

RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

VILLE DE BRUXELLES
DÉPARTEMENT URBANISME

PLAN PARTICULIER
D'AFFECTATION DU SOL

PROJET DE PLAN

"GRAND SABLON"

80-15

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

STAD BRUSSEL
DEPARTEMENT STEDENBOUW

BIJZONDER
BESTEMMINGSPPLAN

ONTWERPPLAN

"GROTE ZAVEL"

RAPPORTS
NOTES
INVENTAIRES

VERSLAGEN
NOTA'S
INVENTARISSEN

Etude réalisée par Groep Planning

Auteur de projet

version 24/01/06

Paul Lievevrouw
bestuurder - architect
administrateur -
architecte

Studie uitgevoerd door Groep Planning

Ontwerper

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	5
1.1.	PÉRIMÈTRE	5
1.1.1.	Délimitation du projet de plan rédigé conformément à l'art. 59 de l'ordonnance	5
1.1.2.	Tissu environnant dans un rayon de 500 m	7
1.2.	APERCU HISTORIQUE	7
2.	RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT	17
2.1.	LE PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT – 12/09/2002	17
2.2.	LE PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL DU 03/05/2001	18
2.3.	LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT – 02/12/04	19
2.4.	LES PPAS EXISTANTS, LES PPAS EN DOSSIER DE BASE ET A L'ETUDE A PROXIMITE – PERIMETRE UNESCO	19
2.6.	LES PLANS D'EXPROPRIATION	20
2.7.	PERMIS D'URBANISME, CERTIFICATS D'URBANISME ET PLAN DE LOTISSEMENT	20
2.8.	PROCES VERBAL D'INFRACTION	20
2.9.	SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE	21
2.10	LES MONUMENTS ET SITES	21
2.11	LES BATIMENTS DECLARÉS INSALUBRES – ARRÊTÉS DU BOURGMESTRE	22
2.12	TERRAINS AFFECTÉS A L'INDUSTRIE	22
2.13	LES ALIGNEMENTS	22
2.14	PERIMETRE DE RÉNOVATION	23
2.15	STATUT DES VOIRIES	23
3.	RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT	24
3.1	SITUATION EXISTANTE DE FAIT	24
3.1.1	Les grands propriétaires	24
3.1.3	Population - Logement	28

3.1.4	Économie - emploi	33
3.1.5	Architecture et patrimoine	34
3.1.6	Typologie du bâti	36
3.1.7	L'espace public	38
3.1.8	Transports en commun	38
3.1.9	L'intérieur des îlots	39
3.1.10	Parkings	40
3.2	CONTRAINTES ET DEFICIENCES DE LA ZONE DU PPAS	42
	Les contraintes	42
	Les déficiences	42
3.3	POTENTIALITÉS DE LA ZONE DU PPAS	42
	Les potentialités	42
3.4	ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES	43
4.	OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE PLAN DU PPAS	44
4.1	LES OBJECTIFS DU PLAN	44
4.1.1	Objectifs généraux.	44
4.1.2	Objectifs particuliers	44
4.2	NOTE EXPOSANT LE CONTENU PROJETÉ DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES POUR CHAQUE ZONE D'AFFECTATION	46
4.2.1	Introduction	46
4.2.2	Affectations	46
4.2.3	Patrimoine	47
4.3	ESTIMATION DES SURFACES PLANCHERS PROPOSEES	48
4.3.1	Superficies	48
4.3.2	Densité (rapport P/S)	48
5.	RELATION ENTRE LE PPAS ET LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR	49
5.1	LE PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT – 12/09/2002	49
5.2	LE PLAN REGIONAL D'affectation du sol – 03/05/2001	49
5.3	LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT – 02/12/2004	50
6.	INVENTAIRE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DE L'AMENAGEMENT PREVU SUR L'ENVIRONNEMENT	51
6.1	ELEMENTS ET AIRE GEOGRAPHIQUE SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTES PAR L'AMENAGEMENT PROPOSE	51
6.1.1	Contexte spatial	51
6.1.2	Conclusion	51

6.2	EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES DE L'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ PAR RAPPORT À LA SITUATION EXISTANTE	51
6.2.1	Santé publique	51
6.2.2	Faune et flore	51
6.2.3	Sol	51
6.2.4	Eaux souterraines	52
6.2.5	Eaux de surface	52
6.2.6	Air	52
6.2.7	Bruit	52
6.2.8	Aménagement du territoire et urbanisme	52
6.2.9	Aspects socio-économiques	52
6.2.10	Mobilité	53
6.3	DESCRIPTION DES MESURES PRISES POUR EVITER, SUPPRIMER OU RÉDUIRE LES INCIDENCES NEGATIVES DE CE PLAN	53
6.4	ETUDE COMPARATIVE DES ALTERNATIVES	53
6.5	RESUME NON TECHNIQUE	53
7.	ANNEXES	55

ANNEXE 1: RÉPONSES AUX REMARQUES EMIS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUX REMARQUES DES INSTANCES LORS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.Error! Bookmark not defined.

1. INTRODUCTION

La Ville de Bruxelles a décidé, en 1995, de développer une politique active de revitalisation de son centre historique. Différents outils ont dès lors été mis en place comme le plan communal de développement et les plans particuliers d'affectation du sol lorsque des problèmes plus spécifiques se posent.

Dans cet esprit, les plans supérieurs (Plan Régional de Développement, Plan Régional d'Affectation du Sol et Plan Communal de Développement) préconisent, pour la revitalisation du centre-ville, une mixité plus grande des fonctions dans les quartiers à fin non seulement d'y retrouver un cadre de vie de qualité pour les habitants actuels, mais aussi pour en attirer de nouveaux.

Le quartier du Grand Sablon est soumis à une pression spéculative assez forte de l'horeca et du type de magasin qui demandent une superficie plus grande que celle disponible au rez-de-chaussée des bâtiments. Cela se traduit par une occupation de l'ensemble du bâtiment par le commerce ou l'horeca, évinçant souvent toute fonction résidentielle. Ce type de magasin (ex. chaînes de magasins vestimentaires) ainsi que l'horeca disposent de moyens financiers importants. Ils peuvent dès lors faire de meilleures offres. Les loyers et les prix de vente augmentent donc fort et l'on assiste à une éviction à terme des petits commerçants (à savoir les boutiques d'antiquités) qui se voient forcés de déménager dans la rue Haute et la rue Blaes. Ce sont toutefois ces petits commerces qui ont été à la base de la renaissance du Sablon dans les années 1960. Ils ont donné l'aspect et le caractère typiques à l'origine de la célébrité du Sablon.

Lors de la rénovation de bâtiments pour l'horeca et autres, l'intérieur des bâtiments non protégés mais souvent remarquables n'est généralement pas épargné. Il est souvent entièrement modifié. Bien que cela ne se voie généralement pas de l'extérieur, la valeur intrinsèque des bâtiments s'en voit fortement modifiée. En outre, l'accès aux étages supérieurs est généralement perdu et ces derniers sont transformés en espace de stockage.

Afin de conserver un bon niveau de mixité entre l'horeca, les grands magasins et les petits commerces déjà présents, des directives vont devoir être prises pour éviter une évolution totale vers un commerce et un horeca à grande échelle.

1.1. PÉRIMÈTRE

Plan 1 : Situation (1/5.000)

1.1.1. Délimitation du projet de plan rédigé conformément à l'art. 59 de l'ordonnance

Le PPAS 80/15 "Grand Sablon" s'étend des rues de la Régence, Van Moer, Watteu et des Minimes aux rues de la Paille et de Ruysbroeck avec une partie du bâti.

L'élaboration du PPAS a été décidée lors de la séance du Conseil communal le 15/06/1998.

Le PPAS "Grand Sablon" a une superficie de 70988m².

Les rues et les numéros de police du PPAS sont repris dans le tableau suivant:

Nom	Numéros de police
Rue de la Régence	impairs: du 9 au 39
Rue Van Moer	pairs: du 2 au 12
Rue Watteeu	pairs: du 2 au 26
Rue des Minimes	pairs: du 2 au 34
Rue de la Paille	pairs: du 2 au 34
Rue de Ruysbroeck	pairs: du 2 au 92 impairs: du 27 au 65
Petite rue des Minimes	tous
Rue Ernest Allard	pairs: du 2 au 30 impairs: du 1 au 37
Rue Coppens	tous
Rue Sainte-Anne	tous
Impasse Saint-Jacques	tous
Rue Bodenbroek	tous
Rue des Sablons	du 1 au 21 du 32 au 45

Le périmètre comprend 8 îlots (l'église du Grand Sablon étant considérée comme un îlot). Les îlots sont repris ci-dessous avec leur numéro et leur nom.

Numéro	Nom de l'îlot	Délimité par
1	Van Moer	Rue de la Régence, rue Van Moer, rue Ernest Allard, rue Coppens
2	Sablon	Rue de la Régence, rue Coppens, rue Ernest Allard, rue des Sablons
3	Watteeu	Rue Ernest Allard, rue Watteeu, rue des Minimes, petite rue des Minimes, rue des Sablons
4	Petite Minimes	Petite rue des Minimes, rue des Minimes, rue des Sablons
5	Lycée	Rue Sainte-Anne, rue des Sablons, rue de la Paille, rue de Ruysbroeck
6	St-Jacques	Rue Bodenbroek, rue Sainte-Anne, rue de Ruysbroeck
7	Musée	Rue de Ruysbroeck, îlot à la limite comme indiqué sur les plans concernés
8	Eglise du Grand Sablon	Eglise du Grand Sablon

Les îlots qui se situent à l'extérieur du périmètre du PPAS mais à l'intérieur d'un rayon de 50 m sont repris dans le tableau suivant:

Lettre	Limité par
A	Rue de l'Arbre, rue Ernest Allard, rue Van Moer
B	Rue Charles Hanssens, rue des Minimes, rue Watteeu
C	Rue des Minimes, rue des Chandeliers, rue de la Samaritaine, rue des Pigeons
D	Rue des Pigeons, rue Stevens, rue des Minimes
E	Rue Stevens, rue de Rollebeek
F	Rue de Rollebeek, rue Lebeau
G	Rue Lebeau, rue de la Paille, passage de la rue de la Paille à la rue Lebeau
H	Musée des Beaux-Arts
I	Rue des Petits Carmes, Petit Sablon, rue de la Régence
J	Petit Sablon
K	Rue aux Laines, rue Joseph Dupont, rue de la Régence, Petit Sablon

1.1.2. Tissu environnant dans un rayon de 500 m

La majeure partie de la zone comprise dans un rayon de 500 m autour du PPAS se situe dans le tissu de l'ancienne ville historique.

La zone couvre pour une bonne part le sud-est du Pentagone ainsi qu'une partie limitrophe située hors du Pentagone, également au sud-est (début de l'avenue Louise et début de la chaussée d'Ixelles).

Au nord, la zone de 500 m est limitée par la zone de la rue Cardinal Mercier; à l'ouest, par la rue des Brigittines avec la gare ferroviaire de l'église de la Chapelle; au sud par l'avenue de la Toison d'Or avec le début de l'avenue Louise; à l'est par le Palais Royal.

La zone de 500 m est principalement structurée par la jonction nord-midi et par le boulevard de l'Empereur situé au-dessus; par l'avenue de la Toison d'or (petite ceinture); par le Palais de Justice ainsi que le Parc Royal (rue de la Régence).

1.2. APERCU HISTORIQUE

1.2.1. CHRONOLOGIE

Au moyen âge, le Sablon, situé au sud de la première enceinte, n'était qu'une plaine de pâtures, de marécages et de sable, tel le Pré aux Laines ("Wollendries") dont le nom vient de ce qu'on y séchait la laine.

1134 Fondation d'une chapelle vouée à la vierge, à l'extérieur de la première enceinte, dans un quartier d'artisans, par le duc Godefroid I. Rien ne subsiste de cette chapelle qui se trouvait sans doute sous le chœur de l'actuelle église de la Chapelle.

1210 **Construction de l'église paroissiale Notre-Dame de la Chapelle** à la place de la Chapelle: les travaux commencent par un vaisseau à trois nefs de style roman. Ensuite, entre 1215 et 1225, le bras sud du transept et la chapelle de la Sainte-Croix sont construits dans un style de transition. Le bras nord et ses deux chapelles suivent vers 1250. Entre 1250 et 1275, le chœur en style gothique primaire est érigé. Une tour surmonte la croisée.

1299 **Implantation du cimetière de l'hôpital Saint-Jean** sur le site de l'actuel Petit Sablon.

1304 Attribution d'une partie des terres de l'hôpital au Grand Serment des Arbalétriers pour la **construction d'un oratoire en l'honneur de la Vierge**. Cet événement est considéré comme le point de départ du développement du quartier du Sablon.

1320 Installation du **marché aux chevaux sur la place du Grand Sablon**; il s'y tiendra jusqu'en 1754 pour ensuite être rejeté hors de la ville.

1348 Selon la légende, Beatrix Soetkens, fileuse de chanvre anversoise, vit en songe la Vierge qui lui ordonna d'emporter à Bruxelles une petite statue vénérée sous le nom de Notre-Dame-à-la-Branche ("Onze-Lieve-Vrouw-op-Stocxken"). Le sacristain de l'église d'Anvers, qui voulut s'y opposer, fut pétrifié. A son arrivée à Bruxelles, elle fut reçue par le duc Jean III de Brabant, son fils Henri, le magistrat et les arbalétriers, qui transportèrent en grande pompe la statue dans la chapelle du Sablon. L'anniversaire de cet événement fut célébré tous les ans, le dimanche avant la Pentecôte, par une procession solennelle, qui prit, vers la fin du XIVe siècle, une importance considérable.

1357 **Annexion du quartier du Sablon par la Ville de Bruxelles** lors de la construction de la deuxième enceinte. Situé à mi-chemin entre les portes de Hal et de Namur, le quartier se caractérise, à cette époque, par une faible densité de constructions, entourées de vastes jardins et de terrains de culture, et par une dimension relativement grande des parcelles et des îlots comparativement à la structure morphologique des quartiers de la première enceinte. Il offre en quelque sorte l'image encore campagnarde d'un quartier de villégiature.

XVe siècle La légende de Notre-Dame du Sablon s'étant répandue, une foule dévote afflue dans l'oratoire qui ne peut plus la contenir. **La chapelle est ainsi reconstruite** selon des proportions plus vastes de style gothique flamboyant. Les travaux débutent par les piliers ouest de la croisée et les murs bas du transept. Ils se poursuivent par le chœur commencé avant 1409 et terminé en 1435 (date figurant sur les peintures murales découvertes en 1860). Le transept est voûté au milieu du siècle comme en attestent les clés de voûte portant les armes de G. Brant (décédé en 1447). Ensuite, sont construites les cinq travées de la nef et, après une interruption de 1477 à 1494, les collatéraux doubles. Au début du XVIe siècle, deux travées plus larges sont ajoutées à l'ouest des précédentes, ainsi que le portail occidental. Les façades restent inachevées. En 1549, un sacristium est ajouté sur un pan nord de l'abside du chœur.

1405 **Incendie de l'église Notre-Dame de la Chapelle**. Les parties non voûtées sont détruites.

1431 Début des travaux de **reconstruction de l'église Notre-Dame de la Chapelle**: le vaisseau est reconstruit en style gothique brabançon et élargi de chapelles latérales.

1460 Construction de l'hôtel d'Argenteau par Philippe le Bon sur un domaine longeant la première enceinte.

1579 L'église Notre-Dame de la Chapelle est fermée et convertie en église réformée par les Calvinistes. Elle est restituée au culte catholique en 1585.

1581-1585 Fermeture de l'église Notre-Dame des Victoires suite aux troubles religieux.

