

Commune de SCHAERBEEK - Gemeente SCHAARBEEK

ILOT - WOONKERN 233

**PLAN PARTICULIER
D'AMENAGEMENT**

*approuvé par arrêté du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale
en date du 9 septembre 1993.*

Plan particulier d'aménagement
délimité par :

- l'avenue Rogier
- la chaussée d'Haecht
- la rue Seutin
- la rue Josaphat

A. GENERALITES

Article 1 Etendue des prescriptions

Les prescriptions du présent plan particulier d'aménagement n'excluent en rien l'obligation pour tout propriétaire ou tout ayant droit, de respecter les règlements communaux et régionaux en matière d'urbanisme, d'hygiène, etc... d'application lors de toute demande d'autorisation de travaux.

Les dispositions en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire auxquelles il n'est pas dérogé au présent règlement restent de stricte application

Article 2 Limites du PPAS

L'îlot 233 est délimité par les voiries suivantes :

Nord : avenue Rogier
Est : rue Josaphat
Sud : rue Seutin
Ouest : chaussée de Haecht

Article 3 Constructions existantes

Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'autorisation pour travaux d'aménagements intérieurs ou d'entretien, sans pour autant être conforme aux prescriptions du présent PPA quant à la destination des locaux et caractéristique des constructions.

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

*bij besluit van het Ministerie van het
Brussels Hoofdstedelijk gewest
van 9 september 1993.*

Bijzonder plan van aanleg
begrensd door :

- de Rogierlaan
- de Haachtsesteenweg
- de Seutinstraat
- de Josaphatstraat

.A. ALGEMEENHEDEN

Artikel I Kader van de voorschriften

De voorschriften van het onderhavige bijzonder plan van aanleg sluiten geenszins de verplichting uit voor elke eigenaar of rechtshebbende om de Gemeentelijke en Regionale reglementen ne te leven inzake stedenbouw, hygiëne, etc... die van toepassing zijn voor elke aanvraag tot vergunning voor werkzaamheden.

Alle voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening waarvan niet wordt afgewerkt in het huidige reglement blijven strikt van toepassing.

Artikel 2 Grenzen van het BPA

Woonkern 233 is afgebakend door de volgende wegenissen :

Noorden : Rogierlaan
Oosten : Josafatstraat
Zuiden : Seutinstraat
Westen : Haachtsesteenweg

Artikel 3 Bestaande constructies

De bestaande constructies kunnen het voorwerp uitmaken van een vergunning voor binnenhuisverbouwingswerken of onderhoudswerken, zonder evenwel conform de voorschriften van het onderhavige BPA te zijn voor wat betreft de bestemming van de lokalen en de kenmerken van de constructies.

B. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

I. Zone d'habitation

1.1. Destination :

En principal : au logement.

Accessoirement : à des fins professionnelles, commerciales

-à l'exclusion des stations services-, ou socio-culturelles :

* ces activités sont autorisées uniquement au rez-de-chaussée, celui-ci étant constitué par le plateau situé au niveau de la chaussée.

* la surface plancher destinée à ces activités ne dépassera pas 140m² (surface brute) par parcelle ou par tranche de 7m de largeur de façade.

* l'accès aux locaux réservés à ces activités doit être indépendant de celui prévu pour les logements.

* les sous-sols et bel étage pourront profiter de cette possibilité.

* le sous-sol peut être affecté à usage de garage jusqu'à concurrence des 3/4 de la profondeur de la parcelle à condition d'être recouvert et aménagé suivant les prescriptions relatives aux cours et jardins (I.5).

1.2. Implantation

Les façades à rue seront implantées à l'alignement.

Les immeubles intérieurs de l'îlot entourant la place publique de la rue Josaphat seront implantés librement entre l'alignement figuré au plan et une distance de 6m minimum des clôtures des parcelles arrières.

Ils auront une profondeur maximum de 13m.

