VILLE DE BRUXELLES

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL

« GRAND-PLACE ET SES ENVIRONS »

REF. RÉGIONALE : BRU_0225_001

REF. COMMUNALE : PPAS/2500/2021

VOLETS STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE LITTÉRAL

RECOMMANDATIONS



TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALES

VOLET STRATÉGIQUE **5**

VOLET RÉGLEMENTAIRE LITTÉRAL **29**

RECOMMANDATIONS **67**

VOLET STRATÉGIQUE

TABLE DES MATIÈRES

A. PRÉAMBULE 6

A.1. CONTEXTE 6

A.1.1. PÉRIMÈTRE 6

A.1.2.ENJEUX 6

A.2. OBJECTIFS DU PLAN 7

A.3. STRUCTURE DU PLAN 7

A.4. DÉROGATIONS AU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL 8

A.5. APPLICATION DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE LA ZONE DE FORTE MIXITÉ À DES ZONES D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC AU PRAS 15

A.6. SUIVI DES INCIDENCES 17

A.7. DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES À FOURNIR LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS 18

B. STRATÉGIES MISES EN ŒUVRE AU SEIN DU PÉRIMÈTRE 19

B.1. LE PATRIMOINE COMME CURSEUR D'AMBITIONS SUR LES OBJECTIFS DU PLAN 19

B.2. DEUX NIVEAUX DE LECTURE 19

B.3. LES STRATÉGIES 21

B.3.1. LES STRATÉGIES SUR BASE DE L'ILOT TRADITIONNEL 21

B.3.1.1. Le respect des principes typo-morphologique du tissu historique 21

B.3.1.2. Une mixité d'affectation garantie 22

B.3.1.3. Le maintien d'une mixité commerciale 23

B.3.1.4. L'intérieur d'ilot comme pivot de l'habitabilité 23

B.3.1.5. L'ilot résilient 24

B.3.2. STRATÉGIES SUR BASE DU PAYSAGE URBAIN 25

B.3.2.1. La mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs 25

B.3.2.2. Une protection de certaines vues emblématiques du périmètre 26

B.3.2.3. Un espace public qui complète les maillages 26

B.3.3. STRATÉGIES PARTICULIÈRES SUR BASE DES SITES DE MUTATION 28

B.3.3.1. Les stratégies sur base de l'ilot traditionnel et du paysage urbain appliquées aux sites de mutation 28

B.3.3.2. Les sites de mutation comme levier de réactivation des logements aux étages 28

A. PRÉAMBULE

A.1. CONTEXTE

A.1.1. PÉRIMÈTRE

La Grand-Place est inscrite sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 02.12.1998. Selon les critères de l'UNESCO, « la Grand-Place est un exemple exceptionnel du mélange éclectique et très réussi des styles architecturaux et artistiques caractéristiques de la culture et de la société » de notre région. Cette reconnaissance internationale requiert la mise en valeur de ce site et de ses environs.

Le périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs » comprend 37 ilots. Ils forment le centre historique et symbolique de Bruxelles. Tissu le plus ancien de la Ville de Bruxelles et reconstruit sur sa trame historique après le bombardement de la Ville en 1695 par les troupes françaises de Louis XIV, le périmètre est bordé au nord-ouest par les boulevards du centre aménagés lors de grands travaux au XIXe siècle et au sud-est par la rupture urbaine du XXe siècle, à savoir la jonction Nord Midi. Le périmètre a conservé de nombreuses caractéristiques urbanistiques et architecturales de son passé médiéval : un parcellaire étroit et en lanière, des impasses et venelles, des gabarits peu élevés, des façades à pignons, des toitures en pente… tout en concédant certains traits aux modernisations des XIXe et XXe siècles (enduits néoclassiques, suppression de pignons). On trouve par ailleurs dans les immeubles les plus anciens des richesses architecturales, souvent malmenées : greniers, charpentes spectaculaires, caves voûtées, cours, arrière-maisons (« achterhuis »), etc.

Ce bâti traditionnel, sous forme d'**ilot** fermé, borde des rues commerçantes historiques et crée ainsi une trame viaire souple et sinueuse, remontant essentiellement aux premiers développements de la cité. Cette trame y déploie un **paysage urbain** unique.

Le périmètre a également été l'objet de travaux d'ampleur après la seconde guerre mondiale, avec la construction de plusieurs ensembles ayant comme caractéristique une densification importante des intérieures d'ilots rompant avec les principes typo-morphologiques du bâti traditionnel. Certains de ces ensembles sont repris au sein **des sites de mutation** (cf. définition au glossaire) et font l'objet de prescriptions particulières.

A.1.2.ENJEUX

Le périmètre subit de multiples pressions dû à son attractivité d'hypercentre. Ces pressions s'exercent : sur le patrimoine (dénaturé, modifié, parfois démoli), sur le logement (à travers des conditions d'habitabilité perfectibles), sur le commerce local (remplacé par du commerce à destination des touristes et des chalands venus d'ailleurs) ou encore sur l'environnement (phénomène d'ilot de chaleur urbain au vu du manque de végétalisation du site).

A.2. OBJECTIFS DU PLAN

A travers ses volets stratégique et réglementaire ainsi que ses recommandations, le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Grand-Place et ses environs » vise plusieurs objectifs sur le périmètre, à savoir :

- *Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place ;*
- *Améliorer la protection et la qualité du logement en centre-ville* ;
- *Assurer un équilibre entre les fonctions commerciales/touristiques et les autres fonctions du périmètre au bénéfice de tous les usagers de la zone* ;
- *Renforcer la résilience du périmètre face au réchauffement climatique ;*

Un périmètre de préemption est adopté conjointement au plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs » pour permettre la mise en œuvre de ces objectifs. Le plan ne prévoit ni de plan d'expropriation, ni de plan d'alignement. Un plan d'alignement est adopté indépendamment du plan particulier d'affectation du sol.

A.3. STRUCTURE DU PLAN

Le plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs » est composé de :

- un volet stratégique
- un volet réglementaire littéral
- recommandations
- planches explicatives
- plans suivants :
    - Feuille n°1 : plan de localisation
    - Feuille n°2.a. : plan de la situation existante de droit – urbanisme
    - Feuille n°2.b. : plan de la situation existante de droit - patrimoine
    - Feuille n°3 : plan de la situation existante de fait
    - Feuille n°4 : plan d'aménagement
    - Feuille n°5 : plan du périmètre de préemption

Un cahier des cartes est également joint au PPAS et reprend certaines cartes pertinentes à prendre en compte au moment de l'adoption du plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs », dont notamment: le plan régional de développement durable (PRDD), le plan régional d'affectation du sol (PRAS), le plan régional de mobilité (PRM) et le plan communal de développement durable (PCDD). Ce cahier des cartes est enfin accompagné d'un reportage photographique.

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

A.4. DÉROGATIONS AU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL

Dérogation à la prescription 2.4. et 2.5. §1er de la zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol pour le site de mutation « Grand-Place – Midi » du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Grand-Place et ses environs »

La prescription particulière 7.5.1. relative au site de mutation « Grand-Place – Midi », à savoir « *les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé le site de mutation E « Grand-Place - Midi », s'appliquent au présent PPAS.*
Toutefois, la capacité de l'établissement hôtelier peut être portée jusqu'à 80 chambres aux conditions cumulatives suivantes :

- *Le projet est principalement situé sur les parcelles sises n°5-7 Grand-Place et n°8-18 rue du Midi. Il peut s'étendre à des parcelles contiguës, pour autant que cette extension demeure limitée et respecte les prescriptions particulières applicables au site de mutation E.*
- *En vue de protéger le logement, un seul établissement hôtelier est dès lors autorisé au sein de l'ilot Grand-Place/Beurre/Midi/Tête d'Or/Pierres ».*

déroge aux prescriptions 2.4. et 2.5. §1er de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) :

- en ce que qui concerne le seuil maximum admissible du nombre de chambres des établissements hôteliers :

« *ces zones peuvent être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres, qui peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.* »

- en ce qui concerne une des conditions générales pour l'application des prescriptions 2.1. à 2.4. du PRAS en zone d'habitation :

« 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots » .

Les autres conditions générales de la prescription 2.5. du PRAS étant les suivantes :
« 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
4° la continuité du logement est assurée. »

Cette dérogation répond aux conditions de l'article 64/1 du Code bruxellois pour l'Aménagement du territoire (COBAT), qui sont les suivantes :

1° le PPAS ne peut porter atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol :

a) La dérogation ne porte pas atteinte aux données essentielles du PRAS dont celles explicitement mentionnées dans le préambule du plan régional d'affectation du sol ainsi que dans la circulaire n°15 du 28 juin 2021 explicative sur le régime de l'abrogation implicite, à savoir les prescriptions générales 0.7., 0.8., 0.9., 0.10. et 0.11. du PRAS.

b) La dérogation ne porte pas atteinte aux données essentielles de la zone d'habitation au PRAS dans la mesure où la prescription 2.4. du PRAS y autorise expressément les établissements hôteliers de 50 chambres. La dérogation ne porte donc pas sur les affectations autorisables dans cette zone mais uniquement sur une augmentation limitée du seuil maximum du nombre de chambres d'une affectation autorisée au sein de la zone d'habitation (de 50 à 80 chambres) et ce, sous conditions strictes. Cette augmentation ne met ainsi pas en péril l'affectation principale « logement » de la zone au PRAS du site de mutation « Grand-Place – Midi », les prescriptions particulières 7.5.1. du PPAS renvoyant aux prescriptions du PRAS pour la zone d'habitation avec comme affectation principale le logement et un liseré de noyau commercial.
   Par ailleurs, la prescriptions 0.12. du PRAS de protection du logement reste d'application.
   Enfin, dans son arrêt n°226.517 du 24 février 2014, le Conseil d'Etat a estimé que « l'inscription d'une zone d'habitation au PRAS ne signifie pas que chacune des parcelles comprises dans cette zone doit pouvoir être affectée au logement », arrêt qui trouve à s'appliquer compte tenu de l'emprise limitée du site de mutation au sein de la zone d'habitation du PRAS ici concernée (ilot Grand-Place/Beurre/Midi/Tête d'Or/Pierres).
c) La dérogation porte sur 1 des 37 ilots qui composent le périmètre du PPAS (à mettre en relation avec la dérogation sur le site de mutation « Galeries du Centre »). Cette dérogation limitée et cadrée par des prescriptions particulières ne remet en conséquence pas en cause les grands équilibres d'affectations prioritaires voulus par le PRAS pour le périmètre, avec notamment la volonté de protéger le logement au centre-ville.
d) Par ailleurs, au vu des motivations ci-dessus, la continuité du logement, au sens du plan régional d'affectation du sol, c'est-à-dire la « situation où le maintien de la fonction de logement est garanti, par face d'îlot ou par liseré de noyau commercial lorsque ce liseré marque tout ou partie de la face d'îlot, par une présence significative de logements et est assuré compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes qui y sont établies » peut être considérée comme garantie.

2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé :

a) Depuis 2001 et l'adoption du PRAS, le positionnement de Bruxelles sur la scène internationale n'a fait que croître. En 2020, Bruxelles figurait à la deuxième place mondiale et à la première place européenne comme ville de congrès. Par ailleurs, l'essor de l'économie touristique à Bruxelles a augmenté le nombre de nuitées de 6,3 à 9,4 millions de 2013 à 2019 (source visit.brussels). Bien qu'en baisse suite à la crise du COVID, ces chiffres sont revenus à la normale en 2024, dépassant le chiffre record de nuitée de 2019 avec 9,8 millions.
   Ce positionnement implique des besoins nouveaux visant à renforcer le statut international de Bruxelles. La possibilité d'implanter un hôtel de 80 chambres entre la Grand-Place et la Bourse répond à ce besoin, tant en termes d'attractivité qu'en termes économiques, les hôtels de qualité ayant un seuil de rentabilité se situant généralement autour de 80 chambres.
b) Favoriser tout en cadrant l'implantation de potentiels établissements hôteliers permet de lutter contre la prolifération d'hébergements touristiques illégaux (de style Airbnb). Ce type d'hébergements touristiques supprime du logement de qualité sans contribuer à la prospérité de la ville, notamment par la création d'emplois. En ce sens, la dérogation s'inscrit dans un des objectifs du PPAS, à savoir « *Assurer un équilibre entre les fonctions commerciales/touristiques et les autres fonctions du périmètre au bénéfice de tous les usagers de la zone* ».

3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait :

a) Le processus d'élaboration du PPAS, avec une phase programmatique et une phase de spatialisation, a démontré que l'implantation d'un établissement hôtelier au sein du site de mutation « Grand-Place – Midi » était compatible avec la situation existante de fait, moyennant certaines balises reprises au sein des prescriptions particulières 7.5. du plan et qui garantissent le bon aménagement des lieux :
   - La dérogation s'inscrit au sein d'un périmètre ayant une grande mixité de fait au vu de son caractère central au sein de la ville ;
   - La dérogation s'inscrit au sein d'un ilot ayant également une forte mixité de fait, en regroupant de nombreux commerces, restaurants, bureaux et logements ;
   - La dérogation se justifie par la localisation exceptionnelle du site de mutation, entre deux pôles touristiques majeurs, à savoir la Bourse et la Grand-Place. La pression touristique et évènementielle y est peu favorable au logement classique en termes de nuisances sonores notamment ;
   - La dérogation est accompagnée de prescriptions particulières 7.5. qui visent à améliorer l'habitabilité de l'intérieur d'ilot. La dérogation s'inscrit donc dans une vision urbanistique à l'échelle de l'ilot (prescriptions 7.5.4. et 7.5.5. du plan), ilot faisant partie d'un centre-ville historiquement dense. Cette vision urbanistique rencontre les objectifs d'une plus grande qualité pour les logements en centre-ville à travers une amélioration urbanistique qualitative des intérieurs d'ilot du périmètre ;

b) La dérogation est encadrée par la prescription générale 1.1.4. selon laquelle le « *seuil maximum du total des superficies de plancher affectées à de l'hébergement touristique ne peut dépasser 20% de l'ensemble des superficies de plancher du périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs*.

c) La dérogation permet de réhabiliter et réaffecter un site partiellement vide et partiellement occupé de manière temporaire à un endroit stratégique du territoire communal et s'inscrit donc dans la politique de la Ville de lutte contre les biens inoccupés. En ce sens, la dérogation s'inscrit dans un des objectifs du PPAS, à savoir « *Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place »* ;

d) La nature des activités d'un établissement hôtelier ayant une localisation prestigieuse requérant un intérieur d'ilot apaisé, ainsi que la volonté du PPAS de préserver le calme des intérieurs d'ilots au sein du périmètre en n'autorisant pas de nouvelles traversées en leurs seins, est compatible avec l'habitation.

En conséquence, la dérogation aux prescriptions 2.4. et 2.5. §1er de la zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol pour le site de mutation « Grand-Place – Midi » du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Grand-Place et ses environs » répond aux conditions de l'article 64/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) énoncées ci-dessous :

1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol ;

2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé ;

3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

Dérogation aux prescriptions 2.2. 2.4. et 2.5. §1er de la zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol pour le site de mutation « Galerie du Centre » du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Grand-Place et ses environs »)

La prescription particulière 7.6.1. relative au site de mutation « Galeries du Centre », à savoir « *Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5., le site est affecté aux logements et aux commerces selon les conditions et superficies des prescriptions du PRAS relatives au site de mutation F « Galerie du Centre » et en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme.*
Toutefois, le commerce en intérieur d'ilot est limité aux rez-de-chaussée et aux entre-étages (entre le rez-de-chaussée et le 1er niveau) des constructions. Seules les activités qui constituent le complément usuel du commerce peuvent s'étendre aux étages.

Le site peut être affecté à de l'équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives, aux bureaux et aux établissements hôteliers.
Les superficies de plancher par immeuble affectées à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ne peuvent pas dépasser 1.000m².
Les superficies de plancher par immeuble affectées aux activités productives ne peuvent pas dépasser 1.500m² et celles affectées au bureau 1.000m².
Les établissements hôteliers ont une capacité qui ne dépasse pas 80 chambres par immeuble. »

déroge aux prescriptions 2.2., 2.4. et 2.5. §1er de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) :

- en ce que qui concerne les seuils maximum de superficie plancher admissible pour le bureau et les équipements autres que les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé, ainsi que pour le seuil maximum admissible du nombre de chambres des établissements hôteliers :

« 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé (...)

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité (...).

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

2.4. Ces zones peuvent être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres, qui peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité ».

- en ce qui concerne une des conditions générales pour l'application des prescriptions 2.1. à 2.4. du PRAS en zone d'habitation :

« 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ».

Les autres conditions générales de la prescription 2.5. du PRAS étant les suivantes :
« 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
4° la continuité du logement est assurée. »

Cette dérogation répond aux conditions de l'article 64/1 du Code bruxellois pour l'Aménagement du territoire (COBAT), qui sont les suivantes :

1° le PPAS ne peut porter atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol :

a) La dérogation ne porte pas atteinte aux données essentielles du PRAS dont celles explicitement mentionnées dans le préambule du plan régional d'affectation du sol ainsi que dans la circulaire n°15 du 28 juin 2021 explicative sur le régime de l'abrogation implicite, à savoir les prescriptions générales 0.7., 0.8., 0.9., 0.10. et 0.11. du PRAS ;
b) La dérogation ne porte pas atteinte aux données essentielles de la zone d'habitation au PRAS dans la mesure où les prescriptions 2.2., 2.4. et 2.5. §1er du PRAS y autorisent expressément les affectations de bureaux, d'équipements et les établissements hôteliers. La dérogation ne porte donc pas sur les affectations autorisables dans cette zone mais uniquement sur une augmentation limitée et sous conditions du seuil maximum de superficies planchers pour les bureaux (de 500m² à 1.000m²), de certains types d'équipements (de 250m² à 1.000m²) et du nombre maximum admissible de chambres pour les établissements hôteliers au sein de la zone d'habitation (de 50 à 80 chambres). Ces augmentations ne mettent ainsi pas en péril l'affectation principale « logement » sur le site de mutation « Galerie du Centre », les prescriptions particulières 7.6.1. du PPAS confirmant le logement comme affectation principale de la zone avec un liseré de noyau commercial. Par ailleurs, dans son arrêt n°226.517 du 24 février 2014, le Conseil d'Etat estimait que « l'inscription d'une zone d'habitation au PRAS ne signifie pas que chacune des parcelles comprises dans cette zone doit pouvoir être affectée au logement » ;
c) La dérogation porte sur 1 des 37 ilots qui composent le périmètre du PPAS. Il s'agit d'une seconde demande de dérogation pour l'établissement hôtelier au sein du plan, à mettre en relation avec la dérogation sur le site de mutation « Grand-Place – Midi ». Cette dérogation limitée et cadrée par des prescriptions particulières ne remet en conséquence pas en cause les grands équilibres d'affectations prioritaires voulus par le PRAS pour le périmètre, avec notamment la volonté de protéger le logement au centre-ville.
d) Par ailleurs, au vu des motivations ci-dessus, la continuité du logement, au sens du plan régional d'affectation du sol, c'est-à-dire la « situation où le maintien de la fonction de logement est garanti, par face d'îlot ou par liseré de noyau commercial lorsque ce liseré marque tout ou partie de la face d'îlot, par une présence significative de logements et est assuré compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes qui y sont établies » peut être considérée comme garantie ;

2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé :

a) La galerie du Centre comporte de nombreuses affectations en infraction, notamment en ce qui concernent le bloc central et le bloc le long de la rue de la Fourche, le bureau étant illégalement remplacé par des logements ou des hébergements touristiques. Certaines unités d'habitation ont toutefois été autorisées au sein du site mais resteront protégées via la prescription générale 0.12. du PRAS ;
b) La galerie du Centre a fait l'objet de plusieurs arrêtés du Bourgmestre en 2023 concernant le non-respect des permis d'environnement délivrés et des irrégularités en matière de gestion de déchets, notamment chimiques, de la part de plusieurs exploitant de cellules commerciales. Ces irrégularités mettent en danger la santé des usagers et exploitants du site ;
c) La Galerie de Centre est l'objet d'un lent déclin commercial depuis plusieurs années. Sans gestion qualitative depuis sa construction dans les années 50, les bâtiments se sont dégradés et ne répondent plus aux normes de sécurité et d'incendie. L'entretien des espaces sont fortement négligés avec de nombreux dépôts clandestins, des lieux peu sécures et de l'insalubrité.

