

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL  
**"GRANDE CEINTURE"**

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN  
**"GROTE RING"**

Vu et adopté provisoirement par  
le Conseil Communal  
en sa séance du 22 / 03 / 2001

Par ordonnance  
Op last

Le secrétaire communal  
De gemeentesecretaris



J. VERHULST

Le Collège des Bourgmestre  
et Echevins certifie que le présent plan  
a été déposé à l'examen du public  
à la Maison Communale  
du 02 / 04 / 2001  
au 01 / 05 / 2001

Par ordonnance  
Op last

Le secrétaire communal  
De gemeentesecretaris



J. VERHULST

Vu et adopté définitivement par  
le Conseil Communal  
en sa séance du : 21 / 06 / 2001

Par ordonnance  
Op last

Le secrétaire communal  
De gemeentesecretaris



J. VERHULST

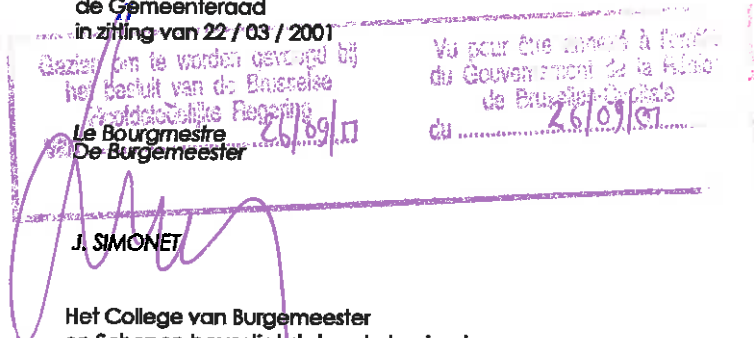
Approuvé par arrêté du Gouvernement  
du :

Gezien en voorlopig aangenomen door  
de Gemeenteraad  
in zitting van 22 / 03 / 2001

Gezien om te worden gevraagd bij  
het besluit van de Brusselse  
Vrijheidscultuur Federatie  
Le Bourgmestre  
De Burgemeester

26/09/01

Vu pour être annexé à l'arrêté  
du Gouvernement de la Région  
de Bruxelles-Capitale  
du 26/09/01



J. SIMONET

Het College van Burgemeester  
en Schepen bevestigt dat onderhavig plan  
ter inzage van het publiek  
op het Gemeente Huis werd neergelegd  
van 02 / 04 / 2001  
tot 01 / 05 / 2001

Par délégalion  
Op bevel

L'Echevin de l'Urbanisme  
De Schepen van Stedenbouw



A.-M. VANPEVENAGE

Certifié conforme  
voor eensluidend afschrift



M.-J. HEYVAERT  
Attaché

Gezien en definitief aangenomen door  
de Gemeenteraad  
in zitting van : 21 / 06 / 2001

Le Bourgmestre  
De Burgemeester



J. SIMONET

Goedgekeurd door het besluit van de Regering  
van :

PROJET DE PLAN  
**4. Prescriptions**

ONTWERP-PLAN  
**4. Voorschriften**

Dressé par :

BUREAU D'ETUDE  
DE PLANIFICATION DE L'ESPACE  
ET D'AMENAGEMENT

Le 10/01/2001

Echelle : 1/500

D+A  
International  
SA



DOSSIER TECHNIQUE  
A. U. A. T.

Vu par  
arrêté  
du

Opgemaakt door :

STUDIEBUREAU  
VOOR RUIMTELIJKE PLANNING  
EN VORMGEVING

De 10/01/2001

Schaal : 1/500

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**COMMUNE D'ANDERLECHT**

**SERVICE DE L'URBANISME**

**PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL  
"GRANDE CEINTURE"**

**PROJET DE PLAN**

**PRESCRIPTIONS**

**FEVRIER 2001**

## **1. ZONES DE VOIRIES**

### **Art. 1.1. Zone de voirie à maintenir et/ou à modifier (VO1)**

Cette zone permet l'implantation des impétrants en souterrain et l'aménagement en surface de placettes, parkings, passages pour piétons et tout autre équipement nécessaire au bon aménagement des lieux.

