PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

N° 80-41

"ORTS - DEVAUX"

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme
M.J. HEYVAERT
Conseiller adjoint - Adjunct Adviseur

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van 09.07.98

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
du 09.07.98

Ju - ok
86/6/98

CAHIER COMPRENANT LES RAPPORTS D'ANALYSE DES SITUATIONS EXISTANTES DE FAIT ET DE DROIT, LES OBJECTIFS POURSUIVIS, LES PRESCRIPTIONS LITTERALES, LE RAPPORT D'INCIDENCES, LES RELATIONS DU PLAN AVEC LES PLANS SUPERIEURS ET LES ANNEXES.

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

Le plan particulier d'affectation du sol "Orts-Devaux" est relatif à l'îlot délimité par les rues Auguste Orts, des Poissonniers, et Paul Devaux, et la place de la Bourse.

Au Plan Régional de Développement du 3 mars 1995, cet îlot est repris dans un périmètre de protection accrue du logement, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique ou d'embellissement, et dans un espace d'intervention économique prioritaire et dans un espace de verdoiement prioritaire; les voiries qui le ceinturent sont des espaces structurants, tous prioritaires à l'exception de la rue des Poissonniers.

Au Plan de Secteur du 28 novembre 1979, il est repris en zone mixte d'habitation et d'entreprises et en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique; il est longé, côté Est, par un itinéraire pour métro et, côté Sud, par un itinéraire complémentaire de surface.

Les alignements du contour de l'îlot ont été décrétés par A.R. du 5 septembre 1877

En matière de classement, l'îlot jouxte le site classé de la Bourse (A.R. du 19.11.1986) et est situé à proximité immédiate du bâtiment classé de la Bourse (A.R. du 19.11.1986).

☐ Partie exclue de l'arrêté du Gouvernement

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

L'îlot se décompose en trois parties bien distinctes :

1 La partie Est est essentiellement occupée par les bâtiments de l'ancien hôtel "CENTRAL"; quelques parties de bâtiments, avec parcelles cadastrales distinctes, sont affectées au commerce. Tous ces bâtiments sont vides à l'exception du rez commercial à front de la place de la Bourse et débordant sur les deux rues adjacentes.

2. La partie centrale de l'îlot est occupée par la salle et les annexes de l'ancien cinéma "AMBASSADOR" avec accès rue Auguste Orts et sortie de secours rue Paul Devaux. Les bâtiments sont vides.

3. La partie Ouest était affectée au logement avec des rez commerciaux Les bâtiments sont vides à l'exception d'un commerce au rez du 8, rue des Poissonniers, d'un café-restaurant au 22/24, rue des Poissonniers, angle rue Auguste Orts, ainsi que de quelques logements aux étages de cette dernière parcelle.

Les contraintes urbanistiques relatives à cet îlot sont très importantes En effet, il s'agit ici d'un ensemble architectural typique du XIXème siècle, de style éclectique à dominante néo-classique.

Un simple coup d'oeil au plan de la situation existante de fait, feuille n° 3, fait ressortir la déficience majeure de l'îlot : l'absence quasi totale d'espace non construit (3 courettes).

Les surfaces planchers existantes se répartissent comme suit (la superficie de l'îlot entre alignements est de 3.140 m²) :

- logement : 5.300 m²
- hôtel : 7.352 m²
- commerce : 2.790 m²
- équipement : 857 m²

soit, au total, 16.299 m² établissant ainsi le rapport P/S = 5,2.

3. OBJECTIFS POURSUIVIS

Pour mémoire, le Comité de Défense des Habitants de Bruxelles-Centre avait déposé, en date du 10 mai 1994, une demande d'élaboration de plan particulier d'affectation du sol pour l'îlot en question. Les objectifs proposés étaient les suivants :

1. Création d'une animation au niveau des rez-de-chaussée,
2. Réservation des étages au logement,
3. Maintien de la salle de spectacle au centre de l'îlot,
4. Suppression ou limitation de l'hôtel,
5. Interdiction des bureaux

Le présent plan rencontre en grande partie ces objectifs, en optant pour la limitation de l'hôtel et non pour sa suppression, ceci, au vu de la situation existante et de considérations économiques

Pour le centre de l'îlot, le plan prévoit la construction de parkings à usage mixte des habitants de l'îlot et des clients des établissements hôteliers, dont la couverture est soit aménagée en espace vert intérieur, soit à usage d'activités socio-culturelles, sportives et/ou de loisirs, soit à usage d'activités connexes à l'hôtel, telles que congrès, conférences, accueil, séminaire, restaurant, ..., à l'exclusion explicite d'activités purement commerciales

Outre les objectifs en matière d'affectation, il faut rappeler celui en matière d'architecture (conservation et restauration de la plupart des façades et des toitures, maintien du gabarit), ainsi que celui relatif aux voiries et aux espaces publics (aménagement de qualité, ...).