Toutefois, sur une distance de 55m depuis l'alignement de la rue Josaphat, les immeubles pourront, au rez-de-chaussée, recouvrir l'ensemble de la parcelle.

1.3. Gabarit

Les gabarits sont figurés au plan d'affectation tant pour la profondeur maximum que pour la hauteur sous corniche des immeubles. Cette hauteur est déterminée à l'alignement dans l'axe pour les parcelles de 7m et moins, ou par tranche de 7m pour les immeubles de largeur supérieure.

Une tolérance de 1m en plus ou en moins est accordée par rapport à la hauteur sous corniche indiquée au plan.

Dans les parties situées entre les façades arrières des bâtiments et les 20m mesurés depuis l'alignement, des constructions sont admises, au rez-de-chaussée seulement, avec une hauteur de 4m50 au-dessus du niveau du trottoir, mesurée dans l'axe des façades à rue ou par tranche de 7m, dans ce cas particulier, la toiture de ces annexes sera horizontale.

Concernant les immeubles aux angles de l'îlot, les gabarits prévus par le plan d'affectation ne sont

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

I. Woningzone

1.1. Bestemming :

In hoofdzaak : woningbouw

In tweede instantie : voor professionele en commerciële doeleinden

- met uitzondering van tankstations-, of socio-culturele doeleinden :

* die activiteiten zijn enkel toegestaan op de begane grond, die bestaat uit met het platform dat op gelijke hoogte ligt met de steenweg.

* het vloeroppervlak dat bestemd is voor die activiteiten mag niet meer bedragen dan 140m² (bruto oppervlakte) per perceel et per schijf van 7m gevelbreedte.

* de toegang tot de lokalen die voorbehouden zijn voor die activiteiten dient gescheiden te zijn van die welke voor de woningen is voorzien.

* de kelderverdiepingen en bel-etages zullen van die mogelijkheid kunnen genieten.

* de kelderverdieping kan gebruikt worden als garage over een oppervlakte van ¾ van de parceelsdiepte op voorwaarde dat die overdekt is en ingericht is volgens de voorschriften betreffende de binnenplaatsen en de tuinen. (1.5).

1.2. Schikking

De straatgevels dienen op de rooilijn te komen. De gebouwen binnen de woonkern en rond het openbare plein van de Josafatstraat kunnen vrij geschikt worden tussen de rooilijn op het plan en een afstand van minimum 6m van de omheiningen van de achterpercelen.

Ze mogen een maximale diepte hebben van 13m. Over een afstand van 55m vanaf de rooilijn van de Josafatstraat zullen de gebouwen op de begane grond evenwel het volledige perceel mogen beslaan.

1.3. Gabarit

De gabaritten staan vermeld op het bestemmingsplan, zowel voor wat betreft de maximale diepte als voor wat betreft de hoogte onder de kroonlijst van de gebouwen. Die hoogte wordt bepaald op de rooilijn in de as voor de percelen van 7m en minder, of per schijf van 7m voor de bredere gebouwen.

Een tolerantie van 1m min of meer zal worden toegestaan ten opzichte van de hoogte onder kroonlijst vermeld op het plan.

Op de gedeelten gelegen tussen de achtergevels van de gebouwen en de 20m gemeten vanaf de rooilijn mogen, enkel op de begane grond, constructies opgetrokken worden met een maximale hoogte van 4m50 boven het niveau van het voetpad, gemeten in de as van de straatgevels of per schijf van 7m : in dat bijzondere geval, dient het dak van die bijgebouwen horizontaal te zijn.

Voor de hoekgebouwen van de woonkern zijn de

d'application qu'en cas de regroupement de parcelles sur la distance mesurée à l'alignement telle que figurée au plan.

gabaritten in de diepte, voorzien in het bestemmingsplan, slechts toepassing in geval van groepering van de percelen over de afstand die werd gemeten op de rooilijn zoals vermeld op het plan.

