve de mieux mettre en évidence la question patrimoniale.

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL UNESCO, COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT
19/10/2023

Liste des présences

Institution	***Représentants***
Perspective	Caliouw Christine
Urban	Lelièvre Harry (DPC) Annegarn Bénédicte (DRU) Sourbi Daphné (DRU)
BRAT	Vesters Mélanie Lacman Christelle
ERU	Demanet Marie Pinto Da Cruz Nuno Gombert Laure
Ville de Bruxelles	Cordeiro Paula Delhove Hervé Desreumaux Magali Picard Olivier Vandenbrom Thomas

Excusé: Bruxelles-Environnement – Franchioly Véronique

Objet de la réunion

- Présentation des 3 scenarios de programmation du PPAS Unesco par ERU
- Présentation des analyses des incidences des 3 scenarios du PPAS Unesco (RIE) par BRAT

Procès-verbal de la réunion

1. **Présentation de ERU – voir documents envoyer par email le 11/10/2023**
2. **Présentation de BRAT – voir documents envoyés par email le 19/10/2023**

La Ville a demandé à recourir à l'article 6 de l'arrêté du 04 juillet 2019 relatif au comité d'accompagnement d'un PPAS, à savoir : **«** Sauf décision contraire du comité d'accompagnement, les documents devant faire l'objet d'une approbation sont transmis dans le délai prévu à l'article 5 » (= 8 jours). Le comité d'accompagnement a marqué son accord pour recevoir les documents du bureau BRAT (RIE) le jour-même de la réunion du Comité d'accompagnement (CA).
En conséquence, un délais de 15 jours a été donné aux membres du CA pour réagir par rapport à tous les documents.

Une remarque générale est néanmoins régulièrement revenue :

- Bien que le patrimoine soit le socle commun, certains scenarios ont des impacts importants sur le patrimoine, via notamment ce qui est autorisé en catégories 3 et 4 de la carte des valeurs patrimoniales. Il y a une crainte que le PPAS induise des impacts négatifs pour la valeur patrimoniale du site. Le patrimoine est un tout (ensemble, paysages/perspectives, ..) et pas uniquement les sites classés ou inscrits à l'inventaire.

Le 9/11/2023 : la Direction du Patrimoine Culturel (Urban) a envoyé un avis par email
Le 10/11/2023 : Perspective a envoyé un avis par email
Le 10/11/2023 : la Direction de l'Urbanisme (Urban) a envoyé un avis par email

Le 13/11/2023 : les services de la Ville ont envoyé un avis par email
Le 17/11/2023 : Bruxelles-Environnement a envoyé un avis par email

Parmi ces retours à propos des documents :

- Plusieurs remarques ont été intégrées directement dans les documents de la programmation ou du RIE (fautes de forme ; précisions des sources ; reformulations ; compléments RIE ; …)
- plusieurs commentaires font l'objet de points d'attention à tenir en compte dans la suite du processus d'élaboration du PPAS (voir un résumé en forme de tableau ci-dessous).
- Plusieurs remarques questionnent le processus ou les choix : des réponses sont apportées ci-dessous.

Eléments à tenir compte pour la suite du processus :

BE	Localisation des affectations sensibles (ex: logements ou certains équipements) en fonction des faisabilités PEB au sein du patrimoine
	Attention à porter à la GIEP - notamment pour tendre vers le 0 rejet à la parcelle
	Attention à porter aux ICU
	Attention à porter à la qualité des cheminements pour les modes actifs (terasses + pavés)
	Assurer une diversité stationnement parking vélos (ex: vélo-cargos)
URBAN	Ne pas développer le tourisme au désavantage du logement
	Limiter hébergement touristique (+ ne plus utiliser les termes "logement touristique")
	Maintenir du bureau pour la mixité
	Veiller à l'intégration des techniques
	Permettre une programmation de la Grand-Place qui la rende mixte et non place-musée
	Aménager des terasses en façades arrière et uniquement au cas par cas
	Veiller à préserver les espaces en intérieur d'ilot avec des usages/fonctions à destination local: préserver l'intérieur d'ilot pr le calme.Idem pour les venelles
	La végétalisation (en toiture ou en façade) ne doit pas être généralisée mais prendre en compte le patrimoine, y compris le paysage/perspective
	Proscrire le co-living
PERSPECTIVE	Eviter de limiter autant que possible les types de commerces - cf. arrêt PPAS Saint-Jean Bon Secours (justification en béton)
	Intégrer l'idée d'un bilan carbonne pour les démolitions-reconstruction
VILLE	Veiller au patrimoine dans toutes ses caractéristiques
	Veiller à une dédensification en phase avec le patrimoine et l'historique parcellaire
	Tenir compte du patrimoine dans les mesures de végétalisation
	Revoir la carte des valeurs patrimoniales
	Le PPAS n'a pas vocation à interdire les types de logement (co-living)
	Un diagnostic patrimonial et énergétique (inertie des matériaux existants) devrait être sollicité pour chaque demande de PU touchant à l'enveloppe du bien
	Utiliser l'étude historique déjà menée par la Ville (cf CPH) pour justifier là où c'est possible de supprimer les volumes d'annexe non historiques
	Préciser à partir de quelle superficie (projet conséquent) on souhaite introduire du logement public
	Eviter le façadisme
	Le Airbnb dégrade le patrimoine avec la mutiplication des équipements. Le logement protège mieux le patrimoine
	Les galeries commerçantes peuvent acceuillir des commerces spécialisés
	La carte des rues pavées n'est pas à jour

Remarques sur la programmation :

Un PPAS ne doit-il pas établir une situation de droit et de fait ?
Le processus d'élaboration du PPAS est passé par une phase diagnostic de fait et de droit, validée par les membres du CA en date du 02 février 2023.

Pourquoi tel ou tel scenario ?
La phase de programmation prévoit de créer 3 scenarios, caricaturaux, afin d'étudier leurs impacts environnementaux. Le côté caricatural de ceux-ci est toutefois limité puisque l'on reste dans les prescriptions assez contraignantes du PRAS pour ce périmètre.

Ces 3 scenarios ont été validés par le CA suite à la phase diagnostic :

- Le 1er prévoit une priorité absolue pour le logement (priorité que l'on constate souvent dans d'autres dossiers, au préjudice des espaces verts et des autres fonctions). Le logement est par ailleurs un des objectifs du PPAS ;
- Le 2ème prévoit de développer le tourisme et le commerce. Bien que pour beaucoup le site est déjà fortement impacté par le tourisme, force est de constater que certaines politiques tendent à renforcer ce rôle touristique de l'hyper-centre ;
- Le 3ème scenario programme une plus grande mixité avec une dédensification.

