

**REGION BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE DE KOEKELBERG**

**PROJET DE LOTISSEMENT**



**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

**Propriété de :** Administration Communale de Koekelberg  
place H. Vanhuffel 6  
1081 - BRUXELLES

**Situation du projet :** rue Sergijsels 8 – rue de la Sécurité 6  
1081 - BRUXELLES (Koekelberg)

**Parcelle cadastrée :** B 254 Z

**Auteur de projet :** TEAU s.p.r.l.  
J-P. Jourdain - D. Nicaise - S. Jourdain  
Architectes associés  
avenue de Messidor 169  
1180 - Bruxelles  
tél. : 02 / 343.72.99 - fax : 02 / 346.31.98

## **A. PRESCRIPTIONS GENERALES**

### **A.0. Généralités**

Les généralités ci-dessous sont applicables à l'ensemble du lotissement.

Les règlements d'urbanisme ou règlements généraux de bâtisse en vigueur au moment de la demande sont également d'application.

**A.1. Les prescriptions littérales urbanistiques** complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement par les plans. Elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan de lotissement, parce que peu susceptibles d'être exprimées graphiquement. En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions littérales, les dispositions graphiques l'emportent sur les textes.

### **A.2. Egouttage**

Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public; le fonçage d'un puits perdu est interdit.

Tout immeuble sera raccordé à l'égout public avant son occupation où sa mise en service. Les travaux de réalisation du branchement à l'égout public seront obligatoirement réalisés par l'IbrA.

Outre les prescriptions particulières spécifiées dans le présent cahier, le système d'évacuation et de traitement des eaux domestiques sera conçu conformément à la réglementation technique en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

### **A.3. Rapport plancher/sol net (P/S)**

Pour le calcul du P/S net, les règles suivantes sont d'application :

#### **Indice P**

*Désignation des planchers dont il convient d'intégrer les superficies dans P.*

L'indice est celui qui se réfère à la totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés et qui se rapportent à des locaux qui sont définis au-dessus du niveau de référence 0.00, fixé en altimétrie à la cote de niveau 10.04 située à l'angle mitoyen côté rue Sergijsels.

Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des murs des façades (superficie brute des planchers).

Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2,20 m.

#### **Indice S**

Cet indice est constitué par la superficie nette du lot cadastral soit 1.527,57 m<sup>2</sup>.

#### **A.4. Rapport densité de logements**

##### Indice P

L'indice P défini au point A.3. est d'application pour le calcul de densité de logements.

##### Indice S

L'indice S défini au point A.3. est d'application pour le calcul de densité de logements.

#### **A.5. Rapport coefficient d'occupation du sol**

L'indice Cos est défini par la surface d'emprise du projet sur le plan de référence 0.00 défini au point A3.

##### Indice S

L'indice S défini au point A.3. est d'application pour le calcul de coefficient d'occupation du sol.

#### **A.6. Garages**

Il doit être prévu au moins un emplacement de parking par logement dans le cas d'immeuble à appartements de type résidentiel; dans le cas de logement de type social, ce nombre peut être ramené aux 2/3 du nombre de logements.

De plus, un parking souterrain d'une capacité de minimum 30 emplacements avec accès indépendant et exclusif devra être réalisé en sous-sol.

#### **A.7. Publicité et enseignes**

Toute publicité est interdite sur l'ensemble des volumes bâtis à l'exception des plaques indiquant une profession libérale.

#### **A.8. Antenne parabolique**

Aucune antenne parabolique ne peut être placée de manière à être visible depuis l'espace public.

#### **A.9. Plantations existantes**

Les plantations indigènes existantes situées en dehors de la zone de bâtisse doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur.

Durant toute la durée du chantier, les arbres à conserver doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Les travaux de terrassement devront se faire en dehors du périmètre des couronnes. On évitera tous les travaux de déblais ou de remblais au pied des arbres.

Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en oeuvre. Tout abattage d'arbres à haute tige (c-à-d tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 20 cm de circonférence au moins et qui atteint au minimum 3,50 m de hauteur), pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une "essence indigène à haute tige".