De façon générale, l'aménagement des zones de voirie doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, handicapés) et doit viser à la bonne organisation, à l'agrément, à la sécurité de ces circulations et au bon aménagement des lieux.

#### **1.1.1. Le revêtement**

Le revêtement de sol soulignera les fonctions diverses de la voirie, notamment par le choix des matériaux, la couleur, la texture, le relief, etc.

De plus, les bandes de circulation des voiries doivent être exécutées dans des matériaux anti-bruit (relation : coefficient d'absorption - coefficient de production).

#### **1.1.2. Les trottoirs**

Dans le cas de réfection des trottoirs existants ou de construction de nouveaux trottoirs, ceux-ci présenteront aux passages organisés par une signalisation au sol un dessin extérieur tel que la différence de hauteur entre le niveau supérieur de la bordure du trottoir n'excède pas 2 cm par rapport au niveau moyen du filet d'eau longeant.

En outre, aux carrefours, des avancées de trottoirs s'alignant sur la limite extérieure des zones de stationnement parallèles au trottoir pourront être réalisées.

#### **1.1.3. Le mobilier urbain**

L'implantation sur les trottoirs de poteaux de signalisation, bollards, bancs, arrêts de bus, cabines téléphoniques, arbres et tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation des piétons,

voitures pour handicapés et landaus, en laissant une largeur constante minimum de 1,50 m libre à leurs usagers.

Les mobiliers urbains devront être réalisés dans des matériaux qui seront en parfaite harmonie avec leur environnement immédiat.

#### 1.1.4. L'aménagement de voiries

Tous les aménagements de voirie visant à limiter la vitesse des véhicules automobiles, à augmenter la sécurité des usagers et principalement des utilisateurs faibles, seront privilégiés.

#### 1.1.5. Les plantations

En cas de réorganisation de la voirie, il sera prévu des plantations basses ainsi que d'arbres à haute tige.

### **Art. 1.2. Zone de voirie à créer (VO2)**

L'aménagement de cette zone doit se conformer aux prescriptions de l'art.1.1.

Dans le cas où les voiries à créer évoluent vers un statut de voirie résidentielle (les voiries en cul-de-sac par exemple), elles devront répondre aux prescriptions légales en la matière.

La circulation se fera en boucles ou culs-de-sac, avec la création de clos et de placettes, sans augmentation du trafic de transit dans le quartier. L'élargissement ponctuel de la rue Van Soust permettra certaines manœuvres de camions, ainsi que l'éventuelle création d'un espace vert.

### **Art. 1.2.2 Zone de voirie à créer (VO3)**

L'aménagement de cette zone doit uniquement permettre le passage piéton et l'accès motorisé des riverains des maisons de type uni familial longeant l'avenue de la Poésie en ce y compris les services d'urgence, de déménagements, de livraisons,....

Ce type de voirie ne peut en aucun cas servir d'accès aux logements du boulevard de la Grande Ceinture ni de zone de stationnement. Un blocage verduré empêchera la liaison vers ce bâtiment.

**Art. 1.3. Zone piétonne à maintenir (VP1)**

Cette zone est strictement réservée aux déplacements lents (piétons, vélos, landaus, voiturettes pour handicapés).

Elle permet l'implantation des impétrants en souterrain et l'aménagement en surface d'espace de repos et de tout autre aménagement ayant une relation directe avec son environnement et la fonction de la zone piétonne.

L'accès aux handicapés sera facilité.

Le revêtement de sol soulignera les fonctions diverses de la zone piétonne (aire de repos, espace de déplacement, etc.), notamment par le choix des matériaux, la couleur, la texture, le relief, etc.

L'implantation de poteaux de signalisation, bollards, bancs, tables, poubelles, arbres et tout autre mobilier urbain devra respecter la circulation dite lente des piétons, voiturettes pour handicapés et landaus, en laissant une largeur constante minimum de 3,50 m libre à leurs usagers.

Les mobiliers urbains devront être réalisés dans des matériaux qui seront en parfaite harmonie avec leur environnement immédiat, mais peuvent être différents du mobilier urbain prévu aux points 1.1.3.

**Art. 1.4. Zone piétonne à créer (VP2)**

L'aménagement de cette zone doit répondre aux prescriptions de l'art.1.3.