1.4. Toitures

Les toitures seront obligatoirement à versant, leur faîte parallèle à l'alignement et leur pente comprise entre 25° et 50°.

Les tabatières et les lucarnes sont autorisées pour autant qu'elles soient distantes de 1m des axes mitoyens.

Ces dernières ne pourront excéder en total la moitié de la largeur de la parcelle pour les parcelles de 7m et moins ou par tranche de 7m pour les immeubles de largeur supérieure.

Les corniches sont obligatoires et auront une saillie de 30 à 50cm sur le nu des façades. Les gouttières sont interdites.

1.4. Daken

Daken met dakvlakken zijn verplicht, de nok dient parallel met de rooilijn te lopen en de helling tussen 25° en 50° te bedragen.

Ze mogen dakramen bevatten op de voorwaarde dat die 1m van de scheidingsassen verwijderd zijn. Ze mogen in totaal niet meer dan de helft van de perceelbreedte overschrijden voor de percelen van 7m en minder of per schijf van 7m voor de bredere gebouwen.

Kroonlijsten zijn verplicht en dienen een uitsprong te hebben van 30 à 50cm op de voorkant van de gevels. Dakgoten zijn verboden.

1.5. Cours et jardins

Les plantations y sont obligatoires et doivent s'étendre au minimum sur les 2/3 de leur surface. Des petites constructions à usage de débarras, rangement, ... sont admises à concurrence de 6m² de superficie totale, par parcelle, et de 3m maximum de hauteur hors tout ; y sont interdits les garages et emplacements de parcage à ciel ouvert. Les pergolas y sont autorisées mais ne peuvent présenter de volume fermé.

1.5. Binnenplaatsen en tuinen

Beplantingen zijn er verplicht en dienen zich over minstens 2/3 van hun oppervlak uit te strekken. Kleine constructies zoals opbergruimten, ... zullen toegestaan worden met een maximale totale oppervlakte van 6m² per perceel, en een volle hoogte van maximum 3m ; garages en openlucht parkeerplaatsen zijn verboden. Pergola's zijn toegestaan maar mogen geen gesloten volume hebben.

1.6. Clôtures

Entre parcelles, elles seront au choix, soit haies vives (hauteur maximale 1m70), soit des parois minces en béton (hauteur maximale 1m70), soit des murs de 30cm d'épaisseur couronnés par des couvre-murs en terre cuite ou en béton à double versant (la hauteur comprise entre 1m70 et 2m70).

1.6. Omheiningen

Tussen de percelen mogen die vrij gekozen worden, hetzij groene heggen (maximale hoogte 1m70), hetzij dunne betonnen wanden (maximale hoogte 1m70), hetzij muurtjes met een dikte van 30cm die aan de bovenkant bedekt zijn met muurafdekkingen in gebakken aarde of in beton en met een dubbel dakvlak (hoogte tussen 1m70 en 2m70).

1.7. Antennes et réservoirs

Les antennes sont interdites, quel qu'en soit le type, de même que les réservoirs pour combustibles de toute nature, implantés en plein air.

1.7. Antennes en reservoirs

Antennes, van welke aard ook, zijn verboden, evenals reservoirs in openlucht voor brandstoffen van allerlei aard.

1.8. Matériaux

- Les façades à rue seront conformes à la typologie locale, tant dans leur texture, leur couleur que dans la forme des baies.

Leur tonalité générale sera claire ; les seuils de porte et fenêtre ainsi qu'un soubassement de minimum 30cm seront obligatoirement en pierre bleue.

- Les revêtements de toiture seront soit en tuiles de terre cuite ou de béton, soit en ardoises naturelles ou artificielles.

- L'usage de l'aluminium anodisé naturel ou doré est interdit pour les menuiseries ou ferronneries extérieures.

- Les façades arrières sont exécutées en matériaux en harmonie avec les façades à rue.

