

LOTISSEMENT DE L'ILLOT COMPRIS ENTRE L'AVENUE DU CHATEAU,
L'AVENUE DE BERCHEN STE AGATHE, LES RUES O. LEPREUX ET
R. DE ROOVER

PROPRIETES DE : LA COMMUNE DE KOEKELBERG
LA S.A. COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE
500 AVENUE LOUISE
1050 BRUXELLES TEL 02/6489510

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

4 pages

les propriétaires,

LA COMMUNE DE KOEKELBERG

LE SECRÉTAIRE COMMUNAL LE BOURGHESTRE

E. L'ÉTAT *J. P. V. V.*
LA S.A. COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

LE DIRECTEUR L'ADMINISTRATEUR-DELEGUE

[Signature] *[Signature]*
LE 15/07/1986.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES (CHATEAU-O.LEPREUX)

LOTISSEMENT DE L' ILOT COMPRIS ENTRE L' AVENUE DU CHATEAU,
L' AVENUE DE BERCHEM STE AGATHE ET LES RUES O.LEPREUX ET
E. DE ROOVER A KOEKELBERG.

PROPRIETES DE : LA COMMUNE DE KOEKELBERG
LA S.A.COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE
500 AVENUE LOUISE 1050 BRUXELLES
TEL.02.6489510

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

=====

ARTICLE 1 : PRELIMINAIRES

=====

Définition des différentes zones reprises au plan de
lotissement.

ZONE DE BATISSES POUR HABITATIONS UNIFAMILIALES : tein-
tée en rouge au plan de lotissement.

ZONE DE BATISSES POUR LOGEMENTS MULTIPLES : teintée en
rose au plan de lotissement.

ZONE DE COURS ET JARDINS : teintée en vert clair au plan
de lotissement.

ZONE DE VOIRIE A CREER : teintée en jaune au plan de
lotissement, avec liséré rouge.

ZONE DE VOIRIES EXISTANTES : teintée en jaune au plan de
lotissement.

ZONE DE PLANTATIONS : teintée en vert foncé au plan de
lotissement.

ARTICLE 2 - ZONE D' HABITATIONS EN ORDRE FERME POUR UNI-
FAMILIALES. LOTS numérotés de 1 à 10

1°- DESTINATION : habitations unifamiliales rez + 2
étages + toiture

2°- IMPLANTATION : dans la zone délimitée au plan de
lotissement, largeur de façades avant et arrière 7.00
pour les lots 1 à 6 et 8-9 et 8.00 m pour les lots 7 et
10. Profondeur minimum de construction 9.00 m. profon-
deur maximum de construction 13.00 m. avec front de
bâtisse obligatoire.

Un dégagement latéral de trois mètres pour les habita-
tions d'about 3 façades est obligatoire.

3°- GABARIT : Rez de chaussée + 2 étages + une partie en
toiture qui peut être aménagée. La hauteur sous corni-
che sera la même que la hauteur des constructions
existantes rues O.Lepreux et E. De Roover. Cette corni-
che se situant +ou- au niveau du plancher des chambres
aménagées dans les combles à la Mansard.
La corniche sera en saillie sur le nu des façades de 50
cm.

4°- TOITURES : A versants inclinés à 45° avec parties

avant et arrière à la Mansard, ces parties auront une hauteur utile de max. 2.60 qui sera la hauteur sous plafond des chambres aménagées dans ce volume.

5°- MATERIAUX : Toitures : la préférence sera donnée aux tuiles en terre-cuite dans les tons rouge-brun, afin de maintenir l'uniformité avec les constructions existantes dans les dites rues. Les tuiles de béton répondant aux memes qualités esthétiques sont admises, idem pour l'ardoise artificielle.

Par groupe de constructions, la hauteur sous corniche ainsi que l'alignement des faites de toiture seront identiques. Le premier constructeur du groupe étant déterminant pour ce qui précède.

Façades : avants, arrières ou latérales briques de parement rugueuse dans la gamme des rouges, pierres naturelles (petit granit, schiste ou grès) pierres blanches naturelles ou artificielles. Toutes les façades, ainsi que les parties de maçonneries apparentes seront traitées avec les memes matériaux de parement.

6°- CONDUITS DE FUMÉES OU DE VENTILATION

Ils ne peuvent apparaitre à moins de 2 mètres du plan des façades, ni être apparents sous le niveau des toitures. Les souches dépasseront de 40 cm maximum le faite des toitures. Elles seront construites en matériaux identiques à ceux des façades ou en matériaux de parement de meme tonalité que la toiture.

7°- LUCARNES ET PIGNONS : Les constructions en saillies sur les parties à la Mansard des toitures sont autorisées dans les limites suivantes :

Largeur max. les 2/3 de la largeur de la façade, hauteur entre 1.20m et la hauteur de la partie mansardée. Distance minimum par rapport aux axes mitoyens 0.60 m. Les lucarnes intérieures avec terrasses encastrées dans la toiture sont admises et répondent au dimensionnement précité. Le sommet des pignons ne peut dépasser le faite de la toiture. Les châssis de toiture sont autorisés.

8°- GARAGES : Il sera prévu au moins 1 garage par logement. Le niveau du seuil de garage (rez de chaussée) sera situé à maximum 10 cm plus haut que la bordure lui faisant face.

