

**Universidades Lusíada**

Cordeiro, Paula

Moutury, Sarah

**Prise en compte d'un patrimoine mondial au  
travers de mesures urbanistiques : la Grand-  
Place de Bruxelles**

<http://hdl.handle.net/11067/409>

**Metadata**

**Issue Date** 2010

**Abstract** Declarada Património Mundial em 1998, a Grand-Place de Bruxelas retêm uma atenção particular da Câmara de Bruxelas. Desde 1995, que a Câmara elabora um novo plano de urbanismo para a Grand-Place e a área envolvente a fim de preservar o Património, realçar as características da área envolvente e reforçar o uso residencial e as funções da animação. No entanto este plano não abrange todos os objectivos. A complexidade da área conduziu à organização de um grupo de trabalho que têm como finalidade de...

**Keywords** Praças - Conservação e restauro - Bélgica - Bruxelas

**Type** article

**Peer Reviewed** No

**Collections** [ULL-FAA] RAL, n. 1 (2.º semestre 2010)

This page was automatically generated in 2018-11-16T02:30:14Z with  
information provided by the Repository

# PRISE EN COMPTE D'UN PATRIMOINE MONDIAL AU TRAVERS DE MESURES URBANISTIQUES: LA GRAND-PLACE DE BRUXELLES

Paula Cordeiro  
Sarah Moutury

## RESUMO

Declarada Património Mundial em 1998, a Grand-Place de Bruxelas retêm uma atenção particular da Câmara de Bruxelas.

Desde 1995, que a Câmara elabora um novo plano de urbanismo para a Grand-Place e a área envolvente a fim de preservar o Património, realçar as características da área envolvente e reforçar o uso residencial e as funções da animação. No entanto este plano não abrange todos os objectivos. A complexidade da área conduziu à organização de um grupo de trabalho que têm como finalidade de encontrar soluções e instrumentos legais adequados para alcançar os objectivos pretendidos. Os instrumentos legais existentes são considerados insuficientes, foram criados novos métodos.



Figure 1: vue panoramique de la Grand-Place, 2003  
© Cellule Patrimoine historique – Ville de Bruxelles

## PALAVRAS-CHAVE

Bruxelas; Grand-Place; Património; Plano urbanístico.

## ABSTRACT

Declared a World Heritage in 1998, the Grand-Place in Brussels retains special attention of the Municipality of Brussels.

Since 1995, the Municipality prepares a new urbanism plan for the Grand-Place and the surrounding area in order to preserve the heritage and enhance the characteristics of the surrounding area and underline the residential use and the role of the animation. The complexity of the area led the organization of a working group whose goals are to find solutions and appropriate legal instruments to achieve those objectives. The existing legal instruments are considered insufficient, so new methods were created.

## KEY-WORDS

Brussels; Grand- Place; Heritage; Urban plan.

## INTRODUCTION

Déclarée patrimoine mondial de l'Unesco en décembre 1998, la Grand-Place de Bruxelles constitue le cadre prestigieux du centre de la vie communale. Lieu de marché dès le Moyen Age et lieu du pouvoir communal, elle fut progressivement investie par les corporations. En 1695, seuls l'hôtel de ville et quelques rares bâtiments échappèrent au bombardement français auquel succéda une reconstruction rapide qui donna à la place son aspect actuel (Fig. 1).

Sans vouloir refaire l'histoire de la Grand-Place, il convient de rappeler quelques étapes de sa reconnaissance patrimoniale et notamment, le rôle pionnier de Charles Buls qui, dès la fin du dix-neuvième siècle, en fit réaliser un inventaire photographique, lança une campagne de restauration et fit passer des conventions avec les propriétaires dans lesquelles la Ville s'engageait à assurer le maintien et la conservation des façades. L'hôtel de ville et la « Maison du Roi » furent classés comme monuments en 1936 mais il fallut attendre 1977 pour que les façades de toutes les maisons de la place fassent l'objet d'une protection semblable. En 1997, en vue d'agir plus directement sur la conservation des immeubles, la Cellule Patrimoine historique de la Ville fut étoffée et se lança dans une série d'études qui aboutirent à la publication d'une monographie détaillée des maisons de la Grand-Place<sup>1</sup>, à un état des lieux des façades et à une première restauration (Maison « l'Ane », 39, Grand-Place, Fig. 2).

