VILLE DE BRUXELLES

QUARTIER "SAMARITAINE - CHANDELIERS"

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 60-33

(2 feuilles)

[redacted]

PRESCRIPTIONS D'URBANISME

SITUATION DE DROIT

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 1 juli 1993

Vu pour être annexé à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er juillet 1993

Voor eensluidend afschrift
Certifié conforme
L'Architecte - Directeur f f.
De Architect - De d.d. Directeur

F. GASPAR

Vu - ar
27.01.93

PLAN PARTICULIER D'AMENAGEMENT N° 60-33 DU QUARTIER "SAMARITAINE-CHANDELIERS"

Art. 1. GENERALITES

1.1. Le présent plan particulier d'aménagement se compose de :
1. la feuille n° 1 : plan de la situation existante;
2. la feuille n° 4 : plan des implantations et des gabarits;
les prescriptions d'urbanisme, et
accompagné d'un plan d'expropriation n° 60-33A.

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

1.2. Les présentes prescriptions ne dérogent pas aux règlements et instructions diverses en vigueur, sauf disposition contraire énoncée ci-après.

A l'exception des prescriptions du présent plan relatives à l'implantation, au volume et à l'esthétique des constructions et des clôtures, ainsi que celles relatives aux cours et jardins, les réglementations en matière de bâtisse sont d'application.

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

1.4. La feuille n° 1 indique la situation existante de fait au 01.05 1992. Les immeubles indiqués vides sur la feuille n° 1 peuvent conserver l'affectation dûment autorisée. La situation existante de droit est reprise en annexe par la liste des certificats d'urbanisme n° 2 et des permis de bâtir délivrés depuis le 01.05.1990 jusqu'au 01.05 1992.

Art 2. AFFECTATION DES BATIMENTS

2.1. Les bâtiments sont affectés aux logements de type social ou assimilé, suivant l'article 49 du code du logement.
Des équipements communautaires dont les activités sont directement liées à la vie du quartier sont autorisés sur une superficie maximale de 150 m2 située principalement au niveau du rez-de-chaussée.

2.2. Pour les parcelles situées à front des rues de la Samaritaine, du Temple et des Chandeliers, les activités commerciales sont limitées à celles existant au moment de l'entrée en vigueur du plan.

Partie exclue de l'Arrêté de l'Exécutif

2.3 Pour les parcelles situées à front de la rue de la Samaritaine entre le n° 25 et la limite du plan particulier d'aménagement formée par le mitoyen du n° 17, les bâtiments sont affectés à la résidence, à ses compléments et équipements publics et privés, au petit artisanat, au bureaux et au parking.

2.4. Les stations distributrices de carburant sont interdites. Les installations autorisées et existant au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues.

2.5. Sous réserve des dispositions pour les parcelles dont les affectations sont décrites au paragraphe 2.3., l'installation de bureaux est interdite. Les installations de bureaux autorisées et situées dans les parcelles affectées à cet usage au moment de l'entrée en vigueur du plan, peuvent être maintenues.

Art. 3. ZONE DE BATIMENTS PRINCIPAUX

3.1. Dispositions générales

3.1.1. Le nombre de niveaux par bâtiment est indiqué sur le plan. Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, le nombre de niveaux se rapporte à la voirie le long de laquelle est implanté le bâtiment principal.

3.1.2. Le plan indique les fronts de bâtisse obligatoires sur alignement et les fronts de bâtisse extrêmes des constructions. Les distances (en mètres) aux alignements sont toujours prises perpendiculairement à ceux-ci.

3.1.3. Au cas où la zone de bâtiments principaux s'étend sur l'entièreté d'une parcelle, un ou des dégagements suffisants doivent être aménagés à partir du premier étage pour assurer l'éclairage et la ventilation des locaux d'habitation.

3.1.4. Hauteur des locaux :
Sous réserve des dispositions du paragraphe 3.2.2., tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage de parking ou de caves, ont une hauteur sous plafond de 2,60 m minimum et de 2,40 m minimum pour les niveaux sous toiture.

3.1.5. Pour les immeubles, façades ou monuments qui feraient l'objet d'une procédure en vue de leur classement, les dispositions légales en vigueur sont d'application.

3.1.6 Mesures restrictives :

Sans préjudice de la conformité de la demande de bâtir ou de lotir avec les prescriptions en vigueur concernant la bâtisse et l'aménagement du territoire, la délivrance du permis peut être subordonnée,
d'une part :
- à l'observation de conditions d'ordre esthétique relatives notamment à l'unité d'architecture, au respect du rythme architectural des façades, à la sauvegarde des perspectives, au traitement des toitures ainsi qu'à la nature des matériaux des façades principales et postérieures et des clôtures;

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

3.2. Zone de constructions dont les façades sont à maintenir et à restaurer (liseré rouge au plan).

3.2.1. Le plan renseigne les façades à maintenir ou à restaurer. Les façades et les toitures de ces constructions doivent être conservées telles quelles ou être restaurées (du point de vue architecture et matériaux) en se basant sur les éléments d'origine retrouvés sur place, sur des documents d'archives et dans le respect du site.
Lors des travaux de restauration, des démontages et reconstructions partiels peuvent être autorisés pour des raisons techniques. Ces travaux sont effectués dans le respect des dispositions définies ci-dessus.
Le traitement des rez-de-chaussée à usage commercial peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés pour le restauration et le caractère général de la façade.