Il n'est pas ici question de choisir l'un ou l'autre scenario mais bien de fixer une programmation préférentielle et des ambitions au plan qui reprennent les recommandations du RIE. 2 exemples :

- Nous avons pu objectiver que le maintien du bureau est nécessaire dans cette zone ;
- Nous avons pu objectiver que les mesures de dédensification traditionnelle (style RRU), même ambitieuses, auraient un impact négligeable pour la zone.

Où peuvent avoir lieu les dédensifications ?
Ce travail a lieu lors de la phase de spatialisation, qui suit la phase de programmation (cest-à-dire maintenant). Deux scenarios seront proposés pour la phase de spatialisation, soumis aux analyse RIE.
Pour réaliser la phase programmatique, le bureau ERU a néanmoins déjà travaillé sur des spatialisations et analyser les sites où de vraies dédensifications sont possibles. Comme l'a remarqué le RIE, ce sera surtout sur les sites-clés que cela s'avèrera possible.

La carte des valeurs patrimoniales pose question :
Cette carte fait débat, notamment pour les catégories 3 et 4. Vu la particularité patrimoniale du périmètre, la carte ne peut se contenter de reprendre les biens classés et à l'inventaire. Le bureau ERU a donc proposé une carte reprenant également ces autres biens.
Le bureau ERU va retravailler cette carte et expliquer la logique qui l'a sous-tend. Sans être pour autant intégrées à la carte, les notions de paysages et de perspectives seront mieux prises en compte.

Où sont les recommandations pour les paysages urbains et repères symboliques ?
C'est une faiblesse de la phase de programmation qui a été relevée par plusieurs membres du CA. Ces thématiques vont être par conséquent traitées avec plus de rigueur dans la suite du processus.

D'où vient l'idée d'ouvrir au commerce des équipements spécifiques (église Saint Nicolas, musée de la ville de Bruxelles) ?
Les sites-clés ont fait l'objet de réflexions spécifiques. Pour ce qui est du reste du périmètre, les programmations ont été établies de façon systématique pour chaque scenario, et ce par types de zone. Ces deux sites ont été repris dans cette programmation systématique même si, de fait, ces programmations s'avèrent peu pertinentes comme l'a montré le RIE.

Les équipements diminuent dans chaque scénario, or un des objectifs principaux est le développement des équipements locaux. Il y a donc non-cohérence dans le scénario 1 entre l'augmentation de logements et la diminution d'équipements (une augmentation de logements doit induire une augmentation d'équipements de proximité). Cette différence ne reste-t-elle pas néanmoins très grande ?
C'est en effet un des enseignements de cette phase, pour lequel il faudra être attentif au moment de l'établissement de la programmation préférentielle. Avec toutefois une nuance : certains équipements existants et qui vont déménager ne sont pas forcément à caractère local. Certains scenarios privilégiaient les équipements de proximité qui ont généralement des superficies plus faibles.

Pourquoi avoir étudié le scenario touristique (avec un accent sur le commerce) alors qu'au PRAS, on se situe en liseré de noyau commercial (selon BRAT la superficie commerciale existante étant largement supérieure aux besoins nécessaires pour répondre à une demande locale théorique) ? L'enjeux est plutôt lié au type de commerces et d'hébergement touristiques à développer.
Le scenario tourisme a utilisé les possibilités du PRAS pour analyser l'impact d'augmentations de superficies commerciales. L'analyse RIE a ensuite objectivé le fait que le commerce était suffisamment présent au centre-ville et que permettre une augmentation de superficies commerciales via un PPAS ne pouvait se faire que pour certains cas (ex : commerces spécialisés) et de façon limitée.
A noter que chaque scenario proposait également des réflexions par type de commerces.

Pourquoi ne limite-t-on pas les night-shops ?
Le 24/09/2017, la Ville a adopté un règlement night-shops qui permet de limiter le nombre de ce type de commerce.

Comment limiter les gift-shops (voire le reca) tout en respectant la directive « services » ?
Toute limitation de la liberté de commerce doit être notifiée à la Commission de l'UE. La Direction des relation extérieures de la RBC nous invite à le faire après l'adoption du PPAS.
Pour limiter le commerce, trois critères doivent être respectés : la non-discrimination ; la nécessité ; la proportionnalité. Par ailleurs, la justification doit se baser sur des raison environnementales au sens large, comme la qualité de vie nocturne des habitants en ce qui concerne la justification de limiter les night-shops sur le territoire communale. La motivation sera donc importante.

- Pour les reca : le Conseil d'Etat a donné gain de cause à un propriétaire qui était soumis à une limitation horeca dans le cadre du PPAS Saint-Jacques/Bon Secours. La Ville a donc abrogé cette prescription pour la parcelle concernée mais l'a maintenue pour le reste du périmètre. Par ailleurs, la justification de l'adoption de cette prescription était faible.
  De son côté, aucun recours n'a eu lieu sur le périmètre du PPAS Grand Sablon qui limite l'horeca et l'hôtel.
  Une limitation de l'horeca pour le PPAS Unesco pourrait se justifier pour certaines zones très précises afin de protéger le logement. Ce ne peut néanmoins pas être la règle ici.
- Pour les gift-shops : la Région bruxelloise est en passe d'adopter un nouvel arrêté listant les utilisations qui ne font pas l'objet de dispense de permis d'urbanisme. Désormais, l'installation d'un gift-shop sera soumise à permis. La Ville d'Amsterdam a établi un règlement de ce type pour son centre-ville, avec succès jusqu'à présent et sans contestation par les organismes européens.

Dans le cadre de l'étude du PPAS, Il serait opportun de mener une étude sur un îlot pilote afin d'en retirer les prescriptions adéquates en termes de préservation et de nécessité d'améliorer les performances énergétiques.

- L'élaboration du PPAS essaie de garder une vision générale pour l'ensemble du périmètre, en incluant les cas par cas que sont les sites-clés. C'est l'objectif de la programmation préférentielle.
- Une analyse d'ilot reprenant les prescriptions du PPAS et leurs impacts, est prévue dans la phase du scenario préférentiel (après la phase de spatialisation). La phase préférentielle est proche du projet de plan.
- Il y aura des recommandations PEB mais le PPAS n'a pas vocation à se substituer à la législation PEB. Comme demandé par plusieurs membres du CA, l'analyse se portera essentiellement sur le choix des bonnes affectations en fonction des spécificités patrimoniales et PEB du bâti.

Pourquoi ne privilégier que les activités productives que sur certains sites-clés ?
Le 3ème scenario est un scenario mixte et non productif. De plus, certains sites sont peu ou pas adaptés pour accueillir ce type d'activités.

