

COMMUNE DE SCHAARBEEK

REGLEMENT DIFFERENTIEL SUR LES BATISSES

Applicable à la partie du territoire de la commune délimité par le boulevard Lambermont, l'avenue Charles Gilisquet, les rues du Tilleul, Joseph Wauters et Guillaume Kennis.

Art. 1er.- (...)

Art. 2.- (...)

Art. 3.- (...)

Art. 4.- Les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses seront applicables aux constructions à élever dans la partie du territoire de la commune déterminée au plan ci-a

leu qui y est joint pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les prescriptions qui suivent.

Art. 5.- Une zone de recul de cinq mètres de largeur minimum, réservée à des jardinets et grevée de la servitude de "non aedificandi", sera établie le long de chaque alignement.

Ces jardinets seront clôturés en façade et en retour au moyen de haies vives ou de grillages en bois ou en fer reposant sur un socle de maçonnerie, de béton ou de pierre de taille, de 0,50m de hauteur minimum.

Tout propriétaire sera tenu de conserver à ces zones de recul leur caractère propre d'espace libre planté et orné.

Art. 6.- Chaque maison devra recevoir l'air et la lumière par les deux façades et par un pignon.

Il n'est fait exception à cette règle que pour les maisons comprises entre deux bâtisses.

Il ne peut être construit plus de cinq maisons contiguës.

Une bande de terrain d'a
largeur devra rester libre entre les bâtisses et la limite séparative de chaque parcelle, de façon qu'il existe un espace libre d'a

Les balcons, bretèches et terrasses peuvent empiéter jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres.

GEMEENTE SCHAARBEEK

DIFFERENTIEEL BOUWREGLEMENT

Toepasselijk op het gedeelte van het grondgebied der gemeente begrensd door de Lambermont- en Charles Gilisquetlaan, en de Linde-, Joseph Wauters-, en Guillaume Kennisstraat.

Art. één.- (...)

Art. 2.- (...)

Art. 3.- (...)

Art. 4.- De voorschriften van het gemeentelijk bouwreglement zullen van toepassing zijn op de gebouwen, op de richten in het gedeelte van het grondgebied der gemeente, gelegen binnen de blauwe rand van hierbijgaand plan en bevattende de percelen aangeduid op bijgevoegde tabel, in zover er niet van afgeweken wordt in hiernavolgende voorschriften.

Art. 5.- Een achteruitbouwstrook van minstens vijf meter breed, voorbehouden aan tuintjes en onderworpen aan de erfdiensbaarheid van "non aedificandi", dient aangelegd vóór iedere rooilijn.

Deze tuintjes worden afgesloten, aan voor- en zijkanten, bij middel van hagen met blijvend groen ofwel met hekwerk in hout of ijzer, dat rust op een voetstuk van metselwerk, beton of arduinsteen van minstens 0,50 hoogte.

Iedere eigenaar is ertoe gehouden het uitzicht van deze beplante en versierde ruimye te handhaven in deze achteruitbouwstroken.

Art. 6.- Ieder huis moet licht en lucht ontvangen la - achter- enpuntgevel.

Van deze regel wordt slechts afgeweken voor huizen ingesloten tussen twee gebouwen.

De aaneenpalende huizen mogen ten hoogste uit reeksen van vijf bestaan.

Een strook grond van minimum vijf meter breed moet vrij blijven tussen de gebouwen en de afbakeningslijn van ieder perceel, om zodoende een vrije strook van minstens tien meter te hebben tussen ieder huis of tussen iedere groep van twee tot vijf huizen.

Balkons, erkers en terrassen mogen maximum een meter uitsteken in deze vrije ruimten.

Art. 7.- Il est interdit d'exercer un commerce ou une industrie quelconque dans les maisons à ériger à front des voies publiques, sauf en ce qui concerne les maisons à édifier aux angles des rues, sans cependant que ces maisons puissent avoir un développement de plus de quinze mètres de façade. (1)

Art. 8.- Les constructions à ériger devront revêtir un caractère esthétique; les façades et les pignons non mitoyens devront être construits en matériaux apparents ou revêtus d'un enduit en simili-pierre.

Sont admis comme matériaux apparents, les maçonneries en briques blanchies au lait de chaux, à condition que leur aspect ne nuise pas à l'esthétique.