Les combles peuvent être aménagés en logements et des ouvertures pour l'éclairage de ces locaux peuvent être établies dans les toitures, à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement au caractère ancien de la toiture.

3.2.2. Le nombre de niveaux existants, indiqué au plan, est maintenu. Les travaux d'amélioration ou de transformation intérieures se font dans le respect du volume historique.

3.2.3. Les façades postérieures sont soit restaurées, soit érigées dans un style d'harmonisation prescrit au paragraphe 3.4.

3.3. Zone de construction dont les façades sont à conserver ou à ériger suivant le même rythme (liseré jaune au plan).

3.3.1. Le plan renseigne les façades à conserver ou à ériger suivant le même rythme.
Au cas où les façades sont conservées, celles-ci et leurs toitures sont, soit maintenues telles quelles ou restaurées en application des dispositions du paragraphe 3.2., soit adaptées à l'occasion des travaux de transformation ou de réhabilitation du ou des immeubles en fonction d'une redistribution rationnelle des planchers.
Des modifications peuvent y être apportées sous réserve de sauvegarder la composition et les matériaux originals de la façade. Les modifications éventuelles apportées à la toiture respectent les dispositions du paragraphe 3.4.3 a) et b).

Le traitement de l'architecture des rez-de-chaussée peut être conçu de manière à permettre une bonne exploitation tout en respectant la nature des matériaux utilisés et le caractère général de la façade.

3.3.2. La reconstruction intégrale d'un immeuble isolé ou de plusieurs immeubles groupés peut être autorisée moyennant le respect des conditions définies ci-dessous.
Dans ce cas, les façades sont érigées sur le même front de bâtisse et suivant le même rythme que la façade ou l'ensemble démoli en sauvegardant notamment le caractère particulier de la trame urbaine décrite au paragraphe 3 4.1. ci-dessous.

3.3.2.a) Le nombre de niveaux à établir est figuré au plan. La hauteur sous corniche est celle prescrite au paragraphe 3.4.2.

3.3.2.b) Toutefois, en raison de l'esthétique générale de la rue ou en fonction de la sauvegarde des perspectives, la Ville peut imposer de modifier cette hauteur pour autant que la modification ne dépasse pas 1,50 m et qu'elle ne donne pas lieu à l'établissement d'un niveau en plus ou en moins sous corniche.

3.3.3. Toitures des nouveaux immeubles

Les dispositions de l'article 3.4.3. a) et b) sont d'application.

3.3 4. Matériaux des nouveaux immeubles

Les dispositions de l'article 3.4.4. sont d'application.

3.4. Zone de constructions dont les façades sont à ériger suivant un style d'harmonisation (liseré mauve au plan).

3.4.1. La composition architecturale des façades avant et arrière des immeubles, bordés d'un liseré mauve au plan, est basée sur un jeu de pleins (murs) et vides (baies) en rapport avec le module des ouvertures et des fermetures des façades anciennes, axée principalement sur une conception verticale des éléments et respectant la trame urbaine.
Au cas où le parcellaire a gardé sa forme ancienne, la reconstruction sur plusieurs parcelles ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte cette trame urbaine, formée par la juxtaposition d'immeubles aux façades étroites caractéristiques du quartier.
Au cas où le parcellaire ancien a disparu, l'architecture des façades des nouvelles constructions doit être conçue de manière à recréer la trame urbaine primitive.
Les constructions en encorbellement autres que les loggias et les terrasses en saillie, sont interdites en façades principales. La limite extrême postérieure, figurée au plan, englobe toutes les saillies.
Les vitrages doivent être établis en retrait de 0,10 m minimum par rapport au plan de la façade principale.

3.4.2. Le plan renseigne le nombre de niveaux sous corniche des nouvelles constructions par rapport au niveau du sol, pris au pied et dans l'axe de la façade.
Les hauteurs maximales sous corniche sont les suivantes :
pour les bâtiments à 3 niveaux : 10,80 m;
pour les bâtiments à 4 niveaux : 13,00 m.

Dans le cas de caves éclairées naturellement au pied des façades, le sol du rez-de-chaussée peut être élevé à 1 m maximum au-dessus du niveau du trottoir.
Les hauteurs maximales sous corniche définies ci-dessus comprennent la surélévation éventuelle du sol du rez-de-chaussée dans le cas d'un sous-sol éclairé naturellement.