   Pour toutes ces raisons, l'ouverture du site de mutation à une plus grande mixité de fonctions permet par conséquent d'ouvrir des potentiels de réaffectation du site afin de regénérer cette partie de ville.

3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait :

a) Le processus d'élaboration du PPAS, a démontré que l'implantation d'une mixité de fonction autorisable sur le site de mutation « Galerie du Centre », proche de la zone de mixité au PRAS était compatible avec la situation existante de fait, moyennant certaines balises reprises au sein des prescriptions particulières 7.6. du plan et qui garantissent le bon aménagement des lieux :
   - La dérogation s'inscrit au sein d'un périmètre ayant une grande mixité de fait au vu de son caractère central au sein de la ville ;
   - La dérogation s'inscrit au sein d'un ilot ayant également une forte mixité de fait, en regroupant de nombreux commerces notamment via une galerie, restaurants, bureaux et logements ;
   - La dérogation se justifie par la localisation exceptionnelle du site de mutation, incluant une galerie commerçante traversante en déclin. Ce site problématique commercialement et socialement a une influence négative sur l'attractivité commerciale, économique et touristique de cette partie du périmètre du PPAS ;
   - La dérogation est accompagnée de prescriptions particulières 7.6. qui visent à améliorer l'habitabilité de l'intérieur d'ilot. La dérogation s'inscrit donc dans une vision urbanistique à l'échelle de l'ilot (prescriptions 7.6.3. et 7.6.5. du plan), ilot faisant partie d'un centre-ville historiquement dense. Cette vision urbanistique rencontre les objectifs d'une plus grande qualité pour les logements en centre-ville à travers une amélioration urbanistique des intérieurs d'ilot du périmètre ;
b) La dérogation permet de réhabiliter et réaffecter un site avec plusieurs problématiques (cf. 2°) à un endroit stratégique du territoire communal et s'inscrit donc dans la politique de la Ville de lutte contre les biens négligés ;
c) La dérogation ne remet pas en cause la préservation du calme de l'intérieur d'ilot, les activités autorisées étant compatible avec l'habitation.

En conséquence, la dérogation aux prescriptions 2.2., 2.4. et 2.5. §1er de la zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol pour le site de mutation « Galerie du Centre » du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Grand-Place et ses environs » répond aux conditions de l'article 64/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) énoncées ci-dessous :

> 1° il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du plan régional d'affectation du sol ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol ;
>
> 2° la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé ;
>
> 3° il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.

A noter que le PPAS fait usage de la possibilité qui lui est offerte par le PRAS d'augmenter les superficies planchers des activités productives jusqu'à un seuil maximal de 1.500m^2. Cette augmentation des seuils s'inscrit dans la volonté du PPAS de faire évoluer le site de la Galerie du Centre vers une plus grande mixité, comme développé ci-dessus.

A.5. APPLICATION DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DE LA ZONE DE FORTE MIXITÉ À DES ZONES D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC AU PRAS

La prescription 8.4. du plan régional d'affectation du sol prévoit que « moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité ».

Le plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs » recourt à cette possibilité pour deux zones d'équipements, à savoir le site de mutation « Marché au charbon » et le site de mutation « Chêne » repris au plan n°4 du PPAS.

Motivation du recours aux prescriptions particulières de la zone de forte mixité pour la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public au PRAS – site de mutation « Marché au charbon »

Les motivations économiques et sociales pour les prescriptions particulières reprises au point 7.2. du PPAS sont les suivantes :

a) En cas de déménagement de l'équipement occupant les lieux au moment de l'adoption du plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs »[2] ,la prescription 0.7. du plan régional d'affectation du sol garantit la possibilité de pouvoir implanter un nouvel équipement sans restrictions de superficies « *dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant* » : « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant » ;
b) Le périmètre du PPAS a une grande mixité de fait au vu de son caractère central au sein de la ville. L'application des prescriptions particulières de la zone de forte mixité au PRAS répond à cette réalité de fait ;
c) La forte mixité appliquée au site ne met pas en danger l'équilibre des fonctions au sein du périmètre et ne menace pas le logement ;
d) La mixité n'est pas totale et ne s'applique qu'aux affectations autorisées en zone de forte mixité au PRAS adaptées aux conditions locales du site de mutation ;
e) Au vu de leur maîtrise foncière, les prescriptions particulières de forte mixité au PRAS n'entravent pas la possibilité des pouvoirs publics de réaliser sur le site du logement public - au sens de l'article 2, §2 du Code bruxellois du logement - ou de l'équipement, y compris à destination locale et accessible au public (l'accessibilité de l'équipement au moment de l'adoption du PPAS étant par ailleurs fortement limitée) ;
f) Les prescriptions de forte mixité au PRAS appliquées conjointement aux prescriptions particulières du PPAS pour le site, permettent de garantir la reconversion du site en prenant en compte la spécificité de l'ensemble et de son fonctionnement morphologique caractéristique avec son bloc bâti en intérieur d'ilot. Le logement est privilégié en façade à rue. Seules des affectations dites calmes sont permises en intérieur d'ilot. L'affectation commerce s'inscrit, elle, dans une démarche visant à renforcer la mixité locale des fonctions à l'échelle de l'îlot et l'animation des alentours, prolongeant le liseré commercial déjà présent sur la rue du Midi et sur la rue du Marché au charbon.

[2] Déménagement planifié du commissariat de police vers le site dit « de Ligne ».

Motivation du recours aux prescriptions particulières de la zone de forte mixité pour la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public au PRAS – site de mutation « Chêne »

Les motivations économiques et sociales pour les prescriptions particulières reprises au point 7.3. du PPAS sont les suivantes :

a) En cas de déménagement de l'équipement occupant les lieux au moment de l'adoption du plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs », la prescription 0.7. du plan régional d'affectation du sol garantit la possibilité de pouvoir implanter un nouvel équipement sans restrictions de superficies « *dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant* » : « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant » ;
b) Le périmètre du PPAS a une grande mixité de fait au vu de son caractère central au sein de la ville. L'application des prescriptions particulières de la zone de forte mixité au PRAS répond à cette réalité de fait ;
c) La forte mixité appliquée au site ne met pas en danger l'équilibre des fonctions au sein du périmètre et ne menace pas le logement ;
d) La mixité n'est pas totale et ne s'appliquent qu'aux affectations autorisées en zone de forte mixité au PRAS adaptées aux conditions locales du site de mutation ;
e) Au vu de leur maîtrise foncière, les prescriptions particulières de forte mixité au PRAS n'entravent pas la possibilité des pouvoirs publics de réaliser sur le site du logement public - au sens de l'article 2, §2 du Code bruxellois du logement - ou de l'équipement, y compris à destination locale et accessible au public (l'équipement au moment de l'adoption du PPAS n'étant par ailleurs pas accessible au public) ;
f) Les prescriptions de forte mixité au PRAS appliquées conjointement aux prescriptions particulières du PPAS pour le site, permettent de garantir la reconversion du site en prenant en compte la spécificité de l'ensemble : les caractéristiques patrimoniales de la Maison patricienne, la morphologie du bâtiment en intérieur d'ilot adaptée à l'accueil d'activités productives, les volumes mono-orientés qui ne facilitent pas la réalisation de logements de qualité, ou encore la structure du bâti de type industriel à mettre en valeur.

A.6. SUIVI DES INCIDENCES

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) prévoit en son article 68 le suivi des incidences notables sur l'environnement de la mise en œuvre du plan particulier d'affectation du sol. Les indicateurs, classés par objectifs du plan et qui permettent ce suivi, sont les suivants :

Renforcer la protection et la valorisation du patrimoine exceptionnel autour de la Grand-Place :
Indicateur : élaboration d'un Guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS « Grand-Place et ses environs »
Objectif : finalisation de ce guide sur l'ensemble du périmètre du PPAS

Améliorer la protection et la qualité du logement en centre-ville :
Indicateur 1 : pourcentage de logement au sein du mix de fonctions
Objectif 1: minimum un tiers des fonctions doit être affecté à du logement (non touristique)
Indicateur 2 : réduction du nombre de biens entièrement inoccupés ou disposant d'étages entièrement inoccupés au-dessus d'un commerce sur le périmètre du PPAS
Objectif 2 : objectif chiffré du Plan Communal de Développement Durable (PCDD) d'une réduction de 25% du nombre de biens entièrement inoccupés ou disposant d'étages entièrement inoccupés au-dessus d'un commerce sur le périmètre du PPAS

***Assurer un équilibre entre les fonctions commerciales/touristiques et les autres fonctions du périmètre au bénéfice de tous les usagers de la zone* :**

Indicateur 1 : la mise en œuvre de l'encadrement des restaurants et cafés au sein des liserés de mixité locale
Objectif 1 : maximum un tiers de restaurants et cafés au sein des liserés de mixité locale
Indicateur 2 : la mise en œuvre de l'encadrement des commerces touristiques sur l'ensemble du périmètre du plan
Objectif 2 : maximum 20 commerces touristiques sur l'ensemble du périmètre du plan
Indicateur 3 : la mise en œuvre d'un seuil maximal de superficies planchers dédiées à l'hébergement touristique au sein du périmètre du PPAS
Objectif 3 : maximum 20% des superficies planchers totales du périmètre du PPAS peuvent être affectées à de l'hébergement touristique

Renforcer la résilience du périmètre face au réchauffement climatique :
Indicateur 1 : la mise en œuvre du maillage vert au sein de l'espace public
Objectif 1a : réalisation de 50% du maillage vert au sein de l'espace public, selon les critères de continuités vertes du PCDD
Objectif 1b : la réalisation du parc urbain du site de mutation « Espagne - Putterie »
Indicateur 2 : la diminution du taux d'imperméabilisation dans les abords des constructions
Objectif 2 : de 94% à 75% de taux d'imperméabilisation au sein des ilots

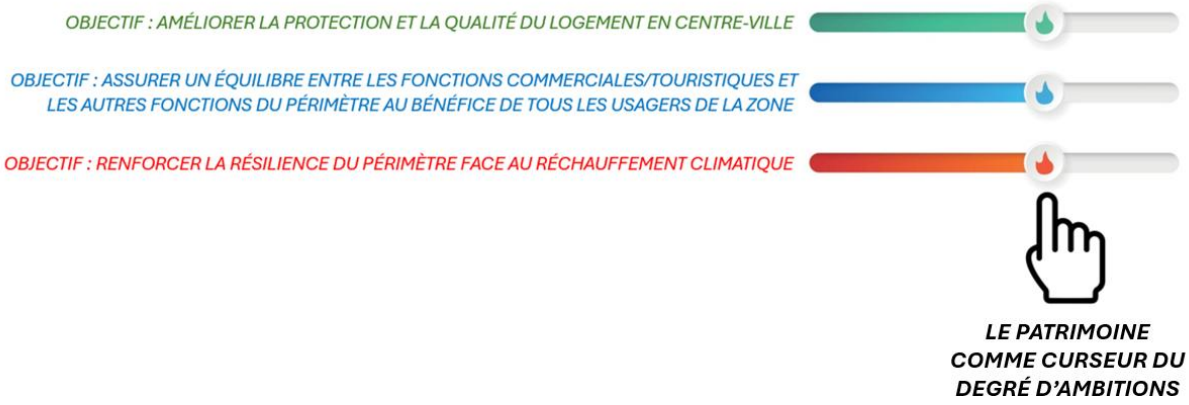
A.7. DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES À FOURNIR LORS D'UNE DEMANDE DE PERMIS

PRESCRIPTIONS	DOCUMENTS	APPLICATIONS	STATUT	OUI/NON
0.4.b. / 0.5.	étude patrimoniale et sanitaire	hors demande de permis unique	optionnel - à la demande de l'autorité délivrante : • *démolition partielle et de rénovation lourde sur une construction principale à front de rue;* • *division d'un bien de logement unifamilial en plusieurs unités de logement ;* • *projet d'établissement d'un commerce sur plusieurs parcelles ;* • *projet sur une annexe d'un bien inscrit à l'inventaire légal;* • *projet de remplacement de menuiseries extérieures.* non-optionnel: • *(à l'exception des sites de mutation), démolition des constructions principales à front de rue et/ou des annexes patrimoniales (dans le cadre du rapport d'expertise technique (cf. prescription 2.2.1.) ;* • *démolition partielle ou totale d'une construction de 4 niveaux et plus en intérieur d'ilot (cf. prescription 2.2.2.).*	
2.2.1.	rapport d'expertise technique	démolition des constructions principales à front de rue et/ou des annexes patrimoniales	non-optionnel	
2.2.3.	inventaire des éléments patrimoniaux	rénovation hors demande de permis unique	non-optionnel SAUF si le bâtiment est repris au sein du "guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS Grand-Place et ses environs"	
2.8.1.	note de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales	sites de mutation et projets de plus de 1.000m^2 au sol	non-optionnel	
5.5.	coupes et simulations des vues	conditions reprises au point 5. des prescriptions littérales	optionnel : à la demande de l'autorité délivrante	
7.1.3. / 7.5.4. / 7.6.5. 7.7.4. / 7.8.4.	note d'ensoleillement	constructions en intérieur d'ilot des sites de mutation	optionnel : à la demande de l'autorité délivrante	

B. STRATÉGIES MISES EN ŒUVRE AU SEIN DU PÉRIMÈTRE

B.1. LE PATRIMOINE COMME CURSEUR D'AMBITIONS SUR LES OBJECTIFS DU PLAN

Au vu du périmètre exceptionnel ici concerné, chacune des prescriptions ayant trait aux objectifs du plan, tout comme chaque stratégie développée ci-dessous, ont été établies à l'aune de la mise en valeur du patrimoine sur et aux abords de la Grand-Place. Le **patrimoine** s'inscrit dès lors comme une **thématique transversale** du plan, et guide le curseur du degré des ambitions des autres objectifs.



LE PATRIMOINE COMME CURSEUR DU DEGRÉ D'AMBITIONS

B.2. DEUX NIVEAUX DE LECTURE

Le plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « Grand-Place et ses environs » contient un volet stratégique qui est accompagné par un volet réglementaire littéral et des recommandations. Le volet stratégique permet à chacun de mieux appréhender les enjeux et la vision des autorités publiques sur le périmètre, ainsi que de comprendre les logiques sous-jacentes à certaines prescriptions.

Le volet stratégique se décline sur deux niveaux, celui de l'**ilot** et celui du **paysage urbain**.

L'ilot

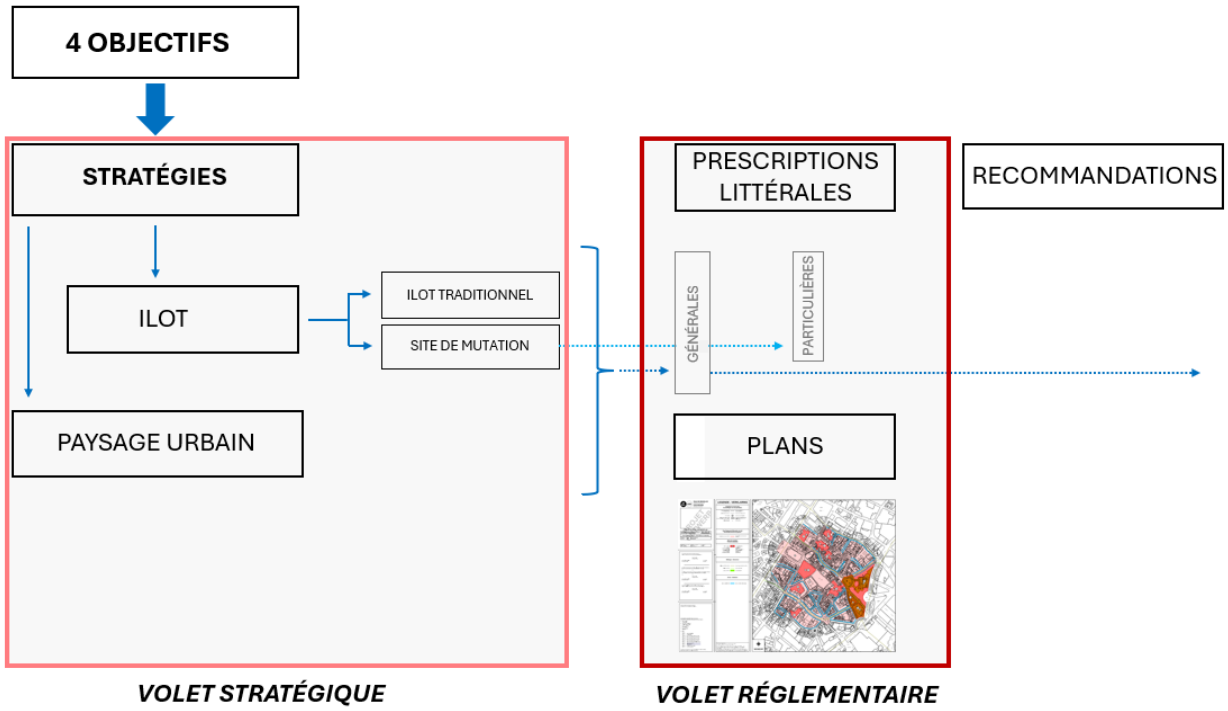
Les stratégies au niveau de l'ilot portent à la fois sur l'ilot traditionnel qui compose le périmètre mais également sur les sites dits « de mutation ». Ces sites de mutation sont repris au plan n°4. Ils sont au nombre de 8.

L'ilot traditionnel trouve ses origines dans le tissu médiéval historique et est constitué majoritairement d'un parcellaire étroit et profond. Il a pu cependant subir des évolutions au cours des dernières décennies.

Le site de mutation, lui, peut être défini comme un « site du périmètre du plan particulier d'affectation du sol ayant un haut potentiel de mutation à court ou moyen terme, et dont l'évolution urbanistique aura un impact spatial et fonctionnel majeur soit sur l'ensemble de l'ilot auquel il appartient soit sur l'espace public dont il est un maillon ». La mutation de ces sites ne pouvant être suffisamment cadrée par des prescriptions transversales à l'ensemble du périmètre, ils font l'objet de prescriptions particulières.

Le paysage urbain

Les stratégies concernent également le paysage urbain[3] au vu des caractéristiques patrimoniales uniques du périmètre. Les stratégies sur cette thématique portent à la fois sur le bâti mais également sur les espaces ouverts. En parallèle du règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) « Grand-Place, patrimoine mondial » qui porte sur l'expression commerciale, le PPAS vise à définir des mesures conservatoires et d'accompagnement lors d'interventions architecturales au sein de la zone, et ce afin de préserver sa cohérence patrimoniale.



A travers cette lecture sur deux niveaux, le plan particulier du sol cherche à élargir le périmètre classique de l'analyse de la demande de permis. Cette analyse étendue remet le projet dans son contexte et donne des outils à une meilleure compréhension de son impact, non seulement sur la parcelle mais également à l'échelle de l'ilot, sur l'espace public et sur le paysage urbain.