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL UNESCO, COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT 14/03/2024

Liste des présences

Institution	*Représentants*
Perspective	Caliouw Christine
Urban	Lelièvre Harry (DPC) Sourbi Daphné (DRU)
BRAT	Vesters Mélanie Lacman Christelle
ERU	Demanet Marie Pinto Da Cruz Nuno Gombert Laure
Ville de Bruxelles	Cordeiro Paula Delhove Hervé Desreumaux Magali Picard Olivier Vandenbrom Thomas

Excusé: Bruxelles-Environnement – Servais Pierre

Objet de la réunion

- Présentation des scenarios de spatialisation du PPAS Unesco par ERU
- Présentation des analyses des incidences des scenarios de spatialisation du PPAS Unesco (RIE) par BRAT

Procès-verbal de la réunion

1. **Présentation de ERU – voir documents envoyer par email le 01/03/2024**
2. **Présentation de BRAT – voir documents envoyés par email le 01/03/2024**

Certains membres du CA ont réitéré leur inquiétude quant à la méthodologie sous forme d'alternatives utilisée pour l'élaboration du PPAS Unesco, et l'absence des considérants patrimoniaux qui sont pourtant incontournable dans le contexte du périmètre. Les alternatives développées en seraient ainsi déconnectées, ce qui ne semble pas réaliste à terme pour l'applicabilité du PPAS. Le risque résiderait aussi dans la publication de ces alternatives dans le cadre du volet participatif du PPAS, ce qui décrédibiliserait le document.

L'UO Planification et développement, en charge pour la Ville de l'élaboration du PPAS, rappelle que le développement de ces alternatives est un exercice intellectuel qui vise à tester les possibilités du territoire, jusqu'à certaines extrémités. Il ne s'agit en rien du scénario préférentiel qui serait in fine retenu et repris dans le projet de PPAS. Dans le cadre du volet participatif du PPAS, ces alternatives permettront d'alimenter l'argumentaire des choix qui auront été opérés, de manière la plus objective possible. A charge pour la Ville de bien faire comprendre cette logique pour la bonne compréhension de tous.

L'UO Planification et développement rappelle également le retard pris sur le timing d'élaboration du PPAS, avec une finalisation prévue initialement en juin 2024. Il apparait dorénavant que les nouveaux Collège-Conseil issus des élections d'automne 2024 auront la charge d'approuver le projet de PPAS Unesco, soit une finalisation de l'élaboration du PPAS en décembre 2024.

Outre les considérations portées aux façades avant des bâtiments, la cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles rappelle l'importance de porter notre attention sur les façades arrière, qui ont fait l'objet de nombreuses modifications les dénaturant. Dans ce contexte, la cellule Autorisations de la Ville de Bruxelles informe sur un projet d'ordonnance régionale visant à faciliter la délivrance de permis pour les pompes chaleur et autres éléments techniques, permis introduits directement chez urban.brussels. Cela implique une perte de visibilité de la Ville sur ces installations et leur impact sur le patrimoine, en particulier le périmètre du PPAS Unesco.

La cellule Autorisations de la Ville de Bruxelles demande par ailleurs si la question de la gestion intégrée des eaux pluviales sera intégrée dans les réflexions du PPAS. Le bureau ERU et l'UO Planification et développement répondent par l'affirmative. De manière générale, et notamment en ce qui concerne l'espace public, le souhait est de réaliser des dispositifs GIEP pour autant que cela soit possible, à étudier plus précisément dans le cadre de projets plus précis et les demandes de permis d'urbanisme. Le souhait est également de mobiliser les acteurs privés dans le cadre du PPAS Unesco, et en particulier le secteur hôtelier. A ce sujet, le bureau ERU a développé des scénarios de spatialisation pour le site-clé des anciens bureaux de la CBC, en fonction du souhait du propriétaire actuel d'y créer un hôtel. Les différents scénarios ont notamment testé l'impact de ce projet en fonction du nombre de chambres : 80 chambres, le minimum souhaité par le propriétaire ; 50 chambres dans le respect des prescriptions du PRAS, et 66 chambres comme scénario intermédiaire. En dehors des dérogations au PRAS, et en considérant les intentions du PPAS, l'analyse du bureau BRAT a démontré que le développement de cet hôtel en fonction du nombre de chambres suggéré était préjudiciable pour la qualité de l'îlot.

Urban.brussels a demandé si des études mobilité avaient été menées dans le cadre du PPAS, considérant la suppression tant du parking Ecuyer que du parking Grand Place. L'UO Planification et développement répond que dans le cadre de l'élaboration du Masterplan « Bas et Haut de la Ville » par le bureau Bas Smets, une étude a été menée quant aux taux d'occupation des parkings dans le Pentagone. Cette étude démontre la sous-utilisation des parkings publics ouvragés dans le Pentagone, et du nombre conséquent de places stationnement actuels, avec environ 10.000 places en ne considérant pas les parkings ouvragés privés. En termes de mobilité, l'intention du PPAS est de s'orienter vers la mutualisation et le partage des différentes mobilités ainsi que du stationnement.

Urban.brussels rappelle également que la Région n'est pas favorable à l'ouverture des intérieurs d'îlots au public, en référence à la prescription 0.6 du PRAS. Les fonctions permises en intérieurs d'îlots restent de l'équipement ou du logement, rarement d'autres usages, l'objectif étant de préserver des havres de paix. Cette réflexion sur les intérieurs d'îlots et à mettre en parallèle de l'activation des venelles sur le périmètre, qui devraient dès lors rester privatives.

Urban.brussels fait également le parallèle avec le site-clé du Commissariat et les interventions en intérieur d'îlot, dont la répartition entre les volumes maintenus ou créés n'est pas assez claire (cette réflexion vaut également pour les autres sites-clés). Le bureau BRAT rappelle à cette occasion qu'ils ont effectué le relevé des dérogations au PRAS dans le cadre de leur analyse.

En ce qui a trait aux zones plus favorables au logement développées par le bureau ERU, la cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles émet le souhait de garder une mixité des fonctions sur l'entièreté du périmètre du PPAS, en favorisant la localisation des chambres sur les façades calmes des bâtiments, ce qui peut être effectivement repris dans le PPAS. Cette réflexion est mise en parallèle des types de commerces que l'on pourrait retrouver dans ces zones, l'interdiction pure et simple n'étant pas nécessairement une solution qualitative pour l'activation des rues. La solution serait de limiter les commerces provoquant le plus de nuisances, dépendamment de leur définition dans le PPAS, mais cela serait difficile à mettre en œuvre et surtout à monitorer. Tout cela doit être considéré avec l'arrêté de changement d'utilisation, sachant que la volonté est de les limiter, en favorisant la création d'HoReCa là où ils sont d'ores et déjà autorisés.