Au vu des objectifs décrits ci-dessus, il découle que les superficies futures relatives aux diverses affectations ainsi que les calculs des rapports planchers/sol peuvent être estimés comme suit :

- logement : 4 000 m²
- hôtel : 11 294 m²
- commerce : 2.790 m²
- équipement : 1.343 m²

soit, au total, 19 427 m² établissant ainsi le rapport P/S = 6,2.

4. PRESCRIPTIONS LITTERALES

Généralités

1. Le présent plan particulier d'affectation du sol se compose de :

   1 la feuille n° 1 : le plan de localisation
   2. la feuille n° 2 : le plan de situation existante de droit
   3. la feuille n° 3 : le plan de situation existante de fait
   4. la feuille n° 4A : le plan des zones d'affectations
   5. la feuille n° 4B : le plan des implantations et gabarits
   6. un cahier comportant les rapports d'analyse des situations existantes de fait et de droit, les objectifs poursuivis, les prescriptions littérales, le rapport d'incidences, les relations du plan avec les plans supérieurs et les annexes.

   Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur les plans; en outre, elles précisent les intentions non figurées sur les plans parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

2. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et aux instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après. A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions, les règlementations en matière de bâtisses sont d'application.

3. REPERAGE : les plans et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales. En cas de modification de cette numérotation ou du parcellaire, la numérotation indiquée au plan fait seule foi pour l'interprétation des prescriptions d'urbanisme. La représentation graphique prévaut sur les prescriptions écrites pour l'interprétation des prescriptions urbanistiques.

ART. 1.- AFFECTATION DES ZONES

1.1. Zones à affectation monofonctionnelle

1.1 1. Zone affectée au logement

Cette zone est affectée prioritairement à l'habitat unifamilial ou plurifamilial, à l'exclusion explicite des hôtels, hôtelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels, flathôtels ou tous logements qui par leur nature ne permettent pas une résidence stable de minimum six mois.
Dans cette zone, il doit être établi au rez-de-chaussée un cordon d'animation et de commerce, tel que défini à l'art. 1.2., sur son pourtour complet, à l'exception des accès à créer au parking et aux activités diverses prévues en superstructure de celui-ci (pt. 1.1.2.). Ce rez-de-chaussée est affecté aux activités, telles que définies à l'art. 1.2.

1.1.2. Zone à affectation particulière

Cette zone est affectée à la construction d'un parking, à usage mixte des habitants de l'îlot et des clients des établissements hôteliers, dont la couverture est soit aménagée en espace vert intérieur, soit à usage d'activités socio-culturelles, sportives et/ou de loisirs, soit à usage d'activités connexes à l'hôtel, telles que congrès, conférences, accueil, séminaire, restaurant, ..., à l'exclusion explicite d'activités purement commerciales.
Le nombre d'emplacements de parking est de 35 minimum et de 60 maximum.
Des liaisons peuvent être établies entre les constructions de cette zone et celles affectées aux activités hôtelières.

1.1.3. Zone affectée aux activités hôtelières

Cette zone est affectée prioritairement aux activités des hôtels, hôtelleries, auberges, motels, pensions, appart-hôtels, flathôtels. Toutefois, l'affectation logement, telle que définie à l'art. 1.1 1., peut s'établir sans aucune restriction. Dans cette zone, il doit être établi un cordon d'animation et de commerce, tel que défini à l'art. 1.2. sur son pourtour complet, à l'exception des accès au parking et de l'entrée de l'hôtel; l'activité hôtelière ne peut s'étendre sur plus de 40 % en développement de façade et sur plus de 60 % en surface au rez, déduction faite des accès au parking et de l'entrée de l'hôtel.
La zone définie au plan par les lettres ABC est soumise pour le rez et le premier étage aux prescriptions de la zone à affectation particulière.

1.2. Cordon d'animation et de commerce

Un cordon d'animation et de commerces est constitué par une affectation distincte de celles des étages supérieurs. Ces activités sont accessibles au départ de la rue, comprennent une vitrine et doivent être compatibles avec les fonctions des étages supérieurs.
Sont explicitement exclues, les activités relatives aux établissements de jeux de divertissement ou de spectacles de charme, telles que visées par le règlement communal d'urbanisme de la Ville de Bruxelles, approuvé par A.G. du 29.04.1993.
Dans ce cordon, le commerce est autorisé en mezzanine et en sous-sol. Un accès indépendant vers les logements doit être préservé ou aménagé.

ART. 2.- BATIMENTS PRINCIPAUX

2.1. Dispositions générales

2.1.1. Alignement

Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées sur l'alignement (A.R. du 05.09.1877, à maintenir).