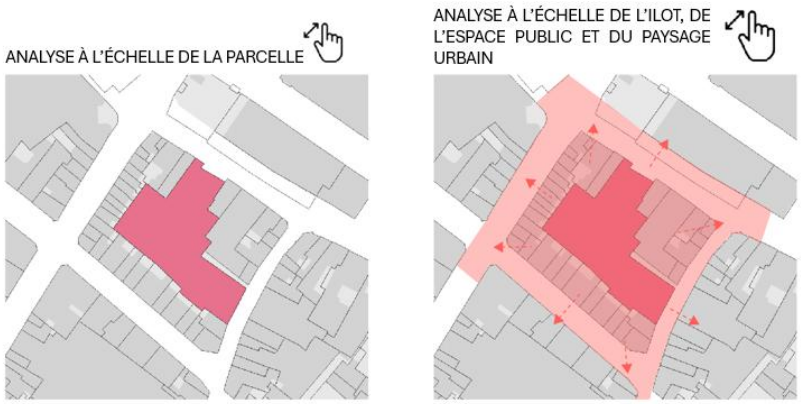


Illustration de l'analyse à l'échelle de l'ilot

[3] Le terme *paysage urbain* désigne l'ensemble des éléments visibles et perceptibles qui composent un espace urbain. Dans le cadre du plan particulier d'affectation du sol, ce concept englobe les aspects physiques tels que l'architecture des bâtiments, les rues, les places, les infrastructures, les vues et perspectives et tous autres marqueurs physiques qui font l'identité de l'espace.

B.3. LES STRATÉGIES

B.3.1. LES STRATÉGIES SUR BASE DE L'ILOT TRADITIONNEL

B.3.1.1. Le respect des principes typo-morphologique du tissu historique

La typo-morphologie d'origine du bâti du périmètre se caractérise par un parcellaire médiéval étroit et tout en longueur, sur lequel le bâtiment principal à front de rue est séparé de l'arrière-maison ou 'achterhuis' par une petite cour.

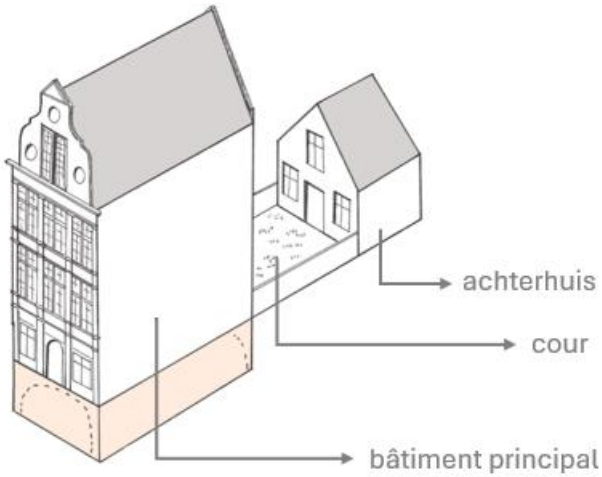


Illustration de la typo-morphologie

Le plan s'attache à respecter ce contexte du tissu urbain historique et à s'inscrire dans sa continuité typo-morphologique selon les principes suivants :

- Respecter une continuité des volumétries en front de voirie (gabarits, largeurs, profondeurs) ;
- Préserver une hiérarchie de gabarits entre le bâtiment à front de rue, c'est-à-dire l'ancien « corps de logis » (plus élevé) et le(s) bâtiment(s) secondaire(s) en intérieur d'ilot (moins élevés) ;
- Respecter l'alignement à rue ;
- Animer les rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue ;
- Retrouver la cour.

Le parcellaire est historiquement dense. Toutefois, ces dernières décennies, le périmètre a été largement construit, avec un taux d'imperméabilisation de 94 %, ce qui a accentué le phénomène d'ilot de chaleur urbain. En dehors des bâtiments dits « hors-gabarit », qui ne respectent pas les principes typo-morphologiques de l'ilot traditionnel et qui sont pour une partie repris comme sites de mutation, cette densité est souvent due à la prolifération des petites annexes qui ont envahi les intérieures d'îlot. Rétablir la morphologie traditionnelle des cours permet ainsi de favoriser une dédensification mesurée et positive des intérieurs d'îlots, améliorant ainsi son habitabilité. Des mesures conservatoires sont néanmoins intégrées au plan afin de protéger les annexes et achterhuizen ayant une valeur patrimoniale et archéologique.

Enfin le plan invite à s'appuyer sur la trame urbaine traditionnelle en mobilisant les venelles et impasses historiques afin de créer de nouveaux accès séparés. Bien que souvent négligées, ces voiries peuvent être des ressources-clés dans un périmètre déjà très dense, notamment pour aider à accéder à des logements.

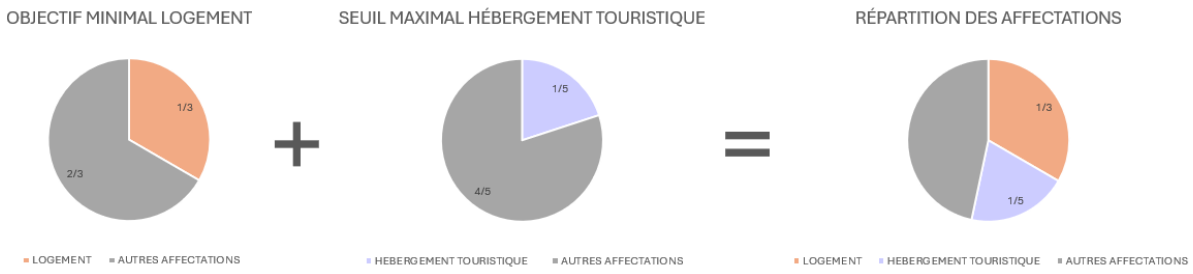
B.3.1.2. Une mixité d'affectation garantie

Le plan s'inscrit dans les objectifs du plan régional d'affectation du sol (PRAS) pour le périmètre, objectifs qui visent à garantir une mixité de fonctions tout en favorisant le retour du logement. Après plus de 20 ans d'application, on peut constater que ces objectifs du PRAS sont globalement atteints. Le PPAS s'attache dès lors à affiner les affectations pour les sites de mutation ainsi qu'à définir des liserés au sein desquels certains types de commerce (voire stratégie B.3.1.3.) peuvent s'implanter.

Parallèlement, un monitoring des affectations est mis en place afin de garantir un seuil minimal de 1/3 de logements à atteindre et un seuil maximal de 1/5 d'hébergements touristiques, et ce sur l'ensemble des superficies de plancher comptabilisées sur le périmètre.

Actuellement, le logement représente 29% de l'ensemble des superficies de plancher du périmètre. Le tiers de logement, soit environ 201.000m^2, pourra dès lors être obtenu via le réaménagement des sites de mutation, la réhabilitation des étages vides au-dessus des commerces ou encore la réalisation de logement public au sens du glossaire via les charges d'urbanisme. A noter que la prescription générale 0.12. du PRAS garantit le maintien du logement existant au sein du périmètre.

Le cinquième de superficies de plancher d'hébergements touristiques au sens du glossaire permet, pour sa part, de cadrer les futurs développements liés aux établissements hôteliers (l'hébergement touristique représentant actuellement près de 11% de l'ensemble des superficies de plancher du périmètre), et ce afin d'assurer une mixité d'affectations et un cadre de vie qualitatif au sein d'un périmètre localisé en hypercentre. La thématique des « Airbnb » n'est pas abordée spécifiquement par le plan. En effet, cette problématique soulève la difficulté du contrôle des hébergements touristiques illégaux. Les outils règlementaires actuels pour lutter contre ces logements touristiques illégaux s'avèrent néanmoins suffisants au moment de l'adoption du plan. La Ville de son côté, maintient sa volonté de lutter contre la prolifération des « Airbnb » illégaux.



Enfin l'équipement à destination locale est peu représenté au sein du périmètre. L'analyse de la « ville à 10minutes[4] » montre cependant que les équipements à destination locale sont bien présents aux abords du périmètre. Le plan privilégie toutefois l'implantation de ces équipements à destination locale au sein des liserés de mixité locale (voire point B.3.1.3.).

Le monitoring des affectations se base dans un premier temps sur la situation reprise au plan de la situation existante de fait du plan particulier d'affectation du sol. Cette situation existante sera affinée suite à la réalisation du **Guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS « Grand-Place et environs »**.

[4] Le concept de « ville à 10minutes » vise à proposer à tous les citoyens, habitants et usagers un égal accès, en tous points du territoire de la Ville de Bruxelles, à l'ensemble des équipements et services constitutifs de la qualité de vie urbaine à dix minutes à pied.

B.3.1.3. Le maintien d'une mixité commerciale

Les liserés de mixité locale

La Grand-Place et ses environs sont soumis à une forte pression d'usage. Si cela est bénéfique pour le dynamisme social, culturel et économique du quartier, cette pression engendre également des nuisances pour les habitants. Le plan instaure dès lors des liserés de mixité locale par face d'ilot, liserés au sein desquelles certaines mesures sont prises afin d'y améliorer les conditions d'habitabilité tout en garantissant les spécificités d'un hypercentre.

Au sein de ces liserés :

- Sous certaines conditions, le commerce ne peut s'étendre au-delà du 1er étage.
- Les rez-de-chaussée accueillent prioritairement des commerces de proximité et/ou d'intérêt général (ex : point poste) ou encore un équipement à destination locale. Un périmètre de préemption est attaché au plan afin de mettre en œuvre, en autres, cette stratégie.
- Le nombre de reca (au sens du glossaire) par face d'ilot est encadré afin d'éviter la confiscation de la rue par ce type d'activités tout en y permettant leurs implantations.

Ces liserés sont repris au plan n°4.

La limitation du nombre de commerces touristiques

En sus des liserés de mixité locale, le plan met en place un second outil visant à limiter l'uniformisation du type de commerces. Ainsi un seuil maximum de 20 commerces touristiques autorisables sur l'ensemble du périmètre a été défini.

B.3.1.4. L'intérieur d'ilot comme pivot de l'habitabilité

Source de calme et de repli face à l'animation de la rue d'un centre-ville touristique, l'intérieur d'ilot est traité comme un élément essentiel à l'habitabilité du périmètre. Pour ce faire, le plan :

- mobilise la typologie traditionnelle de la cour en intérieur d'ilot pour lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur urbain (voir stratégie B.3.1.1.).
- traite l'intérieur d'ilot comme un élément patrimonial au même titre que le paysage visible depuis la rue.
- instaure des zones de dégagement d'habitabilité pour certains sites de mutation.

Ces zones de dégagement consistent en une zone libre de toute construction à partir du 1er étage, entre la limite de la parcelle du site de mutation et les bâtiments de plusieurs niveaux autorisés en intérieurs d'ilot au sein de ce même site de mutation.

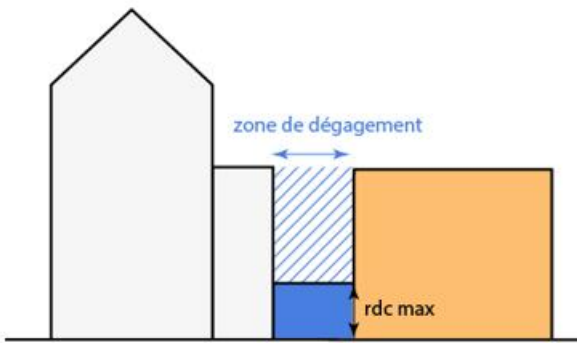


Illustration de la zone de dégagement d'habitabilité

La zone de dégagement vise à requalifier l'habitabilité des espaces en façade arrière des ilots incluant un site de mutation, en y apportant de la lumière et en dégageant un minimum les vues. Elles sont accompagnées par des prescriptions particulières au site de mutation concerné. Au vu de la complexité de l'agencement des intérieurs d'ilots, ces zones de dégagement ne sont pas fixées par des largeurs minimales ou des zones d'implantations de bâti. Il a été préféré de laisser place au projet, orienté par des lignes guides au sein des prescriptions particulières.

- replace l'intérieur d'ilot comme un espace de vie et non comme un espace technique à ciel ouvert. Les intérieurs d'ilots sont nettoyés des installations techniques obsolètes. Les autres installations sont intégrées aux volumes bâtis et n'occasionnent pas de nuisances sonores, olfactives, etc.
- assure la tranquillité des usagers de chaque ilot en créant des ilots fermés, préservés de l'animation de la rue et en n'y autorisant pas les terrasses de restaurants et cafés.

B.3.1.5. L'ilot résilient

Il est important de noter que le patrimoine est en lui-même résilient, de par ses qualités constructives adaptées aux conditions environnementales du territoire, de l'utilisation de matériaux locaux ou encore de sa résistance au temps.

Les prescriptions et recommandations du plan visent néanmoins à améliorer la résilience de l'ilot du périmètre face au changement climatique. La gestion intégrée des eaux pluviales ainsi que la lutte contre les effets de l'ilot de chaleur sont ainsi traitées à part entière. La question de la circularité ou encore de la reconvertibilité font également l'objet de prescriptions.

Le périmètre est de plus composé de nombreux ilots dont la morphologie traditionnelle a été partiellement endommagée par la restructuration du parcellaire, et ce en vue d'y implanter de grands ensembles bâtis. Les recommandations du plan encouragent à mobiliser prioritairement ces grands ensembles, notamment publics, afin d'être le moteur d'une communauté d'énergie à l'échelle de l'ilot auquel il appartient. En effet, le Plan Communal de Développement Durable (PCDD) indique le périmètre « Grand-Place et ses environs » comme zone prioritaire pour l'instauration de communautés d'énergie.

Le périmètre est par ailleurs soumis à une pression importante en matière de gestion des déchets ménagers et professionnels, en particulier ceux générés par les commerces. L'usage intensif de l'espace public et la valeur patrimoniale des lieux permettent difficilement l'implantation généralisée de bulles à verre ou de conteneurs de surface en voirie.
Afin de répondre à ce constat, le plan préconise l'élaboration d'une stratégie spécifique de gestion des déchets pour le périmètre. Celle-ci inclut notamment le placement de bulles à verre, voire de conteneurs enterrés pour tous types de déchets, au sein du périmètre ou à ses abords immédiats, ainsi que la création de locaux dédiés au tri et à l'entreposage, intégrés aux rez-de-chaussée des constructions. Ces locaux seraient accessibles aux habitants, aux commerçants et à l'Agence Régionale pour la Propreté. Leur mutualisation est encouragée afin de limiter l'occupation de l'espace public et d'optimiser la gestion.
Le recours aux charges d'urbanisme constitue un levier privilégié pour garantir la mise en œuvre de cette stratégie. Le périmètre de préemption peut, le cas échéant, être également mobilisé afin d'acquérir des emplacements stratégiques pour l'implantation de tels locaux. Leur localisation doit toutefois veiller à préserver la continuité commerciale le long des principaux axes touristiques et à éviter la création d'effets « backstreet » sur les autres voiries.

Dans les mêmes conditions de mutualisation, de continuité commerciale et de prévention d'un effet « backstreet », une démarche similaire est encouragée pour l'implantation de locaux de stationnement pour vélos.

B.3.2. STRATÉGIES SUR BASE DU PAYSAGE URBAIN

B.3.2.1. La mise en valeur du patrimoine bâti autour de la Grand-Place et ses environs

Les paysages urbains sont cohérents grâce à la récurrence des éléments constitutifs du bâti qui le composent : rythmes parcellaires, toitures, ouverture des baies, menuiseries, teintes, volumes, caractéristiques esthétiques des façades, etc. Au fil du temps, le tissu urbain historique du périmètre « Grand-Place et ses environs » a subi de nombreuses altérations. Son paysage a ainsi été régulièrement mis à mal.

A travers ses prescriptions, le plan cherche à redonner une certaine cohérence à ce paysage urbain historique. Cependant, l'approche d'un plan particulier d'affectation du sol à travers des prescriptions patrimoniales générales s'avère peu adaptée. Le périmètre est certes constitué de nombreux bâtiments de styles « Ancien Régime » et « Néo-classique », il est également parcouru, entre autres, par une multitude d'immeubles de styles « éclectiques ».

Le plan met alors en œuvre **2 outils** : les planches explicatives et un Guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS « Grand-Place et environs ». Ces 2 outils viennent compléter les mesures conservatoires du plan ainsi que ses prescriptions patrimoniales générales.

Les planches explicatives jointes au plan visent à mettre en évidence les principales *caractéristiques typo-morphologiques et stylistiques du patrimoine* présentes au sein du périmètre, ainsi qu'à illustrer les *grands ensembles de cohérence patrimoniale*[5]. Couplées au volet réglementaire du plan, les planches explicatives permettent une bonne compréhension de l'application des prescriptions générales et guident le demandeur de permis dans son projet.

En parallèle de l'adoption du présent plan, l'élaboration d'**un Guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS « Grand-Place et environs »** est entamé par les autorités publiques, et ce par ilot. Il intègre des études urbanistiques visant à assurer une connaissance fine de chaque bâtiment du périmètre, et ce en vue de déterminer comment leurs configurations spécifiques peuvent participer à la mise en œuvre des stratégies du plan particulier du sol tout en tenant compte des différentes échelles d'intervention - du bâtiment individuel à la structure d'îlot.
Ce guide comprend par ailleurs un volet patrimonial permettant d'établir une hiérarchisation entre les composantes à conserver et celles susceptibles d'être adaptées afin de répondre aux objectifs et aux stratégies du plan. La notion d'ensemble patrimonial à préserver et/ou à renforcer y est également abordée, dans l'objectif de consolider la cohérence du paysage urbain.

Mise à disposition de tout demandeur de permis d'urbanisme, cette étude a pour objectif de guider les demandeurs de permis dans la rénovation respectueuse des stratégies du plan ainsi que du patrimoine.

[5] Les « ensembles patrimoniaux » présentent des caractéristiques identiques en termes d'esthétique, de matériaux, de rythme, de gabarits, construits le plus souvent lors d'une même période. Les ensembles patrimoniaux s'entendent par face d'ilot. Des exemples d'ensembles patrimoniaux de grande cohérence sont repris au sein des planches explicatives.

B.3.2.2. Une protection de certaines vues emblématiques du périmètre

Les perspectives depuis et vers la Grand-Place

Le paysage urbain n'est pas composé que de bâti. Les espaces ouverts font partie intégrante de l'expérience de chaque usager de la zone. La sinuosité des rues, les vues qui se dégagent à chaque coin de voiries, … font aussi la spécificité d'un lieu.

Le plan souhaite préserver/mettre en valeur les principales perspectives du périmètre. La Grand-Place, patrimoine mondiale de l'UNESCO, est son épicentre. A ce titre, la préservation des vues et perspectives depuis et vers la Grand-Place doivent être préservées. Les autres vues et perspectives sur la flèche de l'Hôtel de Ville sont quant à elles également préservées/mises en valeur.

