

## 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 réglementations 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. Dispositions particulières concernant les façades

### 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 réglementaires 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 m<sup>2</sup> 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 réglementaires 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