2.1.2. Gabarits et implantations des constructions

2.1.2.1 Zone affectée au logement

Dans cette zone, les bâtiments principaux sont à maintenir, aucune reconstruction globale ou partielle entraînant une modification significative de la volumétrie n'est autorisée. Le niveau des planchers est maintenu à leur emplacement actuel.
Des adaptations peuvent être toutefois réalisées dans le but de restructurer ou redistribuer les logements de manière à leur conférer un meilleur confort et une meilleure adaptation aux besoins actuels.
Au-delà des façades arrières des bâtiments principaux, des constructions destinées à des circulations verticales peuvent être autorisées et ce, en empiétant éventuellement sur la zone à affectation particulière.
Le volume actuel des toitures est à maintenir, à l'exception d'adaptations mineures pour l'aménagement d'installations techniques, à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique et ne donnent pas lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire.
Toutefois entre l'angle de la rue des Poissonniers et le n° 20, rue Paul Devaux, doit être établi un gabarit de raccord, afin d'éviter un mur d'héberge de la partie hôtelière trop visible depuis l'espace public

2.1.2.2. Zone à affectation particulière

Dans cette zone, les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser 9m par rapport au niveau de la rue. En cas de non réalisation des affectations socio-culturelles, sportives et/ou de loisirs, ou (des) activités connexes à l'hôtel, la couverture du parking doit être aménagée en espace vert intérieur abondamment planté.

En cas de réalisation de ces affectations, la toiture des constructions doivent être recouvertes par une couverture verdurée, de manière à améliorer la vue et les qualités d'habitabilité des logements situés sur le pourtour de l'îlot.

2.1.2.3. Zone affectée aux activités hôtelières

2.1.2.3 a) Prescriptions relatives aux bâtiments dont les façades sont reprises au plan comme étant à maintenir et/ou à restaurer

Les modifications intérieures sont autorisées pour permettre une adaptation aux obligations réglementaires telles que la protection contre les incendies et pour assurer la sécurité et la stabilité du bâtiment.
Une fois cette première modification apportée, des travaux de transformation intérieurs peuvent être autorisés conformément aux affectations du plan, pour autant que le volume des constructions ne soit pas augmenté ou ne dépasse pas les gabarits fixés par le présent plan.

Les cours peuvent être modifiées et être utilisées pour des circulations verticales et des locaux techniques. Les toitures peuvent être rehaussées et comporter 2 niveaux maximum pour autant que ce rehaussement ne soit pas visible de l'espace public.

2.1.2.3 b) Prescriptions relatives aux bâtiments dont les façades sont à reconstruire en style d'harmonisation

Les constructions peuvent occuper toute la profondeur de la zone.
Les gabarits maximum sont indiqués au plan.
Toutefois entre le n° 20, rue Paul Devaux, et l'angle de la rue des Poissonniers doit être établi un gabarit de raccord, afin d'éviter un mur d'héberge trop visible depuis l'espace public.
La toiture peut comporter deux niveaux.
Les toitures à la Mansard doivent s'harmoniser avec celles du même type présentes dans l'îlot.

2.1.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum. Pour les niveaux sous toiture, cette hauteur est de 2,40 m minimum.

2.2. <u>Dispositions particulières concernant les façades</u>

2.2.1.a) Façades à maintenir et/ou à restaurer

Pour les immeubles, façades, toitures ou monuments classés, ou ceux qui font l'objet d'une procédure de classement, les dispositions règlementaires en la matière sont d'application
Les façades doivent être conservées et/ou restaurées
L'aménagement du rez est soumis aux dispositions de l'art. 2.2.2. Les vitrages sont clairs et non réfléchissants.

2.2.1.b) Façades à reconstruire suivant un style d'harmonisation

La composition architecturale des façades de ces immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures anciennes Elle est axée principalement sur une conception verticale des éléments ainsi que sur une structure horizontale qui différencie le soubassement, le corps et la partie supérieure du bâtiment et dans le respect de la trame urbaine.
Les matériaux utilisés pour le revêtement des façades et pour les châssis doivent, de par leur structure et leur couleur, être de nature similaire à ceux des façades à maintenir et/ou à restaurer.

2.2.2. Dispositions pour les rez-de-chaussée

Les dispositions suivantes pour les rez-de-chaussée sont d'application, sauf dans la zone à affectation particulière (art. 1.1.2.) :
- aucune façade aveugle n'est acceptée; minimum 30 % d'ouverture au niveau du rez-de-chaussée;
- les locaux du rez-de-chaussée sont des locaux habitables;
- aucun local d'archives, stockage, dépôt de matériel n'est placé contre les façades à rue.

L'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas empêcher l'occupation des étages supérieurs.
L'accès à ceux-ci depuis la rue doit être distinct et aisé.
Pour la zone affectée au logement, un local d'une superficie minimale de 8 m² par immeuble doit être réservé au rangement et à la protection contre le vol de voitures d'enfants, bicyclettes, cyclomoteurs, et, en outre, un local par immeuble doit être prévu pour l'entreposage provisoire des poubelles.
Il peut être dérogé à cette règle pour autant qu'une solution de remplacement réponde à ce même objectif.
Les vitrines, leurs encadrements et les parements du rez-de-chaussée (et des mezzanines éventuelles) doivent tenir compte du rythme des travées (ou à défaut, des baies de fenêtre) et des matériaux de l'ensemble de la façade du bâtiment, afin d'en préserver la cohérence architecturale avec les façades voisines immédiates. Les matériaux admis pour la réalisation des vitrines, de leurs encadrements et des parements des rez-de-chaussée commerciaux (et des mezzanines éventuelles) sont les mêmes que ceux du restant de la façade ou en harmonie avec ceux-ci

2.2.3. Façades arrières

D'une façon générale, les façades arrières des immeubles doivent être soignées.