Un panorama caractéristique

Le paysage urbain est régulièrement perçu comme un élément à prendre en compte au niveau du piéton, et ce depuis la rue. Le périmètre peut cependant être également vu et admiré à partir de nombreux points de vue, situés en hauteur. On y découvre alors un paysage particulier, composé de toitures, tuiles, pignons, …

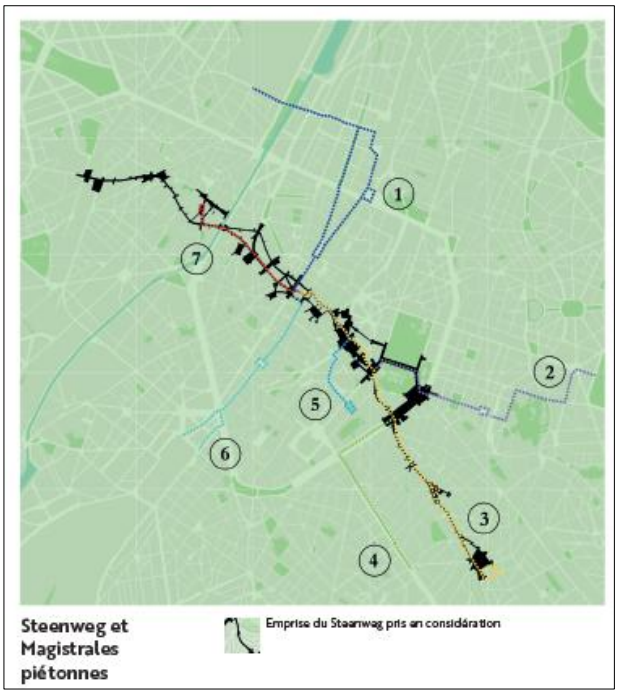
Ce paysage est peu reconnu et rarement pris en compte lors de projets d'architecture. Or lui aussi a subi de nombreuses altérations avec, par exemple, la multiplication des terrasses ou de toitures plates.

Le plan cherche à trouver un équilibre entre la préservation de la cohérence de ce paysage particulier et les nouvelles façons d'habiter qui souhaitent entre autres intégrer des espaces extérieurs au logement.

B.3.2.3. Un espace public qui complète les maillages

Le plan affine la vision de deux maillages situés dans et autour du périmètre.

Le premier consiste en un maillage historique dénommé le **Steenweg**. Depuis les origines de Bruxelles jusqu'au XIXe siècle, cet axe a été la colonne vertébrale du centre-ville, reliant les quartiers du Port de Bruxelles, de la Grand Place et de la place du Palais. Il est également le cœur du réseau de chaussées qui, à plus grande échelle, a structuré le développement du territoire bruxellois. Le plan régional de mobilité (PRM) précise que « à partir du piétonnier du centre-ville, un réseau de grands itinéraires piétons permet de rejoindre les grands pôles économiques, touristiques, récréatifs ou culturels du centre-ville élargi par des cheminements lisibles, agréables et confortables. Les magistrales piétonnes s'inscrivent dans la logique reprise dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) d'un centre-ville qui s'affranchit des limites historiques du Pentagone ».



Les magistrales piétonnes 3 et 7, reliant respectivement Flagey et Molenbeek depuis le centre-ville, reforment le *Steenweg* historique et empruntent un tracé au cœur de périmètre du plan.

Le plan renforce cet axe en incorporant la place d'Espagne dans ce cheminement à travers des prescriptions particulières pour le site de mutation « Espagne - Putterie ».

Le deuxième maillage consiste en un **maillage écologique vert** communal et régional - existants ou à créer. A l'exception de quelques poches végétalisées, la Grand-Place et ses environs sont majoritairement en zone de carence en espaces vert. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) instaure un maillage vert le long de la Jonction ferroviaire. Celui-ci est renforcé par le Masterplan « haut-bas de la ville », qui érige cet axe en connecteur écologique tout en le positionnant comme un lieu pivot entre la ville « haute » et la ville « basse». Ce maillage au PRDD est connecté au reste du réseau par d'autres maillages, éloignés du périmètre. Néanmoins, une carte de diagnostic des maillages verts mise à jour par Bruxelles-Environnement montre que la végétalisation des boulevards du centre a ramené un maillage au nord-ouest du périmètre.

Le plan vise donc à mettre en œuvre la 'vision 2050 du PCDD du maillage résilient' afin de combler le lien manquant entre les maillages verts des boulevards du centre et de la Jonction en :

- créant un parc urbain en centre-ville, formé par les places d'Espagne, Agora et le square de la Putterie ;
- instaurant un maillage vert Est-Ouest via a) les rues de la Montagne, la place Marché aux Herbes dite « Agora », la rue Duquesnoy, la place Saint-Jean et les rues du Lombard et des Teinturiers, b) les rue Marché aux Herbes et Marché aux Poulets.

Ces maillages verts sont repris au plan n°4.

B.3.3. STRATÉGIES PARTICULIÈRES SUR BASE DES SITES DE MUTATION

B.3.3.1. Les stratégies sur base de l'ilot traditionnel et du paysage urbain appliquées aux sites de mutation

Les stratégies générales s'appliquent à l'ensemble des sites de mutation. Des prescriptions particulières y sont néanmoins appliquées en vue de s'adapter aux spécificités des sites. Les prescriptions particulières du site de mutation ont pour finalité une valorisation du patrimoine et une amélioration de l'habitabilité de l'ensemble de l'ilot auquel ce site appartient.

B.3.3.2. Les sites de mutation comme levier de réactivation des logements aux étages

A travers des prescriptions particulières, le plan cherche à résoudre en partie la problématique des étages vides au-dessus des commerces, via la réactivation voire la création de nouveaux accès au sein de certains sites de mutation. En offrant des vues dégagées et un accès aux façades arrières en intérieur d'ilot, le redéploiement de ces sites apporte des solutions à cette problématique des étages vides au-dessus du commerce.

VOLET RÉGLEMENTAIRE LITTÉRAL

TABLE DES MATIÈRES

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES 31

0. **DISPOSITIONS LIMINAIRES** 31

0.1. GÉNÉRALITÉS 31

0.2. REPÉRAGES 31

0.3. RÉGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS 31

0.4. MESURES PRÉALABLES 32

0.5. CONTENU DE L'ÉTUDE PATRIMONIALE ET SANITAIRE 32

1. **FONCTIONS URBAINES** 34

1.1. GÉNÉRALITÉS 34

1.2. LOGEMENT 34

1.3. COMMERCE 35

1.4. EQUIPEMENTS 36

2. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS 37

2.1. GÉNÉRALITÉS 37

2.2. MESURES CONSERVATOIRES 37

2.3. RECONVERTIBILITÉ 38

2.4. MATÉRIAUX 38

2.5. FAÇADES 39

2.6. SAILLIES 41

2.7. TOITURES 41

2.8. GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) 42

2.9. INSTALLATIONS TECHNIQUES 43

3. ABORDS DES CONSTRUCTIONS 44

3.1. AMÉNAGEMENT DE L'INTÉRIEUR D'ILOT 44

3.2. RÉSILIENCE AU SEIN DES ESPACES OUVERTS PRIVATIFS 44

4. ESPACE PUBLIC 45

4.1. GÉNÉRALITÉS 45
4.2. RÉSILIENCE DE L'ESPACE PUBLIC 45
4.3. GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES (GIEP) 46

5. VUES ET PERSPECTIVES 47

6. PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION 47

ZONES À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES 48
7. SITES DE MUTATION 48
7.1. SITE DE MUTATION A « ECUYER » 48
7.2. SITE DE MUTATION B « MARCHÉ AU CHARBON » 50
7.3. SITE DE MUTATION C « CHÊNE » 51
7.4. SITE DE MUTATION D « ESPAGNE - PUTTERIE » 53
7.5. SITE DE MUTATION E « GRAND-PLACE -MIDI » 57
7.6. SITE DE MUTATION F « GALERIE DU CENTRE » 58
7.7. SITE DE MUTATION G « GALERIE AGORA » 60
7.8. SITE DE MUTATION H « MARCHÉ AUX POULETS » 61

GLOSSAIRE 62

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

0. **DISPOSITIONS LIMINAIRES**

0.1. GÉNÉRALITÉS

a) Les présentes prescriptions s'appliquent au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Grand-Place et ses environs », dont le périmètre est délimité par les parcelles suivantes : boulevard Anspach n° 38 à 124 ; rue du Plattesteen n° 20 à 40 ; rue du Lombard n° 2 à 12 ; rue du Midi n° 62 à 100 ; rue des Moineaux n° 8 à 20 ; rue du Chêne (numéros pairs) ; place de la Vieille Halle aux Blés n° 1 à 18 ; place Saint-Jean ; rue Grétry n° 24 à 51 ; rue des Fripiers n° 33 à 59 ; rue de l'Écuyer n° 1 à 71 ; rue d'Arenberg n° 1 à 17 ; rue de la Montagne n° 45 ; boulevard de l'Impératrice n° 54-56 ; place d'Espagne ; Carrefour de l'Europe n° 1 à 3 ; place de l'Albertine n° 1 à 3 ; rue Saint-Jean n° 11 à 55 ; et la place de la Bourse.

b) Les prescriptions particulières précisent et complètent les prescriptions générales dans les cas spécifiques relatifs à certains sites de mutation. Sauf mentions contraires au sein des prescriptions particulières, les prescriptions générales sont d'application à l'ensemble du périmètre.

c) En cas de contradiction entre les éléments exprimés graphiquement et les présentes prescriptions littérales, ces dernières l'emportent.

d) En cas de contradiction entre les prescriptions générales et particulières du plan avec des éléments relatifs aux arrêtés pris dans le cadre de la protection du patrimoine immobilier au sens du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (monuments, ensembles et sites classés ou sur la liste de sauvegarde ainsi que les immeubles et monuments étant soumis à une procédure de sauvegarde ou de classement), ces derniers l'emportent.

e) En cas de contradiction entre la situation de fait d'un immeuble et les indications du plan n° 3 « situation existante de fait » du plan particulier d'affectation du sol, seule la situation de droit de l'immeuble fait foi.

0.2. REPÉRAGES

Le présent plan et les prescriptions indiquent les numéros de police afférents aux parcelles cadastrales en date du 16/06/2026. 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.

0.3. RÉGLEMENTATIONS ET DISPOSITIONS

a) Les prescriptions générales et particulières du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats, pour les projets situés au sein du périmètre du PPAS, sont d'application dans le périmètre du présent plan. Les prescriptions propres au PPAS viennent compléter les prescriptions du PRAS dans l'étendue des possibilités offertes par ce dernier et le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT). Le PPAS déroge cependant au PRAS en ce qui concerne les sites de mutation « Grand-Place – Midi » et « Galerie du Centre ». La portée des dérogations et leurs justifications sont reprises au sein du préambule du volet stratégique du plan.

b) Les dispositions des règlements régionaux et communaux en vigueur au moment de la délivrance des permis et certificats ne sont d'application sur le territoire couvert par le présent plan que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions du volet réglementaire du PPAS.

c) Pour toute définition d'un terme non repris dans le glossaire du plan, il y a lieu de se reporter aux définitions des règlementations en vigueur au moment de l'adoption du PPAS. En cas d'incompatibilité entre les définitions données par ces textes, il est donné priorité aux définitions du PRAS.

0.4. MESURES PRÉALABLES

a) Avant l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, le demandeur prend connaissance de la documentation patrimoniale[6] et des recherches disponibles sur les biens concernés et, le cas échéant, sur les immeubles mitoyens à la parcelle. Cette documentation est à obtenir auprès des archives de la Ville de Bruxelles. La demande de permis d'urbanisme est justifiée au regard de la documentation.

Toutefois, en fonction de l'objet de la demande du permis d'urbanisme, le demandeur peut être libéré de cette mesure spécifique par les autorités délivrantes du permis.

b) Lors de l'introduction d'une demande de permis au sein du périmètre du plan, les autorités délivrantes se réservent le droit d'exiger du demandeur de compléter et de justifier la demande via une recherche plus approfondie, notamment par la demande d'une étude patrimoniale et sanitaire. Les documents complémentaires susceptibles d'être exigés lors d'une demande de permis au sein du périmètre sont repris au point A.7. du volet stratégique du plan.

0.5. CONTENU DE L'ÉTUDE PATRIMONIALE ET SANITAIRE

Cette étude a pour objectif principal de justifier les interventions visant la mise en valeur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou leur transformation éclairée en vue d'un usage actuel. Son contenu est adapté en fonction de l'importance des actes et travaux projetés.

Hors demande de permis unique, l'étude patrimoniale et sanitaire est demandée pour les demandes de permis en cas de :

- projet de démolition totale des constructions principales à front de rue et/ou des annexes patrimoniales au sens du glossaire (cf. prescription 2.2.1.), à l'exception des sites de mutation qui font l'objet de prescriptions particulières.
- démolition partielle ou totale d'une construction de 4 niveaux et plus en intérieur d'ilot (cf. prescription 2.2.2.).

Sur motivation, les autorités compétentes pour la délivrance du permis peuvent dispenser le demandeur d'une partie de la réalisation de cette étude patrimoniale et sanitaire.

Hors demande de permis unique, l'étude patrimoniale et sanitaire peut être demandée pour les demandes de permis en cas de :

- projet de démolition partielle et/ou de rénovation lourde sur une construction principale à front de rue, indépendamment de son annexe.
- division d'un bien de logement unifamilial en plusieurs unités de logement.
- projet d'établissement d'un commerce sur plusieurs parcelles.
- projet sur une annexe ou achterhuis d'un bien inscrit à l'inventaire légal.
- projet de remplacement des menuiseries extérieures.

Sur motivation, les autorités compétentes pour la délivrance du permis peuvent dispenser le demandeur, en tout ou en partie, de la réalisation de cette étude patrimoniale et sanitaire.

[6] Cette documentation comprend le Guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS « Grand-Place et ses environs ».

Cette étude comprend :

- une note d'intention résumant les grandes options du projet et ses motivations. Cette note répond entre autres à la prescription 1.1.2. du plan sur la compatibilité des affectations avec la pérennité du patrimoine.
- un inventaire photographique des parties intérieures et extérieures de l'ensemble du bâti impacté par les travaux (toiture et charpente, vue de chaque niveau, caves et annexes, ...).
- des études préliminaires (en fonction de leurs pertinences) :
    - une description de l'état physique du bien: état sanitaire, constat des pathologies et diagnostic.
    - Une analyse historique des parties du bien qui seront directement ou indirectement impactées par le projet de la demande de permis.
    - une étude de stabilité lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'y porter atteinte.
    - tout autre sondage ou toute autre investigation préliminaire — historique, archéologique, scientifique, technique, artistique, stratigraphique ou dendrochronologique — nécessaire à la bonne compréhension du projet.
    - en cas de restauration, la définition des principes et options de restauration.
- une description précise des travaux et techniques envisagés, y compris en cas de démontage. Cette description est justifiée au regard de la mise en valeur du patrimoine.
- des plans indiquant la localisation et l'emprise exactes de chaque catégorie de travaux.

1. **FONCTIONS URBAINES**

1.1. GÉNÉRALITÉS

1.1.1. Hors sites de mutation repris au plan n°4 qui font l'objet de prescriptions particulières, et sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5., les affectations du plan sont celles reprises au plan régional d'affectation du sol en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme. Ces affectations sont précisées par le plan particulier d'affectation du sol.

1.1.2. Les immeubles sont affectés à des fonctions compatibles avec la pérennité de leurs principales caractéristiques patrimoniales.

1.1.3. Le seuil du total des superficies de plancher affectées au logement atteint minimum un tiers de l'ensemble des superficies de plancher du périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs ».

1.1.4. Le seuil maximum du total des superficies de plancher affectées à de l'hébergement touristique ne peut dépasser 20% de l'ensemble des superficies de plancher du périmètre du plan particulier d'affectation du sol « Grand-Place et ses environs ».

1.1.5. A l'exception des rez-de-chaussée donnant sur des venelles et des impasses ainsi que sur les rues du Chêne et des Moineaux, les rez-de-chaussée adressés sur la rue sont prioritairement affectés à des fonctions d'activation et d'animation de l'espace public au sens du glossaire.

1.2. LOGEMENT

1.2.1. Les projets de plus de 500m^2 de superficies de plancher dédiée au logement, offrent une mixité de typologies d'unités comprenant au minimum 1 logement de 3 chambres.

1.2.2. Tout projet de logement favorise prioritairement les configurations traversantes ou à défaut à double orientation.

En cas de projet d'une superficie de plancher de logement supérieure à 500 m^2, celui-ci offre prioritairement une façade calme aux logements.

1.2.3. La division d'un logement unifamilial en plusieurs unités de logement répond aux conditions cumulées suivantes :

- la division permet d'assurer la conservation des principales caractéristiques architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment.
- le ou les niveaux sous combles ne peuvent constituer à eux seuls une unité de logement, sauf si la superficie de plancher du ou des niveaux sous combles est supérieure à 50 m^2 habitables (au sens du règlement régional d'urbanisme) et que le logement dispose d'une vue droite vers l'espace public ou l'intérieur d'ilot.
- un espace extérieur est autorisable selon les prescriptions générales reprises au point 2 « Caractéristiques des constructions ».

1.3. COMMERCE

Généralités

1.3.1. Un seul et même commerce peut s'établir sur plusieurs parcelles contigües aux conditions cumulées suivantes :

- le commerce n'est pas un commerce reca au sein d'un liseré de mixité locale ou un commerce touristique au sens du glossaire.
- les murs mitoyens sont maintenus. Des baies peuvent être percées dans les murs mitoyens de manière ponctuelle.
- les accès séparés vers les étages de chacun des immeubles sont maintenus ou créés.
- l'expression des rythmes du parcellaire et des façades (y compris de la devanture), ainsi que les caractéristiques architecturales de chaque immeuble sont conservées, tant au niveau de l'enveloppe que des espaces intérieurs.
- les annexes considérées comme non patrimoniales par les autorités délivrantes au moment de la demande de permis, sont démantelées au profit d'une cour végétalisée, plantée et en pleine terre, et ce en vue d'une meilleure habitabilité de la parcelle. Toutefois, l'aménagement de la cour peut être adapté pour des raisons de conservation archéologique.

1.3.2. Les commerces reca sont autorisés prioritairement dans les immeubles dont les rez-de-chaussée sont aménagés de manière licite à cet effet au moment de l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol. Ces commerces sont repris à titre indicatif au plan n°3 de la situation existante de fait.

1.3.3. Sans préjudice de la prescription 1.3.4., le périmètre du plan accueille un maximum de 20 commerces touristiques.

1.3.4. Ne sont pas autorisés au sein des cellules commerciales des bâtiments composant la Grand-Place et sa scénographie (c'est-à-dire visibles depuis tout point de la Grand-Place):

- les commerces de restauration rapide exploitant à titre principal une activité de friture et/ou de rôtisserie et/ou de grill et/ou de gaufre.
- les commerces touristiques.
- les commerces de nuit.
- les boîtes de nuit.
- les casinos, lunapark, agences de paris sportifs ou tout autre commerce exploitant à titre principal des jeux de hasard.
- les salons-lavoir.
- les commerces pour spectacles de charme, peepshow, sex-shop, ou commerce en lien avec des activités de prostitution.

1.3.5. Le commerce de gros n'est pas autorisé au sein du périmètre.

Liserés de mixité locale

1.3.6. Au sein des liserés de mixité locale repris au plan n°4, et en vue de préserver l'habitabilité des ilots concernés par ces liserés, le commerce répond aux conditions cumulées suivantes:

- le commerce peut être autorisé aux étages des constructions si les conditions locales le permettent. Toutefois le commerce ne peut pas s'étendre au-delà du 1er étage, espaces de stockage inclus, lorsque l'un des cas suivants se présente :
  - un accès séparé aux étages est existant.

- la typologie spécifique du bâtiment permet d'affecter les étages à du logement.

- la nature des activités des commerces est compatible avec le logement.

1.3.7. Au sein des liserés de mixité locale repris au plan n°4, et en vue de préserver l'habitabilité des ilots concernés par ces liserés, le commerce reca - non accessoire à un établissement hôtelier - ne peut occuper plus d'un tiers (1/3) du nombre de cellules commerciales composant une face d'ilot, angles compris :

- sauf si la face d'ilot comporte moins de 3 cellules commerciales.
- sauf si la face d'ilot comporte 3 reca ou moins.