Urban.brussels rappelle de considérer également le patrimoine contemporain, tout en sachant que nous ne disposons pas d'études permettant d'appréhender au mieux ce segment.

La cellule Autorisations de la Ville de Bruxelles demande également d'aborder la notion de reconvertibilité des bâtiments, insuffisamment aborder dans les documents transmis.

Pour terminer, la cellule Planification et développement de la Ville de Bruxelles a souhaité revenir sur la méthode pour appréhender la question du patrimoine, qui sera d'autant plus pertinente dans la phase du scénario préférentiel. Initialement, le bureau ERU avait proposé une cartographie du bâti en fonction de sa valeur patrimoniale. Cette carte avait soulevé beaucoup de questions quant à sa construction, reprenant des éléments clairement identifiés tels que les biens classés et d'autres dont l'appréciation était plus suggestive donc questionnable. Il est convenu que le PPAS pourra inciter au classement ou à l'inscription sur liste de sauvegarde de certains éléments d'intérêt, mais il est également proposé d'introduire dans le PPAS la notion de paysages/d'ensembles patrimoniaux, en déterminant des typologies spécifiques du tissu urbain à préserver sur le périmètre. Le CA s'est prononcé favorablement quant à cette approche.

A l'issu de ce CA, il a été convenu que ces membres devaient rendre les avis/commentaires d'ici le 29 mars 2024.

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL UNESCO, COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT 21/11/2024

Liste des présences

Institution	*Représentants*
Perspective	Caliouw Christine
Urban	Gustin Diane (DRU) Lelièvre Harry (DPC)
Bruxelles Environnement	Franchioly Véronique
BRAT & MONEO	Lacman Christelle Solinis Carrera José Alberto Vesters Mélanie
ERU	Demanet Marie Pinto Da Cruz Nuno Gombert Laure
Ville de Bruxelles	Cordeiro Paula Delhove Hervé Desreumaux Magali Picard Olivier Vandenbrom Thomas

Objet de la réunion

- Echange intermédiaire avant le Comité d'Accompagnement de présentation finale du projet de PPAS

Procès-verbal de la réunion

En préambule à la réunion, l'UO Planification et Développement de la Ville rappelle que ce CA vise à obtenir l'input de ses membres sur le draft de projet de plan. Etant entendu qu'il ne s'agit pas d'un projet définitif, BRAT n'a **pas remis de RIE** en tant que tel pour cette réunion, mais a **formulé des remarques et des propositions d'adaptation** dans la perspective du travail de finalisation du PPAS.

Présentation de ERU – voir documents envoyer par email le 14/11/2024

A l'issue de la présentation, Perspective s'est questionné sur la logique de répartition entre les différentes cartes proposées, parmi celles relevant des plans du PPAS, celles du cahier de carte et les planches explicatives. A expliciter donc dans le plan.

Remarques de l'UO Autorisations

Concernant les remarques de l'UO Autorisations de la Ville, celles-ci seront globalement de l'ordre de la reformulation, l'avis sur les prescriptions intervenant ultérieurement. L'UO Autorisations aimerait que des **nuances soient apportées** à un certain nombre de prescrits, tels que la réflexion sur les possibilités de développement dans les sous-sols et caves, l'implantation de terrasses en intérieur d'îlot, ou encore les généralisations formulées sur les commerces en bâtiment arrière. Une clarification est également demandée entre **commerce de gros et commerce de détail** dans le projet de PPAS.

L'UO Autorisations soulève également la problématique de **figer dans un PPAS la situation de droit** sur le secteur, eu égard au manque de contrôle après obtention du permis pour vérifier sa bonne réalisation. Perspective rappelle qu'il s'agit d'une

obligation du CoBAT mais que le plan de la situation de droit est renseigné à titre indicatif. Cela peut être rappelée dans le projet de PPAS, en reprenant par exemple le phrasé utilisé dans les rapports des renseignements urbanistiques.

Concernant la prolifération des horeca, l'UO Autorisations suggère de réaliser une **réunion avec les vétérinaires** de l'UO Vigilance urbanistique, afin de déterminer les superficies utiles pour l'implantation ou non d'un nouvel horeca.

Remarques de Bruxelles Environnement

Avant un avis plus complet sur les documents transmis, Bruxelles Environnement a pris pour exemple un site de mutation pour formuler ses premiers commentaires. BE estime que les **zones de dégagement de 5m sont trop petites** pour être considérés dans les aspects de végétalisation des prescriptions. L'UO Planification et Développement rappelle que leur rôle est avant tout **d'assurer une meilleure habitabilité des logements adjacents ou la mise en valeur du patrimoine**. L'UO Autorisations souligne que les **pompiers demandent des zones de dégagement de minimum 8m**.

En ce qui a trait à l'objectif de **dédensification** des intérieurs d'îlot, Bruxelles Environnement estime qu'il sera difficile d'y parvenir sur l'ensembles des îlots du périmètre, considérant le patrimoine qui s'y trouve. Il s'agit dès lors d'équilibrer cet objectif sur l'ensemble du périmètre, en étant notamment **plus ambitieux dans les sites de mutation**. Plus spécifiquement au site Ecuyer, il semble aussi nécessaire de se poser la question du maintien de l'activité parking et du devenir du bâtiment en tant quel dans le cadre du PPAS. L'UO Planification et Développement rappelle que différentes études/analyses démontrent la sous-exploitation des parkings publics ouvragés dans l'hypercentre. L'UO Planification et Développement se pose **la question du réalisme d'un niveau d'ambition supérieur** pour les sites de mutation, considérant que les objectifs fixés par le PPAS ne permettent pas d'atteindre les ambitions du RRU. ERU rappelle également que le **niveau d'ambition dépend des connaissances techniques** pour chaque bâtiment, ce qui est impossible à avoir dans le cadre du PPAS. Néanmoins, l'UO Autorisations mentionne que **pour le site Grand Place, les services ont toutes les cartes en main** pour exiger un certain niveau d'ambition pour rencontrer les objectifs du PPAS, et ne pas se mettre de barrières en termes de prescriptions. Bruxelles Environnement souhaite que l'on **ne tombe pas dans le travers d'un PPAS rédigé en fonction d'un projet**. Le difficile équilibre entre objectifs du PPAS et considérations autres que planologiques transparait dans la rédaction des prescriptions, nécessitant parfois de choisir entre l'une ou l'autre. Il faut par **conséquent repenser les prescriptions du bâti pour répondre effectivement aux objectifs du PPAS**, notamment en termes de végétalisation. A ce sujet, BRAT suggère de se concentrer davantage sur une obligation de résultats que de moyens pour réaliser ces objectifs, en considérant les contraintes inconnues du terrain.