ART. 3 -ZONE DE VOIRIE

Cette zone autorise en surface ou en souterrain l'aménagement pour le déplacement et le transport public et privé.
Pour la partie reprise en site classé, les dispositions règlementaires en la matière sont d'application.
Les aménagements éventuels de la zone de voirie doivent se faire en assurant de bonnes circulations piétonnes et cyclistes, en créant des emplacements pour les "deux-roues" et en apportant un soin particulier à l'aspect paysager, de manière à donner une impression de continuité de la verdure.
L'ensemble monumental avec fontaine, situé à l'angle de la place de la Bourse et de la rue Auguste Orts, est à maintenir.

3.1. Mobilier urbain

En cas d'aménagement de voiries et autres espaces publics, le mobilier urbain doit être de qualité et en harmonie avec le site.

3 2. Trottoirs

En cas de reconstruction ou de réfection après chantier des trottoirs, ceux-ci sont réalisés en matériaux nobles ou naturels, en relation harmonieuse avec le patrimoine ambiant et dans un cadre homogène

ART 4. PIGNONS LATERAUX ET MURS MITOYENS VISIBLES

Dans le cas où le pignon aveugle dépasse le niveau de la corniche, le mur aveugle peut être percé. Dans tous les cas, les ouvertures ne peuvent dépasser 50 % de la surface du pignon aveugle. La Ville de Bruxelles peut imposer que tout pignon latéral, tout pignon en attente et mur mitoyen visibles soient traités en matériaux de façade.

ART. 5. MESURES RESTRICTIVES

1. Sans préjudice de la conformité de la demande de permis ou certificat d'urbanisme, ou de permis de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée :

   - d'une part, à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité architecturale, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures;

   - et, d'autre part, au respect des conditions relatives à l'hygiène et à la tranquillité du milieu, à la stabilité des constructions, ainsi qu'à la protection contre l'incendie.

2. Etant donné le potentiel archéologique de cet îlot, particulièrement pour les périodes les plus anciennes, le Service des Monuments et Sites sera averti de tous travaux ayant une incidence sur le sous-sol. Il assurera le suivi archéologique des terrassements, afin de vérifier la présence de couches archéologiques et pouvoir procéder aux relevés et prélèvements nécessaires. En cas de découverte archéologique importante, les travaux pourront être interrompus pour permettre une fouille de sauvetage

5. RAPPORT D'INCIDENCES

1° Eléments et aire géographique susceptibles d'être affectés par l'aménagement projeté.
Etant donné le périmètre restreint du plan et ses principaux objectifs (voir à ce sujet le point 3 du présent cahier), l'aire géographique susceptible d'être affectée par le projet se limite au périmètre du plan étendu aux fronts bâtis directement opposés.
Les éléments sont définis et traités en 2°.

2° Evaluation des incidences prévisibles de l'aménagement projeté au regard de la situation existante :

a) *Santé humaine*
Outre le maintien du caractère résidentiel du quartier et l'attention réservée aux espaces publics, le projet prévoit le maintien et le développement d'infrastructures destinées à des activités non polluantes, liées à l'activité humaine. Aucune incidence négative n'est à attendre pour la santé humaine

b) *Faune et flore*
L'incidence du plan particulier d'affectation du sol sur la faune et la flore ne peut être que positive en regard de la situation existante, puisque l'îlot est entièrement bâti. Le plan prévoit d'ailleurs un espace vert ou une couverture verdurée dans la zone à affectation particulière (voir art. 2.1.2 2. des prescriptions littérales).

c) *Sol*
Au vu de la situation existante, aucune incidence négative sur le sol n'est à redouter. En outre, le potentiel archéologique est protégé par l'art. 5.2. des prescriptions littérales.

d) *Eau souterraine*
La construction du parking et des salles à vocation socio-culturelles au centre de l'îlot pourrait avoir des incidences sur les eaux souterraines, en fonction notamment de la profondeur envisagée. Ces incidences ne seront vraiment quantifiables que lors de la mise en oeuvre du chantier.

e) *Eau de surface*
Au vu de la situation existante, aucune incidence négative n'est à redouter.

f) *L'air*
La création d'un espace vert ou d'une couverture verdurée au centre de l'îlot apportera des incidences favorables sur l'air. Le trafic de desserte, modifié par l'occupation des surfaces vides actuellement sera augmenté et accentuera les émissions de CO_2. Ces rejets gazeux ainsi que les rejets gazeux et les rejets de vapeur résultant de la production de calories ou frigories devraient être maintenus dans des valeurs usuelles des villes. On reviendrait, après occupation du site, à des valeurs proches de celles existant avant l'état d'inoccupation.

g) *Le bruit*
Des incidences sur l'environnement sonore peuvent être générées par l'occupation humaine de certains locaux (salle de conférence, ...) par des installations mécaniques (HVAC, entretien des locaux, cours) et par l'apport de trafic local (moteurs). Ces incidences devraient être maintenues dans des valeurs usuelles des villes.