Lorsque le chiffre de 1/3 ne correspond pas à un nombre entier, le chiffre est arrondi à l'unité supérieure.

1.3.8. Les liserés de mixité locale accueillent prioritairement des commerces de proximité, à l'exception de la rue Marché aux Herbes.

1.4. EQUIPEMENTS

1.4.1. Les équipements à destination locale et les services de proximité dont les activités sont directement liées à la vie de quartier sont prioritairement localisés au sein des liserés de mixité locale.

2. CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

2.1. GÉNÉRALITÉS

2.1.1. Tout projet contribue à l'amélioration des qualités de l'intérieur d'ilot - notamment par sa dédensification, l'augmentation de ses surfaces perméables et la mise en valeur de son patrimoine bâti - et ne peut dépasser la densité existante de la zone soumise à demande de permis.

2.1.2. La dédensification de l'intérieur d'îlot n'induit pas de compensation des superficies de plancher perdues par un report sur les constructions principales à front de rue, notamment au regard de la prescription 2.1.4.

2.1.3. L'implantation du bâti ainsi que le traitement des façades arrière en intérieur d'îlot participent à l'amélioration de l'habitabilité au sens du glossaire, et ce à l'échelle de l'îlot.

2.1.4. Toute intervention sur une construction existante met en valeur le patrimoine du périmètre du plan à travers :

- la conservation des caractéristiques stylistiques de la construction (ex : Ancien Régime, néoclassique ou éclectique) portant notamment sur les teintes des façades, leurs modénatures, les matériaux etc.
- la conservation des caractéristiques typo-morphologiques de la construction : rythmes parcellaires, gabarits, volumétries, hauteurs entre les niveaux, rythmes des travées et des façades (horizontal/vertical), proportion des baies (vide/plein), types de toitures, etc.
- le renforcement de la cohérence des « ensembles patrimoniaux » au sens de la stratégie B.3.2.1.

Les principales caractéristiques stylistiques et typo-morphologiques du bâti au sein du périmètre ainsi que les ensembles patrimoniaux sont décrits dans les planches explicatives annexées au plan.

2.2. MESURES CONSERVATOIRES

2.2.1. A l'exception des sites de mutation qui font l'objet de prescriptions particulières, les constructions principales à front de rue et les annexes patrimoniales au sens du glossaire ne peuvent pas être démolies, sauf en cas de force majeure. Ces circonstances sont à justifier par un rapport d'expertise technique incluant :

- une analyse technique détaillée justifiant du recours à la clause de la force majeure et listant les parties du bâti qui peuvent être potentiellement préservées.
- un bilan environnemental indépendant[7] comparant d'une part la préservation/rénovation du bâti existant et, d'autre part, la démolition/reconstruction d'un nouveau bâtiment.
- une étude patrimoniale et sanitaire comprenant une analyse de l'impact de cette démolition, tant sur les immeubles des parcelles adjacentes que pour l'inscription de la Grand-Place sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

[7] Le bilan environnemental comprend un bilan carbone ainsi que les impacts relatifs au cycle de la vie (environnementaux et financiers) des matériaux entrants lors des opérations de construction/rénovation (en termes de production, transport, adaptation, maintenance, réutilisation, fin de vie, etc.)

2.2.2. En cas de démolition partielle ou totale d'une construction de 4 niveaux et plus en intérieur d'ilot, considérée comme non patrimoniale au sens du glossaire, une étude patrimoniale et sanitaire est requise. Cette étude analyse l'impact de la démolition sur le patrimoine bâti de la parcelle concernée ainsi que sur celui des parcelles adjacentes.

2.2.3. Lors de projets de rénovation soumis à permis d'urbanisme, et en l'absence du « guide de mise en œuvre des stratégies du PPAS « Grand-Place et ses environs » » mentionné au point B.3.2.1. du volet stratégique, un inventaire complet des éléments patrimoniaux, tels que les éléments architecturaux et décoratifs, est établi. Cet inventaire est réalisé en vue de maintenir/restaurer ces éléments et de les inclure dans les futurs projets. L'inventaire doit documenter notamment les planchers anciens, les cages d'escaliers, les châssis, les revêtements de sol (carrelages, tomettes, carreaux de ciment, etc.), les ferronneries (balustrades, grilles, garde-corps, etc.), le petit patrimoine (éléments décoratifs qui ornent les façades : les sculptures, les moulures, les ornements en fer forgé ou en pierre, les corniches, les vitraux) ainsi que d'autres détails architecturaux qui confèrent au bâtiment son caractère unique.

2.2.4. Afin de garantir la fonction de ventilation aux caves anciennes - essentielle pour prévenir l'accumulation d'humidité, maintenir une température stable et assurer une qualité d'air intérieur saine - toute intervention portant sur des caves datant d'avant la seconde guerre mondiale respecte la matérialité propre au bâti ancien, notamment à travers la préservation ou le réaménagement du soupirail.

Toute mesure d'étanchéification, tant au niveau des murs que du sol, n'est pas autorisée. L'usage du ciment ou -de tout autre matériau étanche empêchant la perméabilité des supports n'est pas autorisé.

2.3. RECONVERTIBILITÉ

2.3.1. Sans préjudice de la prescription générale 1.1.2., toute nouvelle construction portant sur une superficie de plancher supérieure à 1.000m^2 est conçue de manière à être adaptable et reconvertible vers les affectations autorisées par le plan.

2.4. MATÉRIAUX

2.4.1. Les projets sur l'enveloppe extérieure du bâti maximisent la durabilité des matériaux. Ces matériaux sont en accord avec les qualités patrimoniales du bien. Ils respectent les qualités techniques propres au bâti ancien en privilégiant la perméance, les matériaux assemblés et l'utilisation de matériaux historiques tels que le bois, la chaux, la brique, la pierre naturelle, la terre cuite, l'ardoise etc.

Les matériaux suivants ne sont pas autorisés (liste non exhaustive):

- les revêtements synthétiques pour les façades à l'exception des enduits et des peintures.
- les matériaux synthétiques pour le recouvrement des toitures autres que les toitures plates.
- l'utilisation du PVC pour les menuiseries extérieures (châssis de fenêtre, portes, corniches, ...) et les descentes d'eau pluviale.
- les coupoles en matériaux synthétiques.
- les vitrages réfléchissants et les verres fumés.

2.4.2. Les bardages ne sont pas autorisés pour les biens inscrits à l'inventaire légal du patrimoine architectural et les biens classés.

2.5. FAÇADES

Généralités

2.5.1. Dans le cadre de travaux, les matériaux d'origine de finition et de constitution des façades sont conservés. Les nouveaux matériaux de rénovation mis en œuvre respectent les caractéristiques techniques du bâti ancien. L'usage de matériaux à base de ciment n'est pas autorisé.

2.5.2. A l'exception des murs dont la brique est destinée à être apparente, les façades ont une teinte claire. Les couleurs sombres, criardes ou brillantes ne sont pas autorisées.

Le dérochage de façade enduite n'est pas autorisé. En cas de travaux sur des façades dérochées, celle-ci sont recouvertes d'un enduit. L'enduit respecte les caractéristiques techniques du bâti ancien. Il est minéral, à finition lisse et de teinte claire. Les enduits à base de ciment ne sont pas autorisés.

2.5.3. Les prescriptions générales 2.5.1. et 2.5.2. s'appliquent sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment (pignons latéraux, murs d'héberge et murs mitoyens visibles depuis l'espace public).

2.5.4. En cas d'élévation d'une nouvelle façade, sa composition :

- s'inscrit dans le caractère étroit du parcellaire historique du périmètre.
- prend en compte la prescription 2.1.4., en considérant la lecture de la face d'ilot dans laquelle la façade à rue s'inscrit, et ce afin de conserver les qualité patrimoniales d'accompagnement du tissu traditionnel.

Rez-de-chaussée

2.5.5. En cas de nouvelle construction, la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée de la construction à front de rue s'inscrit dans la continuité des hauteurs sous-plafond des rez-de-chaussée des bâtiments composant la face d'ilot auquel cette nouvelle construction appartient.

2.5.6. Dans le cas d'un accès séparé menant aux étages, celui-ci doit être maintenu.

2.5.7. Les entrées de garages/parkings dans les façades des constructions à front de rue ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- le projet intègre une entrée de parking existante.
- le projet est une nouvelle construction située hors zone piétonne.
- la largeur de la façade atteint un minimum de 10mètres.
- le projet rationnalise les entrées et sorties de parkings. En cas d'impossibilité, le projet évite l'effet de mur aveugle.
- la création de la baie prend en compte la lecture de la face d'ilot sur laquelle la façade vient s'inscrire.
- les conditions locales le permettent, notamment au regard du plan de circulation local, du type de façade et des affectations.

Baies

2.5.8. Les menuiseries extérieures d'origine du bâti correspondant aux 3 typologies reprises au sein des planches explicatives, sont prioritairement conservées et restaurées. En cas de remplacement, ces menuiseries sont en bois et respectent les modèles de châssis originels, les modénatures typologiques, les profils, les moulurations et leurs proportions par rapport aux baies décrites dans les planches explicatives.

Les bois exotiques apparents ne sont pas autorisés. Les seuils d'origine sont à préserver.

2.5.9. Les couleurs des menuiseries extérieures ainsi que les encadrements des baies sont en harmonie avec les façades du bâtiment concerné. Les aérateurs intégrés aux menuiseries extérieures sont limités au strict nécessaire en façade à rue, linéaires et parfaitement intégré au châssis.

Sauf en cas de remplacement à l'identique des menuiseries d'origine comprenant des habillages d'ébrasements, celui-ci n'est pas autorisé.

Garde-corps

2.5.10. Les garde-corps des balcons d'origine du bâti correspondant aux 3 typologies reprises au sein des planches explicatives sont conservés. Dans le cadre de travaux de rénovation, les éléments de fixation à la façade et au balcon en pierre sont pris en compte.

2.5.11. Les nouveaux garde-corps des balcons ou des baies sont en acier, en fer forgé ou en fonte, composés de vides et de pleins, et expriment une tendance à la verticalité.
Les garde-corps en verre, en panneaux de verre et en tôle ne sont pas autorisés. Ils ne sont pas traités par de l'acier inoxydable et/ou de l'aluminium apparent.

2.5.12. La main courante des garde-corps est en bois ou en métal.

Pignons

2.5.13. La rénovation des rampants et ressauts de pignons est réalisée sous forme de table de plomb. L'usage du zinc, du cuivre, et autres matériaux n'est pas autorisé.

2.5.14. Les baies dans le pignon des immeubles de type Ancien régime sont conservées.

Corniches

2.5.15. Les corniches sont en matériaux distincts du revêtement principale de la façade. L'emballage ou la réalisation d'un caisson sur des corniches traditionnelles, quel qu'en soit le matériau, n'est pas autorisé.

2.5.16. Le remplacement partiel ou complet des corniches traditionnelles du bâti et/ou correspondant aux 3 typologies reprises au sein des planches explicatives, respecte les matériaux, les profils, les modénatures, les décors, les moulurations et les finitions d'origine. En cas de travaux d'isolation de toiture par l'extérieur, la corniche fait l'objet d'un ajustement en prenant en considération la surépaisseur de l'isolant. Lorsqu'il est visible, le principe constructif de l'échelle de corniche compressée par la sablière est maintenu.

2.5.17. Les corniches et les dispositifs de recueillement des eaux sont interrompus lorsque la travée de la façade se prolonge par une lucarne pignon. Les raccords aux descentes d'eau sont adaptés en conséquence.

Les éléments de récolte et conduite des eaux pluviales sont en zinc naturel ou prépatiné, en plomb, en cuivre ou en fonte.

2.6. SAILLIES

Balcons

2.6.1. De nouveaux balcons peuvent être créés aux conditions cumulatives suivantes :

- la parcelle concernée fait l'objet d'une dédensification préalable selon les prescriptions du règlement régional d'urbanisme.
- les balcons ne constituent pas le prolongement d'une activité commerciale.
- les balcons ne dégradent pas l'habitabilité de l'intérieur d'ilot (bruit, ombre, vis-à-vis, ...).
- les balcons sont limités au strict minimum afin de ne pas dénaturer les façades et de préserver soit les qualités patrimoniales caractéristiques de l'intérieur d'ilot, soit la cohérence d'ensemble du front bâti donnant sur l'espace public.
- les balcons respectent les proportions qui caractérisent les façades concernées. Elles sont placées moyennant l'abaissement de l'allège d'une seule baie, et sans élargissement de cette même baie.

Auvents

2.6.2. Les auvents existants des rues Henri Maus et de la Bourse sont conservés et maintenus en parfait état de propreté et d'entretien. Leur restaurations respectent le modèle d'origine.

2.7. TOITURES

Nouvelles toitures

2.7.1. Toute nouvelle toiture d'un bâtiment existant situé à front de rue et relevant d'une typologie « Ancien Régime », « néoclassique » ou « éclectique » s'inscrit dans les styles de toitures repris dans les planches explicatives.

Toitures historiques au sens du glossaire

2.7.2. Les toitures historiques sont maintenues et leurs caractéristiques respectées, en ce compris les structures anciennes (poutraisons, charpentes, etc.) ainsi que les teintes et matériaux d'origine (tuiles ou ardoises naturelles, cuivre, zinc), tels que détaillés dans les planches explicatives annexées au plan.

2.7.3. Les pentes des toitures historiques ne peuvent pas être modifiées et les lucarnes respectent les caractéristiques stylistiques historiques du bien.
Ces lucarnes sont autorisées à condition que leur largeur cumulée ne dépasse pas la largeur totale des baies du niveau directement inférieur, qu'elles respectent le rythme des fenêtres de la façade et qu'elles soient axées sur celles-ci, ou le cas échéant centrées sur la façade ou sur un trumeau.

Ces lucarnes sont prioritairement orientées en intérieur d'ilot.

Toitures plates

2.7.4. Les toitures plates font prioritairement l'objet d'une isolation dans les règles de l'art avant tout autre projet d'aménagement.

2.7.5. Les toitures plates d'une superficie supérieure à 20 m^2 sont :

- soit aménagées en toitures vertes au minimum semi-intensives hormis au droit des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques. Cette disposition n'exclut pas l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable.
- soit équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable, avec dans la mesure du possible des toitures vertes extensives, ou à un stockage d'eau. Cette disposition n'exclut pas l'aménagement d'une toiture verte.
- soit aménagées en terrasses paysagères végétalisées à des fins de séjour.

Sauf en cas d'impossibilité technique, des toitures intensives sont prioritairement intégrées aux projets des sites de mutation.

2.7.6. Les toitures d'une superficie égale ou inférieure à 20 m^2, qui ne font pas l'objet d'un aménagement visé à la prescription 2.7.5., ont un revêtement réalisé dans un matériau avec un albédo plus élevé que les toitures plates traditionnelles en bitume.

Balcons en toiture

2.7.7. Pour tout immeuble, un balcon peut être créé en décaissé de toiture (tropézienne) aux conditions cumulatives suivantes :

- les pignons restent intacts.
- le balcon se crée entre 2 fermes conservées en cas de toiture historique au sens du glossaire.
- le balcon n'est pas visible depuis la rue.

2.8. GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES (GIEP)

2.8.1. Tout projet relatif à la construction ou la rénovation lourde de l'entièreté d'un bâtiment, vise en priorité une prise en charge optimale de l'eau sur la parcelle en prévoyant :

a. La réutilisation de l'eau de pluie et tout autre technique visant un usage rationnel de l'eau :

- les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces actives du projet sont dirigées vers une citerne de récupération des eaux pluviales dimensionnée en fonction des besoins des utilisateurs du site tout en recherchant un optimum économique.
- cette citerne est raccordée à au moins un robinet de service et à un WC. Le trop-plein est pris en charge conformément au paragraphe suivant b.
- en cas de citerne constituée de plusieurs unités, celles-ci respectent collectivement les conditions visées par le présent paragraphe.

b. Une limitation de l'impact de toutes les eaux de ruissellement sur le réseau d'égouttage en visant un objectif de 'zéro rejet' et ce, à l'aide de dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle, et apportant prioritairement une plus-value paysagère et environnementale :

- a minima, la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales s'opère sur le terrain, telle que définie dans la note « Pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux résiduaires urbaines en Région de Bruxelles-Capitale »[8].

[8] https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/NOT_20190220_GuideLinesPluieRef_BiblioVirt_FR.pdf

- Au vu du contexte spécifique du périmètre du plan, en cas d'impossibilité notamment technique, le volume et le débit d'eau rejeté hors site sont limités au strict minimum et renvoyés par ordre de priorité, vers :
    1° un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de stockage ou d'infiltration suffisante.
    2° l'égout et ce, après tamponnage et avec un débit limité au strict minimum admissible par le gestionnaire de réseau d'égouttage.
- pour les sites de mutation, le gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle se fait de préférence à ciel ouvert.

Une note de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales est à fournir pour les sites de mutation ainsi que pour les projets de plus de 1.000m^2 au sol. La pluie de référence à prendre en compte pour dimensionner les volumes minimum à gérer sera une centennale sur base de la 'méthode des pluies'.

2.8.2. Si des niveaux souterrains sont prévus et qu'ils sont situés dans la nappe phréatique, un système de drainage passif adapté est prévu permettant d'assurer l'écoulement naturel de celle-ci.

2.9. INSTALLATIONS TECHNIQUES

2.9.1. Les installations techniques telles que les conduites d'air, de fumée, d'évacuation, etc. sont dans la mesure du possible intégrées dans le volume du bâti et les conduits existants, sans que cela ne porte préjudice aux qualités patrimoniales de l'immeuble. En cas d'impossibilité d'intégrer les techniques dans le volume bâti, les installations techniques sont compatibles avec le patrimoine et l'habitat aux niveaux de l'esthétique et du confort (vues, nuisances acoustiques (extérieures et intérieures - ponts acoustiques - odeurs, ...).

2.9.2. Les installations techniques sont régulièrement entretenues. Celles qui ne sont pas utilisées sont enlevées et le bâtiment remis dans son état d'origine.

3. ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1. AMÉNAGEMENT DE L'INTÉRIEUR D'ILOT

3.1.1. Les actes et travaux améliorent les qualités végétales et paysagères des intérieurs d'ilots, à travers, notamment :

- l'augmentation de la perméabilité des sols.
- la création/maintien des surfaces de pleine terre.
- la mise en valeur du bâti en façades arrières et latérales.
- le traitement qualitatif des murs aveugles.

3.1.2. Tout aménagement en intérieur d'ilot, y compris au moyen de l'utilisation de matériaux favorisant l'absorption du bruit, assure la tranquillité de celui-ci.

Au vu de leurs localisations le long de voiries au trafic plus intense, les intérieurs des ilots n°1, 2, 3, 24, 25, 26, 27 et 28 au plan n°4 sont plus spécifiquement préservés des nuisances du bruit. Pour ces ilots, les percées au sein du front bâti le long des rues de l'Ecuyer et du Lombard ne sont pas autorisées.

3.1.3. Les terrasses de commerces, de restaurants et cafés à titre principal, ne sont pas autorisées en intérieur d'ilot.

3.2. RÉSILIENCE AU SEIN DES ESPACES OUVERTS PRIVATIFS

3.2.1. La continuité paysagère et végétale des espaces ouverts est recherchée en surface. En sous-sol, cette continuité se concrétise par de la pleine terre, sous réserve d'éléments archéologiques d'ordre patrimonial.

3.2.2. Les espaces ouverts végétalisés existants sont préservés ou compensés dans leur entièreté.

Les espaces ouverts végétalisés nouvellement créés ou résultant d'une compensation de perte d'un espace ouvert végétalisé existant, sont prioritairement d'un seul tenant et localisés de manière à renforcer le potentiel d'une continuité écologique avec les espaces ouverts contigus.