- 1588 L'ancien cimetière est arboré de deux cents hêtres.
- 1589 Fondation du **couvent des Jésuites**.
- XVIIe siècle Le **Sablon**, situé à proximité de la Cour du Coudenberg **devient un des quartiers aristocratiques les plus en vogue**. Nombre de familles nobles telles les Egmont, Culembourg, Bréderode, Mansfeld, Tour et Taxis y font construire des hôtels de maître. De multiples processions et diverses festivités - l'Ommevang, le tir au perroquet, etc. - se déroulent sur la place du Grand Sablon.
- 1612 Fondation du **couvent des Petits Carmes** (ou Carmes Déchaussés) par les archiducs Albert et Isabelle. Erigé entre l'hôtel Culembourg (démoli en 1568) et l'hôtel d'Egmont, il se composait d'un vaste ensemble de bâtiments dont une église édifée de 1612 à 1614 et des jardins s'étendant jusqu'à la deuxième enceinte, mais séparé de celle-ci par une palissade afin que personne ne puisse regarder dans le jardin des religieux.
- 1613 Construction de l'**hôtel de Tour et Taxis**, une des plus somptueuses demeures du quartier. Il sera exproprié puis démoli en 1864. Les Tour et Taxis accordent leur protection à l'église voisine. Ils y font ériger, au nord du choeur, la chapelle Sainte-Ursule (1651-1676), puis, au sud, la chapelle Saint-Marcou (1690).
- 1615 Le "**Zavelpoel**", le marais situé au centre de la place du Grand Sablon est comblé.
- Le 15 mai 1615, lors des festivités du tir à l'arc, l'archiduchesse Isabelle abat l'oiseau du grand serment placé sur l'église du Sablon. La ville lui fait un triomphe et elle est décorée par le chapelain du baudrier. Avec le don de 25 mille florins qu'elle reçoit de la commune, elle décide de doter chaque année six jeunes filles nées de parents pauvres et honnêtes. Celles-ci devaient participer, deux ans de suite, à une procession qui, le lundi de Pentecôte, ferait le tour du Sablon. La direction de cette fondation était attribuée aux vicaires de l'archevêque, au doyen, au chantre, au trésorier de Sainte-Gudule et aux magistrats. Elle fut toutefois modifiée par la suite à cause du mauvais usage que plusieurs de ces "pucelles du Sablon" avaient fait de leur dot.
- 1616 Fondation du **couvent des Minimes**.
- 1661 La place est ornée d'une **première fontaine publique**.
- 1695 **Bombardement du centre de Bruxelles** par les troupes françaises de Louis XIV; le quartier du Sablon est épargné.
- 1699 En conséquence du bombardement, la flèche de la tour ouest de l'église Notre-Dame de la Chapelle est remplacée par l'actuel campanile baroque de A. Pastorana. La tour de croisée est rasée et dissimulée sous la même bâtière que la nef haute.
- 1704 **Déplacement du cimetière de l'hôpital Saint-Jean** hors des remparts de la ville.
- 1700-1715 Construction de l'actuelle **église Saint-Jean et Saint-Etienne des Minimes** en remplacement d'une église qui datait de 1621. Elle est, à Bruxelles, un des rares exemples du style d'ordre colossal inauguré à Vicence par Palladio.
- 1751 Installation de la **Fontaine de Minerve** sur la place du Grand Sablon. Sculptée par J. Berge, elle représente la déesse Minerve avec, en médaillon, les portraits de l'impératrice Marie-Thérèse et de François de Lorraine.
- 1776-1786 Tracé de la **place Royale**. Due aux architectes N. Barré et B. Guimard, elle est caractéristique du classicisme français.
- 1785 Construction de l'**hôtel d'Arconati-Visconti**, par la baronne Gaesbeek, à l'emplacement de l'ancien hôtel des Croy d'Aerschot, à l'angle de la place Royale et des rues de Namur et de la Régence. Séparé des écuries de la Cour par la rue de l'Arsenal (ou des Aveugles), il devient le département de la guerre de 1834 à 1839, puis l'Athénée Royal de 1861 à 1866. Il est ensuite racheté, en 1866, par le frère de Léopold II, le comte de Flandre, qui fait procéder à des travaux sur les plans des architectes G. Saintenoy et C. Parent: ajout de deux ailes perpendiculaires et d'une cour d'honneur. En 1921, il est vendu à la banque de Bruxelles et agrandi. La rue de l'Arsenal est rachetée, en 1926, par la banque qui étend ses bureaux vers la rue de Namur. Une aile supplémentaire lui est ajoutée en 1958 - il est ainsi prolongé jusqu'à la rue de Bodenbroek - dans un style identique à celui existant et, en 1975, dans un style moderne (construction entre la rue de Bodenbroek et la rue des Six Jeunes Hommes). Enfin, il est racheté par la Cour des Comptes en 1982.
- 1794-1801 Fermeture de l'église Notre-Dame du Sablon et de l'église Notre-Dame de la Chapelle sous le Régime français.
- 1796 **Suppression du couvent des Minimes**. On y établit un dépôt de mendicité en 1801, ainsi qu'un atelier de travail et de charité, une fabrique de tabacs en 1813, un atelier de lithographie en 1815, et, sous le gouvernement hollandais, un hôpital militaire et une école. Fermeture de l'église des Minimes.
- 1801 L'église Notre-Dame du Sablon est rendue au culte comme succursale de la paroisse Notre-Dame de la Chapelle.
- 1813 Début des travaux de **restauration de l'église de la Chapelle**. Le programme décoratif est complété: construction de l'escalier du portail ouest (1831), restauration des bas-côtés et croisillon sud avec notamment un portail et une fenêtre en style néo-roman (1851-1860), restauration du choeur et de ses peintures (1866-1869), reconstruction, en style de transition, du portail et de la fenêtre du bras nord du transept (vers 1879), réouverture de la grande fenêtre ouest avec ajout d'une balustrade au-dessus des fenêtres latérales (vers 1886).

- 1815 Construction d'une prison carrée, par l'architecte Damesme, sur le site du couvent des Petits Carmes (démoli en 1811) et comprenant également les anciennes écuries des mulets de la cour.
- 1816-1820 Transformation de l'ancien couvent des Jésuites en Palais de Justice par l'architecte F. Verly, et création de la **place de la Justice** améliorant la liaison du quartier avec la ville basse.
- 1817 **Elargissement de la rue de la Paille** qui doit son nom au fait que le marché de la paille s'est longtemps tenu au Sablon. Avant 1817, c'était une espèce de coupe-gorge étroit et longé d'un côté par les murs du couvent des jésuites.
- 1818 L'église des Minimes est rendue au culte.
- 1827 Démolition du Passage des Colonnes et **première percée de la rue de la Régence** jusqu'à l'église Notre-Dame du Sablon, suivant les plans dessinés en 1825 par l'architecte de la Ville, N. Roget, qui élaborera également un plan-type pour les hôtels de maître qui se construisent le long de cette nouvelle voirie.
Tracé par F. Coppens d'une nouvelle rue, la **rue Coppens**, au travers des jardins de l'ancien hôtel de Wemmel. Elle sera bordée d'un ensemble de trente-deux maisons.
- 1839 **Prolongation de la rue aux Laines** depuis la rue de Montserrat jusqu'au boulevard de Waterloo, via la rue Breughel.
- 1843 Percée définitive de la **rue du Pépin** afin de relier le nouveau boulevard de Waterloo à la rue des Petits Carmes.
- 1844-1867 Les travaux de **restauration partielle** et d'embellissement **de l'église Notre-Dame du Sablon** se succèdent: renouvellement de la toiture (1844-45), construction d'une sacristie néo-gothique au sud, sur les plans de l'architecte G. De Man (1846-1852), réfection des fenêtres du chœur et du transept (1859-1865), décrochage du chœur (1860), renouvellement des peintures murales (1867).
- 1866-1883 Construction du **Palais de Justice** par l'architecte J. Poelaert sur un plateau de 2,6 ha, sur lequel furent auparavant rasés six îlots du quartier des Marolles. Symbole du pouvoir judiciaire, cet édifice est érigé dans l'axe de la rue royale que prolonge une des allées diagonales du parc pour aboutir au Parlement. Il entre ainsi en rapport avec le siège du pouvoir législatif, lequel fait face au Palais Royal situé de l'autre côté du parc. Le caractère grandiose et théâtral (éclectisme babylonien) se marque dans les détails architecturaux soulignés par les jeux de clair-obscur.
- 1872 **Deuxième percée de la rue de la Régence** de l'église Notre-Dame du Sablon au Palais de Justice, entraînant la démolition des maisons qui avaient été accolées à l'église entre 1761 et 1768.
- 1872-1876 Construction du **Conservatoire Royal de Musique** par l'architecte J.-P. Cluysenaar, à l'emplacement de l'ancien hôtel de la famille Tour et Taxis. La cour intérieure néo-renaissance s'inspire de l'aile du Louvre dessinée par P. Lescot.
- 1875-1878 Construction de la **Synagogue** en style romano-byzantin selon les plans de l'architecte D. De Keyser, premier lauréat du concours organisé en 1868.
- 1874-1880 Construction du **Palais des Beaux-Arts** (actuel musée des Beaux-Arts) par l'architecte A. Balat sur le site de l'ancien hôtel d'Argenteau (démoli en 1870). A l'origine destiné à des événements culturels - tels que salons, expositions, concerts, etc. - il fut affecté à sa fonction actuelle dès 1887. Imposant bâtiment de style éclectique d'inspiration classique, sa façade latérale gauche donne sur un jardin arboré descendant vers la rue de Ruysbroeck et aménagé en 1992 en un jardin de sculptures avec fontaine.
- 1880 Le plan définitif de la **restauration globale de l'église Notre-Dame du Sablon** est arrêté par l'architecte A. Schoy. Le dégagement de l'église avait en effet mis à nu l'état dégradé de ses murs extérieurs. Les travaux seront dirigés par A. Schoy jusqu'en 1885, puis par J.-J. Van Ysendijck de 1890 à 1901 et enfin par M. Van Ysendijck, de 1901 à 1937. Ces restaurations se situent dans le cadre du mouvement néo-gothique: l'église sera ainsi achevée selon le principe de l'unité de style. Même si certains éléments sont ajoutés ou restaurés sur base de documents d'archives, la plupart d'entre eux sont hypothétiques. En premier lieu sont restaurés les fenêtres, niches, soubassements et façades des collatéraux, ainsi que le contrefort à l'angle ouest du transept sud (1874-1880). Ensuite, on restaure le portail et le pignon du transept nord, qui reçoit, en outre, des pinacles d'angle, des ornements gothiques et des balustrades; un nouvel escalier est construit à l'ouest; quatre des travées nord du chœur sont restaurées et le portail ainsi que la façade ouest subissent une restauration lourde: achèvement du pignon et des tourelles ainsi que le placement de balustrades (1895-1899). En 1901-1912, le sacarium ainsi que les bâtières perpendiculaires des collatéraux sont restitués dans leur état original. Des éléments décoratifs tels que pinacles, crochets, fleurons, balustrade continue, crête faîtière et arcs-boutants sont ajoutés à la nef centrale. Une nouvelle sacristie néo-gothique vient remplacer celle de De Man; la façade sud du transept est également remise en état avec achèvement du gâble, du pignon, des pinacles et des contreforts et ajouts de balustrades. Le point final de cette restauration est la mise en place, de 1917 à 1937, d'un décor statuaire purement imaginaire: 57 statues sculptées par 27 sculpteurs suivant un programme iconographique établi par l'archiviste G. Des Marez sur le modèle de la décoration de l'église de Brou, en France, bâtie au XV^e siècle par L. Van Bodeghem, le maître d'œuvre présumé de Notre-Dame du Sablon.
- 1884-1888 Prolongement et élargissement de la **rue des Minimes**, entraînant la démolition des blocs de maisons situés à l'est de l'église.

- 1887 **Destruction du pont de fer** surplombant la rue de Ruysbroeck.
- 1890 Inauguration du **square du Petit Sablon**, réalisé par H. Beyaert.
- 1891 Percée de la **rue Lebeau** rejoignant la place de la Justice par une courbe légère.
- 1894 Percée de la **rue Stevens**, dont le tracé rectiligne s'arrondit pour former la place Emile Vandervelde avant de rejoindre l'église de la Chapelle.
- 1895-1899 Construction de la **Maison du Peuple** par Victor Horta.
- 1901-1905 Construction de la **caserne des grenadiers** (actuelle Caserne Prince Albert), en style éclectique à l'emplacement de l'ancienne prison, rue des Petits Carmes, démolie au début du siècle.
- 1902-1906 Construction d'un ensemble de vingt-six habitations bourgeoises rue aux Laines (numéros 4 à 54) sur commande du duc Englebert-Marie d'Arenberg. Le style éclectique est d'inspiration classique et néo-renaissance.
- 1923 **Prolongation de la rue Ernest Allard** jusqu'au Palais de Justice.
- 1930 Deuxième campagne de **restauration de l'église Notre-Dame de la Chapelle** sous la direction de l'architecte M. Van Ysendijck: reconstruction des gâbles des chapelles latérales nord et des pinacles, ajout d'arcs-boutants au nord et au sud du vaisseau, réparation du clocher (1949-1951).
- 1958 Disparition du marché aux fruits et légumes qui se tenait quotidiennement sur la place du Grand Sablon. A cette époque, l'entièreté de la place était occupée tous les dimanches par le jeu de la balle pelote.
- 1960 Le bourgmestre de Bruxelles, Lucien Cooremans, autorise l'implantation sur la place du Grand Sablon, tous les dimanches, d'un **marché d'antiquités**, et non pas de brocante, pour ne pas nuire au marché de la place du Jeu de Balle.
- 1964 Démolition de la Maison du Peuple.
- 1967 Inauguration de l'**hôtel Hilton** (architectes E. Gran et H. Montois).
Création de l'asbl Quartier des Arts.
- 1972 Création du Comité du Sablon. Ce groupe d'action a comme objectif de défendre le quartier par rapport à trois menaces :
- l'extension du ministère des affaires étrangères
 - les plans pour la nouvelle construction de la BBL
 - les plans du Musée des Archives
- La RTT avait également un projet pour la démolition des bâtiments situés de l'autre côté de la rue de la Paille et de les relier avec une passerelle vers les bâtiments actuels.
- Concernant les constructions dans la rue de Ruisbroeck, l'on prévoyait leur démolition complète.
- 1975 Elaboration par le prof. Dr. LEMAIRE (bureau d'études pour la conservation du patrimoine, Leuven) d'une étude d'assainissement et de revalorisation du quartier des arts, plus précisément l'îlot de la rue Ste-Anne et de la rue de Ruisbroeck. Cette étude sera traitée plus loin dans ce dossier.
- Les prescriptions de cette étude ont également été utilisées dans le cadre de la rénovation de l'autre côté de la rue de Ruisbroeck.
- 1986 Rénovation de la place du Grand Sablon: élargissement des trottoirs, changement des revêtements de sol, plantation d'arbres, ...

1.2.2. L'ESPACE PUBLIC AU COURS DU TEMPS

En 1572, d'après G. Braun et F. Hogenberg, *Bruxella urbs auliquorum frequentia fontium copia*, 1572.

A cette époque, l'église est encore dégagée, la densité des constructions étant par ailleurs très faible. Seul le cimetière de l'hôpital Saint-Jean occupe véritablement le site. Plusieurs rues assurent déjà la liaison entre les différents quartiers de la ville: la rue de Rollebeek, la rue Bodenbroek - reliant la Porte de Namur au Sablon - et la rue des Sablons (à cette époque, rue du Prince-Latour; son nom actuel date de 1801) reliée à la Porte de Hal par la rue aux Laines, axe important du haut de la ville. Le marché aux chevaux se tient régulièrement sur la place. Le Sablon forme une seule et même entité.

En 1640, d'après Martin de Tailly, *Bruxella Nobilissima Brabantiae civitas*, 1640.