Remarques de l'UO Patrimoine historique

L'UO Patrimoine historique demande si une étude a été menée pour **objectiver le besoin en hôtel** dans le secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PPAS, ERU a notamment consulté le nombre de nuitée et le taux d'occupation des hôtels, qui sont assez élevés pour permettre la rentabilité d'un tel projet. Néanmoins, l'UO Planification et Développement rappelle l'analyse effectuée par **IDEA Consult** pour la fédération des hôteliers, qui conclue en l'**absence de besoins supplémentaires**, si ce n'est peut-être pour un établissement haut de gamme. BRAT complète en mentionnant les recommandations de l'analyse, en prenant exemple sur le modèle de Maastricht qui demande dans le cadre d'un projet hôtelier de **justifier sa plus-value par rapport à la concurrence et de manière générale** pour la ville. La DRU nuance ce type de note, qui ne doit pas constituer le seul élément d'analyse d'opportunité, les services communaux devant avoir leurs propres considérations. Davantage que sur un plan économique, ERU rappelle que la **justification pour l'implantation d'un hôtel sur le site Grand Place est davantage urbanistique**, avec un emplacement stratégique entre la Bourse et la Grand Place dont l'animation n'est pas nécessairement favorable à une fonction résidentielle. Dans la recherche d'un équilibre entre affectation, l'UO Planification et Développement souligne l'interdiction d'implantation d'hôtels en zone d'habitat et administrative sur le périmètre dans le projet de PPAS. A contrario, l'élargissement de la zone du site de mutation Grand Place à l'ensemble de l'ilot pour disperser le potentiel de 80 chambres pourrait engendrer un risque spéculatif pour la création d'hôtels selon le CA, ce qui n'est pas souhaité.

L'UO Patrimoine historique relève une confusion quant à l'**usage du terme paysage urbain** dans le PPAS. Hormis le bâti, les **prescriptions s'intéressent peu à l'espace public** qui en fait pourtant partie. ERU, tout en rassurant sur la volonté de rédiger des recommandations allant sur ce sujet, soulève la question du rôle du PPAS dans ce cas. **Figer dans un tel document des aménagements en voirie est risqué** si on veut maintenir la modularité de l'espace public**.** La plus grande souplesse du Plan de Gestion Unesco pourrait dès lors être plus adéquate. Dans ce cas, l'UO Patrimoine historique suggère de **parler davantage d'ensembles patrimoniaux** que de paysages urbains.

Enfin, l'UO Patrimoine historique souhaite que soit clairement notée que la **réutilisation de l'existant est privilégiée** dans le cadre de la gestion des matériaux d'un projet de rénovation lourde, l'ERU rappelant que c'est l'un des objectifs du PPAS. BRAT, dans ses commentaires de documents, souhaite **conforter la réalisation d'un inventaire** des matériaux et du petit patrimoine pour leur réutilisation, et ce en abaissant le seuil des m² inscrit dans le document Good Living pour le rendre obligatoire.

Réflexion sur le patrimoine

La DPC demande plus de précisions quant à la définition des ensembles patrimoniaux sur la carte afférente. Pour l'UO Autorisations, les **ensembles proposés sont trop morcelés**, rendant leur lecture trop complexe. L'UO Autorisations suggère dès lors **de travailler par rue ou face d'îlot**. Certains manquements sont également constatés, comme la non prise en compte des monuments dans ces ensembles. L'ERU explique qu'ils ont été déterminés en considérant la cohérence générale par rapport à une époque et des principes constructifs décrits pour chaque grand type présent sur la zone. **Cette proposition n'est pas figée** et peut être affinée. Entre autres, l'interdiction du façadisme et du pastiche doit être nuancée pour les UO Patrimoine historique

et Permis ainsi que la DPC, car ils portent eux-mêmes une cohérence sur un plan morphologique et sont parfois inévitables. Dans ce cadre, il est proposé de **considérer les faces d'îlots en fonction de leur cohérence morphologique urbanistique** (parcellaire, volumétrie, gabarit, toiture, rythme des façades, etc.), cohérence expliquée en partie par l'époque et les styles de construction prédominants sur la zone. Hormis ces aspects, l'UO Autorisations regrette un **manque de considération des prescriptions quant aux matériaux utilisés**, en prenant l'exemple des techniques d'isolation. Bruxelles Environnement argumente que ce niveau de détail n'est **pas du ressort d'un PPAS**, qui peut uniquement zoner le bâti fragile. Ce type d'éléments **doit faire l'objet d'autres outils** complémentairement au PPAS, tel qu'un RCU. Concernant l'isolation des façades par l'extérieur, le plan d'alignement permettra de cadrer les interventions à front de rue.

L'UO Patrimoine historique se demande **comment seront gérer les façades arrière**. Comme mentionné lors des précédents CA, l'**utilité d'une étude plus poussée** des éléments de patrimoine à la parcelle est indubitable, notamment en ce qui a trait aux intérieurs d'îlot. Or, dans les délais et budgets d'élaboration du PPAS, cela n'est pas possible. Cette étude est donc renvoyée dans le PPAS **à la charge des demandes de permis** afin d'assurer la valorisation et la préservation du patrimoine qui s'y trouve.

Concernant le BRAT, deux points sont notamment mis en avant dans leurs remarques : l'absence de mention au **patrimoine archéologique**, d'autant plus dans un contexte de dédensification. A noter qu'une **procédure spécifique** est applicable au niveau régional pour réaliser des fouilles systématiques dans le cadre de ce type de chantier, qu'il serait judicieux de rappeler dans le PPAS selon MONEO. Enfin la notion d'inventaire et de valorisation du petit patrimoine mentionnées plus avant.

Le BRAT propose également un inventaire obligatoire pour le réemploi à partir d'un seuil de superficies plus bas que celui prévu par l'avant-projet de PPAS.

Réflexion sur le maillage vert

La logique du maillage vert serait de descendre la rue de Lombard vers les boulevards sans passer par la rue Mauss.

Prochaines échéances/ actions

- 29 novembre 2024 : listing des UO Autorisations et Patrimoine historique quant aux éléments à retrouver si possible dans les prescriptions du PPAS afin d'accompagner au mieux leur travail ;
- 06 décembre 2024 : avis des membres du CA sur les documents envoyés le 14 novembre 2024.