3.2.3. L'espace ouvert participe à la réalisation d'un réseau de fraîcheur, à l'amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales, à la contribution au développement du maillage vert et au développement des biotopes urbains à travers la mise en œuvre des moyens cumulatifs suivants :

- la perméabilisation des sols et l'utilisation de matériaux poreux favorisant la perméabilité.
- la création de biotopes et de lieux d'accueil de la petite faune, notamment l'avifaune.
- la création en pleine terre de surfaces horizontales et le cas échéant verticales végétalisées. En cas de contraintes locales prouvées, des zones plantées sont créées avec une profondeur de substrat maximalisée au vu du projet.
- la plantation d'espèces végétales indigènes ou d'avenir (c'est-à-dire des essences adaptées au contexte du réchauffement climatique). Le choix des végétaux doit être en adéquation avec les particularités techniques rencontrées.

4. ESPACE PUBLIC

4.1. GÉNÉRALITÉS

4.1.1. Les aménagements des voiries s'inscrivent dans une logique de cohérence historique et paysagère du réseau viaire. Ils préservent la lisibilité des rues et de leurs embranchements, valorisant les perspectives sur le bâti historique et la connectivité visuelle entre les voiries. Les spécificités du relief (versant – fond de vallée) sont valorisées.

4.1.2. Le tracé de la Steenweg est aménagé comme un ensemble cohérent et continu, incluant le site de mutation « Espagne- Putterie ». Son rôle de colonne vertébrale historique du périmètre est mis en valeur.

4.1.3. La continuité des revêtements est assurée et le nombre de matériaux limités. La typo-morphologie historique du réseau viaire est respectée. Les aménagements de voiries intègrent des trottoirs ou des aménagements évoquant le trottoir.

4.1.4. Le mobilier urbain est durable et vise la cohérence sur l'ensemble du périmètre.

4.2. RÉSILIENCE DE L'ESPACE PUBLIC

4.2.1. Au vu de la spécificité du périmètre, l'ambition environnementale des aménagements de l'espace public recherchée à travers les prescriptions générales 4.2.2. à 4.2.7., trouve un équilibre avec l'ambition de mise en valeur du paysage urbain bâti et non-bâti, consistant en un aménagement en cohérence avec la matérialité patrimoniale et historique des lieux. Une attention spécifique est portée aux zones de raccord entre les revêtements en pavés traditionnels de la Grand-Place et de ses abords immédiats, et le reste de l'espace public.

4.2.2. La continuité paysagère et végétale des espaces ouverts est recherchée en surface. En sous-sol, cette continuité se concrétise par de la pleine terre, sous réserve d'éléments archéologiques d'ordre patrimonial.

4.2.3. Les aménagements en voirie participent à la diminution du phénomène d'ilot de chaleur, à l'amélioration de la biodiversité, à une gestion intégrée des eaux pluviales et à une ambiance sonore qualitative. A l'exclusion de la Grand-Place et de ses abords immédiats, l'aménagement des voiries remplit les conditions cumulatives suivantes :

- il utilise des matériaux de revêtement (semi)perméables, tout en prenant en compte les contraintes liées aux flux, tonnages, confort de marche ou de roulement pour les vélos ...
- il met en œuvre des dispositifs favorisant la rétention, l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des eaux pluviales non souillées (noues, fossés...).
- il favorise l'utilisation de matériaux présentant un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur. Ces matériaux sont en cohérence avec les matériaux existants au sein du périmètre du plan.
- il utilise des matériaux, fondations et revêtements absorbants afin d'éviter la propagation du bruit dans les rues non-piétonnes.
- il privilégie le réemploi des matériaux et l'utilisation de matériaux d'origine locale.

4.2.4. La végétalisation des voiries est maximalisée. Les strates sont diversifiées et propices à la biodiversité. Les espèces sont variées, indigènes et choisies suivant le contexte de plantation.

4.2.5. Les espaces de pleine terre existants sont au minimum préservés ou intégralement compensés. En cas de compensation, le projet démontre en quoi le nouvel aménagement urbain contribue à renforcer les maillages verts, à réduire les effets d'ilots de chaleur et à améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales.

4.2.6. Un maillage vert du périmètre est indiqué au plan n°4. Il renforce la connectivité écologique et paysagère des espaces verts entre eux. Ce maillage comporte la présence significative d'arbres à haute tige permettant l'ombrage. Ils sont plantés de manière à permettre leur croissance saine et aisée.

4.2.7. L'aménagement intègre autant que possible la présence de l'eau comme élément paysager, contribuant au rafraichissement.

4.3. GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES (GIEP)

4.3.1. L'aménagement de l'espace ouvert public limite l'impact de toutes les eaux de ruissellement sur le réseau d'égouttage en visant un objectif de 'zéro rejet' ; et ce, à l'aide de dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales au droit des surfaces aménagées ou au plus proche de celles-ci, apportant prioritairement une plus-value paysagère et environnementale :

- la pluie de référence à prendre en compte pour dimensionner les volumes minimum à gérer est une centennale sur base de la 'méthode des pluies' et a minima, en cas de d'impossibilité technique dûment démontrée, d'assurer la totalité de la gestion intégrée de ces eaux pluviales sur le terrain selon la note « pluies de référence pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des eaux résiduaires urbaines en Région de Bruxelles-Capitale »[9].
- le volume et le débit d'eau rejeté hors site sont limités au strict minimum et renvoyés par ordre de priorité, vers :
  - un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de stockage ou d'infiltration suffisante.
  - l'égout et ce, après tamponnage et avec un débit limité au strict minimum admissible par le gestionnaire de réseau d'égouttage.

Au vu de la spécificité du périmètre, l'ambition GIEP de ces aménagements doit trouver un équilibre avec l'ambition de mise en valeur du paysage urbain, consistant en un aménagement en cohérence avec la matérialité patrimoniale et historique des lieux.

[9] https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/NOT_20190220_GuideLinesPluieRef_BiblioVirt_FR.pdf

5. VUES ET PERSPECTIVES

5.1. Les vues et perspectives depuis et vers la Grand-Place sont préservées. Toute extension en hauteur ou en largeur d'un immeuble, visible/perceptible depuis n'importe quel point de la Grand-Place (au niveau moyen de 1m70 d'une tête d'homme), et/ou depuis n'importe quel endroit du balcon de l'Hôtel de Ville (au niveau moyen de 1m70 d'une tête d'homme) est interdite.

5.2. Les vues et perspectives depuis la Grand-Place vers ses rues annexes sont également préservées. Ces rues sont les rues au Beurre, Chair et Pain, des Harengs, de la Colline, des Chapeliers, Charles Buls et de la Tête d'Or. Toute extension en hauteur ou en largeur d'un immeuble doit être motivée sur base de la mise en valeur du patrimoine de la zone.

5.3. Les vue sur la flèche de l'Hôtel de Ville (au niveau moyen de 1m70 d'une tête d'homme) depuis la place d'Espagne, le boulevard de l'Impératrice, les rues des Pierres, du Marché aux Fromages, du Marché aux Herbes (y compris au lieu-dit de la place Agora), du Marché au Charbon, au Beurre, Henri Maus, de la Bourse, la place de la Bourse et le Mont des Arts, ne peut pas être altérée.

5.4. Les éléments susceptibles d'altérer les vues et perspectives reprises au point 5 des prescriptions générales incluent notamment des éléments de moindre importance tels que les casquettes de terrasses en toiture (rooftops).

5.5. Pour tout projet susceptible d'altérer les vues et perspectives reprises au point 5 des prescriptions générales, des coupes et simulations de vues spécifiques peuvent être exigées par l'autorité délivrante du permis.

6. PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION

6.1. Conformément à l'article 41§2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), un périmètre de préemption est adjoint au présent plan. Son périmètre correspond au périmètre du plan particulier d'affectation du sol.

Le périmètre de préemption est institué dans l'intérêt général, en vue de :
1. réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale ou des communes ou des C.P.A.S.
2. lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres.
3. sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé.
4. réaliser des logements de type social ou des logements moyens.
5. permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale.
6. favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'Affectation du Sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
7. faciliter la mise en œuvre ou l'exécution des programmes de revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine.

ZONES À PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

7. SITES DE MUTATION

7.1. SITE DE MUTATION A « ECUYER »

Affectations

7.1.1. A l'exception du bureau et des établissements hôteliers qui ne sont pas autorisés, les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé le site de mutation A « Ecuyer », s'appliquent au présent PPAS.

Toutefois, le commerce - espaces de stockage inclus - est limité aux rez-de-chaussée des constructions.

Caractéristiques des constructions

7.1.2. Dans la mesure du possible, le projet comprend le maintien partiel du bâti existant.

7.1.3. Les implantations des constructions visent à :

- rétablir et garantir de manière effective l'habitabilité de l'ilot au sens du glossaire, par l'instauration stricte de zones de dégagement aux façades arrières des constructions des bâtiments rue des Fripiers et rue Grétry.
- assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux nouvelles constructions.

Le cas échéant, une note d'ensoleillement analysant l'impact du projet sur l'habitabilité des nouveaux logements et des étages des constructions existantes alentours peut être exigée par les autorités délivrantes du permis.

7.1.4. Sans préjudice de la conservation d'une partie du bâti existant, les caractéristiques des constructions à front de la rue de l'Ecuyer sont les suivantes :

- les constructions à front de rue ont un gabarit de maximum 6 niveaux sous corniches. En cas de toiture plate, un étage supplémentaire en retrait est autorisé.
- l'implantation des constructions à front de rue retrouve un front bâti cohérent conforme au plan d'alignement sur le périmètre.
- la hauteur du rez-de-chaussée sous le seuil des baies du 1er étage s'inscrit dans la continuité des hauteurs des rez-de-chaussée commerciaux de l'immeuble n°21-23 rue de l'Ecuyer.

7.1.5. Sans préjudice de la conservation d'une partie du bâti existant, les constructions à front de la rue de la Fourche ont un gabarit de maximum 4 niveaux sous corniches. En cas de toiture plate, un étage supplémentaire en retrait est autorisé.

7.1.6. L'intérieur d'ilot est exclusivement accessible aux occupants du site, et ce afin de le préserver de l'animation de la rue.

Espaces ouverts

7.1.7. La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.

7.2. SITE DE MUTATION B « MARCHÉ AU CHARBON »

Affectations

7.2.1. Le site est affecté aux logements, à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au bureau et aux activités productives.
Par immeuble, les superficies de plancher de l'équipement ne peuvent pas dépasser 1.500m^2 et celles du bureau 3.500m^2.
Les superficies de plancher des activités productives peuvent être autorisées jusqu'à 1.500m^2. Elles sont compatibles avec l'habitation et prioritairement localisées aux rez-de-chaussée des constructions à front de rue. Elles ne s'étendent pas en intérieur d'ilot.

Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, le site peut être affecté au commerce et au grand commerce spécialisé. Toutefois, le commerce est limité aux rez-de-chaussée des constructions à front de rue et ne peut pas s'étendre en intérieur d'ilot.

Le site peut également être affecté aux établissements hôteliers. Ceux-ci ont une capacité qui ne dépasse pas 150 chambres par immeuble.

7.2.2. En cas de programme mixte, le logement et/ou l'équipement occupent prioritairement les constructions à front de la rue Marché au Charbon.

Caractéristiques des constructions

7.2.3. Aucune augmentation de superficies de plancher hors-sol et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.

7.2.4. A l'exception des annexes de 1 à 2 niveaux qui sont démolies, les constructions existantes du site au moment de l'adoption du plan sont préservées et valorisées tout en permettant des interventions contemporaines qui s'intègrent à l'environnement bâti.

Toutefois, des démolitions de constructions en intérieur d'îlot peuvent être autorisées en vue de dédensifier le site et d'en améliorer l'habitabilité. Dans ce cadre, aucune reconstruction n'est admise en intérieur d'îlot.

Lorsque cette dédensification, réalisée conformément à la prescription 7.2.4., nécessite d'intervenir sur des bâtiments à front de rue afin de faciliter les travaux, ces interventions sont autorisées pour autant qu'elles se limitent au strict nécessaire.

7.2.5. Le parking est limité au sous-sol. Les entrées et sorties du parking sont situées le long de la rue de l'Amigo.

Espaces ouverts

7.2.6. La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.

7.3. SITE DE MUTATION C « CHÊNE »

Affectations

7.3.1. A l'exception de la construction rue de l'Etuve n°38, le site est affecté aux logements, à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, au bureau et aux activités productives. Par immeuble, les superficies de plancher de l'équipement ne peuvent pas dépasser 1.500m^2 et celles du bureau 3.500m^2.

Les superficies de plancher des activités productives peuvent être autorisées jusqu'à 1.500m^2. Elles sont localisées prioritairement aux deux premiers niveaux de la construction en intérieur d'îlot de la parcelle rue du Chêne n°8 (anciens ateliers de la Ville de Bruxelles) et ne sont pas autorisées au sein de la Maison patricienne (rue du Chêne n°10).

Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, le site peut être affecté au commerce. Les superficies de plancher du commerce ne peuvent pas dépasser 1.000m^2 par immeuble et sont organisées de manière à assurer l'animation de la rue.

Le site peut également être affecté aux établissements hôteliers. Ceux-ci ont une capacité qui ne dépasse pas 80 chambres par immeuble, sous conditions reprises au sein des prescriptions 7.3.6. et 7.3.7.

Toutes les affectations au sein du site sont compatibles avec l'habitation et un intérieur d'ilot calme.

7.3.2. Les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé la construction rue de l'Etuve n°38 du site de mutation C « Chêne », s'appliquent au présent PPAS.

Caractéristiques des constructions

7.3.3. Aucune augmentation de superficies de plancher et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.

7.3.4. Les annexes patrimoniales au sens du glossaire ne peuvent pas être démolies, sauf en cas de force majeure et selon les conditions reprises au sein de la prescription 2.2.1. du plan.

7.3.5. Sans préjudice de l'application de la prescription particulière 7.3.4 et à l'exception des annexes non patrimoniales de deux niveaux et moins, les constructions existantes du site au moment de l'adoption du plan sont préservées et valorisées tout en permettant des interventions contemporaines intégrées à l'environnement bâti.

Des démolitions en intérieur d'ilot sont toutefois autorisées aux conditions cumulées suivantes :

- les démolitions participent à libérer la façade arrière de la construction à front de la rue du Chêne n°8 pour lui donner une plus grande habitabilité.
- Plus d'1/3 des superficies de plancher est affecté au logement sur la parcelle rue du Chêne n°8.
- La démolition entre dans un projet global de mise en valeur et de conservation de l'architecture, y compris industrielle, du bâti existant.

7.3.5. La double hauteur du rez-de-chaussée de la construction en intérieur d'îlot est valorisée.

7.3.6. Au vu des qualités patrimoniales de la Maison patricienne sise rue du Chêne n°10, tout projet garantit le maintien des caractéristiques architecturales et ornementales d'origine du bâtiment (volumes, hauteurs sous plafonds, spécificités des circulations avec plan en enfilade, stucs, boiseries, ferronneries, voûtes, charpente, ...).

7.3.7. En cas de projet de logements au sein de la Maison patricienne, ceux-ci sont de grande taille et limitent le nombre de techniques, de cloisonnements et de circulations, notamment horizontales.

En cas de projet d'établissement hôtelier, la Maison patricienne accueille prioritairement les espaces communs (réception, restaurant, salle de conférence, ...) au sein des espaces en enfilade en vue de préserver cette spécificité du bâtiment. Les espaces en enfilade qui ne sont pas occupés par des communs peuvent accueillir des chambres de grande taille afin de limiter le nombre de techniques, de cloisonnements et de circulations, notamment horizontales.

Espaces ouverts

7.3.6. Le parking à ciel ouvert pour les voitures n'est pas autorisé dans la cour intérieure, à l'exception du stationnement destiné aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celui en lien avec les activités productives qui s'y développent.

7.3.7. L'accès au site via la rue de l'Etuve, ancienne venelle d'accès, est mis en valeur et activé au profit des usagers/occupants du site. La venelle permet une traversée entre la rue de l'Etuve et la rue du Chêne.

7.3.8. La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.

7.4. SITE DE MUTATION D « ESPAGNE - PUTTERIE »

Généralités

7.4.1. Le site accueille un parc urbain. L'aménagement de l'espace public priorise la fonction environnementale, la fonction de séjour et de détente ainsi que les déplacements des modes actifs.

L'aménagement du parc urbain est pensé comme un tout cohérent avec une haute qualité paysagère et s'inscrit dans les maillages verts repris au plan n° 4. Il vise la lisibilité et la simplicité de cet espace ainsi qu'à offrir un ilot de fraîcheur et de calme aux usagers du périmètre du plan.

Affectations

7.4.2. Les espaces ouverts de la place d'Espagne situés en sous-zone D1 ainsi qu'en sous-zones D2 au plan n°4 du plan particulier d'affectation du sol, sont affectés en zone de parc au sens du plan régional d'affectation du sol.

Les espaces ouverts du parc urbain au plan d'aménagement, et situés hors des sous-zones D1 et D2 du plan n°4 du PPAS, sont affectés en voirie associée à une zone de parc au sens du glossaire.

7.4.3. Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5., les prescriptions des zones du PRAS au sein desquelles sont situés les espaces bâtis hors-sol du site de mutation D « Espagne – Putterie » s'appliquent au présent PPAS.

7.4.4. Les espaces bâtis en sous-sol de la place d'Espagne sont affectés, sans limitation de seuil de superficies de plancher, à du parking public, à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives.

Les infrastructures en lien avec la gare Centrale et au profit de ses usagers (ex : stationnement vélo ou point relais) ainsi que les infrastructures favorisant la résilience environnementale du périmètre y sont priorisés.
Les activités productives – en ce compris un centre de distribution urbaine au sens du glossaire - sont compatibles avec l'aménagement d'un parc urbain au sein du périmètre.

Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5., les espaces bâtis en sous-sol de la place d'Espagne peuvent être affectés à du commerce d'une superficie de plancher de maximum 5.000m^2 et à du grand commerce spécialisé d'une superficie de plancher de maximum 5.000m^2.

7.4.5. Pour toutes les affectations autorisées, le projet répond aux conditions cumulatives suivantes :

- les affectations autorisées sont compatibles avec la fonction de parc urbain du site de mutation.
- les mobilités inhérentes à l'occupation du sous-sol, en particulier la gestion logistique et les livraisons, sont incluses au sein du sous-sol.
- les mobilités inhérentes à l'occupation du sous-sol n'utilisent pas la trémie donnant sur la place du Marché aux Herbes.
- les mobilités inhérentes à l'occupation du sous-sol ne porte pas atteinte à l'ouverture du parc vers le boulevard de l'Impératrice.

Caractéristiques des constructions

7.4.6. L'aménagement des constructions vise à donner une meilleure lisibilité à la place d'Espagne à travers la construction d'un front bâti cohérent, l'intégration des terrasses (saillies) au sein du bâti et la résolution des angles morts, des murs aveugles et des espaces délaissés.

Les rez-de-chaussée des constructions sont occupés par des fonctions d'activation et d'animation au sens du glossaire, y compris les rez-de-chaussée donnant sur la place d'Espagne.

7.4.7. Les gabarits existants des constructions ne peuvent être augmentés.

7.4.8. Les constructions donnant sur le Carrefour de l'Europe sont en cohérence architecturale avec la gare centrale. En cas de restructuration du bâti, une connexion directe et lisible pour les modes actifs est prévue entre le Carrefour de l'Europe et la Grand-Place via la place d'Espagne. La connexion est concrétisée par un engagement de passage public sur sol privé.