Le quartier s'est fortement urbanisé en un peu moins d'un siècle: la proximité de la Cour en fait un des quartiers aristocratiques les plus en vogue. Par conséquent les constructions - couvents, hôtels de maître et chaumières - se multiplient et de nouvelles rues et impasses - dont la rue des Quatre Fils Aymon - apparaissent. Le tissu urbain se densifie autour de l'église, l'intérieur des îlots - auparavant réservé aux jardins et potagers - est progressivement occupé par des dépendances, des maisons plus modestes et parfois des ateliers. L'entité du Sablon se subdivise en deux à la suite de la densification du bâti autour de l'église.

Parallèlement l'ancien cimetière est arboré et le marais situé au centre de la place du Grand Sablon est comblé.

En 1777, d'après L. - A. Dupuis, *Plan topographique de la ville de Bruxelles*, 1777.

Le XVIIIe siècle est marqué par la création du nouveau quartier de la place Royale. C'est, en fait, un lent travail d'embellissement global de la ville qui commence sous Charles de Lorraine et qui sonne la fin du Moyen Age. L'objectif est de faire de Bruxelles une ville royale digne de ce nom.

Les transformations urbaines restent toutefois, dans un premier temps, limitées au quartier royal. L'axe de la place Royale est donc clôturé par des arcades, ne laissant apercevoir la ville basse que faiblement et en contrebas. Cette colonnade répondait ainsi au désir de l'époque de masquer le désordre apparent des vieux quartiers médiévaux. Au-delà de celle-ci, un passage, le passage des Colonnes ou passage d'Argenteau, est aménagé, permettant un accès plus facile vers la place du Sablon.

Il aboutit à la rue des Aveugles, face aux écuries royales en longeant de façon très aléatoire les parcelles des propriétés adjacentes.

En parallèle se poursuit l'évolution du quartier du Sablon. La pression démographique pousse à une densification des îlots complétant le tissu urbain médiéval encore homogène: l'étau bâti se resserre autour de l'église en deux îlots fermés et séparés par une petite rue servant d'accès au porche de l'église.

Un jardin remplace l'ancien cimetière rejeté hors des remparts de la ville en 1704, tout comme le marché aux chevaux en 1754. Le tissu urbain se modifie par la création de nouvelles voiries (la rue des Six Jeunes Hommes) et l'élargissement des anciennes. Enfin, une fontaine publique, la fontaine de Minerve, vient orner le centre de la place (1751).

En 1846, d'après Vander Maelen, *Plan topographique de la ville de Bruxelles*, 1846.

Au début du XIXe siècle se crée une nouvelle place, la place de la Justice, en contrebas de la place du Sablon afin d'améliorer la liaison du quartier avec la ville basse. Néanmoins, la transformation radicale du quartier provient de la percée de la rue de la Régence en 1827. Le but défini de son tracé de celle-ci est d'accéder au Sablon. La nouvelle rue se termine par un élargissement qui deviendra, par la suite, la place du Petit Sablon, et aboutit sur un îlot d'anciennes bâtisses. Cet aboutissement casse la perspective entamée et ne correspond en rien au concept français des nouvelles percées qui se doivent d'être terminées de façon monumentale.

Le tracé rectiligne prévaut, entraînant la scission complète de plusieurs îlots: le bâti et le parcellaire doivent s'adapter à la voirie. Afin de résoudre le problème du dénivelé, un pont de fer, premier pont non fluvial à Bruxelles, est construit au-dessus de la rue de Ruysbroeck. Deux escaliers, accolés aux maisons, permettent d'accéder à la rue en contrebas. Quatre bâtisses identiques l'encadraient; l'une d'entre elles était la salle de vente du pont de fer. Le nouveau tracé se superpose donc à l'ancien, il le modifie complètement mais ne le détruit pas.

La forme est conservée mais cette superposition entraîne des résidus d'îlots informels ainsi que des cassures brutales que le réajustement du parcellaire et les nouveaux édifices vont combler (jusqu'à la

percée du deuxième tronçon qui entraînera une révision totale de l'alignement de la rue). Le quartier forme toujours un tout: le jardin public assure la liaison entre la partie haute et l'église Notre-Dame du Sablon.

En 1870, d'après le projet de prolongation de la rue de la Régence établi en 1870 sur le plan du parcellaire de la Ville de Bruxelles de C. Popp, 1866.

Si la nécessité d'un nouveau palais de justice s'était fait sentir dès l'indépendance, son emplacement définitif ne fut décidé que bien plus tard. Un plan relatif à son érection est établi en 1859 après maintes tergiversations. Le nouveau palais vient finalement comme aboutissement monumental de la rue de la Régence, continuant la perspective de la rue Royale. C'est la phase finale du nouveau tracé rectiligne, première percée nord-midi du Pentagone, commencé un siècle plus tôt. Le Sablon est littéralement scindé en deux; le haut du quartier étant isolé des activités du centre-ville.

Dans les années 1870, le quartier du Sablon est "en sursis": sa structure médiévale a été fortement ébranlée mais pas encore définitivement altérée. Le quartier se restructure autour des nouveaux îlots, notamment entre la rue de la Régence et l'église. La nouvelle artère, telle qu'elle apparaît dans le projet de 1870, s'adapte ponctuellement aux situations locales. Ainsi, la place du Sablon est maintenue dans sa forme ancienne et l'église, entourée de maisons, garde son aspect médiéval.

En 1900, d'après l'Institut cartographique militaire, plan topographique de Bruxelles, ca 1900.

Si l'intervention au niveau du premier tronçon de la rue de la Régence s'était limitée à une superposition à l'ancien, il n'en est pas de même pour la suivante. C'est maintenant l'unification monumentale qui prime entièrement. Dans cette optique est entrepris, vers 1880, l'élargissement de la première partie de la rue, à l'occasion de l'édification du Musée d'Art Ancien par l'architecte A. Balat.

La structure du quartier est définitivement atteinte: la rue Bodenbroek est fermée dans son dernier tronçon vers la rue de la Régence, les îlots de la rue des Six Jeunes Hommes et des Quatre Fils Aymon sont encore réduits et malgré les pétitions, le pont de fer est démoli en 1887. La rue de Ruysbroeck est alors déviée pour rattraper la forte déclivité du terrain, endommageant ainsi de nouveaux îlots. Afin d'améliorer la liaison avec la ville basse, les rues Lebeau et Stevens sont percées.

C'est également en 1880 que commencent les travaux de restauration de l'église, dans le style néogothique. Charles Buls, bourgmestre de la Ville de Bruxelles à cette époque, prône la mise en valeur des monuments qu'il faut dégager de leurs vieilles bâtisses si celles-ci ne présentent aucun intérêt architectural ou historique. Les constructions médiévales entourant l'église sont donc progressivement démolies. Avec l'élargissement de la rue des Minimes en 1884, le quartier de l'Astre (rue de la Régence - rue des Minimes) se développe et acquiert sa forme actuelle.

Enfin, le square du Petit Sablon, inauguré en 1890, réintroduit un peu de verdure dans le quartier (après la démolition du jardin public ayant remplacé l'ancien cimetière) et restructure - du moins au plan visuel - la partie haute du quartier.

En 1996, d'après les plans cadastraux.

Le démantèlement du quartier entamé au siècle précédent se poursuit au XXe siècle: l'église est remaniée et totalement dégagée des anciennes constructions l'enserrant. Elle est ainsi isolée en bordure de la rue de la Régence, la dimension de la place étant de ce fait également modifiée. La circulation motorisée, de plus en plus importante, accentue la césure causée par la rue de la Régence entre le Grand et le Petit Sablon, qui évoluent dès lors de manière relativement autonome.

Ainsi, la partie haute du quartier doit faire face à la tertiairisation du centre-ville. Le coup fatal lui est porté dans les années septante avec le projet immobilier de la Banque de Bruxelles. Les derniers îlots médiévaux sont démolis ou éventrés pour permettre la construction d'un important bloc de bureaux le long de l'avenue de la Régence. Non seulement, celle-ci amène la suppression de la rue Bodenbroek,

dont il ne reste qu'un passage insignifiant, mais son architecture massive crée une rupture profonde dans la rue.

Quelques années plus tard, la BBL construit une petite banque - qui aurait plutôt trouvé sa place dans une petite ville de province - modifiant ainsi la rue des Quatre Fils Aymon. Actuellement, l'arrière de l'îlot subit également de lourdes transformations avec l'implantation du ministère des Affaires étrangères. Reste en suspens le sort des casernes Prince Albert et de la rue du Pépin.

Le Grand Sablon est quant à lui resté à l'écart des grands projets modernes - mis à part la construction de la tour administrative du Sablon à la place de la Maison du Peuple. Il est toutefois petit à petit coupé non seulement du haut mais aussi du bas de la ville, notamment par le viaduc du boulevard de l'Empereur.

Enfin, la rue Allard est prolongée (1923) dans le cadre d'une composition classique avec, bien entendu, le palais de justice comme point central.

Bibliographie

A. HENNE, A. WOUTERS, *Histoire de la Ville de Bruxelles*, 4 tomes, Culture et civilisation, Bruxelles, 1975 (première édition en 1845).

Ouvrage collectif, *Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles - Pentagone*, volume I, 3 tomes, Mardaga, Liège, 1994.

L. DANCKAERT, *Bruxelles, cinq siècles de cartographie*, Lannoo, Tielt, 1989.

C. MIEROP, "Une percée au ralenti" in ouvrage collectif, *Cent ans de débat sur la ville*, AAM, Bruxelles, 1992.

1.2.3. ETUDES HISTORIQUES COMPLEMENTAIRES POUR LES IMMEUBLES SITUES ENTRE LA RUE DE BODENBROEK, LE RUE ST-ANNE ET LA RUE DE RUYSBROECK ET POUR LES IMMEUBLES SITUES AU GRAND SABLON ET DANS LA RUE DU SABLON

Pour l'îlot de la rue de Bodenbroek, le professeur Lemaire de l'UCL avait déjà réalisé une vaste étude. Ci-après, une carte de synthèse de cette étude fournit des informations concernant le bâti existant à conserver (trait rouge), le bâti complémentaire possible (surface rose) ainsi que la voirie avec une indication différente pour la voirie existante (jaune) et la voirie proposée (jaune pointillé). La carte de synthèse pourra être comparée avec la carte n°5 des implantations et des gabarits en ce qui concerne les points de différence avec les gabarits et les implantations proposées dans le PPAS.

Dans le cadre de l'étude historique une analyse a été menée pour les différents immeubles en comparant l'état existant, la situation telle que prévue par le Professeur Lemaire et celle proposée dans le présent PPAS. Cette analyse est reprise dans un rapport séparé.

Les conclusions les plus importantes en sont :

1. Au niveau du bâti :
 - a. Par rapport à l'étude du professeur Lemaire et en ce qui concerne le bâti nous constatons que la plupart des affectations et des gabarits des bâtiments ont été conservés et restaurés conformément à son descriptif.
 - b. La construction de l'hôtel Jolly, le projet de logement au coin de la rue Ste-Anne et de la rue de Ruysbroeck, ainsi que le projet de commerce et logement au coin de la rue de Ruysbroeck et de la rue de Bodenbroek comportent les plus grands changements par rapport à la situation au temps de l'étude du professeur Lemaire. Surtout l'implantation de l'hôtel Jolly et du projet au coin de la rue de Bodenbroek et de la rue de Ruysbroeck (par Crepain) s'avèrent être des implantations à grande échelle par rapport au bâti à petite

échelle au temps de l'étude du professeur Lemaire. Dans l'ensemble elles prennent environ 1/3 de la surface totale de l'îlot. En apparence (plan et relevé) elles sont différentes en articulation par rapport aux autres bâtiments.

- c. Dans le plan des affectations proposé, ces implantations restent possibles mais une possibilité d'extension n'est pas permise. Des prescriptions particulières sont prévues pour la zone de l'hôtel Jolly avec comme conséquence à long terme une réduction d'échelle.

2. Au niveau des matériaux :

- a. Dans la plupart des cas, le professeur Lemaire retourne de façon systématique vers l'apparence originale des bâtiments (brique).
- b. Les deux projets mentionnés (point 1b) et le projet au coin de la rue de Ruysbroeck et de la rue Ste-Anne, sont tous les deux finis à l'enduit de couleur claire. Ceci constitue une différence importante par rapport au contexte environnant de l'îlot.
- c. Dans le concept pour la zone, les bâtiments définis « de grande valeur », résultat de l'étude du professeur Lemaire, garderont les matériaux (catégorie I). Pour les 3 projets à grande échelle un changement en architecture et en choix de matériaux (catégorie III) est permis.

3. Au niveau de l'aménagement de l'espace public:

Au niveau de l'aménagement de l'espace public des différences essentielles apparaissent entre les propositions du professeur Lemaire et la situation existante :

- a. L'étude du professeur Lemaire prévoit une zone très ouverte et accessible. Les maisons sont accessibles par le côté avant (rue Ste-Anne) mais aussi à l'arrière par un réseau de passages et de petits squares publics.
- b. Actuellement, la rue Ste-Anne et un petit square au fond de cette rue constituent l'unique espace public de l'îlot. Toutes les autres zones sont aménagées en zone de jardin privatif appartenant aux habitations de l'îlot.
- c. Le plan des affectations se base plutôt sur la situation existante de droit, et ne préserve que l'espace public actuel. Les jardins privés sont préservés en tant que tels en raison de leur grande importance pour le caractère de verdurisation générale pour l'îlot.



Une étude a été menée aussi pour les immeubles donnant directement sur le Grand Sablon et sur la rue du Sablon, en raison de leur grande importance patrimoniale pour le PPAS.

Une carte de synthèse indique l'âge de la construction et donne supplémentaires pour tous les immeubles de front des îlots analysés:

- les changements dans la structure du bâtiment principal;
- les changements au rez ou dans la façade;
- la combinaison de plusieurs des éléments cités.

Les cartes de synthèse démontrent comme conclusion principale qu'une grande partie du patrimoine a connu des changements importants après 1950.

Les cartes indiquent notamment une meilleure vision concernant l'historicité et l'authenticité des bâtiments arrières. Cette connaissance acquise était importante dans le cadre de l'évaluation de la carte 5 (les implantations et les gabarits) en ce qui concerne la définition des bâtiments principaux, des annexes et des possibilités d'extension de ces annexes.

2. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1. LE PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT – 12/09/2002

Les objectifs principaux du PRD sont:

PRIORITE 1: Renforcer l'attractivité résidentielle et favoriser l'équilibre social en améliorant la qualité de l'environnement urbain, au travers d'une politique intégrée et ambitieuse notamment en matière de rénovation urbaine, d'espaces publics, d'équipements collectifs, de propreté et de patrimoine

PRIORITE 2: Dynamiser l'ensemble des secteurs de l'économie bruxelloise en vue de développer l'emploi local en veillant à ce que les activités soient compatibles avec l'environnement et la qualité de vie en ville

PRIORITE 3: Garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable

PRIORITE 4: Poursuivre la politique de rénovation urbaine, de protection et d'amélioration de l'habitat en portant une attention particulière aux quartiers centraux et aux zones précarisées

PRIORITE 5: Mettre en oeuvre une politique efficace de l'aménagement du territoire fondée sur une planification en matière d'affectation du sol qui s'inscrit dans les orientations du PRD, des réglementations adaptées en matière d'urbanisme et mettre en place des instruments efficaces de politique foncière

PRIORITE 6: Renforcer l'attractivité commerciale, culturelle et touristique de la Région

PRIORITE 7: Répondre aux besoins sociaux, en particulier vis-à-vis des populations les plus fragilisées, en améliorant l'efficacité des systèmes éducatifs et de formation, en mobilisant les dispositifs d'action sociale et de santé ainsi qu'en développant l'offre d'équipements collectifs

PRIORITE 8: Mettre en oeuvre une politique de mobilité qui porte tant sur le déplacement que le stationnement et qui s'inscrit dans l'optique de l'amélioration de l'espace public, du cadre de vie et de la protection des quartiers d'habitations, notamment par une politique de travaux publics de qualité et un transfert modal de la voiture vers les autres modes de déplacement

PRIORITE 9: Assurer une gestion rationnelle des ressources, mener une politique active de réduction des nuisances en s'attaquant en priorité à une réduction du trafic automobile et renforcer le caractère vert de la région

PRIORITE 10: Mettre en oeuvre une stratégie qui valorise le caractère interculturel, international et européen de Bruxelles dans le respect de la vie quotidienne de ses habitants

PRIORITE 11: Assurer la convivialité urbaine par la sécurité des personnes et des biens

PRIORITE 12: Développer une politique scientifique orientée vers les nouvelles technologies porteuses de croissance économique en veillant à ce que les acquis des recherches soient valorisés dans la Région par les transferts technologiques en particulier entre le monde académique et les entreprises

Les cartes du PRD donnent des informations plus précises concernant l'importance du périmètre du Grand Sablon par rapport au PRD:

La Carte N°1 du Projet de Ville indique que l'îlot 7 est situé dans une zone levier partant du centre et qui se prolonge en direction du parc du Cinquantaire. La Carte N°2 stipule qu'il s'agit de la zone levier 8 «Toison d'or»).