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL UNESCO, COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT
12/06/2025

Liste des présences

Institution	*Représentants*
Perspective	Caliouw Christine
Urban	Gustin Diane (DRU) Gilles Vandebrouck (DRU) Lelièvre Harry (DPC)
Bruxelles Environnement	Franchioly Véronique (via Teams le 13/06/2025)
BRAT & MONEO	Vesters Mélanie
Ville de Bruxelles	Cordeiro Paula Delhove Hervé Desreumaux Magali Picard Olivier Syed Azor Ali Shazna Vandenbrom Thomas

Objet de la réunion

- Présentation du projet de plan, sans analyse des incidences environnementales

Procès-verbal de la réunion

- UO Autorisations : La question du Monitoring des quotas pour les recas et les gift shops est délicate car demande de forts moyens en termes de personnel et de temps. Par ailleurs il y a une autre difficulté : lorsqu'un commerce de ce type remplace un autre commerce du même type, il ne faut pas de permis.

- UO Autorisations : étudier la possibilité d'encadrer les ongleries.

- Urban (DRU) : Envisager de ne pas autoriser les extensions de ce type de commerce sur plusieurs parcelles.

- Urban (DPC) : Enlever des planches explicatives les cartes sur les toitures et les devantures.

- UO Autorisations : Parler de l'outil TOTEM dans les recommandations car outil évolutif.

- Urban (DRU) : sur la question des seuils pour les prescriptions de durabilité, il faudrait les éprouver sur le périmètre pour voir si cela est impactant. Ces seuils seront impactés dans la cadre du RIE de manière générale.

  BRAT : S'il y a des questions spécifiques sur certaines seuils, BRAT pourra a priori y répondre.

- Urban (DRU) : Les prescriptions sur la biodiversité notamment, restent plus des guidelines et des intentions que des prescriptions. Ces prescriptions ont été inspirées du projet « Good Living », lui-même fortement critiqué par le Conseil d'Etat pour son manque de précision. Une attention doit être portée à ces avis du Conseil d'Etat.

- Urban (DRU) : Au vu du parcellaire, imposer une CBS+ est peu pertinent. Viser plutôt les grandes parcelles.

- UO Patrimoine historique : Stagiaire à la CPH met à jour la liste de permis des études d'ilots. L'UO souhaite être associée aux futures études patrimoniales approfondies des ilots.

- BE : faire une différenciation entre reconvertibilité d'un bâtiment existant ou en cas de démolition-reconversion.

- BE : les maillages sont insuffisants. Il faudrait un ou deux maillages supplémentaires qui relient le haut et le bas de la Ville.

- BE : pour les sites de mutation, calculer 3 niveaux, y compris toiture.

Prochaines échéances/ actions

- Les avis/remarques sur les documents sont à transmettre à la Ville pour le lundi 23 juin 2025 au plus tard.
- 25 septembre 2025 : prochain CA sous réserves de remarques non-conséquentes sur le projet .

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL GRAND'PLACE ET SES ENVIRONS, COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT 28/11/2025

Liste des présences

Institution	*Représentants*
Perspective	Caliouw Christine
Urban	Lelièvre Harry (DPC)
Bruxelles Environnement	Franchioly Véronique
BRAT & MONEO	Lacman Christelle Solinis Carrera José Alberto Vesters Mélanie
Ville de Bruxelles	Cordeiro Paula Delhove Hervé Syed Shazna Vandenbrom Thomas

Objet de la réunion

- Présentation de l'étude « Research by Design » sur les galeries du Centre et Agora ;
- Présentation du projet de RIE par le BRAT.

Procès-verbal de la réunion

Présentation de la Ville de Bruxelles concernant le « Research by Design » sur les galeries – voir documents envoyés par email le 21.11.2025

A l'issue de la présentation, et considérant le prérequis de dédensifier également les autres fonds de parcelles que les sites analysés, l'UO Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles a demandé si les chiffres présentés seraient amenés à évoluer compte-tenu du caractère patrimonial de certaines annexes qui nécessiterait leur maintien. L'UO Planification et Développement de la Ville précise que ce n'est pas le cas.

Bruxelles Environnement considère qu'il faut assurer une vraie mixité dans l'hypercentre de Bruxelles. Considérant le changement climatique et le caractère fort dense du périmètre, la qualité des logements qui s'y trouvent ou pourraient s'y trouver n'y est pas favorisée.

Présentation par le BRAT du projet de RIE – voir les documents envoyés par mail le 21.11.2025

Le BRAT se demande si l'absence des Liserés de Mixité Locale au niveau des sites de mutation était volontaire. L'UO Planification et Développement de la Ville répond qu'il s'agit d'une erreur qui normalement avait été modifiée lors du dernier envoi de document.

En préalable, Bruxelles Environnement remercie les équipes de la Ville et du BRAT pour la rédaction des documents. L'agence régionale rejoint les conclusions du BRAT : pris individuellement, chacun des objectifs du PPAS semblent rencontrés dans le contenu, mais de manière transversale certaines prescriptions s'entrecroisent et peuvent s'annuler. Par exemple, comment assurer la qualité du logement tout en maintenant une fonction touristique forte sur le périmètre, comme le laissent transparaître

les prescriptions particulières portant sur les hôtels ? Concernant le patrimoine, il y a peu de faiblesses, sauf un manque de connaissance fine des parcelles pour savoir ce qui peut ou non être conservé.
L'UO Planification et Développement de la Ville mentionne la réalisation d'une étude patrimoniale et d'un guide d'aménagement, le marché public devant être lancé en début d'année 2026. Cela permettra d'améliorer la connaissance des différentes parcelles, notamment sur leur qualité patrimoniale. Concernant la question du surtourisme, le RIE n'a pas permis d'objectiver l'offre hôtelière sur le périmètre du plan, et même de manière générale sur l'ensemble du territoire régional. Il est dès lors difficile de jauger cette notion de surtourisme lié à l'hôtel dans ce cadre. C'est pourquoi la Ville a décidé de repartir d'une analyse quantitative à partir de la situation existante de fait et de déterminer un % maximal pour les hébergements touristiques incluant les airbnb légaux.
Bruxelles Environnement rappelle que la production de logements de qualité induit un cadre de vie adapté. Or, la situation actuelle est à la prolifération des hébergements touristiques en l'absence de ce cadre de vie qualitatif. Le travail trop segmenté sur le PPAS ne permet pas de résoudre cette tension entre les différents usages du périmètre. La solution viendrait peut-être dans la pondération des objectifs du PPAS.