1.8. Materialen

- De straatgevels dienen conform de plaatselijke typologie te zijn, zowel qua structuur en kleur als qua muuropeningen.

Hun algemene kleur is licht ; de vensterbanken en deurdorpels evenals een onderbouw van minimum 30cm dienen uit arduinstein te zijn.

- De dakbedekkingen dienen ofwel uit dakpannen in gebakken aarde of beton ofwel uit natuur- of kunstleien te bestaan.

- Het gebruik van natuurlijk of goudkleurig geanodiseerd aluminium voor het buitenschrijnwerk of -ijzerwerk is verboden.

- De achtergevels zijn uitgevoerd in materialen die harmonieus passen bij die van de straatgevels.

II. Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics

II.1. Destination

En principal : les propriétés reprises dans cette zone sont réservées à la constructions d'immeubles et d'espaces extérieurs destinés à l'enseignement scolaire.
Accessoirement : à l'habitation ou activité accessoire.

II.2. Implantation

Pour les constructions à l'alignement, les façades seront implantées sur celui-ci.

Pour les constructions au-delà de 30m de l'alignement, l'implantation est libre pour autant cependant que leur surface au sol ne soit pas supérieure à 50% de la zone considérée dans son ensemble.

II.3. Gabarit

Le long des alignements suivant les prescriptions de l'article I.3. (zone d'habitation).

En dehors des alignements, c'est-à-dire au-delà des 30m depuis l'alignement, les gabarits en hauteur sont limités à 4m50, le long des parcelles limitrophes sur une zone de 6m minimum, le reste étant limité à 12m de haut tout en restant inclus sous un plan à 45° partant à 4m50 de haut à partie de l'axe mitoyen de la bande précitée de 6m.

II.4. Toiture

Aux alignements : Cfr. I.4.

II.5. Cours et jardins

Cfr. art. I.5., pour autant que 50% minimum de la surface de la zone soit réservée à cet usage.

II.6. Clôtures, Cfr. I.6.

En zone d'implantation libre : il pourra être fait usage de toitures plates ; elles seront alors décoratives.

II.7. Antennes et réservoirs : Cfr. I.7.

II.8. Matériaux : Cfr. I.8.

II. Zone voor uitrustingen van collectief belang of openbare diensten

II.1. Bestemming

In hoofdzaak : de eigendommen in deze zone zijn voorbehouden voor het optrekken van gebouwen en het aanleggen van buitenruimten die bestemd zijn voor schoolonderricht.

In tweede instantie : voor woningen of bijkomstige activiteiten.

II.2. Schikking

Voor de gebouwen op de rooilijn, dienen de gevels eveneens op de rooilijn te komen.

Voor de gebouwen die 30m achter de rooilijn zijn gelegen, is de schikking vrij te kiezen, op voorwaarde evenwel dat hun vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de in haar geheel beschouwde zone.

II.3. Gabarit

Langsheen de rooilijnen volgens de voorschriften van artikel 1.3. (woningszone).

Buiten de rooilijnen, dat wil zeggen achter de 30m vanaf de rooilijn, zijn de gabaritten in de hoogte beperkt tot 4m50, lagsheen de aangrenzende percelen over een zone van minstens 6m, waarbin de rest beperkt is tot 12m hoogte maar ingesloten blijft in een vlak van 45° vertrekkende op een hoogte van 4m50 vanaf de scheidingsas van de bovengenoemde strook van 6m.

II.4. Daken

Op de rooilijnen : Cfr. I.4.

II.5. Binnenplaatsen en tuinen

Cfr 1.5., op voorwaarde dat minstens 50% van de zone oppervlakte voor dat gebruik is voorbehouden.

II.6. Omheiningen, Cfr. I.6.

In de vrije schikkingszone : er mag gebruik worden gemaakt van platte daken, die dan wel decoratief dienen te zijn.

II.7. Antennes en reservoirs : Cfr. I.7.