La Carte N°3 indique que le quartier du Sablon se situe juste en dehors de «l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation».

La Carte N°4 (amélioration du cadre de vie) situe dans cette zone une continuité verte et l'indication d'un des chemins de la ville à travers le quartier.

La Carte N°5 situe le quartier en zone à réorganiser avec l'aménagement d'un itinéraire cyclable dans la rue Watteeu.

La Carte N°6 donne la description des transports en commun dans le quartier avec les éléments suivants :

Dans la rue de la Régence se situe un tronçon de ligne de tram à améliorer et pour lequel un site protégé est créé. Sur le Sablon-même passent deux tronçons de lignes de bus à améliorer. L'aménagement d'une ligne de tram y est à étudier.

L'ensemble de la zone du PPAS Grand Sablon se situe dans le périmètre de protection accrue du logement ainsi que dans le périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

2.2. LE PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL DU 03/05/2001

Le PRAS prévoit les affectations suivantes sur le territoire du P.P.A.S.:

- Zones d'équipement d'intérêt collectif: une partie des îlots 5, 7 ; et l'îlot 8 (l'église).
Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif mais aussi au logement (sauf l'église) moyennant des mesures particulières de publicité.
- Zones d'habitation: les îlots 1,2,3,4,6 et une partie des îlots 5 et 7.
Ces zones sont affectées aux logements mais aussi aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif et aux activités productives dont la superficie de planchers de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 300 m² (1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé) ainsi qu'aux bureaux dont la superficie de planchers ne dépasse pas 200 m² par immeuble (500 m² sous conditions) et aux hôtels avec maximum 50 chambres.
- Noyaux commerciaux: l'îlot 1 du côté des la rue de la Régence; l'îlot 2 du côté des rues de la Régence, et des Sablons; l'îlot 3 du côté de la rue des Sablons; l'îlot 5 du côté des rues de la Paille, des Sablons ; l'îlot 6 du côté de la rue Bodenbroek, et une partie de la rue de Ruysbroeck.
La superficie des planchers affectés au commerce est limitée à 500 m² par immeuble (1.500 m² sous conditions).
- Zones d'intérêts culturel, historique, esthétique ou d'embellissement [Z.I.C.H.E.E]: Toute la zone du PPAS. Dans ces périmètres, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.
Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier.
A défaut, le permis d'urbanisme est soumis à des conditions particulières arrêtées après avis de la commission de concertation compétente
- Espaces structurants: la rue de la Régence, la place du Grand Sablon, le square du Petit Sablon.
Les actes et travaux modifiant la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public doivent préserver et améliorer la qualité du paysage urbain.
Les espaces structurants arborés doivent, en outre, être plantés d'arbres en alignement.

2.3. LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT – 02/12/04

Afin de relever les défis particuliers et de répondre aux attentes de sa population, la Ville a dégagé une série d'objectifs fondamentaux et de politiques à mettre en œuvre. Ces dernières doivent contribuer à la réalisation du Projet de Ville, tout en tenant compte des spécificités des différents quartiers et des interactions qui doivent exister entre ces politiques.

Comme évoqué précédemment, la Ville De Bruxelles entend développer son projet sur base des principes d'un développement durable. Plus précisément, la Ville de Bruxelles a ainsi structuré son projet autour de trois objectifs majeurs :

- la revitalisation de l'habitat,
- le soutien à un développement économique intégré
- la promotion d'un environnement durable.

Chacun de ces grands objectifs est développé dans le PCD et accompagné d'une carte de synthèse qui reprend les principales mesures spatialisables qui lui sont relatives.

Le quartier du Grand Sablon est situé dans le PCD en

- Zone de renforcement du logement
- Zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle
- Noyau commercial à dynamiser
- Renforcer/rétablir la mixité des fonctions
- Rue de la Régence en axe structurant pour la Ville

2.4. LES PPAS EXISTANTS, LES PPAS EN DOSSIER DE BASE ET A L'ETUDE A PROXIMITE – PERIMETRE UNESCO

Plan 1 : Situation (1/5000)

Le tableau à la page suivante détaille les PPAS situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles, de Saint-Gilles et d'Ixelles dans un rayon de 500 mètres du PPAS.

Nom	Numéro	Arrêté d'approbation	Arrêté de modification	Remarques
VILLE DE BRUXELLES				
Marolles	20-10/11/12	10/10/1974	20/02/1992	Modification Partielle pour utilité publique
Radis Extension	22-16/17	24/07/1968	22/12/2004	Abrogé
Alexiens	30-01/02	27/03/1956		Abrogation en cours
Putterie	30-40	13/09/1984		
Terre-Neuve	32-10	20/05/1970		Abrogation en cours
Saint-Esprit	33-01/02	04/03/1981		
Chaufferette	34-10/11	27/08/1982		
Banque de Bruxelles	35-10/11	10/12/1975	05/09/1991	Modification Partielle pour utilité publique
Abricotier	42-10/11	24/02/1969		
Samaritaine	42-20/21	07/02/1978		Voir 42-30 et 60-33
Samaritaine-Chandelier	42-30	27/10/1981		
Samaritaine-Chandeliers	60-33	01/07/1993		
Minimes	45j-3/5	13/03/1959		
Renards	48-30	09/04/1981		
Marolle-Terre Neuve	60-35	16/12/1999		
Marolle-Chapelle	60-39	18/06/1998		
Laines	594-101/102	27/03/1956		
St-Jacques – Bon Secours	80-05	17/02/2005		
Marolles-Radis	80-25			A l'étude
Ilot Sacré	80-60	28/07/1999		Dossier de base
Caserne Prince Albert	99-01			A l'étude

Nom	Numéro	Arrêté	Arrêté de modification	Remarques
-----	--------	--------	------------------------	-----------

		d'approbation		
COMMUNE DE SAINT-GILLES				
Néant				

Nom	Numéro	Arrêté d'approbation	Arrêté de modification	Remarques
COMMUNE D'IXELLES				
Ilot 25		03/12/1992		Abrogation en cours
Ilot 13 + 14 Porte de Namur		01/12/1965	15/04/1970	Abrogation en cours

Le plan de situation montre également un périmètre de protection comme Patrimoine Mondiale, installé par l'Unesco.

2.6. LES PLANS D'EXPROPRIATION

Immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique

Néant.

2.7. PERMIS D'URBANISME, CERTIFICATS D'URBANISME ET PLAN DE LOTISSEMENT

Plan 2 : Situation existante de droit (1/500)

Permis d'Urbanisme délivrés mais non réalisés (en date du 20/12/2005), pour des immeubles de plus de 1000m² de plancher.

N° dossier VDB	Adresse	N°	Demandeur	Date délivrance	Observations
049C/03	Rue Coppens 2/4/6		M Verlinden-Maaoui	02/07/2004	Construction d'un immeuble avec rez commercial

2.8. PROCES VERBAL D'INFRACTION

Des infractions en matière d'urbanisme ont été décelées à l'intérieur du périmètre du PPAS:

- Grand Sablon n° 36, avec la référence 1/99. Le P.V. concerne l'installation d'enseignes lumineuses sans autorisation.
- Grand Sablon n° 9, avec la référence 63/02, pour un élément décoratif publicitaire non autorisé en façade.
- Rue de Bodenbroek n° 22/24, avec la référence 55/03 : bistro-restaurant non autorisé, terrasse utilisée pour l'horeca, réclames lumineuses.

2.9. SERVITUDES ET DROITS DE PASSAGE

Plan 2 : Situation existante de droit (1/500)

Servitude de passages

Selon les indications sur le plan de la situation existante juridique, un droit de passage est d'application dans la Rue de la Paille, sous forme d'un tunnel souterrain pour l'infrastructure technique pour Belgacom.

Servitude de passages publics sur sol privé

Il existe deux situations sur le territoire du PPAS où il est question d'un passage public sur sol privé:

- L'impassé Saint-Jacques à hauteur des numéros 6 et 7. L'alignement indique déjà un renforcement. Toutefois, le passage est plus profond et dessert deux bâtiments.
- La Petite Rue des Minimés, du côté du Musée des Postes (coin Rue des Minimés)

2.10 LES MONUMENTS ET SITES

Plan 2 : Situation existante de droit (1/500)

Arrêté de Classement et de Sauvegarde dans le périmètre du PPAS

Adresse	N°	Date Arrêté	Appellation	Stade de la procédure	- Objet - Type - Arrêté
Rue de Bodenbroek	14-16	3/4/2003			Ensemble classé
Rue de Bodenbroek	18-20	27/10/05			Ensemble traditionnel classé
Rue de Bodenbroek	10	27/10/05			Ensemble traditionnel classé
Rue de Bodenbroek	6	27/10/05			Ensemble traditionnel classé
Rue de Bodenbroek	12	27/10/05			Ensemble traditionnel classé
Rue de Bodenbroek	8-8A	27/10/05			Ensemble traditionnel classé
Place du Grand Sablon	4	19/2/1998			Façade avant et toiture Monument inscrit sur la liste de sauvegarde
Place du Grand Sablon	5	10/01/2002	Costermans		Ensemble Classé
Place du Grand Sablon	6	10/10/2002			Totalité du bâtiment
Place du Grand Sablon	15-16	8/8/1988	De Gulden Baert		Monument Classé
Place du Grand Sablon	38-39	17/11/05			Immeuble
Place du Grand Sablon	49	11/09/03		En procédure	Immeuble
Place du Grand Sablon	42	17/11/05			Immeuble
Place du Grand Sablon	43	17/11/05			Immeuble
Place du	37	17/11/05			Immeuble

Grand Sablon					
Place du Grand Sablon	40	05-06-04	Musée de la Poste	En procédure	Immeuble
Rue des Sablons		05-03-1936	Eglise Notre-Dame des Victoires Au Sablon		Monument Classé
Rue de Ruysbroeck		17/9/1998	Jardin de Sculptures		Dans la zone des 50 m L'ensemble du jardin de sculptures est protégé
Place du Petit Sablon		20/7/1972	Place du Petit Sablon		Dans la zone des 50 m Classement aménagement du parc
Rue de la Régence	30	9/9/1993	Conservatoire Royal de Musique		Dans la zone des 50 m Monument Classé
Rue de la Régence		17/09/98	Jardin de Sculptures		
Rue de la Régence	3-5	06/05/04	Musée des Arts Anciens		Protection de parties du musée
Rue de la Régence	32	9/2/1995	Grande Synagogue et bâtiment du consistoire		Dans la zone des 50 m, monument classé + création d'une zone de protection faisant partiellement partie du PPAS
Rue de la Régence	2	6/9/2001	Cours des Comptes		Dans la zone des 50 m, monument classé + création d'une zone de protection faisant partiellement partie du PPAS
Place du Petit Sablon	16-17	1/10/1998	Musée Instrumental		Dans la zone des 50 m Les façades, la toiture, les structures portantes d'origine et de certaines parties de l'intérieur

La carte de la situation juridique existante reprend les bâtiments du Projet d'inventaire du Patrimoine. Ils sont signalés par un rond noir. Près de la majorité des bâtiments de chaque rue du PPAS est reprise dans cette liste.

2.11 LES BATIMENTS DECLARÉS INSALUBRES – ARRÊTÉS DU BOURGMESTRE

Néant à la date du 20/12/2005.

2.12 TERRAINS AFFECTÉS A L'INDUSTRIE

Néant.

2.13 LES ALIGNEMENTS

Plan 2 : Situation existante de droit (1/500)

La plupart des alignements sont anciens et datent du XIX^e siècle. Ils sont signalés sur la situation existante de droit.

Nom de la rue	A.R.	Abrogé par A.E.
De la Régence	15/11/1869 18/9/1873 27/2/1874 27/12/1923	
De Ruysbroeck	25/9/1886 15/4/1894 2/3/1982	
Sainte-Anne	12/3/1872	
De la Paille	3/8/1891	Une partie par 33/P/86 et 33/P/90
Lebeau	3/8/1891 10/7/1893	
Des Minimés	13/1/1885	1/7/1993
Watteeu	13/1/1885	
Van Moer	13/1/1885	
Ernest Allard	13/1/1885	
Coppens	15/2/1872 10/9/1979	
Bodenbroek Grand Sablon Des Sablons Impasse Saint-Jacques	12/3/1852 14/6/1845 12/12/1903 31/1/1862	

2.14 PERIMETRE DE RÉNOVATION

Néant.

2.15 STATUT DES VOIRIES

Plan 2 : Situation existante de droit (1/500)

Les voiries comprises dans le périmètre sont toutes communales.

3. RAPPORT D'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

3.1 SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Plan 3 : Situation existante de fait (1/500)

3.1.1 Les grands propriétaires

Carte à thème : les grands propriétaires

Une analyse des données cadastrales permet de désigner les principaux propriétaires.

- Ilot 1
 - DOMEIN VAN DE ECONOMISCHE UNIE BENELUX
Rue de la Régence 35/41

- Ilot 2
 - DE MOT – LALOUX EN DEMOT – CHAINAYE,
Rue Ernest Allard 2,4,6,8,10,12,14,16

- Ilot 3
 - RITTER-HEYVAERT
Rue Ernest Allard 17,19
 - CPAS
Rue Ernest Allard 25
 - SOCIETE GESPAFINA
Rue des Minimes 26, 28, 30

- Ilot 5
 - DOMAINE DE LA VILLE DE BRUXELLES
Rue de la Paille 14/16, 24
Rue de Ruysbroeck 29, 31, 33, 35, 37
 - BELGACOM
Rue de Ruysbroeck 29

- Ilot 6
 - SOCIETE GESPAFINA
SOCIETE SAPROTEL
SOCIETE JOLLY HÔTEL
Rue de Bodenbroek 2/4
 - DOMAINE DE LA VILLE DE BRUXELLES
Rue de Bodenbroek 6/8
Impasse Saint-Jacques 16
Rue Ste-Anne 10, 12/16, 28
 - SOCIETE AG
Rue de Bodenbroek 18/20
 - SOCIETE SABLON RESIDENCE DE L' EUROPE
Rue de Bodenbroek 22/24
Rue de Ruysbroeck 63/65
 - SOCIETE ALVA
Rue DE Ruysbroeck 47

- Ilot 7
 - DOMAINE DE L'ETAT – REGIE DES BATIMENTS
Rue de Ruysbroeck 2/4

3.1.2 Affectations

Le plan de situation existante de fait reprend les catégories suivantes en matière d'affectation:

- Logement
Cette affectation reprend les bâtiments ou parties de bâtiments affectés à l'habitation que cela soit sous forme de maisons uni familiales, d'immeubles à appartements ou d'autres formules moins classiques (studio, loft,...).
- Bureaux
Les bâtiments dont l'activité principale est liée à l'administration au sens large du terme.
- Commerces
Les commerces se situent en général au rez-de-chaussée avec néanmoins une certaine tendance à s'approprier les étages.
- Hôtels
Les bâtiments affectés au logement avec toutes les commodités du service. Il y a un grand complexe hôtelier rue de Bodenbroek (Hôtel Jolly) et un plus petit dans la rue de la Paille (Hesperia Sablon).
- Ateliers
Les bâtiments affectés aux lieux de travail et de stockage de produit.
- Equipements
Il existe un nombre important d'équipements à rayonnement plus large que le quartier (voir Affectations). Sont repris comme équipements sur la carte, les équipements scolaires, culturels et sociaux.
- Immeubles à l'abandon
Les bâtiments vides repris sont ceux qui ne sont pas sur le marché immobilier (vente et/ou location).
- Zones non affectées
Cette catégorie reprend les parcelles qui ne possèdent pas d'affectation précise au moment du relevé. Il s'agit de terrains couverts par un permis périmé, non encore exécuté ou en chantier; ces derniers sont spécifiés par une étoile.
- Parkings
Le plan de la situation de fait ne reprend que les parkings aménagés à ciel ouvert ainsi que les parkings couverts pour autant que ceux-ci ne soient pas annexés à une autre fonction principale.
- Cours et jardins
Les cours et jardins sont repris sans distinction du niveau de verdurisation, à moins que des arbres isolés ou en bosquets ne s'y trouvent, dans ce cas ils sont mentionnés.