Perspective se pose la question de l'intégration des recommandations du RIE. Quid notamment du pourcentage de logement à obtenir sur les sites de mutation, le conditionnement de chambres d'hôtel à d'autres paramètres, etc.
L'UO Planification et Développement de la Ville montre à cette occasion le tableau d'intégration qu'elle a réalisé, justifiant l'intégration ou non des recommandations du RIE.
Perspective estime que la question du logement social doit davantage transparaître dans les prescriptions du PPAS, vu que celui-ci est énoncé dès le préambule du plan.
L'UO Planification et Développement de la Ville émet l'hypothèse d'appliquer au PPAS Grand-Place le droit de préférence utilisé dans le cadre du PAD Heyvaert, ce qui ne semble pas être une chose aisée juridiquement selon Perspective.
Concernant le site de mutation du CBC, Perspective souligne un manque de cohérence avec les autres sites de mutation qui ne considèrent que la parcelle alors que le site CBC repose sur un îlot entier.

Urban demande si le patrimoine moderne sera considéré dans le PPAS. L'UO Patrimoine historique de la Ville répond que l'étude patrimoniale évoquée plus avant ne se limitera pas au bâti ancien, et analysera la qualité architecturale de l'ensemble des parcelles du périmètre.

Enfin concernant certaines recommandations de Moneo, Bruxelles Environnement estime que la notion de « cas de force majeure » est suffisante pour justifier une démolition, et qu'il ne semble pas utile de préciser la stabilité/salubrité dans ce cadre.
Concernant la préservation des vues et perspectives, la critérisation souhaitée par Moneo semble compliqué à mettre sans disposer de bases scientifiques permettant de justifier la qualité de ces vues/perspectives. Dans ce cadre, Urban rejoint la Ville sur le fait de considérer les vues et perspectives vers et depuis les biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial.
Urban considère également que la division du bâti ancien protège dans certains cas le patrimoine en évitant des situations d'inoccupation qui sont plus impactantes en termes de dégradation du bâti.

Prochaines échéances/ actions

- 12 décembre 2025 : date butoir pour recevoir les avis des membres du CA sur les documents envoyés le 21.11.2025.

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL GRAND'PLACE ET SES ENVIRONS, COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT
21/05/2026

Liste des présences

Institution	***Représentants***
Perspective	Caliouw Christine
Urban	Lelièvre Harry Vandebrouck Gilles
Bruxelles Environnement	Servais Pierre
BRAT & MONEO	Lacman Christelle Solinis Carrera José Alberto Vesters Mélanie
Ville de Bruxelles	Cordeiro Paula Desreumaux Magali Duray Sarah Picard Olivier Delhove Hervé Syed Shazna Vandenbrom Thomas

Objet de la réunion

- Présentation du projet de RIE par le BRAT suite aux modifications réalisées par la Ville de Bruxelles sur le projet de PPAS.

Procès-verbal de la réunion

En préambule de la présentation par le BRAT du projet de RIE, la Ville de Bruxelles rappelle les raisons expliquant les dernières modifications au projet de PPAS. Il s'agit notamment de la suppression des restrictions de gabarit, des taux d'emprises au sol et de l'imposition de P/S dans les prescriptions particulières des sites de mutation. Compte tenu des droits acquis liés à de nombreux biens, il est essentiel de maintenir un outil suffisamment encadrant, tout en restant suffisamment souple afin d'encourager les projets de mutation. Il s'agit également de l'intégration de la maison patricienne dans le site de mutation « Chêne », dont l'analyse a été sollicitée auprès du BRAT, et la suppression du site de mutation liée à l'impasse des bœufs.

Présentation par le BRAT du projet de RIE – voir les documents envoyés par mail le 12.05.2026

Le BRAT a rappelé au début de sa présentation les difficultés d'analyse liés aux derniers changements réalisés au projet de PPAS. Pour faciliter autant que possible la lecture de ces modifications au projet de RIE, les 4 grands objectifs assignés au PPAS sont vus successivement.

Objectif : Améliorer la protection et la qualité du logement en centre-ville
L'UO Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles et la Direction régionale du Patrimoine culturelle s'interrogent sur la facilitation des démolitions d'annexes pour la création d'équipement, qui semble contradictoire avec la volonté de préserver le patrimoine de la zone. L'UO Planification et Développement de la Ville rappelle que cette possibilité ne concerne pas les annexes patrimoniales.
Pour le BRAT, se pose la question de l'exemplarité de la Ville, qui s'autorise pour des équipements ce qu'elle interdit à des particuliers.

Urban demande si la notion d'équipement bénéficie d'une définition plus précise que celle du PRAS. L'UO Planification et Développement de la Ville répond négativement. Dès lors, Urban se demande si cette possibilité est toujours pertinente considérant qu'elle ne concernerait que de petits équipements vu la taille du parcellaire du périmètre.

En ce qui a trait au site de mutation « Grand'Place – Midi », Perspective souhaite qu'on lui rappelle la justification de ce périmètre sur l'entièreté d'un îlot, contrairement aux autres sites qui se limitent à des parcelles. L'UO Planification et Développement rappelle les discussions de la Ville avec un promoteur souhaitant y développer un projet d'hôtel. Il s'agissait ici de laisser la possibilité d'augmenter le nombre de chambres sur d'autres parcelles de l'îlot, considérant les taux d'emprises au sol, P/S et restriction de gabarit initialement prévus à cet endroit. Etant donné que ces impositions ont été supprimées du projet de PPAS, l'UO Patrimoine historique de la Ville estime que ce périmètre élargi n'a plus lieu d'être, le BRAT ayant rappelé le risque de voir apparaitre des hôtels sur l'îlot en dehors de ce projet spécifique.

A l'issue de la présentation par le BRAT, les membres du CA sont revenus sur les points suivants :

Perspective souhaite qu'on lui précise s'il s'agit d'une interdiction du bureau sur le site « Ecuyer » ou une limitation. Le BRAT répond qu'il s'agit bien d'une interdiction.

L'UO Patrimoine historique s'inquiète de la multiplication des projets d'hôtels en situation existante, et qui seraient par ailleurs autorisés par les prescriptions du PPAS. L'UO Planification et Développement rappelle le rôle du monitoring détaillé dans le plan, et notamment l'imposition de seuils pour certaines fonctions, notamment pour les hôtels. L'UO Patrimoine historique se demande si le seuil dévolu aux hôtels ne serait déjà pas atteint lors de l'approbation du PPAS. En situation existante, et considérant les hébergements type « airbnb », cette fonction représente 10% des superficies planchers de la zone. Dans un exercice prospectif, l'UO Planification et Développement a simulé les surfaces supplémentaires en tenant compte des projets d'hôtel connus sur la zone, le seuil de 20% maximum ne serait toujours pas atteint.
Sur l'aspect monitoring, Urban et Perspective trouvent pertinent d'en sécuriser le contenu sur un plan juridique en l'inscrivant dans le volet réglementaire du PPAS et non uniquement dans le volet stratégique.