h) *L'aménagement du territoire et l'urbanisme*
Le projet aura une incidence positive dans ce domaine, vu le maintien et le développement des logements, la création d'un cordon d'animation, le maintien de la plupart des façades, des toitures et des gabarits et l'attention réservée aux espaces publics. Le projet contribue à rehausser les qualités du site et de son périmètre d'influence.

i) *Domaine socio-économique*

Le projet aura des incidences très positives dans ce domaine. Il permettra en effet de supprimer un chancre urbain important et de présenter, au coeur d'un site culturel et touristique, une image d'accueil de qualité digne d'une grande capitale, accessible à la fois à l'homme d'affaire, au congressiste, et aussi au tourisme individuel et de groupe.

En outre, la création d'une mixité d'affectations, telle que présentée par le plan, constitue un moteur idéal pour réinsuffer vie et animation à ce quartier délaissé et, par effet "boule-de-neige", à un périmètre plus vaste.

j) *Mobilité*

Le nombre de personnes susceptibles d'habiter et de travailler sur le site aura une incidence sur le trafic. Celle-ci sera cependant réduite dans la mesure où, d'une part, l'offre en moyens de transports publics est optimale et, d'autre part, le nombre de parking au centre de l'îlot est limité.

3° Description des mesures visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives de l'aménagement proposé

Vu l'absence d'incidences négatives marquantes et les prescriptions littérales, aucune mesure complémentaire ne doit être envisagée.

4° Examen comparatif des solutions de remplacement :

Idem, pour les mêmes raisons.

5° Résumé non technique :

Sans objet, le présent rapport répondant de lui-même aux objectifs d'un résumé non technique.

6. RELATIONS DU PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL AVEC LE PLAN DE SECTEUR ET LE PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT

1. Le Périmètre d'Intérêt Culturel, Historique, ou Esthétique et/ou d'Embellissement est respecté de par le maintien de la plupart des façades, toitures, et gabarits, et l'attention réservée aux espaces publics.
2. Les prescriptions relatives aux espaces structurants sont respectées pour les mêmes raisons.
3. Le rapport entre la superficie planchers, affectée à l'habitation et la superficie du sol, est largement supérieure à 0,5.
4. Pour ce qui concerne le non respect de la prescription A.04 du Plan Régional de Développement, il y a lieu de remarquer que la réduction de la superficie affectable au logement de près de 1.300 m² peut être considérée comme acceptable compte tenu :
   - du gain net de population du fait de la rénovation légère de logements actuellement vides pour la plupart (on peut estimer que l'augmentation de la population sera de 50 à 100 personnes);
   - de la possibilité de réaliser à cet endroit des logements de plus petite dimension, du fait du type de population potentielle (ménages de petite dimension) attirée par une situation centrale.
5. Pour ce qui concerne l'affectation hôtelière, le plan fait usage de la dérogation à l'article 1.2.§ 5, 1° des prescriptions particulières du Plan Régional de Développement. Celui-ci prévoit que, moyennant l'entrée en vigueur d'un plan particulier d'affectation du sol, l'augmentation de la capacité des établissements hôteliers peut être autorisée dans les zones mixtes d'habitation et d'entreprise du plan de secteur comprises dans les périmètres de protection accrue du logement, où cette capacité est en principe limitée à 50 chambres.
   Il existe actuellement un établissement hôtelier à transformer d'environ 180 chambres.
   Un permis d'urbanisme a été délivré (voir le point 7 1) permettant une augmentation de maximum 20% de la superficie existante, ce qui est conforme à la prescription 0.6 du Plan Régional de Développement.
   Le présent plan particulier d'affectation du sol permet une augmentation supplémentaire de 2.474 m².

   Pour mémoire les conditions de dérogation sont les suivantes (article 50 de l'Ordonnance organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29.08.1991) :
   1° Il ne peut être porté atteinte aux données essentielles des plans régionaux et du plan communal de développement ni aux dispositions prises en application des articles 17, alinéa 1er, 4°, 26, deuxième alinéa, 6° et 36, alinéa 1er, 6°;
   2° La dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement qui n'existaient pas au moment où ces plans ont été adoptés ou approuvés.
   3° Il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

   Pour le point 1° :
   Il n'est pas porté atteinte au Plan Régional de Développement puisque, d'une part, ce plan autorise lui-même une augmentation de la capacité hôtelière et que, d'autre part, le présent plan n'augmente les superficies affectées à l'activité hôtelière que de 22% par rapport aux potentialités prévues par le Plan Régional de Développement.
   Par ailleurs, la diminution des surfaces de logement est proportionnellement peu élevée par rapport à l'ensemble des logements qui vont être rénovés parallèlement à la fonction hôtelière.

   Pour le point 2° :
   Les manifestations organisées à l'occasion de Bruxelles, "Ville européenne de la culture de l'an 2000" auront des retombées extrêmement positives sur l'attrait touristique de Bruxelles, non seulement pour cette année 2000, mai aussi pour les années ultérieures.