---

<sup>1</sup> V. Heymans (ss la dir. de), Les Maisons de la Grand-Place de Bruxelles (Bruxelles, 2002)





Figure 2: Maison « L'Ane » avant et après restauration, 1999, 2004

© Cellule Patrimoine historique – Ville de Bruxelles

## APPROCHE PLANOLOGIQUE

Parallèlement à ces projets de nature plus spécifiquement patrimoniale, sont engagées des études urbanistiques pour le quartier centré sur la Grand-Place et dénommé « Ilot Sacré ». Celui-ci englobe 25 îlots (superficie de 15 ha 68 a) dont le tracé témoigne d'une urbanisation qui remonte au Moyen Âge.

Il s'agit de remplacer un ancien plan particulier d'affectation du sol qui règle l'aménagement du quartier depuis 1960. Ce type de plan est un document réglementaire élaboré au niveau communal dans le but de préciser l'aménagement d'une partie du territoire du point de vue des affectations ainsi que des implantations, gabarits et caractéristiques des constructions. Après avoir brièvement expliqué le contenu de cet ancien PPAS et quelles furent les raisons qui conduisirent à le remplacer, les difficultés soulevées par le dossier de base du nouveau PPAS et les pistes de travail actuellement explorées seront examinées.

Le PPAS dénommé « Grand-Place et environs » (n° 30-10) fut approuvé le 24 août 1960. Il couvrait une zone correspondant approximativement à la zone-tampon Unesco (Fig. 3). Ce plan a été réalisé en vue de sauvegarder le « caractère ancien » du quartier. Les mesures principales pour y arriver consistaient à supprimer les anciens plans d'alignement et à classer les immeubles en différentes catégories:



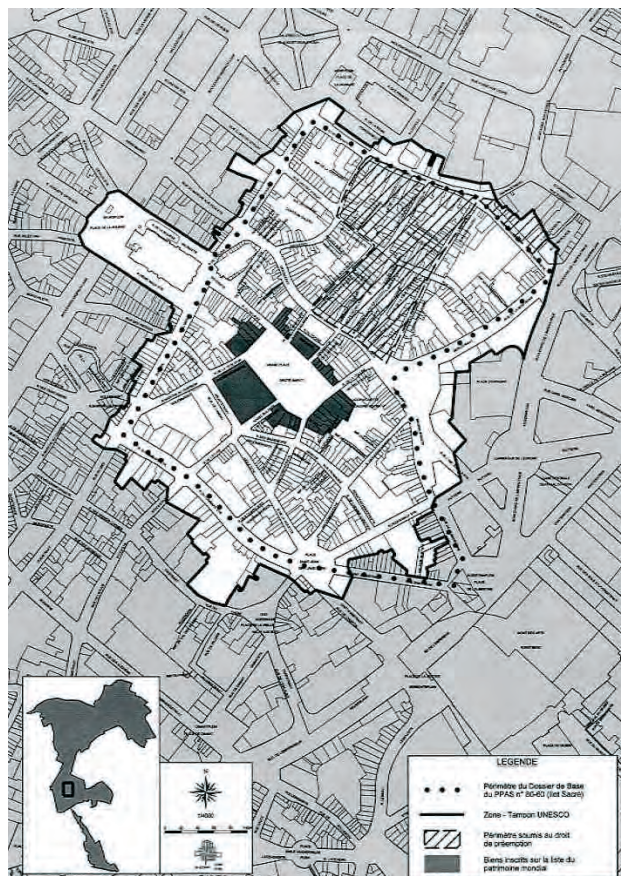


Figure 3 : plan Urbis avec indication des différents périmètres © Cellule Plan – Ville de Bruxelles

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

Même si de nombreux bâtiments ont ainsi pu être préservés (ou tout au moins leurs façades), les prescriptions du plan ont conduit à une reconstruction importante selon une architecture de pastiche. En outre, le plan a aussi entraîné une densification importante des intérieurs d'îlot car il permettait de construire un édifice plus haut que le bâtiment principal à l'arrière de celui-ci (Fig. 4). Enfin, aucune restriction n'était prévue en ce qui concerne les affectations des immeubles.