L'importance relative de ces différentes fonctions est précisée au paragraphe 3.4. donnant les superficies de chaque affectation.

3.1.2.1 Logement (habitat/hôtel):

Le logement est la fonction principale et la plus courante dans les limites du PPAS, surtout dans les îlots 2 et 4 qui sont totalement dominés par la fonction résidentielle.

L'îlot 6 est entièrement destiné à la fonction résidentielle, soit sous la forme de logements existants, soit sous la forme de la grande implantation hôtelière du Jolly Hôtel, soit sous la forme de bâtiments en construction dans la rue de Ruysbroeck, bâtiments qui seront destinés au logement.

Près de la moitié des îlots 1 et 3 est reprise dans la fonction résidentielle.

La fonction de logement n'est pas tellement présente dans l'îlot 5 à cause de la vaste occupation du Lycée Dachsbeck. Un hôtel a été implanté aux n° 2, 4, 6, 8 de la rue de la Paille (hôtel Hesperia Sablon).

Enfin, la moitié de l'îlot 7 est destinée à la fonction résidentielle, l'autre moitié étant occupée par une fonction publique.

3.1.2.2 Bureaux

Il n'y a pas tellement de bureaux dans le périmètre du PPAS.

Ils se situent entre autres dans l'îlot 1 et appartiennent au Domaine de l'union économique du Benelux. L'autre grande concentration de bureaux se situe dans l'îlot 3 et est surtout occupée par la FGTB.

Il y a en outre des bureaux d'avocats, un bureau de l'ordre des architectes ainsi que d'autres bureaux au-dessus de la galerie qui donne sur le Grand Sablon et la rue des Minimes.

Les différentes fonctions de bureau sont dispersées et ne sont jamais aussi importantes que la fonction résidentielle.

3.1.2.3 Equipements commerciaux

Le quartier du Grand Sablon est principalement connu pour la présence d'un grand nombre de boutiques d'antiquités spécialisées, de galeries d'art et d'établissements horeca. Les boutiques d'antiquités sont surtout implantées dans les rues des Minimes, Ernest Allard et Watteeu. Il y a également quelques antiquaires et galeries d'art dans la Petite rue des Minimes, la rue Sainte-Anne et l'impasse Saint-Jacques.

Les espaces commerciaux du Grand Sablon ont surtout été repris par des établissements horeca. Les boutiques d'antiquités sont en minorité.

En date du 20/12/2005, il y a 22 établissements. La liste suivante reprend le nombre par rue:

- rue Van Moer:	0	
- rue Watteeu:	0	
- rue des Minimes:	3	
- rue E. Allard:	0	
- rue Coppens:	0	
- rue de la Paille:	0	
- rue de Ruysbroeck:	0	
- rue Ste-Anne:	3	
- passage St-Jacques:		0
- place du Grand Sablon:	11	
- rue du Sablon:	1	
- rue Bodenbroek:	2	
- rue de la Régence:	1	

La présence accrue de chaînes vestimentaires est un nouveau phénomène au Grand Sablon. Ces magasins occupent souvent tout le bâtiment ou au moins plusieurs étages pour la vente et le stockage.

3.1.2.4 Equipements socioculturels

Répartis dans 5 des 8 îlots, les équipements socioculturels comprennent principalement des communautés scolaires. L'îlot 5 accueille le lycée Dachsbeck qui donne sur les rues de la Paille et de Ruysbroeck La bibliothèque de la rue de la Paille (n°16) en fait également partie.

L'îlot 1 se compose de l'institut "Notre Dame de la Joie" qui donne dans les rues E. Allard et Coppens.

Les Archives de l'Etat de l'îlot 7, rattachées au complexe de bâtiments du Palais des Beaux-Arts, font partie des équipements culturels situés au sein du périmètre du PPAS.

Le musée des Postes de l'îlot 3 donnant sur le Grand Sablon a changé d'affectation. Actuellement s'y trouve la salle de ventes «Beaux-Arts» aux rez, 1^{er} et 2^{ième} étages, ainsi que du logement aux 3^{ième} et 4^{ième} étages.

3.1.2.5 Equipements religieux

Le principal et le plus grand équipement religieux est évidemment l'église 'Notre Dame du Sablon' qui domine l'espace public du Grand Sablon.

Il existe également un lieu de culte dans des bâtiments existants de la rue E. Allard.

La plupart des îlots présentent un taux de mixité important. Les affectations par îlots sont les suivantes (par ordre d'importance):

îlot 1	Logement, équipements d' intérêt collectif, bureaux, commerce
îlot 2	Logement, commerce, ateliers, bureaux
îlot 3	Logement, commerce, bureaux, équipements d' intérêt collectif
îlot 4	Logement, commerce
îlot 5	Equipements d' intérêt collectif, logement, ateliers, immeubles à l'abandon, bureaux
îlot 6	Fonction hôtelière, logement (les deux chantiers y compris), commerce, bureaux
îlot 7	Equipements d' intérêt collectif, logement, bureaux
îlot 8	Equipements d' intérêt collectif (religieux)

3.1.3 Population - Logement

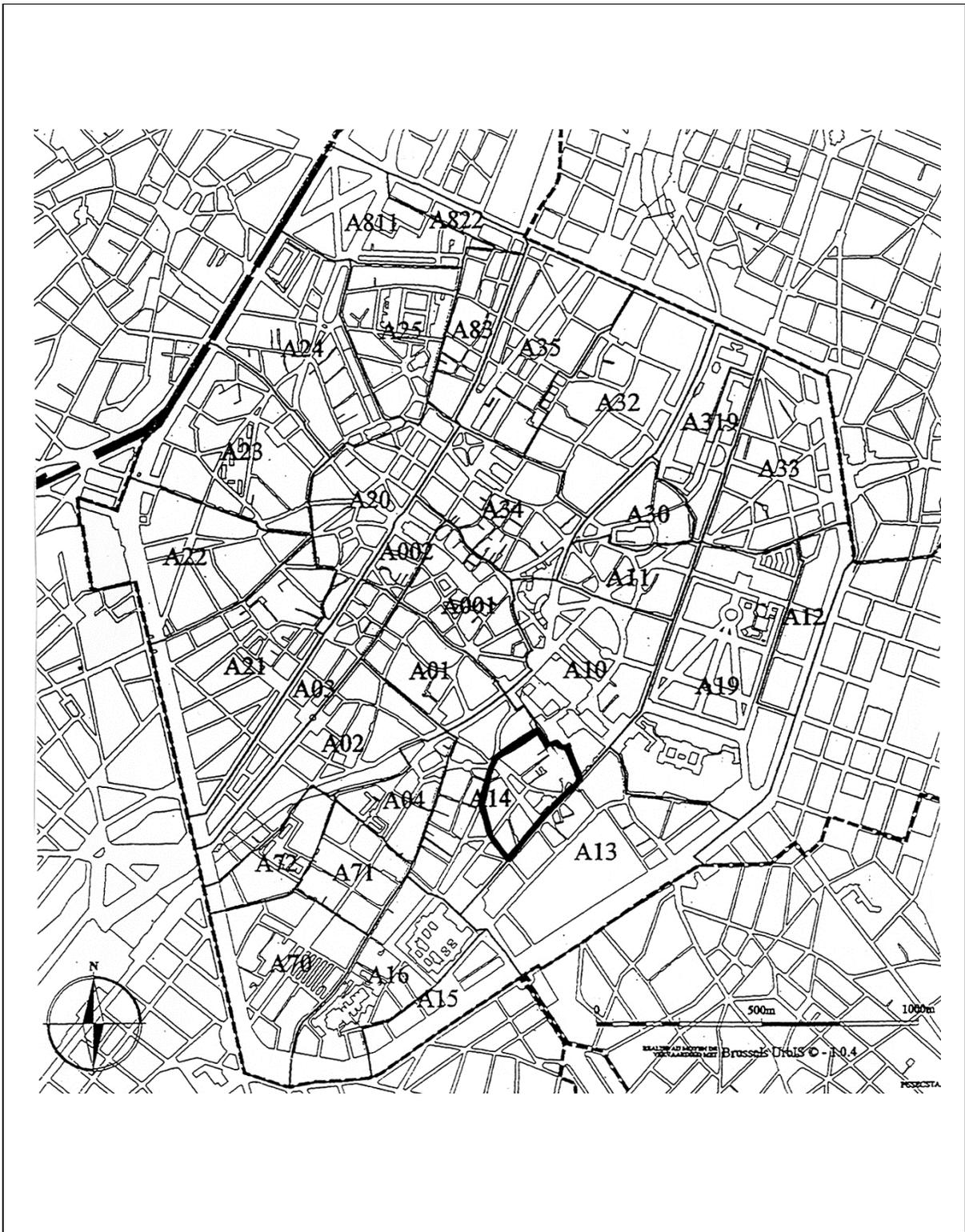
3.1.3.1 Population

L'analyse suivante résulte essentiellement des statistiques provenant de l'Institut National des Statistiques. Celles-ci datant de 1991, il faut être prudent quant à la lecture des chiffres et tenir compte de l'évolution du quartier, la rénovation de logements, etc.

Les secteurs statistiques

Les secteurs statistiques compris dans le périmètre du PPAS "Sablon" sont les suivants (voir carte, page suivante):

- A14 "Grand Sablon": ce secteur s'étend sur une zone située entre la rue de Ruysbroeck, la rue de la Régence, la place Poelaert et la rue de l'Épée, la rue Haute ainsi que le boulevard de l'Empereur. Le secteur statistique a une superficie de 14ha 49a 61ca (source: Urbis). Le secteur comprend 7 îlots du PPAS (1,2,3,4,5,6,8).
- A10 "Gare centrale": Ce secteur s'étend sur une zone située entre la rue de Ruysbroeck, le boulevard de l'Empereur, la place de l'Albertine, la rue de la Madeleine, la rue Cardinal Mercier, la rue Montagne du Parc, la rue Royale et la rue de la Régence. Le secteur statistique a une superficie de 19ha 60a 75ha (source: Urbis). Il comprend 1 seul îlot du PPAS (îlot 7).



Nombre d'habitants (source: INS 1999)

Secteur	Localisation	Nombre d'habitants	Superficie	Densité
A14	Grand Sablon	1703	18.49ha	92.10hab/ha
A10	Gare Centrale	81	19.60ha	4.13hab/ha

La densité du secteur A14 est de 92.10 habitants/ha, ce qui est beaucoup plus élevé que la moyenne de la Ville de Bruxelles (41,43 hab/ha), et égal à la moyenne du Pentagone (92,02 hab/ha).

La densité du secteur A10 est de 4.13 habitants/ha, ce qui est beaucoup moins élevé que la moyenne de la Ville de Bruxelles (41,43 hab/ha), et encore moins élevé que la moyenne du Pentagone (92,02 hab/ha). Ceci est principalement dû à la densité des bureaux dans ce secteur.

Les statistiques provenant du Département Démographie de la Ville nous renseigne qu'il y a 298 habitants dans le périmètre du PPAS "Grand Sablon" en date du 07/02/2000.

Type de population (source: INS 1999)

	A14	A10	Pentagone	Ville de Bruxelles
0-14	14.1%	9.8%	20 %	19 %
15-19	4.2%	2.0%	6 %	6 %
20-24	6.9%	2.0%	8 %	7 %
25-34	26.2%	17.6%	19 %	17 %
35-59	35.1%	56.8%	29 %	30 %
60-84	12.7%	11.7%	16 %	19 %
85 et +	0.8%	0%	2 %	2 %

	A14	A10	Pentagone	Ville de Bruxelles
0-19	18.1%	11.7%	26%	25%
20-34	33.4%	19.6%	27%	24%
35-59	35.1%	56.9%	29%	30%
60 et +	13.4%	11.8%	18%	21%

Les chiffres du secteur A14 sont similaires à ceux du Pentagone et de la Ville de Bruxelles. Il faut toutefois noter le pourcentage plus élevé pour le groupe d'âge allant de 25 à 59 ans. Les habitants de ce secteur ont donc globalement une 'moyenne' plus élevée. Ce n'est pas un quartier "jeune".

Les chiffres démographiques peu élevés s'imposent également dans le secteur A10 par le faible pourcentage par rapport au Pentagone et à la Ville de Bruxelles. Il faut également remarquer la présence proportionnellement plus importante du groupe d'âge entre 35 et 59 ans.

Le tableau ci-dessous (INS 1999) avec la composition des ménages indique que le nombre d'isolés est, selon les secteurs statistiques, égal ou supérieur à celui du Pentagone et de la Ville de Bruxelles. Cependant, les chiffres des isolés du territoire du PPAS 'Grand Sablon' sont beaucoup plus élevés que dans le Pentagone ou dans la Ville de Bruxelles.

Dans le secteur statistique A10, les ménages de deux personnes sont mieux représentés que dans le Pentagone et la Ville de Bruxelles. Les ménages de 3 personnes ou plus sont moins représentés.

Dans le secteur A14 et le territoire du PPAS 'Grand Sablon', il y a proportionnellement moins de ménages de 2 personnes tandis que les ménages de 3 personnes et plus sont de nouveau moins représentés.

	A14	A10	Grand Sablon	Pentagone	Ville de Bruxelles
célibataires	74.4%	61.8%	78.7%	61,4 %	53,5 %
ménages de deux personnes	13.2%	29.4%	12.5%	16,1 %	21,5 %
ménages de trois personnes et +	12.1%	8.8%	8.8%	22,5 %	25,1 %
nombre de ménages	1148	34	216	20 737	67 077

Dans le pourcentage des isolés de l'A10, les femmes sont mieux représentées que les hommes: 35,3% pour les femmes contre 26,5% pour les hommes;

Dans le secteur A14, c'est le contraire avec 30,4% pour les femmes et 44% pour les hommes.

Secteur	Population belge	U.E.	Maghreb	Autres	Total population étrangère
A14	62.2%	18.8%	13.8%	5.2%	37.8%
A10	77.7%	18.6%	0%	3.7%	22.3%
Pentagone	49%	17%	27%	8%	51%
Ville de Bruxelles	64%	14%	14%	8%	36%

La proportion de personnes provenant des Etats européens est identique à celle du Pentagone et de la Ville de Bruxelles. Le pourcentage de Belges est sensiblement supérieur à celui du Pentagone et à peine supérieur à celui de la Ville de Bruxelles. Inversement, le pourcentage de personnes provenant du Maghreb et d'autres pays diminue proportionnellement.