#### **A.10. Raccordements aux réseaux divers de distribution**

Les infrastructures indispensables et suffisantes pour permettre aux acquéreurs l'accès à l'électricité, au gaz, au téléphone, à la télédistribution et à la distribution de l'eau sont existantes le long des voiries adjacentes (rue Sergijsels et rue de la Sécurité).

#### **A.11. Prévention de pollution du sous-sol**

En ce qui concerne les dépôts d'hydrocarbures liquides à pression atmosphérique :

chaque réservoir sera placé dans un encuvement visitable ouvert, imperméable à l'hydrocarbure et d'une capacité au moins égale du dépôt;

tous les accessoires tels que tuyauteries et pompe seront situés à l'aplomb de l'encuvement; en cas d'impossibilité, ils seront aménagés de manière que toute fuite soit collectée et écoulée vers l'encuvement;

des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours des manipulations; un dispositif de prévention de débordement sera installé sur chaque réservoir;

le dépôt sera mis hors de service et vidé de son contenu sans délai s'il s'avérait être cause de pollution des eaux.

#### **A.12. Prévention contre la pollution de l'air**

Toute disposition nécessaire à l'évacuation des éventuelles nuisances olfactives est à préciser lors de la demande de permis d'urbanisme.

## **B. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **B.1. DISPOSITIONS GENERALES**

#### **B.1.a. Objet du permis**

Le permis de lotir porte sur la création d'un lot unique de 15 ares 27 centiares 57 cm<sup>2</sup> sur la partie de terrain située entre le n° 6 de la rue Sergijsels et le n° 4 de la rue de la Sécurité; ce terrain est destiné à être cédé indépendamment de l'ensemble de la parcelle existante, propriété de la Commune de Koekelberg (voir plan de situation existante).

Les constructions à ériger dans les zones de bâtisse devront répondre au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) d'application au moment de la demande de permis d'urbanisme.

#### **B.1.b. Destination du lotissement en zone d'habitations**

Les constructions sont destinées à un usage résidentiel avec espaces de parkings couverts, et, plus précisément, à l'habitation, principalement de type immeuble à appartements.

#### **B.1.c. Densité de logement**

La densité de logement est calculée proportionnellement à la surface totale de plancher construit hors sol au-dessus du niveau de référence (voir point A.3.).

Nombre de logements : minimum 35 logements avec un maximum de 260 logements/hectare, le nombre d'unités de logement étant calculé selon une clé de répartition moyenne de 100 m<sup>2</sup> de surface brute par logement (communs compris).

#### **B.1.d. Coefficient d'occupation du sol**

Surface maximum construite au sol à l'intérieur de la somme des surfaces définies par les lettres A.B.M.L. et G.H.I.J.K. au-dessus du niveau de référence 0.00 (voir A.3.) :	917,00 m <sup>2</sup>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

Surface totale du terrain à l'intérieur de la surface définie par les lettres A.D.E.F.H.I.J. :	1.527,57 m <sup>2</sup>
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------

<b><u>Soit un coefficient maximum d'occupation du sol de</u></b> :	<b>0,600</b>
--------------------------------------------------------------------	--------------

**B.1.e. Rapport plancher/sol (P/S)**

Surface maximale de plancher réservée aux logements et réalisée à partir et au-dessus du niveau de réf. 0.00 (voir A.3.) :	3.950,00 m <sup>2</sup>
Surface totale du terrain :	1.527,57 m <sup>2</sup>
<b><u>Soit un rapport plancher/sol (P/S) maximum de :</u></b>	<b>2,586</b>

**B.1.f. Constructions sous le niveau de référence 0.00 (voir point A.3.)**

Les constructions réalisées sous le niveau de référence sont destinées aux caves, locaux techniques et parkings ou accès parkings, à l'exclusion de toute autre destination telle que logement, commerce, activité professionnelle, ...

Cette zone est contenue en plan à l'intérieur de la surface définie par les lettres A.C.H.I.J. (voir dossier plans).

Le nombre de niveaux à réaliser est limité à maximum 2 niveaux sous le plan de référence 0.00.