Figure 4 : Vue d'intérieur de l'îlot comportant la Galerie du Centre © Cellule Plan – Ville de Bruxelles



Ce plan fut finalement abrogé par le Plan Régional de Développement en 1995 et la Ville décida d'en élaborer un nouveau. Le dossier de base<sup>2</sup> en fut approuvé le 28 juillet 1999. Le plan est donc entré partiellement en vigueur : il était dès lors possible de refuser un permis d'urbanisme sur base de sa non-conformité au PPAS pendant une durée de trois ans.

L'élaboration de ce dossier de base a permis de disposer d'une meilleure connaissance de la situation existante et, surtout, d'élargir les prescriptions dans le sens d'une meilleure prise en compte de la valeur patrimoniale du site, notamment, au travers de prescriptions portant sur les affectations des immeubles.

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

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

Le plan détermine des zones de bâtiments historiques et des zones de nouvelles constructions. En partant du principe qu'un monument peut évoluer dans le temps, le plan impose que toute intervention soit accompagnée d'une étude historique. En vue de redynamiser la création architecturale contemporaine, engagée et de qualité, le plan détermine des zones de nouvelles constructions. Le pastiche de style y est interdit de manière à favoriser la création originale et de qualité. Le plan maintient la densité historique des intérieurs d'îlot comme élément de paysage historique. Néanmoins, le maintien et/ou la création de cours et impasses sont favorisés en vue d'une réappropriation de ces intérieurs d'îlot.

Le dossier de base approuvé en 1999 n'a pas été suivi d'un projet de plan tel que prévu par l'ancienne réglementation mais son élaboration est poursuivie et devrait aboutir à un PPAS définitif en 2007. L'application du dossier de base a permis de se rendre compte d'une série de problèmes qu'il s'agira de résoudre dans le plan définitif : complexité des textes des prescriptions réglementaires liées au plan, intentions difficiles à traduire en langage juridique, difficulté d'appréciation de la valeur des intérieurs d'îlot, non correspondance du périmètre avec celui de la zone-tampon Unesco, question de la prise en compte des pastiches résultant de l'application de l'ancien PPAS puisque ceux-ci ont acquis avec les années une valeur de témoin historique...

D'autres problèmes découlent non du dossier de base en tant que tel mais des limitations intrinsèques à l'outil «PPAS»:

- Difficulté de gérer les problèmes liés au type de commerce;
- Interdiction de se substituer à l'autorité régionale en ce qui concerne la conservation du patrimoine;
- Difficulté liée au contrôle et à la poursuite des infractions;
- Difficulté liée à la mauvaise volonté de certains propriétaires.

<sup>2</sup> La procédure d'adoption des PPAS comportait à l'époque deux étapes, le dossier de base et le projet de plan, toutes deux soumises à enquête publique et à l'approbation par le Gouvernement.

## URBANISME ACTIF

Ces difficultés ont conduit à mettre sur pied un groupe de travail (comité de suivi «Grand-Place, patrimoine Unesco») en vue d'optimiser l'efficacité du PPAS, d'examiner l'utilité potentielle d'autres outils existants et d'envisager la création de nouveaux outils si nécessaire. Le groupe de travail rassemble des représentants de tous les services régionaux et communaux directement impliqués par la problématique.

Parallèlement, la Ville de Bruxelles fait réaliser une étude portant sur l'évolution du parcellaire et du bâti dans la zone afin de mieux évaluer la valeur historique des constructions. Cette étude doit également permettre de mieux juger les interventions en intérieur d'îlot. Les résultats de cette étude seront intégrés dans le PPAS.