En résumé, les statistiques montrent que la population se compose plutôt de ménages d'une personne et de deux personnes, principalement des Belges et des habitants de l'UE, actifs dans la tranche d'âge 25 à 59 ans.

3.1.3.2 Logement

Type de logements

Secteur	Maison individuelle (%)	Appartement (%)
A14	13	86
A10	5	94
Pentagone	9	90
Ville de Bruxelles	18	81

Il est clair que la grande majorité des logements comprise dans le PPAS sont du type appartements, comme dans le Pentagone et la ville de Bruxelles.

Le tableau suivant présente le nombre de logements par immeuble (%).

Secteur	Maisons individuelles	2 logements	3 ou 4 logements	5 à 9 logements	10 et +
A14	13	8	31	27	13
A10	5	10	16	21	21
Pentagone	9	6	25	18	32
Ville de Bruxelles	18	8	24	15	27

Dans le secteur du Grand Sablon, le pourcentage des immeubles comprenant 3 ou 4 logements est supérieur à celui du Pentagone et de la Ville de Bruxelles et largement supérieur à celui du secteur A10 (Gare centrale). Cela souligne une certaine exigüité du quartier. La majorité des maisons de maître ont été transformées en 4 appartements sans véritablement tenir compte de la taille de l'immeuble.

Superficie du logement (m²)

Secteur	moins de 35	35-54	55-84	85-104	+ 104	m ² /pers.
A14	22	29	26	10	12	34
A10	5	52	21	8	10	37
Pentagone	21	35	25	10	10	28
Ville de Bruxelles	14	31	28	13	16	32

La superficie moyenne des logements du secteur A14 n'est pas fort différente de celle du Pentagone et de la Ville de Bruxelles. Le pourcentage le plus élevé se retrouve dans des logements entre 35 et 54 m². Le nombre moyen de m² par personne se situe entre 30 et 35 m².

Période de construction (%)

Secteur	avant 1919	1919-1945	1946-1961	1962-1980	après 1981	inconnue	transformation depuis 1981
A14	39	18	13	0	0	28	5
A10	38	10	8	7	5	32	14
Pentagone	23	13	11	10	4	39	11
Ville de Bruxelles	16	16	18	18	3	29	7

Les bâtiments des secteurs A10 et A14 datent clairement plus souvent d'avant 1919 que ceux de la Ville de Bruxelles et du Pentagone. Il faut également remarquer que rares sont les nouvelles constructions qui ont été réalisées entre 1962 et 1981.

Statut

Secteur	Propriétaire (%)	Locataire (%)
A14	5.7%	94.3
A10	17.3%	82.7%
Pentagone	15%	81%
Ville de Bruxelles	31%	65%

Le secteur A10 correspond aux chiffres mentionnés pour le Pentagone. Toutefois, en ce qui concerne le nombre de propriétaires-occupants, les pourcentages sont encore clairement inférieurs à ceux de la Ville de Bruxelles.

Le secteur A14 (Grand Sablon) se caractérise par le grand nombre de locataires. Peu d'habitants du périmètre sont propriétaires. La majorité des maisons a été aménagée comme maisons de rapport.

Stabilité au sein d'un même logement

Secteur	Population habitant le même logement depuis 1 an (%)	Population habitant le même logement depuis 1981(%)
A14	81	18
A10	83	17
Pentagone	83	22
Ville de Bruxelles	85	29

Les chiffres sont quasi identiques à ceux du Pentagone et de la Ville de Bruxelles. Les chiffres soulignent l'inconstance du public qui habite souvent le logement depuis 1 an.

Le profil le plus clair qui ressort des statistiques du logement concerne des bâtiments antérieurs à 1919 qui ont souvent été divisés en 3 à 4 logements, de 35 à 80 m². Les occupants sont souvent des locataires qui habitent relativement brièvement dans un appartement.

3.1.4 Économie - emploi

Les revenus (source INS: revenus de 1993 - exercice d'imposition 94)

	A14	A10	Pentagone	Ville de Bruxelles	Région de Bruxelles-Capitale
Revenu moyen par déclaration (x 1000 BEF)	709.3	512,5	686,4	842,7	902,1
indice en pourcentage par rapport au revenu moyen régional	78.6	56.8	76,1	93,4	
indice en pourcentage par rapport au revenu moyen communal	84.2	60.8	81,5		107,1
indice en pourcentage par rapport au revenu moyen du Pentagone	103.3	74.7		122,8	131,4

Population active occupée

Une fois encore, le recensement INS de 1991 nous permettra, pour les deux secteurs statistiques concernés, de connaître le nombre total de la population active occupée :

	A14 (%)	A10 (%)	Pentagone (%)	Ville de Bruxelles (%)
Employeur	11.9%	5%	5,4%	4.6%
Indépendant	16.7%	10%	12,3%	9,6%
Chef d'entreprise lié par contrat	1.1%	5%	1,1%	1,5%
Employé	43.4%	37.5%	36,7%	48,7%
Ouvrier	20.1%	20%	34,4%	27,4%
Apprenti	0.2%	0%	0,1%	0,2%
Aidant	3.2%	0%	2,4%	2,0%
Personnel domestique	0.6%	2.5%	1,2%	0,9%
Statut inconnu	2.7%	20%	6,3%	5,1%
total population active occupée	472 personnes	40 personnes	9 487 personnes	37 050 personnes

Dans le secteur A14 (Grand Sablon), il y a nettement plus d'indépendants et d'employeurs. Inversement, il y a proportionnellement moins d'ouvriers que dans le Pentagone et la Ville de Bruxelles.

Le secteur A10 se caractérise par son grand nombre de chefs d'entreprise liés par contrat. Le pourcentage important de personnel domestique se remarque également dans le secteur A10. Une grande partie des habitants de ce secteur a un statut inconnu.

Activité commerciale

L'activité commerciale se concentre principalement sur les boutiques d'antiquités, les galeries d'art, l'horeca et, plus récemment, sur les magasins de vêtements.

Les deux principaux fronts commerciaux se situent évidemment sur les côtés du Grand Sablon, du côté de la rue Bodenbroek et du côté de la rue des Sablons. Les galeries d'art et les boutiques d'antiquités se développent principalement dans la rue des Minimes et, dans une moindre mesure, dans la rue Allard.

Le secteur hôtelier est bien représenté sur le territoire grâce au grand complexe hôtelier Jolly situé sur la place du Grand Sablon et à l'hôtel Hesperia Sablon dans la rue de la Paille.

3.1.5 Architecture et patrimoine

Carte à thème : Patrimoine architectural

3.1.5.1 Patrimoine architectural

La croissance naturelle et le développement urbanistique du quartier (voir 1.3 Aperçu historique) ont, au fil du temps, donné un ensemble architectural relativement hétérogène diversifiant la valeur patrimoniale des constructions conservées. Des monuments uniques des XVII^e, XVIII^e et XX^e siècles se situent dans les environs immédiats de bâtiments qui, dans certains cas, ne possèdent une valeur documentaire qu'en tant que témoin de l'époque dans laquelle ils ont été conçus. Cette analyse examine uniquement les bâtiments situés dans les huit îlots formant le périmètre du PPAS.

3.1.5.2 Le patrimoine architectural - division

Annexe 1 : Patrimoine architectural

Sur la carte du patrimoine architectural, une distinction a été établie au sein de la zone entre:

- les bâtiments remarquables et/ou historiques (Catégorie A);
- les bâtiments historiques présentant une valeur d'accompagnement (Catégorie B);
- les autres bâtiments ne sont pas renseignés spécifiquement.

Les vitrines remarquables et/ou historiques des huit îlots ont également été reprises étant donné leur valeur culturelle, historique et esthétique importante.

Catégorie A. Bâtiments remarquables et/ou historiques

La carte reprend les bâtiments représentant une valeur culturelle, historique, esthétique et/ou documentaire importante, soit individuellement soit au sein d'un tout.

Les bâtiments de la Catégorie A ont été retenus sur la base de:

- la décision de protéger le bâtiment ou le site. Ces bâtiments sont repris dans le tableau avec les "Arrêtés en matière de monuments et de paysages protégés";
- et/ou
- leur mention dans l'inventaire. Le patrimoine monumental de la Belgique. Bruxelles. Pentagone, volume I, 3 tomes, Mardaga, Liège, 1994.
 - Les différentes études historiques qui ont eu lieu dans le périmètre du PPAS.

Catégorie B. Bâtiments historiques ayant une valeur d'accompagnement

Le plan reprend les bâtiments situés dans les environs immédiats de bâtiments remarquables et/ou historiques et qui possèdent une valeur culturelle, historique, esthétique et/ou documentaire d'accompagnement au sein du caractère typologique de l'architecture, à savoir celui de ce quartier, et dans l'image globale des façades.

Par contre, l'intérieur de ces bâtiments n'est pas conservé. Les lourdes transformations auxquelles ils ont été soumis permettaient uniquement la conservation de la façade avant. Ces façades satisfont aux conditions et sont bien intégrées dans ce quartier du centre historique en ce qui concerne l'implantation, les gabarits, les matériaux, les formes architecturales ainsi que l'esthétique.

C'est pourquoi ces bâtiments ont été repris dans la Catégorie B (bâtiments historiques présentant une valeur d'accompagnement) comme l'indique la carte à thème A3 des bâtiments remarquables et/ou historiques.

3.1.6 Typologie du bâti

3.1.6.1 La typologie du bâti

La typologie la plus visible au Grand Sablon se compose de vastes maisons de maître pour lesquelles l'accent a clairement été placé sur une structure verticale des façades.

Cette typologie est interrompue par le volume à grande échelle de l'hôtel (Jolly Hôtel) à hauteur des numéros 2 et 4 de la rue Bodenbroek Malgré la couleur identique et la typologie similaire des fenêtres, la structure verticale est absente de la façade.

Les rues Watteu, Allard, Coppens, de la Paille et de Ruysbroeck comprennent également des maisons de maîtres bien qu'elles soient plus petites que celles de la place du Grand Sablon.

Dans la rue Ste-Anne et dans l'impasse St-Jacques, les maisons sont plus petites étant donné qu'il s'agit des plus anciennes habitations du périmètre du PPAS. A l'angle de la rue Ste-Anne et de la rue de Ruysbroeck, deux grands volumes avec bureaux et appartements viennent d'être construits.

Il y a 3 volumes importants réservés aux équipements d'intérêt collectif au milieu des différents îlots. Il s'agit des archives royales, du lycée Dachsbeck et de l'institut Notre-Dame de la Joie.

3.1.6.2 Les gabarits

Carte à thème: Gabarits

Le plan reprend le nombre de niveaux des bâtiments principaux et des annexes situées en intérieur d'îlot.

On peut en général affirmer que la majorité des bâtiments du territoire comptent 3 à 4 niveaux. Dans les rues Van Moer, Watteu et des Minimes, un entresol vient souvent s'y ajouter. La plupart des bâtiments possèdent un toit incliné.

Les intérieurs d'îlot se caractérisent par un haut pourcentage d'annexes comprenant souvent 1 ou 2 niveaux. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif dans les intérieurs d'îlot, ces annexes comptent le même nombre de niveaux que leur bâti côté rue.

- L'îlot 1 se caractérise par la présence d'une construction à 6 niveaux, à savoir les bureaux de l'Union économique du Benelux.
- L'îlot 2 possède une grande homogénéité en ce qui concerne les niveaux. Le volume comprenant le plus de niveaux (5) se compose d'une série de bâtiments situés dans la rue Allard.
- Les îlots 3 et 4 possèdent également une répartition très homogène du nombre de niveaux variant entre trois et quatre et exceptionnellement 5 niveaux.
- L'îlot 5 possède trois ou quatre niveaux, que ce soit pour le bâti à front de rues ou pour les intérieurs d'îlot. Cela est principalement dû à la présence du lycée Dachsbeck dans l'îlot.
- Le bâti des rues Ste-Anne, de Ruysbroeck et la fin de la rue Bodenbroeck côté rue de la Régence (îlot 6) comprend principalement 2 ou 3 niveaux. Trois interventions à grande échelle présentent toutefois un nombre plus élevé de niveaux, à savoir le Jolly Hôtel (5 à 6 niveaux), le bâtiment pour Alva (4 niveaux) ainsi que le bâtiment de la Résidence de l'Europe (3 à 4 niveaux).

3.1.7 L'espace public

3.1.7.1 Localisation des espaces publics

La zone du Grand Sablon est structurée par l'axe de la rue de la Régence, par l'axe rues Lebeau, des Minimes, Watteu ainsi que par le grand volume formé par le Palais des Beaux-Arts et les Archives de l'Etat au nord-ouest du territoire.

L'espace ouvert de la place du Grand Sablon se situe au cœur de cette structure selon une forme triangulaire délimitée par l'église 'Notre Dame du Sablon'.

La circulation de transit se situe principalement dans la rue de la Régence, sur l'axe des rues Lebeau/des Minimes pour le trafic en direction du sud et sur la rue Bodenbroek/le Grand Sablon/la rue Lebeau pour la circulation en direction du centre, avec une possibilité de détour via les rues Van Moer et Allard.

La rue Ste-Anne et l'impasse Saint-Jacques sont piétonnières. La rue de Ruysbroeck ne remplit aucune fonction dans le déroulement de la circulation et est essentiellement résidentielle. Elle remplit toutefois une (petite) fonction dans l'itinéraire de stationnement pour se rendre au parking à l'angle de la rue de la Paille.

La verdure est surtout présente sous la forme de rangées d'arbres le long de la zone centrale, suite à l'utilisation de la place comme aire de stationnement.

Etant donné que les activités se déroulent à différents niveaux (logement, commerce, horeca), il y a toujours de nombreux véhicules dans la zone. Cela se ressent surtout le week-end, lorsque le tourisme joue un rôle supplémentaire dans l'attraction du trafic.

Le stationnement sur la place du Grand Sablon compte 61 places.

Les différents parkings à ciel ouvert répartis sur le territoire comprennent +/- 17 places.

Deux parkings publics desservent le Grand Sablon : le parking Poelaert et le parking Albertine (entrée place de la Justice). La place de la Chapelle possède également une aire de stationnement, plus petite.

En semaine, la présence de deux grandes écoles entraîne, aux heures de pointe, une augmentation du trafic des parents qui déposent et reprennent leurs enfants.

L'emploi dû à la présence de bureaux n'est pas particulièrement important sur le territoire du PPAS. Seuls les bureaux de l'Union économique du Benelux, les bureaux de la FGTB et les bureaux de Belgacom (situés juste à l'extérieur de la zone du PPAS) augmentent quelque peu le flux de navetteurs.

3.1.7.2 Activités des espaces publics

Les espaces publics sont, du moins la majorité d'entre eux, uniquement voués aux déplacements, essentiellement motorisés. Les trottoirs du Grand Sablon, surtout ceux au nord de la place, sont toutefois suffisamment grands pour accueillir les terrasses de l'horeca.

La rue Ste-Anne et l'impasse Saint-Jacques sont entièrement piétonnières.

Les terrasses et les deux rues piétonnières susmentionnées sont les seuls endroits possédant un véritable caractère public.

3.1.8 Transports en commun

Les quartiers du périmètre du PPAS sont très bien desservis en transports en commun urbains. La gare centrale est à la limite de la zone accessible à pied.

Les stations de métro les plus proches sont celles de la Gare centrale et de la porte Louise.

Les lignes de bus numéros 27/34/95/96 passent dans la rue des Sablons, la rue Bodenbroek et sur la place du Grand Sablon. Ils passent ensuite dans la rue de la Régence et la rue Lebeau. Les lignes de tram 92/93/94 en direction de la place Royale et du Palais de Justice passent également dans rue de la Régence.