**B.2. REPARTITION DES ZONES****B.2.a. Dispositions générales relatives à la répartition des zones**

La destination des différentes zones est reprise aux plans annexés aux présentes prescriptions urbanistiques; les zones de reculs et gabarits maximum renseignés aux plans sont à respecter strictement.

**B.2.b. Zone de bâtisse**

Les surfaces pouvant être construites au-dessus du niveau de référence 0.00 sont renseignées aux plans et sont les surfaces constructibles maximales; elles sont reprises aux plans entre les lettres A.B.M.L. et G.H.I.J.K.

**B.2.c. Zone de cour**

La zone de cour telle que délimitée aux plans par les lettres B.C.G.K.L.M. est à considérer comme une zone de couverture des locaux en sous-sol; elle sera exclusivement réservée comme espace terrasse accessible aux logements disposés au rez-de-chaussée.

Elle sera revêtue d'une aire de marche réalisée sur plots et agrémentée de plantations en bacs.

### **B.2.d. Zone de jardin**

Ces zones seront obligatoirement délimitées aux plans entre les lettres C.D.E.F. et aménagées en espace jardin végétal destiné à un espace privatif commun à l'ensemble des logements sociaux.

La zone pourra contenir un maximum de 15 % de surface minérale.

Aucune construction ni annexe ne pourra être construite dans la zone.

## **B.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET GABARITS**

### **B.3.a. Dispositions générales relatives à l'implantation des constructions**

Au niveau des murs mitoyens latéraux, aucune construction dépassant le niveau de référence 0.00 ne peut être construite au delà de l'alignement arrière des bâtiments mitoyens, existants et repris aux plans.

### **B.3.b. Eléments en saillie et en retrait**

Les façades des constructions principales peuvent comporter des éléments en retrait ou en saillie tel que balcons, bow-windows ou loggia à condition que les forme et volume soient conçus et réalisés dans le respect du règlement régional d'urbanisme (RRU) d'application au moment de la demande de permis d'urbanisme.

### **B.3.c. Dispositions générales relatives aux gabarits en profondeurs et hauteurs**

Les gabarits des constructions ne peuvent déborder des profils A et B dessinés aux plans et teintés de jaune. Les hauteurs de corniche ne peuvent dépasser la cote de 9,16 m en hauteur rue de la Sécurité et la cote de 11,00 m en hauteur rue Sergijsels. Ces cotes sont mesurées au-dessus du plan de référence 0.00 (voir article 3).

Le bâtiment B côté rue de la Sécurité peut contenir maximum 3 niveaux + toiture au-dessus du niveau de référence 0.00.

A l'angle des rues Sergijsels et de la Sécurité, l'alignement K.J.I. sera obligatoirement respecté.

Le bâtiment A côté rue Sergijsels peut contenir maximum 4 niveaux + toiture au-dessus du niveau de référence 0.00.

Une profondeur de maximum 15 mètres sera respectée aux étages sur une largeur de 20 mètres minimum.

L'ensemble de la machinerie ascenseur doit être intégré dans les gabarits maximums.

## **B.4. REGLES ESTHETIQUES ET MATERIAUX**

### **B.4.a. Dispositions générales relatives aux règles esthétiques et aux matériaux**

La composition des façades des bâtiments neufs sera étudiée de façon à s'intégrer dans les lignes générales du cadre bâti.

Les proportions entre vides et pleins s'inspireront des proportions générales des façades environnantes en favorisant les proportions verticales des baies créées.

Les châssis de toiture sont admis à condition qu'il demeurent dans le plan des toiture où ils sont intégrés. Les lucarnes de quelque type que se soit sont par conséquent à proscrire.

La façade du rez-de-chaussée du bâtiment B ne pourra être traitée de manière aveugle.

### **B.4.b. Matériaux de construction**

**Les façades** seront revêtues de briques de terre cuite de teintes en harmonie avec les constructions voisines.

**Les châssis** seront de tonalité neutre, les couleurs vives et agressives étant proscrites.

**Les toitures** seront revêtues de tuiles de terre cuite semblables et de même tonalité que celles posées en toiture des deux immeubles mitoyens.

Fait à Bruxelles, le 31 mars 2006