Art. 9.- La hauteur minimum des étages est déterminée comme suit:

Rez-de-chaussée et étages: 2,80m, mesurée de plancher à plafond.

Etage sous combles: 2,60m, mesurée de plancher à plafond.

En sous-sol, locaux à usage de cuisine, laverie et caves: 2,50m.

La hauteur des bâtisses ne peut être supérieure à dix mètres, mesurée du seuil de la porte d'entrée ou de la première marche si celle-ci est précédée d'un escalier et l'héberge du toit.

La hauteur totale, toiture comprise, ne peut dépasser treize mètres.

Art. 10.- Les dimensions minima de chaque parcelle devant servir à l'érection d'une maison sont fixées comme suit:

	<u>Largeur du terrain</u> <u>Breedte van het terrein</u>	<u>Superficie du terrain</u> <u>Oppervlakte van het terrein</u>	
1 maison isolée	16 m	4 a.00ca	1 alleenstaande huis
2 maisons contiguës	22 m	5 a.50ca	2 aanpalende huizen
3 maisons contiguës	28 m	7 a 00ca	3 aanpalende huizen
4 maisons contiguës	34 m	8 a 50ca	4 aanpalende huizen
5 maisons contiguës	40 m	10 a 00ca	5 aanpalende huizen

(1) Le texte de l'article 7 a été modifié en séance publique du Conseil communal le 27 avril 1928; pris pour notification par la Députation permanente le 9 mai 1928; Publié et affiché à Schaerbeek, le 23 juin 1928.

Art. 11.- La clôture visée par l'art. 663 du Code civil sera constituée par une haie vive dont la hauteur ne pourra excéder 1,70m et qui sera établie par le premier constructeur sur la limite séparative de son bien.

Art. 7.- Het is uitdrukkelijk verboden gebouwen op te richten dienende voor handelsdoeleinden of nijverheden, onderworpen aan het onderzoek van "commodo et incommodo", alsmede, achter de woonhuizen, werkplaatsen of andere gebouwen op te trekken die zouden kunnen schaden aan de esthetiek of de hygiëne. (1)

Art. 8.- De op te richten gebouwen moeten een esthetisch karakter hebben; de gevels en de niet gemene puntgevels dienen opgetrokken in de blote materialen of bedekt met een bekleding in simili-steen.

Het metselwerk in baksteen, witgekalkt, wordt aanzien als bloot materiaal, op voorwaarde dat zijn uitzicht niet schaadt aan de esthetiek.

Art. 9.- De minimumhoogte der verdiepingen wordt als volgt vastgesteld:

Gelijkvloers en verdiepingen: 2,80m, gemeten van vloer tot plafond.

Zolderverdieping: 2,60m gemeten van vloer tot plafond.

Kelderverdieping: lokalen uitsluitend gebruikt als keuken, wasplaats of kelders 2,50m.

De hoogte van het gebouw, gemeten van op de drempel van de ingangsdur (of van de eerste trede als de ingang voorzien is van een trap) tot aan de kroonlijst, mag de tien meter niet overschrijden.

De totale hoogte, het dak inbegrepen, mag niet meer dan dertien meter bedragen.

Art. 10.- De maximumafmetingen der percelen waarop geen gebouw zal opgericht worden, zijn als volgt vastgelegd:

(1) De tekst van art. 7 werd gewijzigd door de Gemeenteraad in openbare zitting van 27 april 1928; kennis genomen door de Bestendige Deputatie op 9 mei 1928; bekendgemaakt en aangeplakt te Schaerbeek op 23 juni 1928.

Art. 11.- De afsluitingen, voorzien bij artikel 663 van het Burgerlijk Wetboek, zullen bestaan uit een groene haag waarvan de hoogte 1,70m niet mag overschrijden.

Ze zal gepland worden door de eerste eigenaar op de scheidingslijn van zijn goed.

Il aura, au préalable, à se mettre d'accord avec les propriétaires voisins pour que cette haie devienne mitoyenne (art. 669 à 673 du Code civil, abrogé par l'article 98 du Code rural du 7 octobre 1886 et remplacés par les articles 30 à 37 de ce Code).

Art. 12.- Les biens seront desservis par des chemins établis suivant le plan la présente délibération.