Bruxelles, pour assurer son rôle de l'an 2000, se doit de supprimer le maximum de chancres urbains qui l'enlaidissent, en particulier dans la zone Grand-Place, Bourse, Sainte-Cathérine, et de présenter, dans les endroits touristiques et culturels, une image d'accueil de qualité et digne d'une grande capitale, accessible à la fois à l'homme d'affaire, au congressiste, et aussi au tourisme individuel et de groupe

Plus particulièrement, il apparaît de la situation et de l'état actuels de l'îlot que l'espace hôtelier est destiné à être le moteur économique essentiel à l'indispensable rénovation de cet îlot et à l'image des rues qui lui sont adjacentes. Toutefois, pour pouvoir s'intégrer valablement dans l'actuelle infrastructure hôtelière et spécialement dans celle proche de l'îlot, caractérisée par des hôtels internationaux d'assez grande dimension, il est, du point de vue économique, nécessaire de prévoir une capacité hôtelière de 250 chambres.

Pour le point 3° :

L'implantation d'un hôtel tel que prévu au plan correspond aux possibilités d'aménagement du quartier dans la mesure où une partie importante de cette affectation existait autrefois.

L'extension prévue est limitée par rapport à l'ensemble de l'îlot; elle respecte la typologie du quartier.

Etant donné qu'il s'agit d'un projet d'ensemble (hôtel, logement, commerce, équipement), les travaux auront un effet bénéfique pour le quartier, apportant une animation supplémentaire dans le respect des caractéristiques urbanistiques actuelles.

7. ANNEXES

Permis d'urbanisme

Deux permis d'urbanisme ont été délivrés le 25.04.1997 :

a) permis 20B96 relatif au bien sis place de la Bourse, 3, rue Auguste Orts, 1/5 et rue Paul Devaux, 2/10, visant à transformer l'hôtel existant.

b) permis 38A96 relatif au bien sis rue Auguste Orts, 7/23, rue Paul Devaux, 12 et rue des Poissonniers, 14, visant à démolir la salle de cinéma au centre de l'îlot, à construire un parking souterrain surmonté d'une salle polyvalente à affectation socio-culturelle et à transformer les habitations existantes avec rez commerciaux.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT STEDEBOUW
PLAN EN VERGUNNINGEN

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : **38A/96 - 04/AFD/100.215 (2)**

Formulier 001
~~Post~~ - Afsluiting
~~Riolen~~ - Trott.
~~B.I.W.D.~~
Statistiek
Verbintenis
Ontvangen 10.200 F
Er Ontbreekt
Uitgenodigd op
Aangetekend
Rappel
Afgeleverd 25-04-1997

25

Bijlage(n) : 24 plan(nen)

STEDEBOUWKUNDIGE VERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door **de N.V. LANDMASTER INVEST (de Heer ENGELSTEIN) Quinten Matsijslei, 37 b. 16 - 2000 Antwerpen**

met betrekking tot een goed gelegen **Auguste Ortsstraat, 7/23 en Paul Devauxstraat, 12 en Visverkopersstraat, 14**

en strekkende tot :
- **het afbreken van de centrale bioscoopzaal;**
- **het bouwen van een ondergrondse parking met nieuwe bovengrondse polyvalente zaal met sociaal-culturele bestemming;**
- **het verbouwen van de bestaande woningen met handelsgelijkvloers;**

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van **1 augustus1996;**

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw;

Gelet op artikel 123,7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 6 juli 1992 betreffende de behandeling van de aanvragen om stedebouwkundige vergunning en stedebouwkundig attest;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat;

~~Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is slechts een bijzonder bestemmingsplan bestaat dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw;~~

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **17/8/1996** tot **15/9/1996** en dat (geen) **10** bezwaarschrift(en) is (zijn) ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van **15/10/1996;**

Gelet op de gewestelijke stedebouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedebouwkundige verordeningen,

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt : **zie bijlage (blad 3)**

MINUUT

(zie vervolg aan keerzijde a.u.b.)

BESLUIT

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan **LANDMASTER INVEST**

om volgende redenen :

- Overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (gemengd woon- en bedrijfsgebied / gebied en plaats van culturele, historische en/of esthetische waarde);
- overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het Gewestelijk ontwikkelingsplan (perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting / structurerende ruimte / perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing);
- overwegende het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.;
- overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Overlegcommissie;
- overwegende dat de aanvrager het noodzakelijk vindt, teneinde de ontvangst van mensen voor allerhande socio-culturele aktiviteiten mogelijk te maken, te beschikken over een grote polyvalente zaal op het gelijkvloers en kleinere indeelbare ruimten op de eerste verdieping; dat de nodige hoogte hiertoe kan beperkt worden door het dak op te hangen aan de struktuurelementen die daar dan bovenuit steken;
- overwegende dat door het verwezenlijken van ondergrondse verdiepingen ter plaatse van de bijgebouwen deze laatste dienen afgebroken te worden en dat hun heropbouw grondige ingrepen in de struktuur van de hoofdgebouwen zouden vergen, waardoor het principe van lichte renovatie van de woningen in het gedrang zou komen; dat het derhalve verantwoord lijkt af te zien van de heropbouw van de bijgebouwen, maar daarentegen bijkomende woonoppervlaktes in te richten in het dakvolume van de hoofdgebouwen in uitbreiding van de onderliggende verdiepingen (duplex - appartementen);
- overwegende dat het verwezenlijken van een rechtstreekse verbinding tussen de parkings en de inkomhall's van de woningen eveneens grondige ingrepen in de struktuur van de woningen met zich zou brengen en hun stabiliteit zou kunnen aantasten; dat het derhalve geraadzaam lijkt daarvan af te zien, mede om veiligheidsredenen; hierbij weze opgemerkt dat er evenmin een rechtstreekse verbinding tussen de parkings en het hotel wordt verwezenlijkt;
- overwegende dat het praktisch onmogelijk blijkt de werken uit te voeren indien de uitrustingen van de werf zich uitsluitend aan de binnenkant van het huizenblok bevinden;
- overwegende dat formele verbintenissen met boetevoorzieningen uitvoeringstermijnen en bankgaranties werden aangegaan door de aanvrager, ten einde een gelijktijdige verwezenlijking van huisvesting (Auguste Ortsstraat, 7/23) en hotel te verzekeren;

(zie vervolg blad 2)

Art. 2. De vergunninghouder moet :
1°de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar naleven;

2°volgende voorwaarden, opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, naleven :
- ***dat de bouwhoogte in het binnenhuizenblok wordt beperkt tot 8,50m, met uitzondering van de struktuur die daar bovenuit steekt, en dat er een esthetische afwerking van het dak met beplantingen wordt voorzien;***
- ***dat bijkomende woonoppervlaktes ingericht worden in het dakvolume van de hoofdgebouwen in uitbreiding van de onderliggende verdiepingen (duplex-appartementen);***
- ***dat de uitrustingen voor de werf zich zoveel mogelijk aan de binnenkant van het huizenblok bevinden en in geen geval het Beursplein bezetten, uitgezonderd wel te verstaan de stellingen nodig voor het stutten van de gevel;***
- ***dat de eenzijdige verbintenissen, aangegaan door de N.V. LANDMASTER INVEST op ~~20 maart~~ 1997, waarvan afschrift in bijlage, geëerbiedigd worden;***

~~3°~~ 16 APRIL

4°de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

***Art. 3.** (Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalde gevallen).*
De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot
***Art. 4.** Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.*
***Art. 5.** De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.*
***Art. 6.** Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.*

Brussel, 17 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

Burgemeester
De ~~Schepen van Stedebouw~~,
~~Henri SIMONS~~ F.-X de Donnea

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Brussel, 25 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

Burgemeester
De ~~Schepen van Stedebouw~~,
~~Henri SIMONS~~
F.-X de Donnea

Gezien door de Politiecommissaris
*van de **3de** Afdeling*
Brussel,

MINUUT

Hoofdstedelijk Gewest

BRUSSEL

DEPARTEMENT STEDEBOUW
PLAN EN VERGUNNINGEN

Uw kenmerk :
Ons kenmerk : **20B/96 - 04/AFD/100.215**

Formulier 001	23
~~Post~~ - Afsluiting	
~~Riolen~~ - Trott.	
~~B.I.W.O.~~	
Statistiek	
Verbintenis	
Ontvangen 8.200 F	
Er Ontbreekt	
Uitgenodigd op	
Aangetekend	
Rappel	
Afgeleverd 25-01-1997	

Bijlage(n) : **19** plan(nen)

STEDEBOUWKUNDIGE VERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door **de N.V. LANDMASTER INVEST (de Heer ENGELSTEIN) Quinten Matsijslei, 37 b. 16 - 2000 Antwerpen**

met betrekking tot een goed gelegen **Beursplein, 3 hoek Auguste Ortsstraat, 1/5 en Paul Devauxstraat, 2/10**

en strekkende tot **het verbouwen van het bestaande hotel;**

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van **13 juni 1996;**

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedebouw;

Gelet op artikel 123,7° van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 6 juli 1992 betreffende de behandeling van de aanvragen om stedebouwkundige vergunning en stedebouwkundig attest;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 juli 1992 betreffende de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat;

~~Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is slechts een bijzonder bestemmingsplan bestaat dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedebouw;~~

Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is geen niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van **16/6/1996** tot **15/7/1996** en dat (geen) **14** bezwaarschrift(en) is (zijn) ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;

Gelet op het advies van de overlegcommissie van **15/10/1996**;

Gelet op de gewestelijke stedebouwkundige verordeningen;

Gelet op de gemeentelijke stedebouwkundige verordeningen;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar als volgt luidt : **zie bijlage (blad 3)**

MINUUT

(zie vervolg aan keerzijde a.u.b.)