9°- ZONE DE COURS ET JARDINS : Cette zone est exclusivement réservée à l'établissement de cours, jardins et terrasses dallées en surfaces restreintes. La construction de murs séparatifs dans l'axe du mitoyen sur la largeur de la terrasse arrière est autorisée avec les dimensions maximum suivantes : longueur hors de la zone de batisse 2.50 m. hauteur 2.20 m. plus haut que le niveau de la terrasse. Ce mur sera construit avec le meme parement que les façades. Les terrasses arrières sont autorisées sur une profondeur max. de 2.50 m.

10°- CLOTURES : Les clotures sont implantées en limites mitoyennes. Les clotures autorisées sont : la haie vive non épineuse, d'une hauteur max. de 1.60 m. éventuellement supportée par un treilli métallique plastifié de teinte verte.

ARTICLE 3 - ZONE D'HABITATIONS EN ORDRE FERME POUR LOGEMENTS MULTIPLES REZ + 4 ETAGES + TOITURE 

LOT I à VII du lotissement.

3.1°- DESTINATION

La destination des immeubles est essentiellement résidentielle. Toutefois, des commerces de distribution ne nuisant pas au caractère de tranquillité et de salubrité de l'endroit pourront être prévus aux rez de chaussée des immeubles des lots I à VII.

Les titulaires de professions libérales pourront établir dans tous les immeubles leurs cabinets, bureaux ou officines.

En cas d'implantation d'un commerce la surface réservée à la publicité n'excèdera pas 1/10 de la surface de la façade du rez de chaussée.

Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées.

3.2°- IMPLANTATION

Dans la zone délimitée au plan de lotissement. Profondeur obligatoire des constructions 15 mètres. Le front de bâtisse est obligatoire.

LIMITES DES LOTS : Les limites de lots prévues au plan, pourront être modifiées, dans le cas de la construction par un même constructeur d'un ensemble délimité par les lots I à III, IV à V, et VI à VII. Les limites futures seront alors fonction de la modulation des constructions.

3.3°- GABARIT.

Rez de chaussée + 4 étages et combles pouvant être aménagés. Hauteur sous corniche comprise entre 14 et 15 mètres, mesure prise dans l'axe du bloc à partir du niveau de la bordure. Les corniches pourront être en saillie sur le nu de la façade sans pour autant déborder de plus de 50 cm.

3.4°- TOITURES

A versants inclinés à 45°, le faite de la toiture étant situé à mi-distance entre les façades avant et arrière.

3.5°- MATERIAUX

Toitures : l'ardoise naturelle ou artificielle dans les tons gris foncé (anthracite). Par groupe de constructions soit les lots (I-III) et (IV-VII) la hauteur des corniches sera identique, le premier constructeur déterminant la hauteur à respecter.

Façades avants et arrières : en briques de parement dans la gamme des rouges bruns. Les pierres naturelles ou artificielles, pierre blanche, petit granit schiste ou grès. Toutes les façades ou parties de maçonneries apparentes seront traitées en matériaux de parement.

3.6°- CONDUITS DE FUMÉES ET VENTILATIONS

Ils ne peuvent apparaître à moins de deux mètres des

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES (CHATEAU-O. LEPREUX)

plans de façades, ni être apparents sous le niveau des toitures.

3.7°- LUCARNES - PIGNONS - TERRASSES

Les constructions en saillies sur les versants de toiture (lucarnes type chien-assis) ne sont pas autorisées. Les prises de lumière peuvent être réalisées par le placement de châssis de toiture, ou par des terrasses intérieures avec pose de châssis verticaux en retrait des façades et en contrebas du plan de la toiture. Leur largeur pourra être celle de la façade à la condition qu'un écran opaque d'une hauteur de 2.20m. soit posé dans l'axe du mitoyen.

3.8°- AVANT-CORPS ET TERRASSES

Les avant-corps sont autorisés pour autant que leur saillie sur le nu des façades n'excède pas 60 cm. Les terrasses sont autorisées en saillie sur le nu des façades pour autant que leur profondeur ne dépasse pas 1.40 m. elles peuvent être continues, mais séparées entre logements par un écran opaque d'une hauteur de 2.20 m. minimum.

3.9°- GARAGES

Il sera prévu un emplacement parking en sous-sol par logement. Les garages ou parkings seront tous prévus en sous-sol au niveau -1, ils peuvent être implantés sur toute la surface de la zone de bâtisse ainsi que toute la surface de la zone de cours et jardins. Cette dernière partie sera néanmoins recouverte d'une couche de terre arable sur une épaisseur minimum de 40 cm, afin de permettre la plantation d'arbres ou arbustes dans cette zone. Un seul accès par lot sera prévu au niveau du rez de chaussée, avec une largeur maximum de 5 mètres. En cas de construction simultanée d'un ensemble de lots par le même constructeur, la liaison des plateaux en sous-sol est admise avec un minimum d'accès à ce dernier (ex. 1 entrée + 1 sortie). Le niveau du seuil des accès est celui du seuil leur faisant face + 10 cm max.

3.10°- ZONE DE COURS ET JARDINS

Idem que 2.9° ci-avant.

3.11°- CLOTURES

Idem que 2.10° ci-avant.

ARTICLE 4 - ZONE D'ESPACES VERTS

=====

A aménager sous forme de parc public avec plantations.

Dressé le 15.07.1986