7.4.9. Les activités liées à la galerie de la gare centrale et aux sous-sols de la place d'Espagne sont groupées et rationnalisées. Les futurs aménagements en lien avec ces activités visent à leur donner un accès via le boulevard de l'Impératrice plutôt que via la place elle-même, et ce afin de limiter les nuisances au sein du parc urbain.

7.4.10. Les superficies en sous-sol ne peuvent être augmentées.

Espaces ouverts

7.4.11. Le plan établit un passage public sur sol privé sur la place d'Espagne, passage qui recouvre la sous-zone D1 du plan n°4.

7.4.12. Les aménagements des espaces ouverts du site répondent aux conditions cumulatives suivantes :

Aménagement général

- La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.
- L'aménagement du site répond aux prescriptions du point 4. « Espace public » du volet réglementaire littéral.
- Un aménagement paysager est étudié sur l'ensemble du site. Des aménagements ou des interventions morcelées sans le développement d'une vision d'ensemble cherchant une cohérence urbanistique et identifiant les contraintes, ne sont pas autorisés.
- Le site est aménagé pour le séjour et l'accueil gratuit du public, en harmonie avec le cadre environnant (bancs, jeux, chemins, poubelles…). Les éléments du mobilier urbain sont rationnalisés.
- Le site recherche l'ouverture maximale sur les espaces ouverts attenants. Les perspectives offertes par le bassin versant de la Senne sont mises en valeur. La sous-zone D1 du site de mutation est aménagée selon un principe de gradins successifs composant la scénographie urbaine.
- Le site est libéré autant que possible de toute installation technique, notamment celles liées au parking public telles que les ascenseurs, bouches d'aération, etc. Leur implantation est rationnalisée.
- La continuité des revêtements est assurée et le nombre de matériaux limités. Ces matériaux naturels (semi) perméables présentent un albédo élevé et une faible capacité d'accumulation de la chaleur.

- Les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales au droit des surfaces aménagées ou au plus proche de celles-ci sont de préférence à ciel ouvert.
- Les sous-zones D2 sont aménagées de façon à assurer un contrôle social des espaces ouverts ainsi qu'à rendre l'entrée de la gare centrale visible et facilement accessible.

Accessibilité & mobilité

- L'accessibilité universelle du site est assurée.
- L'aménagement du site tient compte du plan régional de mobilité et des plans qui en découlent. Les continuités au profit des modes actifs sont priorisées sur l'ensemble du site, notamment vers les accès de la gare centrale. En vue de permettre des aménagements larges et qualitatifs en faveur des piétons, le site est aménagé en cohérence avec ceux des voiries du centre-ville qui favorisent la diminution du stationnement et de l'emprise de la voirie dédiée aux voitures ainsi que la fin du trafic de transit.
- La valorisation et le redéploiement des entrées de la gare centrale et du lien direct avec la Grand-Place sont assurés.
- Les livraisons et flux logistiques sont rationnalisés et, dans la mesure du possible, exclus en surface au sein de la place d'Espagne. En cas d'impossibilité de mettre en place cette mesure, les livraisons et flux logistiques sont intégrés dans la réflexion du réaménagement de la place.
- La trémie d'accès au parking public rue Marché aux Herbes est fermée aux véhicules motorisés.

Environnement

- La zone est aménagée de sorte à protéger et favoriser le développement de la biodiversité locale, avec un minimum de 50% de pleine terre sur l'ensemble des espaces ouverts du parc urbain, sauf en cas de contraintes dûment démontrée. Au vu du contexte spécifique du site de mutation, une profondeur de substrat de minimum 1m20 peut être considérée comme équivalent à de la pleine terre pour les espaces sur dalle.
- L'aménagement de la sous-zone D1 est le suivant :
    - Il vise un minimum de 45% de surface végétalisée (y compris plan d'eau éventuel).
    - Il est composé de minimum 60% de revêtement (semi) perméable.
    - Il accueille au moins deux strates de végétation distinctes. Une de ces 2 strates doit assurer l'ombrage avec principalement des arbres, et participer activement à la réalisation d'un ilot de fraîcheur.
      Les bacs des plantations sont soit intégrés au sein de la dalle soit intégrés en harmonie avec l'aménagement en gradins prévu pour cette zone. Les plantations sont exclusivement composées d'essences indigènes ou d'avenir (c'est-à-dire des essences adaptées au contexte du réchauffement climatique).
- Les sous-zones D2 sont aménagées comme suit :
    - La zone compte un minimum de 60% de surface végétalisée (y compris plan d'eau éventuel).
    - Minimum 60% du revêtement de la zone est perméable.
    - La zone accueille une strate de végétation basse et une strate de végétation haute. Les arbres existants sont préservés et les pieds d'arbres agrandis pour une meilleure captation des eaux de pluie face au changement climatique.
      Les plantations en bacs hors-sol ne sont pas autorisées. Les plantations sont exclusivement composées d'essences indigènes ou d'avenir (c'est-à-dire des essences adaptées au contexte du réchauffement climatique).

- Les espaces ouverts situés en dehors des sous-zones D1 et D2 sont aménagés comme suit :
    - La zone permet de lier les sous-zones D1 et D2 par un aménagement cohérent.

- En tant que nœud du maillage vert du plan, le caractère végétalisé des espaces est renforcé. La place du Marché aux Herbes (dite Agora) accueille notamment la plantation d'arbres à haute tiges venant en 2ème couronne des arbres existants.
- Les arbres existants sont préservés et les pieds d'arbres agrandis pour une meilleure captation des eaux de pluie face au changement climatique. Les plantations en bacs hors-sol ne sont pas autorisés. Les plantations sont exclusivement composées d'essences indigènes ou d'avenir (c'est-à-dire des essences adaptées au contexte du réchauffement climatique).

7.5. SITE DE MUTATION E « GRAND-PLACE -MIDI »

Affectations

7.5.1. Les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé le site de mutation E « Grand-Place - Midi », s'appliquent au présent PPAS.

Toutefois, la capacité de l'établissement hôtelier peut être portée jusqu'à 80 chambres aux conditions cumulatives suivantes :

- Le projet est principalement localisé sur les parcelles sises n°5-7 Grand-Place et n°8-18 rue du Midi. Il peut s'étendre à des parcelles contiguës, pour autant que cette extension demeure limitée et respecte les prescriptions particulières applicables au site de mutation E.
- En vue de protéger le logement, un seul établissement hôtelier est dès lors autorisé au sein de l'ilot Grand-Place/Beurre/Midi/Tête d'Or/Pierres.

Caractéristiques des constructions

7.5.2. Au sein du site de mutation, aucune augmentation de superficies de plancher hors-sol et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par projet par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.

7.5.3. Les constructions principales à front de rue sont conservées et valorisées. Elles retrouvent leurs profondeurs d'origine afin de revenir à leurs volumes historiques et de libérer - en tout ou en partie - les façades arrières dans l'objectif de (re)mettre ces dernières en valeur.

7.5.4. Les implantations des nouvelles constructions visent à :

- améliorer l'habitabilité de l'ilot en assurant des zones de dégagement aux façades arrières des constructions composant cet ilot.
- assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux constructions qui composent l'intérieur d'ilot.

Le cas échéant, une note d'ensoleillement analysant l'impact du projet sur l'habitabilité des nouveaux espaces et des étages des constructions existantes alentours peut être exigée par les autorités délivrantes du permis.

Espaces ouverts

7.5.5. La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.

7.6. SITE DE MUTATION F « GALERIE DU CENTRE »

Affectations

7.6.1. Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5., le site est affecté aux logements et aux commerces selon les conditions et superficies des prescriptions du PRAS relatives au site de mutation F « Galerie du Centre » et en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme.

Toutefois, le commerce en intérieur d'ilot est limité aux rez-de-chaussée et aux entre-étages (entre le rez-de-chaussée et le 1er niveau) des constructions. Seules les activités qui constituent le complément usuel du commerce peuvent s'étendre aux étages.

Le site peut être affecté à de l'équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives, aux bureaux et aux établissements hôteliers.
Les superficies de plancher par immeuble affectées à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ne peuvent pas dépasser 1.000m^2.
Les superficies de plancher par immeuble affectées aux activités productives peuvent être autorisées jusqu'à 1.500m^2 et celles affectées au bureau jusqu'à 1.000m^2.

Les établissements hôteliers ont une capacité qui ne dépasse pas 80 chambres par immeuble.

7.6.2. Tout projet est principalement localisé sur la parcelle cadastrale reprise au sein du site de mutation F « Galerie du Centre ». Il peut s'étendre à des parcelles contiguës, pour autant que cette extension demeure limitée et respecte les prescriptions particulières applicables au site de mutation F.

7.6.3. Toutes les affectations au sein du site sont compatibles avec l'habitation et un intérieur d'ilot calme.

Caractéristiques des constructions

7.6.4. Aucune augmentation de superficies de plancher hors-sol et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.

7.6.5. Les implantations des nouvelles constructions visent à :

- améliorer l'habitabilité de l'ilot en assurant des zones de dégagement aux façades arrières des constructions composant cet ilot, notamment celles des rues Grétry et de la Fourche.
- assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux constructions qui composent l'intérieur d'ilot.

Le cas échéant, une note d'ensoleillement analysant l'impact du projet sur l'habitabilité des nouveaux logements et des étages des constructions existantes alentours peut être exigée par les autorités délivrantes du permis.

7.6.6. L'implantation de la construction rue de la Fourche n°10 retrouve un front bâti cohérent conforme au plan d'alignement sur le périmètre.

Espaces ouverts

7.6.7. La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.

7.6.8. L'impasse Saint-Nicolas est activée. Elle permet d'accéder au site, en tout ou une partie.

7.7. SITE DE MUTATION G « GALERIE AGORA »

Affectations

7.7.1. Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé le site de mutation G « Galerie Agora », s'appliquent au présent PPAS.

Toutefois, le commerce en intérieur d'ilot est limité aux rez-de-chaussée. Seules les activités qui constituent le complément usuel du commerce peuvent s'étendre aux étages.

Caractéristiques des constructions

7.7.2. Aucune augmentation de superficies de plancher hors-sol et de taux d'emprise des constructions n'est autorisée par rapport à la situation existante au moment de l'adoption du plan.

7.7.3. Les constructions à front de rue intègrent les façades décoratives existantes au moment de l'adoption du plan, à des volumes érigés en accord avec les caractéristiques typo-morphologiques (gabarits et profondeurs) du périmètre.

7.7.4. Les implantations des nouvelles constructions visent à :

- améliorer l'habitabilité de l'ilot en assurant des zones de dégagement aux façades arrières des constructions composant cet ilot, notamment celles de la rue des Eperonniers.
- assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux constructions qui composent l'intérieur d'ilot.

Le cas échéant, une note d'ensoleillement analysant l'impact du projet sur l'habitabilité des nouveaux logements et des étages des constructions existantes alentours peut être exigée par les autorités délivrantes du permis.

Espaces ouverts

7.7.5. La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.

7.7.6. La venelle de la rue du Marché aux Fromages ainsi que la venelle privée rue des Eperonniers n°27, sont entretenues. La venelle rue des Eperonniers est activée et permet d'accéder au site au profit des affectations non-commerciales.

7.8. SITE DE MUTATION H « MARCHÉ AUX POULETS »

Affectations

7.8.1. Sans préjudice de l'application de la prescription générale 1.3.5, les prescriptions de la zone du PRAS en vigueur au moment de la demande de permis d'urbanisme et au sein de laquelle est situé le site de mutation I « Marché aux Poulets », s'appliquent au présent PPAS.

Toutefois, le commerce ne peut pas s'étendre dans les constructions en intérieur d'ilot.

Caractéristiques des constructions

7.8.2. Aucune augmentation de superficies de plancher hors-sol n'est autorisée. L'emprise des constructions ne dépasse pas 60% de la superficie du site.

7.8.3. Le projet valorise le bâtiment principal existant à front de la rue du Marché aux Poulets dit « Ancienne Grande Maison de Blanc » - y compris ses façades arrières - et active les étages.

7.8.4. Les gabarits des constructions en intérieur d'ilot ne dépassent pas 3 niveaux, toiture incluse.

Les implantations des nouvelles constructions visent à :

- améliorer l'habitabilité de l'ilot en assurant des zones de dégagement aux façades arrières des constructions composant cet ilot.
- assurer des qualités d'ensoleillement et de ventilation aux constructions qui composent l'intérieur d'ilot.

Le cas échéant, une note d'ensoleillement analysant l'impact du projet sur l'habitabilité des nouveaux logements et des étages des constructions existantes alentours peut être exigée par les autorités délivrantes du permis.

Espaces ouverts

7.8.5. La contribution au développement des biotopes urbains est maximisée au regard des objectifs et contraintes du projet. Cette évaluation est réalisée au moyen de l'outil en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale au moment de la demande de permis d'urbanisme.

GLOSSAIRE

Albédo
Indice de réfléchissement d'une surface permettant de mesurer sa capacité à renvoyer l'énergie solaire incidente. Il varie entre 0 (aucune réflexion) et 1 (réflexion totale).

Annexe
Construction présentant un caractère accessoire par rapport à la construction principale, en contact ou non avec celle-ci.

Annexe patrimoniale
Est considérée comme une annexe patrimoniale :

- l'annexe ou le bâtiment en intérieur d'ilot inscrit à l'inventaire légal ou sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde ou de classement conformément au Code bruxellois de l'aménagement du territoire.
- l'annexe ou l'achterhuis d'une construction inscrite à l'inventaire légal du patrimoine immobilier, à l'exclusion de l'annexe dont une étude patrimoniale et sanitaire a pu démontré l'absence d'une valeur patrimonial.
- pour tout autre bien, annexe étant reconnue comme ayant une valeur patrimoniale à la suite de la réalisation d'une étude patrimoniale et sanitaire.

Arrière-maison ou achterhuis
Bâtiment arrière séparé du bâtiment à front de rue par une cour, typique d'un habitat historique d'origine 'Ancien Régime', notamment conservé dans le quartier de la Grand-Place de Bruxelles. Il est parfois accessible par une impasse ou ruelle en intérieur d'îlot.

Caractéristiques stylistiques
Eléments de composition architecturale permettant de caractériser les trois familles stylistiques présentes dans le périmètre (Ancien Régime, Néoclassique, Eclectique). Ces éléments incluent notamment la forme et la typologie des toitures, la hauteur sous corniche, le rythme des travées, le rapport entre pleins et vides, la proportion et la forme des baies, la hauteur des niveaux, les décors et modénatures, les matériaux de revêtement de façade, les couleurs des enduits, les menuiseries et leurs profils, etc.

Ces caractéristiques stylistiques sont reprises au sein des planches explicatives.

Caractéristiques typo-morphologiques
Eléments de volumétries, gabarits et implantations sur la parcelle permettant des caractériser les trois familles stylistiques présentes dans le périmètre (Ancien Régime, Néoclassique, Eclectique).

Ces caractéristiques typo-morphologiques sont reprises au sein des planches explicatives.

Centre de distribution urbain
Cette infrastructure vise à regrouper les flux de marchandises à destination des noyaux commerciaux sur une plateforme unique, favorisant ainsi une réduction des trajets de livraisons/enlèvements, plus particulièrement dans les zones les plus denses. Les camions et camionnettes déchargent ou chargent ainsi depuis ce centre, à partir desquels l'acheminement des marchandises vers leur destination finale est effectué avec des moyens moins polluants et volumineux adaptés aux milieux urbains (vélos cargo, petits véhicules électriques, etc.).

Commerce de proximité

Le commerce de proximité est un lieu d'achat de produits et de services, dont la taille est relativement plus petite et qui offre des produits/services du quotidien (ex : alimentation spécialisée et générale, pharmacies, ...).

Commerce reca

Etablissement commercial où il y a la possibilité de consommer sur place boissons et/ou nourriture, sauf si cette utilisation est accessoire à l'activité principale, qu'elle occupe une superficie plancher inférieur à celle de l'activité principale et que les heures d'ouverture du commerce ne s'étendent pas au-delà de 20h. Ce type de commerce ne comprend pas les établissements hôteliers.

Commerce touristique

Établissement de vente au détail situé dans un centre touristique et dont l'activité est orientée vers la vente d'un assortissement de différents articles présentant notamment des signes, inscriptions et/ou symboles nationaux, régionaux, communaux ou sportifs. Ne sont pas visés les magasins spécialisés dont les produits vendus portent sur un seul type de ces articles, tels que dentelles, bières, chocolats, biscuiteries, bandes dessinées...

Les agences officielles de promotion touristique telles que Flanders Expo ou Visit Wallonia ne sont pas reprises dans cette définition.

Devanture

Partie de la façade consacrée au commerce et composée de la vitrine, de la porte d'entrée au commerce et du plan de la façade sur laquelle sont apposés les dispositifs commerciaux.

Double orientation

Propriété d'un logement disposant de baies vitrées dans au moins deux façades ou versants de toiture d'orientation différente.

Enduit

Préparation de consistance fluide ou pâteuse (souvent un mortier) que l'on applique sur une surface (typiquement un mur) pour la lisser, la protéger, la décorer.

Etablissement hôtelier

Etablissement d'accueil de personnes pouvant offrir des prestations de services à la clientèle, tel qu'hôtel, auberge, auberge de jeunesse, motel, pension, appart-hôtel, flat-hôtel, ...

Espace ouvert

Espace non bâti hors-sol, pouvant être public (espace ouvert constitué des voiries publiques et des espaces verts accessibles au public) ou privé (espace ouvert qui n'appartient pas à l'espace ouvert public).

Façade arrière

La façade arrière d'un bâtiment désigne la face opposée à la façade principale (ou façade avant). Elle se situe généralement à l'arrière du bâtiment et donne souvent sur un jardin, une cour intérieure, une ruelle ou un autre espace non public.

Façade calme

Façade d'immeuble peu exposée au bruit ambiant/nuisances sonores. Le concept de façade calme est décrit par la Directive européenne 2002/46 comme un « agencement d'un immeuble tel qu'un delta de 20 dB(A) est prévu entre la façade la plus exposée et celle la moins exposée au bruit ».

Fonction d'activation et d'animation de l'espace public
Fonction au rez-de-chaussée qui offre de la transparence sur les espaces intérieurs au bâti et qui, dans la mesure du possible, s'ouvrent sur l'espace public via par exemple des espaces d'accueil et des activités (sportives, culturelles ou autres). Ces fonctions sont de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, du commerce, des activités productives ou artisanales dont l'activité est visible depuis la rue, ou encore les lieux de sociabilité d'un ensemble de bureaux ou d'un établissement hôtelier.

Le cas échéant, sous la triple condition cumulée de mutualisation au profit des usagers quotidiens du périmètre, du maintien de la continuité commerciale et de l'évitement d'un effet « backstreet », les« locaux de stationnement vélos » et les « locaux dédiés au tri et à l'entreposage des déchets » peuvent être considérés comme des fonctions d'activation et d'animation de l'espace public en ce qu'ils renforcent l'attractivité et l'accessibilité de ce périmètre.

Gestion intégrée des eaux pluviales
Ensemble des techniques d'aménagement et d'ouvrages qui participent à la restauration du cycle naturel de l'eau par une gestion au plus proche de l'endroit où l'eau de pluie tombe. Ce type de gestion in situ consiste à utiliser les espaces urbains et les éléments bâtis pour leur donner une fonction supplémentaire, celle de gérer les eaux pluviales à la source. Les ouvrages sont préférentiellement végétalisés, ce qui participe à l'amélioration du cadre de vie, la lutte contre les ilots de chaleur urbain, la gestion des pollutions… Ces techniques visent à se passer du recours aux canalisations et n'impliquent normalement pas de connexion à un réseau.