BESLUIT :

Artikel 1. De vergunning wordt afgegeven aan LANDMASTER INVEST

om volgende redenen :

- Overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het gewestelijk bestemmingsplan (gemengd woon- en bedrijfsgebied / gebied en plaats van culturele, historische en/of esthetische waarde);
- overwegende de ligging van de aanvraag t.o.v. de voorschriften van het Gewestelijk ontwikkelingsplan (perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting / structurerende ruimte / perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing);
- overwegende het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.;
- overwegende het voorwaardelijk gunstig advies van de Overlegcommissie;
- overwegende de ligging van het pand;
- overwegende dat er, tijdens de vergadering van de overlegcommissie van 1 october 1996, bezwaren geuit zijn tegen de mogelijkheid om een totaal van meer dan 50 kamers te realiseren in de wijk van het huizenblok "Beurs";
- dat deze wijk in feite gelegen is in een gemengd woon- en bedrijfsgebied van het gewestelijk bestemmingsplan, begrepen in een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting;
- dat, krachtens het artikel 1.2., § 3 van het gewestelijk ontwikkelingsplan, in dergelijk gebied hotelinrichtingen mogen worden gebouwd, voor zover hun capaciteit vijftig slaapkamers niet overschrijdt;
- dat het hier in dit geval niet gaat om het bouwen van een nieuw hotel, maar om het verbouwen van een bestaand hotel ;
- dat daarom de hierboven vermelde reglementaire beschikking niet van toepassing is ;
- overwegende dat er, tijdens dezelfde vergadering van de overlegcommissie, eveneens bezwaren geuit zijn tegen de toepasbaarheid van de beschikking van artikel 0.6 van het gewestelijk ontwikkelingsplan ;
- overwegende dat de draagwijdte van de term "verbouwingswerken", zoals vermeld in artikel 0.6 van het gewestelijk ontwikkelingsplan, niet gepreciseerd is ;
- overwegende evenwel, dat het begrip "verbouwing" voorkomt in andere wettelijke beschikkingen, waarover de rechtspraak zich reeds heeft kunnen uitspreken ;
- dat er uit de rechtspraak wel degelijk blijkt dat het begrip "verbouwing" geenszins omvangrijke werkzaamheden noch verhoging van het gebouwde volume uitsluit, zelfs indien deze aanzienlijk zijn ;
- dat er van de gecombineerde artikelen 84, §1, 2°, en 87, §1, van de Ordonnantie van 29 augustus 1991, houdende organisatie van de planning en de stedebouw, kan afgeleid worden dat de verbouwingswerken ruwbouwwerken mogen omvatten ;
- overwegende daarenboven dat er in dit betreffend geval een aantal werken voorzien worden die noodzakelijk zijn voor de brandbeveiliging en de stabiliteit van het gebouw ;
- overwegende dat de vooropgestelde verbouwing geen verhoging van de vloeroppervlaktes van meer dan 20 % met zich meebrengt
- gezien het advies van de Brandweer ;
- overwegende dat het artikel 0.6 van het gewestelijk ontwikkelingsplan hier dus van toepassing is ;
- overwegende dat het praktisch onmogelijk blijkt de werken uit te voeren indien de uitrustingen voor de werf zich uitsluitend aan de binnenkant van het huizenblok bevinden;
- overwegende dat formele verbintenissen met boetevoorzieningen uitvoeringstermijnen en bankgaranties werden aangegaan door de aanvrager, ten einde een gelijktijdige verwezenlijking van huisvesting (Auguste Ortsstraat, 7/23) en hotel te verzekeren;

(zie vervolg blad 2)

Art. 2. De vergunninghouder moet :
1°de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar naleven;
2°volgende voorwaarden, opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, naleven :

- ***de totale vloeroppervlakte van het hotel mag niet meer dan 20 % toenemen en aldus de 8.820 m² niet overschrijden;***
- ***de technische uitrustingen, die het geheel van de technische verdieping bezetten moeten in het dakvolume worden geïntegreerd, en het dak moet een helling vertonen van minstens 75 ° over zijn volledige omtrek (ook ten opzichte van het binnenhuizenblok);***
- ***de uitrustingen voor de werf moeten zich zoveel mogelijk aan de binnenkant van het huizenblok bevinden en in geen geval het Beursplein bezetten, uitgezonderd wel te verstaan de stellingen nodig voor het stutten van de gevel;***
- ***naleving van de eenzijdige verbintenissen aangegaan door de N.V. LANDMASTER INVEST op ~~20 maart~~ 16 APRIL 1997 waarvan afschrift in bijlage;***

~~3°~~
4°de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.

Art. 3. (Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalde gevallen).
De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot
Art. 4. Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.
Art. 5. De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.
Art. 6. Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.

Brussel, 17 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

De ~~Schepen van Stedebouw~~ Burgemeester,
~~Henri SIMONS~~
F. de DONNEA

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Brussel, 25 -04- 1997

Vanwege het College :

De Stadssecretaris,
Francis DELEAU

Het College :

De ~~Schepen van Stedebouw~~ Burgemeester,
~~Henri SIMONS~~
F. de DONNEA

Gezien door de Politiecommissaris
*van de **3de** Afdeling*
Brussel,

MINUUT