II.8. Materialen : Cfr. I.8.

III. Zone de sport en plein air

Cette zone est destinée à la détente et aux activités de loisirs ; les arbres à hautes tiges existants seront maintenus ; de nouvelles implantations sont souhaitées. De petites constructions couvertes sont admises à raison de 10% maximum de la surface de la zone, prise dans son ensemble ; ces constructions n'excéderont pas deux niveaux (soit 6m50 hors tout et hors sol). Les limites entre propriétés pourront être surmontées de treillis métallique d'une hauteur de 4m, au-delà des hauteurs prescrites par l'article I.5.

Les parties dallées seront incluses dans les 10% acceptés pour les petites constructions.

C. DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIVERSES AFFECTATIONS

- Aucun arbre de plus de 3,50m de haut ne peut être abattu sans autorisation préalable et expresse du Collège des Bourgmestres et Echevins.
- Tout arbre à haute tige doit être implanté à minimum 2,00m des limites et clôtures mitoyennes.
- Le plan d'affectation renseigne la valeur architecturale de certaines façades. Les façades indiquées d'un liseré sont à conserver et à restaurer ; aucun travail ne peut en altérer l'esthétique.

Les balcons et loggias sont admis ; la saillie est limitée à 90cm sur l'alignement ; la largeur est limitée à 4m par tranche de 7m de façade. Le Code Civil sera respecté en la matière.

- Il n'y a aucune expropriation proprement dite : des échanges ou des ventes/achats à l'amiable peuvent être conclus.

- L'affichage au moyen de panneaux publicitaires est rigoureusement interdit.

Les enseignes publicitaires sont autorisées pour les immeubles pouvant accueillir des activités professionnelles, commerciales ou socio-culturelles. Elles seront appliquées sur la façade et ne dépasseront pas les seuils de fenêtre du 1^{er} étage.

III. Zone voor openluchtsport

Deze zone is bestemd voor ontspanning en vrije activiteiten ; de bestaande hoogstammen worden behouden ; nieuwe inplantingen zijn gewenst.

Kleine overdekte constructies zijn toegestaan op maximaal 10% van de totale zoneoppervlakte ; die constructies mogen niet meer dan twee verdiepingen tellen (zijnde 6m50 volle hoogte boven de grond).

De grenzen tussen de eigendommen kunnen aangeduid worden door een metalen traliewerk met een hoogte van 4m, buiten de hoogten beschreven in artikel I.5. De geplaveide gedeelten dienen vervat te zijn in de 10% voorzien voor de kleine constructies.

C. GEZAMENLIJKE BEPALINGEN VOOR DE DIVERSE BESTEMMINGEN

- Er zal geen enkele boom van meer dan 3,50m hoog mogen omgehakt worden zonder voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen.
- Elke hoogstam dient op minstens 2,00m geplant te worden van de tussenbeide liggende grenzen en omheiningen.
- Het bestemmingsplan geeft inlichtingen over de architecturale waarde van sommige gevels. De met een rand-aangeduide gevels dienen bewaard en gerestaureerd te worden en mogen door geen enkele werkzaamheid esthetisch veranderd worden.
- Balkons en loggia's zullen toegestaan zijn ; de uitsprong is beperkt tot 90cm op de rooilijn ; de breedte is beperkt tot 4m per schijf van 7m gevel. Het Burgerlijk Wetboek zal terzake nageleefd worden.
- Er zal geen eigenlijke onteigening zijn : er kunnenuitwisselingen of verkopen en aankopen, uit de hand, gesloten worden.
- Publicitaire aanplakborden zijn in alle gevallen verboden.

Uithangborden zijn toegestaan voor de gebouwen met professionele, commerciële of socio-culturele activiteiten.

Ze dienen verplicht op de gevels te worden geplaatst en mogen niet uitsteken onder de vensterbanken van de 1ste verdieping.