Habitabilité
Qualité de ce qui est habitable, c'est-à-dire l'ensemble des conditions qui permet aux occupants d'un lieu, notamment les habitants d'un logement, de pouvoir bénéficier d'un espace de vie de qualité, notamment en termes de superficies mais également de bruit, de luminosité, de vues, d'odeurs ou encore d'ilot de fraîcheur urbain.

Hébergement touristique
Tout logement proposé pour une ou plusieurs nuits, à titre onéreux, de manière régulière ou occasionnelle, à des touristes. La définition d' « hébergement touristique » inclut donc les hébergement de type « appart-hôtel » ou « Airbnb ».

Ilot de chaleur urbain
L'ilot de chaleur urbain est un phénomène à l'échelle du climat local qui se caractérise par la différence de température, le plus généralement de la température de l'air, entre la ville et la campagne ou entre certains endroits de la ville et une moyenne régionale.

L'enjeu le plus important de l'ilot de chaleur est relatif à un rafraîchissement nocturne plus lent des surfaces en été, qui provoque des températures ambiantes élevées durant la nuit.

Immeuble historique
Un immeuble historique est un bâtiment ayant un intérêt historique ou/ou architectural particulier.

Dans le périmètre, il s'agit d'un immeuble dont les caractéristiques appartiennent principalement aux trois styles de constructions (Ancien Régime, Néoclassique, Eclectique).

Impasse
Rue étroite et sans issue menant à un ou plusieurs bâtiments en intérieur d'îlot, caractéristique du tissu urbain d'origine médiévale.

Intérieur d'ilot
Espace formé par l'arrière des constructions situées le long des voies de communication qui délimitent l'ilot.

Liseré de mixité locale
Liseré au sein duquel des mesures spécifiques sont mises en œuvre afin d'améliorer les conditions d'habitabilité, tout en préservant les caractéristiques d'un hypercentre

Logement public
Il faut entendre par logement public, l'ensemble des logements visés à l'art. 2 § 2 de l'Ordonnance du Code bruxellois du Logement[10].

Logement traversant
Un logement traversant est un logement offrant au minimum une ouverture sur l'extérieur (fenêtre ou porte oscillo-battante) sur au moins deux façades opposées l'une à l'autre.

Mode de déplacement actif
Mode de déplacement qui utilise au moins partiellement la force physique et qui représente une alternative à la voiture individuelle.

Parcellaire historique
Dans le cas du périmètre du plan, il s'agit d'un parcellaire dit d'origine, constitué de parcelles étroites et profondes.

Parcelle
Parcelle cadastrale.

Paysage urbain
Le paysage urbain désigne l'ensemble des espaces, éléments architecturaux, naturels et paysagers qui composent l'environnement visuel et fonctionnel d'une ville. Il inclut les espaces publics, la voirie, le patrimoine, la végétation et la morphologie urbaine. En urbanisme, sa prise en compte vise à préserver l'identité, la qualité de vie et l'équilibre environnemental de la ville.

Petit patrimoine
Tous les éléments repris à l'article 206 11° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Pleine terre
Surface non bâtie et non imperméabilisée, en contact direct avec le sol naturel, permettant l'infiltration de l'eau et le développement de la végétation. Toutefois, pour les espaces sur dalle, une profondeur de substrat de minimum 1m20 peut être considérée comme équivalent à de la pleine terre.

Rapport P/S
Rapport entre la surface de planchers et la surface du terrain. La surface du terrain ne prend pas en compte les espaces non-cadastrés.

[10] https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2003/07/17/2013A31614/justel#LNK0001

Rénovation lourde

Une construction faisant l'objet d'une rénovation lourde est une construction :

- dont au moins une partie des travaux est soumise à permis d'urbanisme.
- dont les travaux influencent la performance énergétique sur au moins 50% de sa surface de déperdition thermique (tous les travaux repris dans la demande de permis d'urbanisme étant pris en compte).

Revêtement perméable

Revêtement constitué de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage, et permettant l'infiltration des eaux pluviales et le ralentissement de l'eau de ruissellement.

Site de mutation

site du périmètre du plan particulier d'affectation du sol ayant un haut potentiel de mutation à court ou moyen terme, et dont l'évolution urbanistique aura un impact spatial et fonctionnel majeur soit sur l'ensemble de l'ilot auquel il appartient soit sur l'espace public dont il est un maillon.

Surface végétalisée

Tout espace planté (exemples : engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons, éventuellement garni de pièces d'eau et cheminements, en bac, en toiture...), en pleine terre ou non.

Toiture historique

Toiture qui a gardé ses caractéristiques d'origine (pentes, matériaux, ...) et qui fait partie d'un immeuble historique appartenant aux 3 styles principaux de constructions du périmètre, c'est-à-dire « Ancien Régime », « Néoclassique » ou « Eclectique ».

Toiture plate

Toiture présentant une pente inférieure à 5 %.

Toiture végétalisée

Toiture recouverte de végétation et des éléments nécessaires au développement de celle-ci, tels que le drainage et le substrat. Elle peut être intensive ou extensive. Elle participe à une mise en œuvre de la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.

Travée

Espace qui sépare deux points d'appui ou deux éléments porteurs d'un ouvrage.

Voirie associée à la zone de de parc

Voirie au sens du plan régional d'affectation du sol, et qui tout en assurant la circulation des usagers, est aménagée avec une prédominance végétale et dans la continuité de la zone de parc contigüe afin de composer un tout cohérent.

Zone de dégagement

La zone de dégagement consiste en une zone libre de toute construction à partir du 1er étage, entre la limite de la parcelle du site de mutation et les bâtiments de plusieurs niveaux autorisés en intérieurs d'ilot.

RECOMMANDATIONS

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 68

1. BIODIVERSITE 68
2. BRUIT 68
3. CHANTIER 68
4. DECHETS 68
5. EAU 69
6. ENERGIE 69
7. ENVIRONNEMENT BÂTI 69
7.1. PATRIMOINE 69
7.2. INTÉRIEUR D'ILOT 69
7.3. ACCÈS SÉPARÉ 69
8. ESPACES OUVERTS 70
8.1. RÉSEAU VIAIRE 70
8.2. LIEUX SPÉCIFIQUES 70
Place Saint-Jean 71
Square Jo Cox 71
Place d'Espagne 71
9. FONCTIONS 71
9.1. LOGEMENT 71
9.2. MIXITÉ COMMERCIALE 72
9.3. ETABLISSEMENT HÔTELIER 72
10. MOBILITE 72
11. RECONVERTIBILITE 72

INTRODUCTION

Les recommandations énumérées ci-après sont dépourvues de valeur réglementaire et ont pour seul objet d'accompagner la mise en œuvre du plan, sans que l'autorité soit liée par leurs indications.

1. BIODIVERSITE

a. Veiller à la préservation des interstices et anfractuosités à valeur patrimoniale, tels que les trous de boulin, y compris en façade arrière, afin de maintenir des abris favorables à la faune. Lors de travaux de rénovation, et en cas d'espèces nichant au sein du projet en question, des mesures de protection sont mises en place pour que les travaux ne leur portent pas atteinte.

b. Lorsque des plantations en pleine terre ne peuvent être crées en raison de contraintes locales prouvées, étudier la faisabilité de concevoir des zones plantées sur un substrat de minimum 1,20m.

2. BRUIT

a. Lors des demandes de permis d'urbanisme, veiller à la bonne isolation acoustique des logements situés au-dessus d'un commerce, notamment de type reca.

b. Lors des demandes de permis d'urbanisme, veiller à la bonne isolation acoustique des façades avant des logements situés le long des voiries les plus bruyantes, principalement pour les logements le long des rues de l'Ecuyer et du Lombard.

3. CHANTIER

a. Vu la grande fréquentation du périmètre, et étant donné que les chantiers de démolition ou de rénovation lourde émettent beaucoup de poussières et de particules fines, veiller à prendre des mesures pour atténuer leur propagation par le vent.

4. DECHETS

a. Viser la réduction de la production de déchets à travers l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes. La réutilisation des ressources existantes, y compris bâties, est privilégiée sur place ou à proximité.

b. En cas de projet d'une superficie de plancher de plus de 1.000 m^2 consistant en une démolition totale ou une démolition partielle ou une rénovation lourde d'un bâtiment, veiller à recourir à l'analyse d'impact environnemental via l'outil recommandé par Bruxelles-Environnement au moment de la demande de permis.

c. Pour le site de mutation A « Écuyer », examiner les possibilités techniques de réutilisation partielle du bâtiment existant dans le respect des prescriptions particulières 7.1., et notamment de la disposition 7.1.3.

d. Etudier la possibilité d'acquérir des locaux situées au rez-de-chaussée d'un bâtiment, ou de destiner des locaux du rez-de-chaussée de nouveaux projets, au profit du tri et de l'entreposage des déchets ménagers et professionnels sur le périmètre. Ces locaux sont accessibles aux habitants et commerçants du périmètre ainsi qu'à l'agence bruxelloise pour

la propreté. Ils n'interrompent pas la continuité commerciale des axes touristiques principaux et ne participent pas à un effet backstreet sur les autres voiries.

e. Lors du réaménagement de voiries ou de la reconversion d'un parking public, évaluer la possibilité de prévoir du mobilier entièrement enterré en voirie ou la mobilisation de locaux, en vue d'une gestion optimale des déchets ménagers et professionnels au sein du périmètre. Les bulles à verre ainsi que les conteneurs à l'air libre ou semi-enterrés sont à éviter.

5. EAU

a. Etudier la possibilité de stockage d'eau au sein de l'un des étages du parking souterrain de la place d'Espagne.

b. Lors de la phase de chantier, si des pompages de nappe s'avèrent nécessaires, envisager que les eaux collectées ne soient renvoyées qu'en dernier recours vers le réseau d'égouttage. Une réutilisation de ces eaux est à privilégier (par exemple, à destination des services techniques de la Ville).

6. ENERGIE

a. Mobiliser les grandes parcelles et les sites de mutation afin de mettre en place des communautés d'énergie à l'échelle de l'ilot.

b. Veiller à ce que les panneaux et capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques soient placés de manière harmonieuse sur les versants de toitures.

7. ENVIRONNEMENT BÂTI

7.1. Patrimoine

a. Veiller à ce que chaque projet maximise la préservation/réutilisation des matériaux existants.

7.2. Intérieur d'ilot

a. Veiller à la quiétude des intérieurs d'ilots. Ceux-ci forment des ilots fermés. Les intérieurs d'ilot sont des zones de calme, prioritairement dédiés aux usagers de l'ilot. Ils ne sont pas ouverts au public, sauf ponctuellement pour accéder à des équipements à destination locale.

b. S'assurer que les nuisances sonores des installations techniques en intérieur d'ilot respectent les valeurs guide de l'Organisation Mondiale de la Santé, à savoir maximum 30db.

7.3. Accès séparé

a. Lors d'un projet soumis à une demande de permis, s'assurer que le projet n'entrave pas les possibilités de desserte vers les logements de parcelles adjacentes, voire qu'ils puissent participer à la résolution d'accès à des étages vides au-dessus de commerce pour les biens adjacents avec une largeur de façade à rue de moins de 4,50m.
b. Lorsqu'un projet fait l'objet de charges d'urbanisme, étudier la possibilité d'allouer ces charges à la création d'accès séparés au profit de la parcelle concernée ou des parcelles adjacentes.

8. ESPACES OUVERTS

8.1. Réseau viaire

a. Veiller au respect de la typo-morphologie historique du réseau viaire. Les aménagements de voiries intègrent des trottoirs ou des aménagements évoquant le trottoir, composant des lignes guide à distance régulière des façades dans l'esprit de la composition néoclassique.

   Les éventuelles traces historiques sont conservées.

b. Pour les aménagements de la magistrale piétonne et des itinéraires vélos, assurer le confort du cheminement (ex : pavés sciés).

c. A l'exception des rues du Lombard et de l'Ecuyer, favoriser l'usage de pavés en pierre naturelle lors des aménagements des voiries du périmètre.

d. Assurer la présence et la visibilité de l'eau au sein du périmètre, à travers la mise en valeur des fontaines, etc.

e. Lors de la végétalisation de rues, envisager la priorisation des voiries au sein des zones de mixité locale, zones favorables à l'implantation de logement.

f. Veiller à ce que les aménagements végétalisés de la rue Duquesnoy tiennent compte de sa morphologie étroite et du trafic routier. Ils sont conçus de manière à favoriser la circulation de l'air, afin d'éviter l'accumulation des gaz liés à ce trafic.

g. S'assurer que le placement du mobilier urbain et d'autres dispositifs n'entravent pas la fluidité de la circulation et ne nuisent pas à la qualité paysagère des lieux.

h. Envisager l'élaboration d'un « manuel des espaces publics » spécifique au périmètre.

8.2. Lieux spécifiques

Site de mutation « Ecuyer »

a. Etudier la faisabilité d'inclure au projet l'accès aux étages au-dessus des commerces des bâtiments rue des Fripiers (dans une moindre mesure de la rue Grétry), et ce au moyen d'entrées séparées en façades arrières accessibles via l'intérieur d'ilot du site de mutation. Ces accès sont formalisés par l'établissement de servitudes de passage ou par des conventions.

   L'aménagement de l'intérieur d'ilot est alors traité comme un seul ensemble, englobant les espaces ouverts des parcelles concernées par cette mutualisation. La réactivation de l'impasse de la Giroflée comme un des accès à l'intérieur d'ilot est intégrée au futur projet.

Impasses et venelles

a. Veiller à l'entretien et à la mise en valeur des impasses et venelles du périmètre, en évitant l'effet backstreet et l'entreposage de poubelles et autres stockage. Les entrées de ces passages sont munies d'un système d'éclairage et d'une plaque avec leur dénomination. Les boîtes aux lettres sont discrètes, accessibles au facteur et ne dénaturent pas les éléments patrimoniaux, portes ou portails.

b. Assurer la préservation des portes/grilles historiques des impasses. En cas de renouvellement d'une porte, la perméabilité visuelle vers l'impasse est assurée.

c. Intégrer dans les aménagements des impasses historiques des pavés de pierre naturelle avec filet d'eau de préférence central et des murs blanchis (à la chaux) sur un soubassement de teinte foncée.

d. Envisager l'élaboration d'un plan d'actions avec pour objectif la valorisation des impasses et venelles du périmètre.

e. Lorsque les conditions le permettent, prévoir, via les impasses ou venelles, un accès aux étages situés au-dessus des commerces des immeubles mitoyens ne disposant pas d'un accès indépendant, en raison d'une largeur de façade à front de rue inférieure à 4,50 m.

Place Saint-Jean

f. Intégrer à tout réaménagement de la place Saint-Jean :
   - le caractère patrimonial néoclassique de la place ainsi que sa morphologie en forme d'étoile.
   - le maillage vert défini par le plan.
   - la circulation des modes actifs, notamment dans le sens Est-Ouest.

Square Jo Cox

g. Lors du réaménagement du Square Jo Cox, veiller à :
   - la revalorisation des murs aveugles.
   - la restructuration des fonds de parcelles de la rue Plattesteen, y compris via de petites constructions.
   - la rationalisation de la zone logistique et des accès aux garages au niveau de l'Impasse aux Huîtres.
   - l'aménagement de la parcelle A704a pour l'intégrer dans un ensemble cohérent.
   - l'implantation d'une zone verte d'un seul tenant, végétalisée et plantée.
   - l'intégration d'une fonction spécifique pour le Square, de manière à favoriser le passage et le contrôle social.

Place d'Espagne

h. Pour le site de mutation « Espagne - Putterie », envisager le lancement d'une concours via le Bouwmeester Maître Architecte (BMA) lors de la rénovation des espaces ouverts.

i. Pour ce qui concerne le site de mutation « Espagne - Putterie », s'assurer que l'aménagement tiennent compte de plantations qui puissent être facilement entretenues par les services des Espaces verts de la Ville de Bruxelles.

9. FONCTIONS

9.1. Logement

a. Dans la mesure du possible au vu des caractéristiques patrimoniales spécifiques du périmètre, veiller à ce que les projets de logement soient abordables, équipés (espaces de rangement, de buanderie, local vélo, etc.), solidaires (adapté au PMR) et durables (PEB maximalisée au regard de la préservation du patrimoine, gestion intégrée des eaux pluviales, etc.).

b. Favoriser dans les sites de mutation et au sein des liserés de mixité locale l'implantation de logements diversifiés, privés comme publics (locatifs et acquisitifs).

c. Etudier la possibilité de mobiliser des charges d'urbanisme en faveur du logement public au sens de l'art. 2 § 2 de l'Ordonnance du Code bruxellois du Logement.

d. Veiller à ce que la configuration des logements offre une façade calme, notamment en liseré de mixité locale.

e. Veiller à ce que la notion de compatibilité avec le logement prennent en compte les potentielles nuisances sonores, olfactives et/ou visuelles.

f. Veiller à prolonger et à intensifier la lutte contre les étages vides au-dessus des commerces.

9.2. Mixité commerciale

g. Veiller à limiter l'implantation de commerces touristique au sein de bâtiments classés.

h. En ce qui concerne les galeries commerciales, privilégier des cellules commerciales à double orientation, donnant à la fois sur la rue et à la fois sur la galerie, et ce afin d'augmenter la visibilité et l'attractivité des galeries.

9.3. Etablissement hôtelier

i. Etant donné la grande quantité d'eaux consommées par les établissements hôteliers, envisager d'imposer des contraintes spécifiques en termes de réutilisation d'eau de pluie ou des eaux usées (ex : système de récupération de chaleur des eaux usées).

10. MOBILITE

a. Au vu de la centralité du périmètre, veiller à équiper les voiries en suffisance d'arceaux de stationnement vélo.

b. Etudier les possibilités de mutualisation des parkings privés hors-voirie au profit 1) des habitants du périmètre 2) des commerçants du périmètre. Cette mutualisation priorise le stationnement vélo sécurisé au stationnement voiture.

c. En cas de réaffectation du parking public, étudier une alternative à l'utilisation de la trémie donnant sur la place Agora, et ce afin de retrouver un espace public de plain-pied, non entravé par cette infrastructure.

11. RECONVERTIBILITE

a. Les conditions pour la réversibilité d'une construction sont les suivantes:

Généralités :

- le rapport profondeur du bâtiment / hauteur sous plafond est suffisant pour garantir un accès à la lumière naturelle.
- la dimension des baies offre une luminosité naturelle suffisante.

- les dimensions des espaces/pièces sont suffisantes pour permettre l'adaptation, la division et la réorganisation des espaces.
- les éléments structurels ne sont pas trop rapprochés et regroupés. Les constructions en plan libre (ex : structure poteaux-poutres) sont privilégiées.
- la distance et le positionnement des zones de circulation, ainsi que la distance entre les noyaux fixes (colonnes, escaliers, cages d'ascenseur et gaines techniques) et le positionnement de ces derniers, sont adaptés. Les noyaux sont préférentiellement centraux.
- la structure porteuse est capable de supporter un changement de fonctions et des éventuelles extensions horizontales et verticales (charges, capacité des noyaux de circulation et des distributions techniques). La répartition des descentes de charges est homogène.

Contexte spécifique :

- la profondeur de bâti standard pour :
    - le logement est de 16m, terrasses incluses / 14m terrasses non incluses
    - le bureau est de 18m
- la hauteur libre standard pour :
    - le logement est de :
        - rez-de-chaussée : 3m
        - +1 : 2,80m
        - +2 jusque +4 : 2,70m
        - +5 et plus : 2,60m
    - le bureau est de :
        - +1 et plus : 2,80m
    - Le commerce est de :
        - rez-de-chaussée : 3,60m