Il n'existe actuellement pas d'aménagement spécifique à l'usage du vélo sur le territoire du PPAS.

3.1.9 L'intérieur des îlots

3.1.9.1 Densité des îlots

La densité du bâti à l'intérieur des îlots 3, 4 et 6 est fort élevée. Dans l'îlot 3 suite à la présence de la galerie intérieure; dans l'îlot 4 vu sa petitesse et le fait qu'il soit entièrement composé de bâtiments principaux côté rue; dans l'îlot 6, par la présence de l'impasse St-Jacques qui a permis la construction de bâtiments principaux à l'intérieur de l'îlot.

La densité des îlots 1, 2 et 5 est moyenne à élevée. Dans les îlots 1 et 5, suite à la présence d'écoles à l'intérieur et dans l'îlot 2, suite à la présence d'annexes.

L'îlot 7 possède une densité relativement faible. On ne peut d'ailleurs pas véritablement parler d'un intérieur d'îlot vu que l'îlot n'est pas entièrement entouré par des espaces publics et des rues. Il donne sur le domaine du Musée des Arts Anciens.

Dans les îlots ayant une densité élevée, il n'y a aucune plantation notable. Les intérieurs situés entre la rue Ste-Anne et l'impasse Saint-Jacques comptent cependant une série de jardins intérieurs ouverts et remarquables. La nouvelle construction finie à l'angle de la rue de Ruysbroeck et de la rue Ste-Anne prévoit également un intérieur ouvert relativement grand.

Dans les îlots ayant une densité moyenne, les intérieurs ouverts des écoles sont souvent aménagés comme des espaces asphaltés. L'îlot 2 comprend une série de grands jardins ouverts.

L'îlot 7 a la densité la plus faible ainsi que le plus grand nombre de jardins et le plus de verdure dans ces jardins.

L'environnement bâti de l'ensemble des îlots s'élève à 86% d'une superficie totale de 44.621 m² pour les 8 îlots.

3.1.9.2 Gabarits en intérieur d'îlot

Dans les îlots 1 et 5, le nombre de niveaux des annexes varie entre 3 et 4 vu la présence d'écoles et le fait que le bâti des intérieurs d'îlot se compose, en fait, davantage de bâtiments principaux.

Dans l'îlot 6, le nombre élevé de niveaux du Jolly Hôtel (7 niveaux) et du projet en construction (4 ou 5 étages) dans l'intérieur l'îlot attire le regard.

Dans les îlots 2 et 3, les annexes comprennent, dans leur grande majorité, respectivement 2 niveaux et 1 niveau.

Les rares annexes possibles de l'îlot 4 comprennent 1 à 2 niveaux.

L'îlot 7 compte principalement des annexes à 2 niveaux.

L'îlot 8 n'entre pas en ligne de compte vu son occupation totale par l'église.

3.1.10 Parkings

Carte à thème: Parkings

Les parkings publics ne manquent pas à proximité du périmètre étudié. Il y a deux grands parkings tout proche: le parking souterrain Poelaert (d'une capacité de 500 places) et le parking souterrain de la place de la Justice, l'Albertine-Congrès (d'une capacité de 950 places). Un seul panneau indique le parking de l'Albertine. De plus, les heures d'ouverture ne correspondent pas entièrement aux heures auxquelles le trafic est le plus dense dans la zone: le soir et le week-end. Le parking Poelaert du palais de Justice est ouvert de 7h00 à 21h00 du lundi au samedi et de 10h00 à 21h00 le dimanche. Le parking Albertine-Congrès est fermé le soir et le week-end.

Hors stationnement en voirie, le périmètre du PPAS abrite 139 places publiques à ciel ouvert et 179 places de parking privées, dont 163 places de parking couvertes.

La taille de ce parc de stationnement par rapport à la superficie de l'espace public souligne l'importance de la voiture dans l'aménagement actuel.

3.2 CONTRAINTES ET DEFICIENCES DE LA ZONE DU PPAS

Les contraintes

Les contraintes de la zone du Grand Sablon se basent sur la localisation du territoire. Sa situation sur l'axe central de la rue de la Régence et la proximité du centre génèrent une circulation importante. La zone elle-même a un important degré d'attraction grâce à la présence des boutiques d'antiquités, de l'horeca et des commerces spécialisés dans les vêtements de marque. Cela entraîne donc un trafic important mais aussi un besoin en parking important.

On constate petit à petit un glissement des boutiques d'antiquités vers les Marolles, en particulier vers la rue Haute. La présence accentuée de l'horeca entraîne en effet une spéculation des loyers. Ces loyers élevés sont encore à portée de l'horeca et des chaînes de magasin mais moins des antiquaires et des galeries d'art. C'est donc ce type de magasin qui doit déménager vers la rue Haute et ses environs.

La présence de la jonction nord-midi plus haute perturbe quelque peu la continuité visuelle et fonctionnelle logique entre la zone du Grand Sablon et la zone de la Grand-Place.

La présence de la tour des Finances et du bâtiment de Belgacom a un impact négatif sur l'aspect visuel du Grand Sablon.

Les déficiences

Sur le plan morphologique et fonctionnel, on note l'absence d'une liaison entre le Grand Sablon et le Petit Sablon ainsi que d'une liaison entre le Grand Sablon et le pôle culturel situé juste à côté et se composant des musées d'Art ancien et d'Art moderne. De plus, la présence du jardin de sculptures classé n'est nulle part visible ou renseignée.

Comme cela a été dit précédemment, il n'existe également aucune continuité visuelle claire avec la Grand-Place.

En ce qui concerne le périmètre même et les îlots, il faut remarquer l'absence de magasins de quartier pour les biens de consommation courante. Au niveau morphologique des îlots, c'est le manque de jardins intérieurs dans la majorité des îlots qui ressort.

L'espace public dans le périmètre du PPAS se concentre actuellement surtout sur la circulation et sur le stationnement. La place est bordée d'arbres mais il n'y a aucune verdurisation effective.

Il en va de même pour l'aménagement de l'espace public qui se compose principalement de voiries pour la circulation. Certains trottoirs sont toutefois suffisamment larges pour y installer des terrasses bien qu'ils n'aient pas été aménagés comme esplanade.

Le parc de stationnement du quartier (Albertine-Congrès et Poelaert) est mal renseigné au sein du périmètre du Grand Sablon. Les heures d'ouverture ne correspondent pas aux heures auxquelles le trafic est le plus dense dans la zone.

3.3 POTENTIALITÉS DE LA ZONE DU PPAS

Les potentialités

La zone est accessible à pied à partir de la Grand-Place, du centre culturel formé par le Mont des Arts et la place Royale, du Palais de Justice et de la Petite Ceinture.

L'offre en transports publics est bonne: lignes de bus en direction et en provenance du centre, lignes de tram sur la rue de la Régence. Le seul désavantage est l'éloignement relatif du métro (qui reste toutefois accessible à pied).

Le périmètre est fort attrayant pour les touristes et pour les connaisseurs qui y trouvent des objets artistiques et antiques spécialisés. L'église du Grand Sablon est un pôle d'attraction important du

circuit touristique du centre-ville. Une fois ces endroits fermés, les cafés et les restaurants de la zone génèrent encore suffisamment de dynamique sociale.

Les nombreuses écoles présentes sur le territoire de PPAS lui apportent également différents équipements collectifs importants.

Le patrimoine architectural de la zone est important grâce aux nombreux bâtiments pouvant être qualifiés d'historiques. La majorité du bâti se concentre sur le logement, ce qui garantit actuellement la mixité de la zone conformément aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol.

3.4 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHER EXISTANTES

Affectation	Surface (m ²)	Pourcentage
Bureaux	9308	6,5
Logement	37205	26,1
Mixte	2309	1,6
Hôtel	10038	7,0
Equipements	22354	15,7
Commerce	15205	10,7
Ateliers	2140	1,5
Parkings	1741	1,2
Immeubles vides	3710	2,6
Non bâti	6194	4,3
Terrains	120	0,1
Chantiers	1125	0,8
Espaces publics (y compris les places)	26367	18,5
Places	4800	3,4
TOTAL	142616	100%

Si l'on observe les superficies mentionnées, il est clair que le logement occupe la majeure partie de la superficie (31,3%), suivi par les équipements d'intérêt collectif, notamment les écoles (19,8%).

Le commerce, les hôtels et les bureaux tournent autour des 10%.

Le reste de la surface est plus ou moins uniformément réparti entre des ateliers, des parkings, des immeubles vides, des chantiers et des places publiques.

Densité (rapport P/S)

Surface du PPAS : 70.988m²
 Surface des 8 îlots : 44.621m²
 Surface de voirie : 26.367m²

Surface bâtie au sol : 32.236m²
 Surface de plancher : 109.139m²

Taux d'emprise : 32.636/44.621= 0.73
P/S brut : 109.139/70.988= 1.54
P/S net : 109.139/44.621= 2.44

4. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE PLAN DU PPAS

4.1 LES OBJECTIFS DU PLAN

4.1.1 Objectifs généraux.

Le Plan Particulier d'Affectation du Sol "Grand Sablon" se veut avant tout un outil dynamique de revalorisation, de rénovation et de protection du quartier. Le plan vise à conserver au quartier une trame urbaine d'ensemble, homogène et historique, ainsi qu'à maintenir le contexte socio-économique et à rehausser la qualité des espaces publics.

Sachant cela, trois objectifs prioritaires concernant les affectations, le patrimoine et le paysage urbain sont à atteindre.

4.1.1.1 Affectations

Protection du logement dans tout le périmètre et amélioration de l'habitabilité de la zone. Tous les immeubles avec une typologie d'habitation sont affectés au logement. Le dernier critère prenant en compte les affectations proprement dites, les intérieurs d'îlots et l'espace public.

L'horeca et les commerces en général sont uniquement autorisés au rez-de-chaussée pour autant que la viabilité des niveaux supérieurs ne soit pas compromise. Il faut en tout cas un accès séparé à ces niveaux. Un même établissement ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles.

Le nombre de horeca est limité au nombre actuel.

4.1.1.2 Patrimoine

Protection du patrimoine historique du quartier pour les monuments exceptionnels, mais aussi comme valeur d'ensemble.

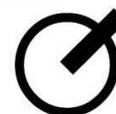
4.1.1.3 Paysage urbain

Mise en valeur du réseau viaire avec une attention particulière à la cohérence du paysage urbain et à la scénographie. Réhabilitation des espaces structurants et des voiries situés entre ces espaces.

4.1.2 Objectifs particuliers

4.1.2.1 Affectations

- Maintien de l'habitat en relation avec le patrimoine;
- Protection et création des équipements de proximité.
- Le nombre d'établissements horeca reste stable. L'introduction d'un statu quo autorise l'arrivée d'établissements horeca dans la mesure où des établissements horeca existants disparaissent.
- Le cas échéant, 10% de la surface du rez de commerces peut être aménagé avec une possibilité de restauration à petite échelle. Ceci à condition qu'elle soit strictement connectée avec l'affectation de commerce présent et qu'elle en fasse partie de façon intégrale (pas d'entrées séparées).
- La carte 5 des implantations, des gabarits et caractéristiques des constructions montre 4 zones à prescriptions spécifiques. Pour chacune des zones un permis d'urbanisme sera toujours demandé pour la totalité de la zone. La demande ne sera pas divisée en différentes phases. Un schéma de principe est présenté en annexe avec un aménagement possible en bâti et en espaces ouverts pour la zone C. Ceci est un schéma possible sans valeur juridique.



1/1000

4.1.2.2 Patrimoine

- Protection du quartier comme un ensemble patrimonial. Une attention toute particulière sera portée aux immeubles et hôtels de maître.
- Maintien du parcellaire existant.

4.1.2.3 Qualité du cadre de vie

- Amélioration de l'espace public par un aménagement qualitatif induisant la limitation du trafic, le confort du piéton et la verdurisation des espaces publics.
- Curage et verdurisation des intérieurs d'îlots. Protection des plantations en intérieurs d'îlot ;

4.2 NOTE EXPOSANT LE CONTENU PROJETÉ DES PRESCRIPTIONS LITTÉRALES POUR CHAQUE ZONE D'AFFECTATION

4.2.1 Introduction

Les motifs d'élaboration du PPAS "Grand Sablon" sont repris dans la décision du Conseil Communal du 15/06/1998. Le plan particulier d'affectation du sol 80-15 précise en complétant le plan régional d'affectation du sol et s'inscrit dans les orientations du plan communal de développement.

En résumé, les principaux motifs pour l'élaboration du PPAS sont:

- la protection du logement;
- la limitation des affectations horeca et des grands magasins;
- une meilleure prise en compte du patrimoine.

4.2.2 Affectations

4.2.2.1 Introduction

Conforme au Plan Régional d'Affectation du Sol, le périmètre du PPAS 80-15 "Grand Sablon" est affecté comme suit:

- zone d'habitations dans les îlots 1, 2, 3, 6, et dans une partie des îlots 5 et 7.
- zone d'équipements d'intérêt collectif dans une partie des îlots 5 et 7,
- les noyaux commerciaux se situent sur la place du Grand Sablon et dans les rues des Sablons, Bodenbroek, de la Régence, et de la Paille.
- Autour de l'église et à l'angle de la rue de la Régence et la rue de Ruysbrouck, le plan des affectations prévoit une zone de parc, de square ou de place plantée.

4.2.2.2 Principes généraux (pour toutes les zones)

Le potentiel actuel du logement doit être entièrement mis à profit:

1. Les bâtiments avec une typologie d'habitation sont affectés au logement.
2. Le non bâti est affecté au logement si le Plan régional d'Affectation du Sol le prévoit.
3. Les bâtiments qui, lors de l'entrée en vigueur du PPAS, ont une autre affectation légalement reconnue peuvent la conserver, même en cas de transformations.
4. Les commerces peuvent être autorisés dans un sous-sol surélevé, au rez-de-chaussée et dans l'entresol mais pas aux étages supérieurs. Il doit toujours y avoir un accès aux habitations situées aux niveaux supérieurs. Un même commerce ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles.
5. Des commerces sont par priorité aménagés dans la rue de la Régence, sur le Grand Sablon, dans la rue des Sablons et dans la rue de Bodenbroek.
6. Des commerces peuvent être autorisés dans les rues Allard, des Minimes, Watteu, Ste-Anne et Coppens.
7. Les ateliers sont autorisés dans le périmètre du PPAS.
8. Il est défendu de stationner dans les intérieurs d'îlot. Les intérieurs d'îlot sont autant que possible aménagés en espaces verts.
9. Les établissements horeca existants peuvent être maintenus. Un statu quo limite néanmoins la croissance du nombre existant.

4.2.2.3 Prescriptions pour les zones d'habitation et les commerces

La zone d'habitation est affectée au logement, à l'exception des hôtels et des écoles. La zone d'habitation peut également être affectée aux bureaux et aux commerces selon les surfaces mentionnées dans les prescriptions écrites. **En dehors des liserés de noyaux commerciaux**, l'affectation aux commerces n'est autorisée que dans les bâtiments dans lesquels le rez-de-chaussée y était déjà affecté lors de l'approbation du PPAS. **Seuls** la cave surélevée, le rez-de-chaussée et l'entresol (à condition que celui-ci fasse intégralement partie du rez-de-chaussée), peuvent être affectés aux commerces.

4.2.2.4 Liseré de noyau commercial

En liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

4.2.2.5 Les équipements d'intérêt collectif ou de service public

Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux logements qui en sont le complément usuel et accessoire.

Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent être affectées aux logements et aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones.

4.2.3 Patrimoine

4.2.3.1 Prescriptions générales

1. Toutes les demandes d'autorisations et d'attestations urbanistiques pour des rénovations totales ou partielles de bâtiments appartenant à la catégorie I et II sont préalablement soumises aux mesures particulières de publicité ainsi qu'à l'avis de la commission de concertation.