Art. 13.- Lorsque des terrains appartenant à la commune ou à un établissement public dépendant de la commune sont mis en vente pour servir à la bâtisse le long d'une voie publique déjà ouverte ou simplement projetée, le plan et les conditions du lotissement doivent avoir fait l'objet d'un rapport au Collège Echevinal à la suite des avis émanés du Comité Consultatif institué par l'article 2 du règlement sur les bâtisses.

Ce plan détermine les alignements maxima intérieurs que les constructions ne pourront dépasser, de manière que la continuité des espaces libres soit assurée.

Les conditions prévoieront que les alignements intérieurs ne portent pas atteinte au droit de l'acquéreur de bâtir sa construction isolément, même dans la zone de ces espaces libres et alignements pourvu que la construction soit largement entourée d'air.

Le rapport du Collège, versé au dossier de l'affaire, a pour but de permettre au Conseil communal ainsi qu'à l'autorité supérieure appelés à statuer sur la vente, d'a

les conditions voulues d'hygiène et conformément aux prescriptions du présent règlement.

Art. 14.- Quiconque se dispose à vendre des terrains destinés à des bâtisses ou à transformer une propriété existante en lots pour la reconstruction, ou bien encore à subdiviser, pour la vente en plusieurs lots, une propriété bâtie, est tenu d'en communiquer le plan à l'échelle de 0,005 par mètre, au Collège Echevinal.

La même prescription s'applique à tous les projets de lotissement, même à ceux effectués à l'occasion de partage. Le propriétaire joindra à ce plan un extrait du plan d'ensemble de la commune, indiquant les terrains à vendre, la propriété à transformer ou à subdiviser et le bloc des constructions avoisinantes.

Voorafgaand dient hij zich in verbinding te stellen met de geburen-eigenaars opdat deze haag gemeen worde (art. 669 tot 673 van het Burgerlijk Wetboek, ingetrokken door artikel 98 van het Landelijk Wetboek van 7 oktober 1886 en vervangen door de artikels 30 tot 37 van dat Wetboek).

Art. 12.- De eigendommen zullen toegankelijk zijn langs de wegen, aangelegd volgens het plan laging toegevoegd te worden.

Art. 13.- Wanneer de terreinen, die aan de gemeente of aan een aan de gemeente ondergeschikte instelling toebehoren, als bouwgrond te koop gesteld worden, langs een reeds toegankelijke of alleenlijk ontworpen openbare weg, moeten het plan en de verkavelingsvoorwaarden van die percelen het voorwerp uitmaken van een verslag van het Schepencollege, als gevolg van het advies uitgebracht door het Raadgevend Comiteit, ingesteld krachtens artikel 2 van het Bouwreglement.

Dat plan zal desgevallend de maximale binnenrooilijnen aangeven welke de gebouwen niet zullen mogen overschrijden, ten einde de open ruimten te vrijwaren.

De voorwaarden zullen voorzien dat de binnenrooilijnen niet schaden aan het recht van de koper om een alleenstaand gebouw op te richten, zelfs binnen de zone der vrije ruimten en rooilijnen, tenminste als het huis ruimschoots omgeven is van lucht.

Het verslag van het Schepencollege zal aan het dossier toegevoegd worden, met het doel de Gemeenteraad en de hogere overheid toe te laten te beslissen over de verkoop en te oordelen of de verkaveling op zulkdanige wijze is opgevat dat de gebouwen er zullen opgetrokken worden onder de vereiste voorwaarden van hygiëne en overeenkomstig de voorwaarden van onderhavig reglement.

Art. 14.- Degene die zinnens zijn bouwgronden te verkopen, of een bestaande eigendom in percelen te verdelen voor heropbouw, of een bebouwd eigendom te verkavelen voor de verkoop, is verplicht het plan te stellen op schaal van 5mm/m, aan het Schepencollege voor te leggen.

Dezelfde voorschriften zijn toepasselijk op alle verkavelingsprojecten, zelfs deze verwezenlijkt bij verdeling. De eigenaar moet bij dat plan

Soit que le vendeur ait arrêté lui-même un projet de lotissement de ces terrains, soit qu'il s'en abstienne, le Collège formulera, par écrit, s'il y a lieu, ses réserves et observations quant aux desiderata dont il importe de tenir compte dans la formation des lots et il les notifiera au plus tard dans le mois.