3.4.3. Toitures :

En plus du nombre de niveaux des bâtiments, le plan impose la forme des toitures à versants et à la Mansard.

3.4.3 a) Toitures à versants :
L'angle d'inclinaison est compris entre 35° et 50°; la hauteur maximale du faîte au-dessus du niveau de la corniche est de 7 m.
Au cas où la profondeur du bâtiment est telle que la toiture ne recouvre pas l'entièreté de celle-ci, une toiture plate peut être aménagée sur la partie excédentaire du bâtiment vers l'intérieur de l'îlot.

Dans le cas des façades à pignon, les hauteurs maximales précisées ci-dessus sont celles des pieds des versants de la toiture; un niveau habitable peut être établi dans cette toiture.
Des lucarnes sont admises pour autant que la longueur totale de celles-ci ne soit pas supérieure au 1/2 de la largeur de la façade. La largeur maximale de la lucarne est de 1,20 m. Par ailleurs, les toitures peuvent être percées d'ouvertures vitrées (largeur : 1,20 m maximum) dans le même plan que la couverture de la toiture.
Des terrasses peuvent être aménagées dans le gabarit de la toiture au niveau des combles habitables.
Aucune construction ne peut être apparente à l'exception des souches de cheminées.
Le seuil de la terrasse ou des lucarnes peut éventuellement être établi à 1,20 m maximum en-dessous de la corniche, sans que cette disposition ne donne lieu à la réalisation d'un niveau supplémentaire situé en-dessous de celle-ci.

3.4.3 b) Toitures à la Mansard
Le plan impose la construction d'une toiture à la Mansard pour le n° 27, rue de la Samaritaine et pour l'immeuble à construire entre le n° 25, rue de la Samaritaine et la limite du plan particulier d'aménagement.

3.4.4 Matériaux

3.4.4 a) Les matériaux à utiliser pour les façades avant et arrière sont la brique ou/et le béton de couleur blanche ou légèrement ocrée et l'enduit traditionnel à la chaux ou le ciment peint en blanc.
La brique est de la même tonalité et du même format que celle des façades anciennes.
Les matériaux de la ou des façades doivent être choisis en fonction des façades voisines, si celles-ci sont à maintenir ou à restaurer, et être en parfaite harmonie avec ces dernières.
Les châssis doivent être en bois naturel ou peint ou en métal peint. La nature des châssis et la couleur doivent être choisies en fonction des matériaux utilisés pour la façade et être en parfaite harmonie avec ceux-ci.
Les vitrages doivent être de tonalité claire.

3.4.4 b) Toitures :
Les toitures à versants et à la Mansard doivent être recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles (de petit format, identique à celui des ardoises naturelles) ou de tuiles creuses noires ou rouges
Les matériaux utilisés pour la couverture des parties excédentaires décrites au paragraphe 3.4.3.a) ci-dessus, doivent être de tonalité grise éventuellement recouverts de gravier, tout en permettant des dispositifs d'éclairage en fonction de l'occupation des locaux.

Art. 4 ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone ne peut recevoir de construction en surface et est affectée exclusivement à l'agrément. Elle doit être plantée sur au moins 50 % de sa surface. Les arbres existants doivent être maintenus.

Art. 5. ZONE DE COURS ET JARDINS AVEC CONSTRUCTION D'ANNEXES LIMITEE

5.1. Dans cette zone, la construction de bâtiments annexes à toitures plates et/ou à versants est autorisée soit sur 2 niveaux maximum sur 50 % maximum de la surface, soit sur 1 niveau sur 75 % maximum de la surface, à condition que 50 % minimum de la superficie restante soit plantée.
Les hauteurs maximales sont de 6,50 m et 4,00 m hors tout, dans le cas de bâtiments à toiture plate et de 6,00 m et 3,50 m sous corniche dans le cas de bâtiments à toiture à versants; la hauteur maximale des toitures, mesurée entre le niveau sous corniche et le faîte est de 3,50 m.
Dans ce dernier cas, les dispositions du paragraphe 3 4.3.a) sont d'application.
En ce qui concerne la zone correspondant à la Cité Ronsmans, le pourcentage de surface constructible est porté à 55 % pour des bâtiments de 2 niveaux, et à 15 % en sus pour des bâtiments d'un seul niveau. Les hauteurs sous corniche sont ramenées respectivement à 5,20 m et à 2,50 m dans le cas de toiture à versant. Les hauteurs hors tout des bâtiments à toiture plate sont ramenées respectivement à 6,00 m et à 3,00 m

5.2. Les dispositions concernant les matériaux et l'architecture des façades éventuelles de ces annexes sont celles de l'art 3.4.
Les matériaux utilisés pour la couverture des annexes à toiture plate ou à versants, sont ceux définis au paragraphe 3.4.4.b) ci-dessus.
Des constructions en sous-sol sont autorisées sous toute la zone construite. Pour les parties non construites, les dispositions de l'art. 4 sont d'application.