Les différentes mesures qui sont actuellement mises en œuvre ou à l'étude sont:

- des études de faisabilité pour la réaffectation des étages vides,
- un règlement zoné,
- un périmètre de préemption,
- une mission d'enlèvement des enseignes commerciales en infraction.

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

### La réaffectation des étages vides

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

Cette politique est importante tant d'un point de vue urbanistique que patrimonial. D'une part, les étages abandonnés sont souvent murés et il devient donc impossible de les entretenir, ce qui entraîne inévitablement une dégradation importante de l'immeuble. Leur réutilisation permet par contre d'assurer leur maintien.

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

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

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

### Un règlement zoné

La législation bruxelloise permet aux communes d'élaborer des règlements d'urbanisme complémentaires au Règlement Régional d'Urbanisme. Ces outils peuvent être « zonés », c'est-à-dire se limiter à une partie du territoire. La Ville réfléchit donc à la confection d'un règlement portant sur la zone Unesco qui pourrait utilement compléter le PPAS pour les aspects liés à l'image commerciale (enseignes, mobilier commercial, affichage, éclairage...).

### Un périmètre de préemption

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

### L'enlèvement des enseignes en infraction

Certaines rues proches de la Grand-Place sont littéralement défigurées par des enseignes commerciales démesurées et peu harmonieuses (Fig. 5), souvent placées sans permis d'urbanisme. Après avoir étudié les aspects juridiques et financiers de l'opération, la Ville a décidé de confier à une firme privée l'enlèvement au cas par cas d'enseignes placées en infraction. Les frais doivent être récupérés par la suite auprès du commerçant. Même si elle est ponctuelle, cette action devrait avoir un impact important sur l'esthétique du quartier, du fait de sa bonne visibilité.

## CONCLUSION

Au-delà des mesures classiques de protection du patrimoine et de restauration des monuments, il est donc apparu que l'environnement de la Grand-Place devait être mieux pris en compte et que les divers plans et règlements devaient être adaptés à la zone-tampon arrêtée par l'Unesco. Dans le cadre du plan particulier d'affectation du sol, une réflexion a dès lors été menée



Figure 5 – rue Marché aux Fromages  
© Cellule Patrimoine historique – Ville de Bruxelles



sur les activités pouvant être autorisées dans cette zone et sur la manière de mieux encadrer les projets de construction ou de transformation. Cependant, si cet outil réglementaire est certainement très utile, il s'est également avéré insuffisant pour maîtriser la complexité des problématiques et des enjeux. La Ville s'est donc engagée dans la voie d'un urbanisme actif et a tenté d'élaborer de nouveaux outils afin de tendre vers une meilleure mise en valeur, plus conforme à une certaine image contemporaine du patrimoine occidental. La réflexion est toujours en cours et plusieurs outils en sont encore à une phase d'essai. D'ores et déjà, il apparaît cependant que certains phénomènes, liés notamment à des questions économiques, ne pourront être maîtrisés. Il s'agit enfin de compte toujours d'une entreprise humaine mais dans ce cas, de nombreux acteurs se sont associés et tendent ensemble vers un but commun, ce qui méritait d'être souligné.

**Paula Cordeiro**

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

Architecte, Université technique de Lisbonne, 1988

Maîtrise en Conservation du Patrimoine architectural et Urbain, KULeuven, 1992

Depuis octobre 1996, attachée à la Cellule Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles comme conseiller technique dans le cadre d'études historiques et architecturales et de projets de restauration en relation avec le patrimoine de la Ville.

**Sarah Moutury**

*[sarah.moutury@brucity.be](mailto:sarah.moutury@brucity.be)*

Historienne de l'art, Université Catholique de Louvain, 1992

Certificat en conservation du Patrimoine architectural et urbain, KULeuven, 1993

Diplôme d'urbanisme, Institut Supérieur d'Urbanisme et de Rénovation Urbaine, Bruxelles, 2003

Travaille depuis 1999 au Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles, comme responsable des plans particuliers d'affectation du sol. Auteur de projet agréé par la Région de Bruxelles-Capitale.