L'UO Patrimoine historique rappelle son souhait d'interdire les terrasses en toiture dites « tropéziennes », qui modifient fortement le paysage urbain et font porter un risque de dégradation accrue aux structures en bois si elles sont mal réalisées.

L'UO Patrimoine historique salue les dispositions liées aux caves anciennes, mais souhaiterait que le PPAS détaille la remise en place des soupiraux qui permettent, à moindre coût, d'assurer la ventilation de ces espaces.

Concernant le patrimoine non classé/d'accompagnement, l'UO Patrimoine historique souhaite des recommandations plus étoffées soient rédigées, au-delà des notions de paysages que MONEO rappelle.
A ce sujet, l'UO Planification et Développement rappelle l'importance de réaliser le guide d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine bâti décrit dans le projet de PPAS, qui aura la charge de détailler ces éléments.
La Direction du Patrimoine culturelle souligne que ce qui n'est pas classé ou repris à l'inventaire n'est pas du patrimoine.

L'UO Autorisations de la Ville rappelle la difficulté de catégoriser les commerces touristiques. Ceux-ci deviennent en effet de plus en plus hybrides, multipliant les utilisations. La logique de quota risque de figer une situation qui est fort mouvante. Le BRAT rappelle que l'outil PPAS ne pourra guère aller plus loin en ce qui concerne l'encadrement des fonctions/utilisation sur la zone au-delà des seuils imposés. La limite de 20 giftshops, d'ores et déjà dépassée en situation existante, sera atteinte par le non-remplacement de ces derniers lors des procédures de permis.

Considérant le PRAS, Urban souligne la contradiction d'autoriser dans le PPAS des horeca en intérieurs d'îlot. Il ne s'agirait pas de laisser l'impression que tous les horeca pourraient s'étendre alors que le PRAS ne le permet pas. La Ville rappelle que le PPAS ne se prononce plus sur l'emprise des commerces au rez-de-chaussée au vu de la complexité d'interprétation entre ce qui fait partie du bâti principal et les annexes. Le PRAS est donc d'application.

Enfin, Bruxelles Environnement rejoint les conclusions environnementales du RIE, jugeant que les objectifs du PPAS ont été déforcés suite aux dernières modifications au projet de plan. L'avis de Bruxelles Environnement sera plus complet dans le cadre de la procédure d'enquête publique, les autres remarques sur la forme étant vues directement avec le BRAT.

Prochaines échéances/ actions

- 4 juin 2026 : date butoir pour recevoir les remarques des membres du CA sur les documents envoyés le 12.05.2026 et le 21.05.2026.
- Le lancement de l'enquête publique est envisagé à la fin de l'année, au plus tard en janvier/février 2027, dépendamment de la constitution de la Commission Régional de Développement. Perspective se renseigne à ce sujet.

« Rédaction du rapport d'incidences environnementales en vue de l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol Grand-Place et ses environs ».

Réunis le 03/07/2026, les 3 membres effectifs suivants du Comité d'Accompagnement :

La Ville de Bruxelles : Shazna SYED AZOR ALI
Perspective.brussels : Christine CALIOUW
Bruxelles-Environnement : Pierre SERVAIS

Ainsi que les membres invités :
La Direction Régionale de l'Urbanisme (Urban) : Gilles VANDEBROUCK
La Direction du Patrimoine Culturel (Urban): Harry LELIEVRE

considèrent le rapport d'incidences environnementales complet, dans le respect des articles 43 à 47 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et de son annexe C.

Déroulement de la procédure

Le rapport d'incidences environnementales a été rédigé par le bureau « BRAT ».

Le Comité d'Accompagnement s'est réuni à neuf reprises :
- Le 22/09/2022
- Le 02/02/2023
- Le 19/10/2023
- Le 14/03/2024
- Le 21/11/2024
- Le 12/06/2025
- Le 28/11/2025
- Le 21/05/2026
- Le 03/07/2026

Pour chaque réunion, un PV a été rédigé.

Contenu du plan particulier d'affectation du sol

Le plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs » est composé de :
- un volet stratégique
- un volet réglementaire littéral
- recommandations
- planches explicatives
- un cahier de cartes
- un reportage photographique
- plans suivants :
  - Feuille n°1 : plan de localisation
  - Feuille n°2.a. : plan de la situation existante de droit – urbanisme
  - Feuille n°2.b. : plan de la situation existante de droit - patrimoine
  - Feuille n°3 : plan de la situation existante de fait
  - Feuille n°4 : plan d'aménagement
  - Feuille n°5 : plan du périmètre de préemption

Par ailleurs, le plan est accompagné d'un rapport sur les incidences environnementales (RIE) et de son rapport non-technique (RNT).

Enfin, le projet de plan contient des dérogations au PRAS, ce qui implique de suivre la procédure reprise à l'article 48 du CoBAT :
« Lorsque le projet de plan contient des dispositions qui dérogent au plan régional d'affectation du sol, l'avis du Conseil économique et social, de la Commission royale des monuments et des sites, du Conseil de l'Environnement, de la Commission régionale de Mobilité et du Conseil consultatif du Logement est requis ».

Remarques du Comité d'Accompagnement :

La Ville fait un bilan des avancées lors des derniers mois au Comité d'accompagnement et des adaptations au projet de plan suite aux recommandations du RIE. Elle confirme sa volonté d'aller vers une adoption du projet de plan.

Perspective émet quelques remarques de forme sur le volet stratégique et sur la lisibilité de certains traits des plans. Cela n'a toutefois pas d'impact sur la complétude du RIE.

Bruxelles Environnement n'a pas de remarque supplémentaire.

Urban (Direction régionale de l'urbanisme) insiste sur la nécessité d'un monitoring des affectations solide pour faire respecter les seuils d'affectation dans le volet réglementaire, la pratique démontrant la difficulté de suivi et de mise en œuvre d'un tel monitoring.

Aucune commune de la Région de Bruxelles-Capitale n'est concernée par les incidences de l'adoption du plan : l'enquête publique se déroulera uniquement sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Lors de ce Comité d'accompagnement de clôture, le dossier a été reconnu complet. Le Comité d'accompagnement en informe, par la présente, le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles.

Signé le 03/07/2026 par les membres effectifs du Comité d'Accompagnement

Pour la **VILLE DE BRUXELLES**
Shazna SYED AZOR ALI

Pour **PERSPECTIVE.BRUSSELS**
Christine CALIOUW

Pour **BRUXELLES-ENVIRONNEMENT**
Pierre SERVAIS



Pour la **DIRECTION REGIONALE DE L'URBANISME**
Gilles VANDEBROUCK

Pour la **DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL**
Harry LELIEVRE