Art. 6. CLOTURES

Les seuls modes de clôtures qui peuvent être permis entre zones non construites, sont :
- les murs en maçonnerie avec éventuellement des éléments décoratifs. La hauteur hors tout est comprise entre 1,80 m et 2,20 m;

- les treillis (maximum 1,80 m de hauteur), plastifiés de couleur vert foncé, éventuellement garnis d'une haie vive avec un muret de 0,30 m de hauteur maximum

Art. 7. GARAGES ET PARKINGS

Il peut être dérogé à l'obligation d'aménagement des emplacements de parcage pour véhicules sur les propriétés dans la mesure où les affectations, les installations existantes et les conditions d'aménagement des lieux obligent à y renoncer

Art. 8. ENSEIGNES ET PUBLICITE

En dehors des enseignes et des procédés de publicité des maisons de commerce, il est expressément défendu de faire figurer des réclames ou tout autre publicité sur les constructions, sur les clôtures ou de quelque autre manière, dans les zones de cours et jardins ou dans toute autre zone qui serait visible de la voie publique, de même que les réclames ou publicités qui seraient nuisibles au caractère résidentiel du quartier, à l'exclusion de l'affichage publique.
Les enseignes, inscriptions, peintures et décorations à caractère commercial sont autorisées au rez-de-chaussée des façades.
A front de la rue Haute, les enseignes peuvent être autorisées au niveau du premier étage, à conditions qu'elles soient placées perpendiculairement à la façade, que leur hauteur soit de 2,00 m maximum et que leur saillie n'excède pas 0,60 m
Toutes les enseignes doivent présenter un aspect esthétique en parfaite harmonie avec le site et en particulier avec le caractère de la façade et des façades voisines.
Pour les bâtiments dont les façades sont à maintenir ou à restaurer, la Ville peut imposer, à l'exclusion de toutes autres, des enseignes à éclairage indirect ou des enseignes de caractère historique
Toute enseigne sur les toitures est interdite.

Art. 9. TRAVAUX DE TRANSFORMATION ET D'AMELIORATION

Pour les bâtiments principaux existants et les annexes dont le volume dépasse celui autorisé par le plan, les travaux de transformation et d'amélioration peuvent être autorisés pour autant que le volume actuel ne soit pas modifié et que les travaux ne compromettent pas le bon aménagement des lieux.

Les affectations de logement non conformes à l'article 2.1. peuvent être maintenues en dehors des parcelles visées par l'expropriation.

VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

Plan particulier d'aménagement n° 60-33
Bijzonder plan van aanleg nr 60-33

Quartier "Samaritaine - Chandeliers"
"Samaritanesse - Kandelaars"-wijk

Situation de droit
Rechtstoestand

Annexées au cahier des prescriptions urbanistiques, 2 feuilles complétant le plan de situation existante, feuille n° 1.
2 bladen gevoegd bij stedebouwkundige voorschriften en ter vervollediging van het bestaande situatieplan, blad nr 1.

Abréviation / afkorting

Certificat d'Urbanisme n°2 = C.U.2
Stedebouwkundig Attest nr2 = S.A.2

N° de police Politie nummer	N° de dossier Dossier nr	Nature des travaux Aard der werken	Autorisation Toelating C.U. 2 S.A. 2	Autorisation Toelating Permis Vergunning
Rue Haute Hoogstraat				
88	36 H 90	Transformation (logement - équipements) Verbouwing (woning - uitrustingen)		16-04-1992
Rue des Minimes Miniemen-straat				
43	59 M 91	Transformation (commerce - logements) Verbouwing (handel - woningen)		13-03-1992
41	33 M 91	Transformation (ascenceur - sanitaires) Verbouwing (lift - sanitairs)		10-04-1992

Abréviation / afkorting

Certificat d'Urbanisme n°2 = C.U.2
Stedebouwkundig Attest nr2 = S.A.2

N° de police Politie nummer	N° de dossier Dossier nr	Nature des travaux Aard der werken	Autorisation Toelating C.U. 2 S.A. 2	Autorisation Toelating Permis Vergunning
Rue de la Samaritaine Samaritanes-straat				
36-42	7 S 91	Construction et/ou rénovation de logements Woningen bouwen en/of renoveren		20-11-1991
33-41	17 S 88	Construction et/ou rénovation de logements Woningen bouwen en/of renoveren		13-09-1991
Cité Ronsmans Ronsmanswijk				
-	19 S 91	Reconstruire la Cité et aménager les jardins De wijk heropbouwen en de tuinen aanleggen		15-07-1991