2. Le bâti existant est, sur la base de sa valeur culturelle, historique, esthétique et/ou documentaire, divisé en 3 catégories soumises à certaines dispositions :

– *Catégorie I : Constructions remarquables et/ou historiques*

Cet article concerne les immeubles remarquables d'un point de vue architectural et/ou historique.

Toute demande de permis d'urbanisme doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.

L'étude historique détermine les parties d'immeuble qui doivent être conservées et si nécessaire restaurées ainsi que celles qui peuvent être modifiées ou démolies. Toute demande de permis d'urbanisme relative aux constructions remarquables et/ou historiques est soumise à l'avis de la commission de concertation.

– *Catégorie II : Constructions avec valeur d'accompagnement*

Cet article concerne les constructions bien intégrées dans le centre historique, en ce qui concerne chacun des critères suivants:

- les gabarits;
- l'implantation;
- les matériaux;
- l'esthétique.

Ils servent d'accompagnement scénographique pour la typologie du quartier. L'objectif est d'améliorer l'habitabilité en permettant de petits réaménagements sans interrompre la cohérence du paysage urbain. Toute demande de permis d'urbanisme doit obligatoirement être accompagnée d'une étude historique. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.

L'étude historique détermine les parties d'immeuble qui doivent être conservées et si nécessaire restaurées ainsi que celles qui peuvent être modifiées ou démolies.

– *Catégorie III: Construction à ériger dans un style contemporain*

Ces bâtiments peuvent être reconstruits.

Le parcellaire caractéristique du quartier doit être respecté, soit par le maintien des parcelles existantes, soit par le traitement architectural, de manière à s'intégrer à la typologie d'ensemble du quartier.

Pour chaque ensemble de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter une cohérence entre elles. Aucune façade aveugle n'est admise sur l'alignement.

4.3 ESTIMATION DES SURFACES PLANCHERS PROPOSEES

4.3.1 Superficies

Affectation	Superficie		Pourcentage	
	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Bureaux	6465	9252	5,9	8,5
Logement	44337	69070	40,6	63,3
Activités au rez	24733	0	22,7	0,0
Hôtel	10038	10038	9,2	9,2
Equipements	23686	23686	21,6	21,6
TOTAL	109259	109259	100%	100%

Hypothèse 1 = tous les rez-de-chaussée sont occupés par toute autre fonction autorisée.

Hypothèse 2 = tous les rez-de-chaussée sont occupés par la fonction principale du bâtiment.

4.3.2 Densité (rapport P/S)

Surface du PPAS : 70.988m²
Surface des 6 îlots : 44.621m²
Surface de voirie : 26.367m²

Surface bâtie au sol : 36.163m²
Surface de plancher : 109.259m²

Taux d'emprise : 36.163/44.621= 0.81
P/S brut : 109.259/70.988= 1.53
P/S net : 109.259/44.621= 2.44

5. RELATION ENTRE LE PPAS ET LES AUTRES PLANS EN VIGUEUR

5.1 LE PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT – 12/09/2002

Le PPAS est conforme au PRD en ce qui concerne:

- le renforcement de l'attractivité résidentielle en favorisant la rénovation urbaine, des espaces publics, d'équipements collectifs, et du patrimoine
- la compatibilité entre les commerces / le horeca et la qualité de vie et le logement par des mesures de limitation de surfaces
- la volonté de protection du logement, la politique de rénovation urbaine, de protection et d'amélioration de l'habitat
- l'aménagement du territoire fondé sur une planification en matière d'affectation du sol qui s'inscrit dans les orientations du PRD. Le PPAS prévoit des affectations basées sur la protection du logement lié à un développement guidé des commerces et de l'horeca.

5.2 LE PLAN REGIONAL D'AFFECTION DU SOL – 03/05/2001

Voir 2.2 de la situation de droit pour le contenu.

Le PPAS est conforme au projet de Plan Régional d'Affectation du Sol. Sur certains points le PPAS est plus restrictif:

- Zones d'habitation: les îlots 1,2,3,4,6 et une partie des îlots 5 et 7.
Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en ce qui concerne l'affectation aux commerces dont **seuls** la cave surélevée, le rez-de-chaussée et l'entresol peuvent être affectés aux commerces.
Un même commerce ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles.
La capacité maximale des hôtels est de 20 chambres et ne peut pas être portée sur 50 chambres comme prévu dans le PRAS.
- Zones d'équipement d'intérêt collectif: une partie des îlots 5, 7 ; et l'îlot 8 (l'église).
Le PPAS est plus restrictif que le PRAS en ce qui concerne différentes parcelles dans la rue de la Paille. Ces zones sont affectées à l'habitations dans le PRAS mais sont réservés aux équipements d'intérêt collectif dans le PPAS.
- Noyaux commerciaux: l'îlot 1 du côté des la rue de la Régence; l'îlot 2 du côté des rues de la Régence, et des Sablons; l'îlot 3 du côté de la rue des Sablons; l'îlot 5 du côté des rues de la Paille, des Sablons ; l'îlot 6 du côté de la rue Bodenbroek, et une partie de la rue de Ruysbroeck.
La superficie des planchers affectés au commerce est limitée à 250 m² par immeuble (500 m² sous conditions). Ceci est plus restrictif que le PRAS qui prévoit 1000m² et 2500m².
- Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement [Z.I.C.H.E.E]: Toute la zone du PPAS. Le plan particulier d'affectation du sol prévoit des conditions particulières pour la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, à fin de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger.
- Espaces structurants: la rue de la Régence, la place du Grand Sablon, le square du Petit Sablon.
Les actes et travaux modifiant la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public doivent préserver et améliorer la qualité du paysage urbain.

5.3 LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT – 02/12/2004

Le PPAS est conforme au PCD en ce qui concerne:

- la revitalisation de l'habitat, moyennant des prescriptions pour les différents types de construction en importance architecturale et historique.
- le soutien à un développement économique intégré, moyennant des prescriptions avec en statu quo pour des établissements horeca et des limitations de surface pour les commerces.
- la promotion d'un environnement durable, moyennant des prescriptions pour la verdurisation des îlots intérieurs et le choix des matériaux de rénovation.

Spécifiquement, le PPAS du Grand Sablon prévoit (comme le PCD):

- le renforcement du logement et la revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle dans les affectations et les prescriptions
- l'indications du noyau commercial à dynamiser avec des prescriptions à l'échelle du quartier.
- le renforcer la mixité des fonctions: le commerce et l'horeca au rez et des logements aux étages avec leurs accès séparés.

6. INVENTAIRE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DE L'AMENAGEMENT PREVU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 ELEMENTS ET AIRE GEOGRAPHIQUE SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTES PAR L'AMENAGEMENT PROPOSE

6.1.1 Contexte spatial

Le périmètre du PPAS se situe dans la partie nord du Pentagone, à +/- 600 m du centre de la ville. Le territoire géographique susceptible d'être affecté par la proposition se situe principalement au niveau local.

Le contexte spatial est surtout déterminé par la confrontation d'une typologie à petite échelle au sein d'un tissu serré de rues résidentielles typiques et d'implantations volumineuses à grande échelle comme le Jolly Hôtel et les nouvelles constructions à l'angle de la rue Ste-Anne et de la rue de Ruysbroeck ainsi qu'à l'angle de la rue Bodenbroek et de la rue de Ruysbroeck. L'infrastructure existante pour les déplacements se concentre en grande partie sur les véhicules privés. Malgré cela, l'offre en transports en commun au sein du périmètre est considérable et assurée par différents modes de transport (gare ferroviaire à proximité, métro à proximité, lignes de bus et de tram traversant la zone). Le centre se situe à deux pas.

6.1.2 Conclusion

Au niveau local, le PPAS va surtout permettre une plus grande mixité entre les quartiers résidentiels et les zones comprenant des établissements horeca et des grands magasins, l'accent étant principalement placé sur le rétablissement du caractère résidentiel et sur l'échelle afférant à ce caractère résidentiel.

6.2 EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES DE L'AMÉNAGEMENT PROPOSÉ PAR RAPPORT À LA SITUATION EXISTANTE

6.2.1 Santé publique

L'assainissement de l'intérieur des îlots améliorera le cadre de vie ou le maintiendra au niveau actuel. Le sentiment de sécurité est accru grâce au renforcement du caractère résidentiel et au contrôle social afférant.

6.2.2 Faune et flore

L'assainissement des intérieurs d'îlot (limitation ou conservation de la profondeur de bâtisse, démolition des annexes...) et la préservation des plantations amélioreront la situation de la faune et de la flore ou la maintiendront au niveau actuel. Un retour au sol naturel et à des plantations est possible dans certains cas. Cela aura une évolution positive sur la faune urbaine.

6.2.3 Sol

Ensemble avec les réglementations en vigueur, l'objectif du PPAS est de mieux préserver le patrimoine et de revaloriser la fonction résidentielle. Le commerce et l'horeca sont soumis à des conditions. Grâce à la réalisation de cet objectif, le sol ne subira plus de nuisance ni de pollution supplémentaire. La diminution du bâti dans certains îlots permet parfois un retour au sol naturel. Aucune activité industrielle n'est admise.

6.2.4 Eaux souterraines

La limitation des constructions souterraines améliorera la qualité des eaux souterraines ou la maintiendra au niveau actuel. En libérant davantage de sol non asphalté, les eaux de surface vont pénétrer le sol au lieu d'aller directement dans les égouts. Le régime des eaux souterraines sera plus régulier.

6.2.5 Eaux de surface

L'assainissement des intérieurs d'îlot augmente la superficie de sol non asphalté, favorisant l'élimination des eaux de surface. La quantité d'eaux de surface qui aboutit directement dans les égouts va diminuer, réduisant ainsi les problèmes d'inondation de cette infrastructure.

6.2.6 Air

Le plan ne permet pas l'augmentation du nombre de parking. L'augmentation de la zone en terre pleine et de la zone verte dans les intérieurs d'îlot augmentera la qualité de l'air ou la maintiendra au niveau actuel.

6.2.7 Bruit

La situation actuelle va, à terme, être influencée par le PPAS. L'interdiction d'occupation de l'intérieur de l'îlot par des établissements horeca augmentera la tranquillité et le cadre de vie.

6.2.8 Aménagement du territoire et urbanisme

6.2.8.1 Espaces publics

Les prescriptions urbanistiques visent l'amélioration globale de l'homogénéité et de la cohérence des espaces publics ainsi que du paysage urbain.

6.2.8.2 Bâti existant

Le bâti historique remarquable est mis en évidence et les conditions de sa préservation mise en place. Un environnement résidentiel urbain d'excellente qualité va ainsi être créé tout en tenant compte du potentiel du quartier.

6.2.8.3 Nouvelles constructions

Les prescriptions urbanistiques visent à assurer la qualité et l'intégration de nouvelles constructions en ce qui concerne l'implantation, les gabarits, les matériaux, les formes architecturales et l'esthétique.

6.2.9 Aspects socio-économiques

6.2.9.1 La protection du logement

La fonction résidentielle du périmètre est confirmée et renforcée d'une part par l'affectation de tous les bâtiments avec une typologie d'habitation et d'autre part par la limitation de l'horeca et des fonctions commerciales à grande échelle.

La confirmation de la fonction d'habitat contribue à la viabilité de ce quartier et peut être considérée comme l'élargissement de la fonction résidentielle accrue dans le centre.

6.2.9.2 Limitation des activités commerciales

En liseré de noyau commercial, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces, comme maintien de la situation existante.

En dehors des liserés de noyaux commerciaux, l'affectation aux commerces n'est autorisée que dans les bâtiments dans lesquels le rez-de-chaussée y était déjà affecté lors de l'approbation du PPAS. Seuls la cave surélevée, le rez-de-chaussée et l'entresol (à condition que celui-ci fasse intégralement partie du rez-de-chaussée), peuvent être affectés aux commerces.

De cette façon le PPAS diminue la tendance des grands magasins et de l'horeca qui remplacent les petits commerces.

6.2.10 Mobilité

La limitation des aires de stationnement encouragera l'utilisation du réseau de transports publics. Il existe déjà des moyens de transport publics fonctionnant bien sur les grands axes (De Lijn, STIB, SNCB). Ces axes correspondent au trafic de transit principal. Vu la présence de ces moyens de transport, les îlots sont actuellement déjà bien desservis et aucune conséquence importante n'est donc prévue. A cette fin, la présence des grands parcs de stationnement environnants doit être signalée.

6.3 DESCRIPTION DES MESURES PRISES POUR EVITER, SUPPRIMER OU RÉDUIRE LES INCIDENCES NEGATIVES DE CE PLAN

Vu l'absence d'incidences négatives importants et vu les prescriptions écrites, aucune mesure supplémentaire n'est nécessaire.

6.4 ETUDE COMPARATIVE DES ALTERNATIVES

Idem, pour les mêmes raisons.

6.5 RESUME NON TECHNIQUE

Le PPAS 80/15 "Grand Sablon" s'étend des rues de la Régence, Van Moer, Watteu et des Minimes aux rues de la Paille et de Ruysbroeck avec une partie du bâti faisant partie du site. Le PPAS "Grand Sablon" a une superficie de 70988m².

Le quartier du Grand Sablon est soumis à une pression spéculative assez forte de l'horeca et du type de magasin qui demandent une superficie plus grande que celle disponible au rez-de-chaussée des bâtiments.

Lors de la rénovation de bâtiments pour l'horeca et autres, l'intérieur des bâtiments non protégés mais souvent remarquables n'est généralement pas épargné. Il est souvent entièrement modifié. Bien que cela ne se voie généralement pas de l'extérieur, la valeur intrinsèque des bâtiments s'en voit fortement modifiée. En outre, l'accès aux étages supérieurs est généralement perdu et ces derniers sont transformés en espace de stockage.

Afin de conserver un bon niveau de mixité entre l'horeca, les grands magasins et les petits commerces déjà présents, des directives sont prises pour éviter une évolution totale vers un commerce et un horeca à grande échelle.

En résumé, les principaux motifs pour l'élaboration du PPAS sont:

- la protection du logement;
- la limitation des affectations horeca et des grands magasins;
- une meilleure mise en valeur du patrimoine.

Les objectifs principaux du PPAS au niveau des affectations sont:

- Maintien de l'habitat en relation avec le patrimoine;
- Prévoir des possibilités pour les commerces, tout en respectant l'échelle du quartier et de ces logements.
- Un nombre stable d'établissements horeca. L'introduction d'un statu quo autorise l'arrivée d'établissements horeca dans la mesure où des établissements horeca existants disparaissent.

Les objectifs principaux du PPAS au niveau du patrimoine sont:

- Garantir le maintien des qualités et de l'échelle des constructions selon les catégories différentes. (Catégorie I: Les constructions remarquables et/ou historiques et monuments protégés; Catégorie II: Les constructions avec valeur d'accompagnement; Catégorie III: Les constructions à ériger dans un style contemporain. Le PPAS prévoit que toute demande de permis d'urbanisme soit obligatoirement accompagnée d'une étude historique. Dans cette étude, une attention particulière est portée sur les éléments constructifs, de composition et décoratifs des façades, tant d'origine que plus tardifs, ainsi que sur les volumes, les toitures, les cours, jardins et annexes. La Ville peut à tout moment exiger des recherches historiques complémentaires.

- Maintien du parcellaire existant.

Les objectifs principaux du P.P.A.S. au niveau de la qualité du cadre de vie, sont:

- Amélioration de l'espace public par un aménagement qualitatif induisant le confort du piéton et la verdurisation des espaces publics.
- Curage et verdurisation des intérieurs d'îlots. Protection des plantations en intérieurs d'îlot ;

7. ANNEXES

ANNEXE 1: RÉPONSES AUX REMARQUES EMIS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUX REMARQUES DES INSTANCES LORS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION.