Ilège Echevinal tendra spécialement à obtenir que les lots soient d'une superficie suffisante pour qu'une cour ou un espace libre convenable puisse être réservé à chaque construction, sur les terrains d'angle comme les autres, et que soit assurée la continuité des espaces libres avec les habitations voisines, par l'adoption d'alignements intérieurs que les bâtisses ne pourront dépasser, sauf les tolérances admises quant aux annexes.

Si, pour la réalisation de ces desiderata, des échanges de parcelles sont nécessaires, le Collège Echevinal signalera le cas aux intéressés et, au besoin, fera rapport au Conseil communal sur l'éventualité d'une expropriation à décréter aux mêmes fins.

En tous ces cas, le Comité Consultatif, institué en vertu de l'art. 10 du règlement sur les bâtisses, sera entendu.

Art. 15.- Le Collège pourra, sur avis conforme du Conseil communal, autoriser des dérogations au présent règlement.

Art. 16.- La présente délibération sera soumise aux formalités d'enquête prévues en la matière, à l'avis des Commission spéciales, de la Députation permanente et à l'approbation Royale.

Délibéré en séance publique, à Schaerbeek,
le 12 octobre 1920.

Par le Conseil:
Le Secrétaire Communal,

Ch. FORTIN

L'Echevin-Président,
A. DE CRAENE

Pour expédition conforme :
Schaerbeek, le 29 novembre 1920.

Le Secrétaire Communal,
Ch. FORTIN

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,
A. REYERS

Indien de verkoper al dan niet het verkavelingspla

la

Deze voorafgaandelijke tussenkomst van het College heeft speciaal tot doel ervoor te zorgen dat, bij elke bouw, zowel op hoek percelen als op andere, deze een voldoende oppervlakte hebben zodat een koer of een degelijke vrije ruimte kan voorbehouden worden, en dat de open ruimten der nevenliggende woningen gevrijwaard blijven. Dit wordt bereikt door het aannemen van binnenrooilijnen welke de gebouwen niet mogen overschrijden, uitgenomen toegevingen verleend voor de bijgebouwen.

Indien een uitwisseling van percelen nodig blijkt voor het involgen van voornoemde verlangens, worden deze gevallen ter kennis van de belanghebbenden gebracht door toedoen van het Schepencollege dat, zo nodig, een verslag voorlegt aan de Gemeenteraad over de mogelijkheid van onteigening voor diezelfde doeleinden.

In ieder geval zal het advies gevraagd worden van het Raadgevend Comité, ingesteld krachtens artikel 2 van het Bouwreglement.

Art. 15.- Het College mag, op eensluitend advies van de Gemeenteraad, afwijkingen toestaan van onderhavig reglement.

Art. 16.- Onderhavige beraadslaging zal onderworpen worden aan de ter zake voorziene formaliteiten van onderzoek, aan het advies der speciale Commissies, van de Bestendige Deputatie en aan de koninklijke goedkeuring.

Beraadslaagd in openbare zitting, te Schaarbeek,
op 12 oktober 1920.

Voor de Raad:
De Gemeentesecretaris,

De Schepen-President,

Voor eensluitend afschrift :
Schaerbeek, 29 november 1920.

De Gemeentesecretaris,

Het College van Burgemeester en Schepenen,

**COMMUNE DE SCHAARBEEK
REGLEMENT GENERAL SUR LES BATISSES**

**GEMEENTE SCHAARBEEK
ALGEMEEN BOUWREGLEMENT**

1ère Division n° 2625
Pris pour notification :
Bruxelles, le 29 décembre 1920.

Iste Afdeling nr 2625
Gezien voor kennisname :
Brussel, 29 december 1920.

La Députation Permanente :
Par Ordonnance: Le Greffier Provincial,
HEYVAERT

De Bestendige Deputatie :
In Opdracht, De Provinciale Griffier,

Le Président,
E. BECO

De President,

Pour expédition conforme:
Le Greffier Provincial,
HEYVAERT

Voor eensluidend afschrift:
De Provinciale Griffier,

Publié et affiché à Schaerbeek,
le 12 janvier 1921.

Bekendgemaakt en aangeplakt te Schaarbeek,
op 12 januari 1921.

Par Ordonnance: Le Secrétaire Communal,
Ch. FORTIN

In Opdracht: De Gemeentesecretaris,

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,
A. REYERS

Het College van Burgemeester en Schepenen,