## 2. ZONES DE LOGEMENTS

### Art. 2.1. Zone de logements (L)

Cette zone est affectée prioritairement à l'habitat unifamilial ; l'habitat plurifamilial est autorisé mais ne peut excéder 10 % de l'ensemble des constructions à créer (en dehors de la zone de logement le long du Bd de la Grande Ceinture dévolu au logement plurifamilial), à l'exclusion explicite des hôtels, hostelleries, auberges, pensions, appartement-hôtels, flat-hôtel. Les constructions prévues le long du boulevard de la Grande Ceinture, à l'extrême ouest du P.P.A.S., indiquée en L(X) peuvent recevoir des logements destinés à des séjours plus courts.

Une fonction complémentaire à l'usage résidentiel (tel que le cabinet d'une profession libérale) peut être autorisée, pour autant que cette fonction ne cause pas de trouble de voisinage, que la surface affectée à cette fonction ne dépasse pas 45 % de la surface totale réservée au logement avec un maximum de 75 m<sup>2</sup> et que cette fonction ne compromette pas la fonction principale.

La surface totale affectée à ces fonctions ne peut dépasser 10% de la surface de plancher de l'ensemble cette zone.

Il est toutefois possible d'envisager d'un équipement d'intérêts collectifs dans le cadre de la réaffectation d'un bâtiment existant.

### 2.1.1. Front de bâtisse obligatoire

Les constructions du rez-de-chaussée doivent être édifiées sur le front de bâtisse obligatoire qui, à plusieurs endroits, est séparé de l'espace public par des jardinets.

Des constructions en saillie au-delà d'une hauteur de 4 m par rapport au trottoir sont autorisées en façade avant, à condition d'être réparties sur l'ensemble de la façade, d'être limitées à une surface de 30 % de celle-ci et ce uniquement pour les constructions n'ayant pas de jardinets privés en façade.

### 2.1.2. Limite arrière des constructions

Le plan indique la limite arrière des constructions. Cette limite englobe toutes les saillies, à l'exception de dispositifs de sécurité éventuels, limités à une saillie de 0,90 m dans le respect des dispositions du Code civil.

### 2.1.3. Limite des hauteurs des espaces et des niveaux

Tous les locaux, à l'exception de ceux utilisés à usage technique, de parking ou de cave, ont une hauteur entre plancher et plafond de 2,60 m minimum.

Pour les niveaux sous toiture, la hauteur des murs est de 2,00 m maximum dans les zones de logement -2T-.

Les niveaux sous toiture font partie intégrante du plancher habitable.

La hauteur des constructions faisant face aux n°170 à 178, rue de l'Agronome sont à interpréter depuis le niveau de la bordure de la rue, le rez-de-chaussée de trouvant d'office au même niveau que la bordure, plus 20 cm.

### 2.1.4. Hauteurs des bâtiments

Les hauteurs des bâtiments sont exprimées en nombre de niveaux (toiture exceptée).

Pour les bâtiments à deux niveaux, la hauteur de façade entre seuil et corniche ne peut dépasser 8 m.

Pour les bâtiments à trois niveaux, la hauteur de façade entre seuil et corniche ne peut dépasser 9 m.

#### 2.1.5. Surface constructible

Cette surface est située entre la limite extrême de construction et le front de bâtisse obligatoire.

La profondeur des constructions ne peut dépasser en aucun cas les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle sans que cette profondeur puisse dépasser le gabarit d'implantation et tout en restant à 3 m au moins du fond de la parcelle.

Toutes les zones, ou parties de zone, peuvent être divisées en lots à 4, 3 ou 2 façades.

#### 2.1.6. Types de toiture

D'une manière générale, les toitures sont à deux versants.

Les plans des toitures sont parallèles aux rues, ou indiqué au plan par la direction obligatoire du faite, et l'inclinaison de ces plans de toiture à versants est de 40°.

Les volumes sous toiture sont habitables.

Les saillies de combles, châssis obliques et verrières sont autorisées pour le bon éclairage des locaux aménagés en toitures sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement architectural.

#### 2.1.7. Composition architecturale

La composition architecturale s'harmonise avec les caractéristiques des habitations limitrophes.

Les pignons visibles suite à des décrochements de façade ou pignon, devront être recouverts d'un matériaux de façade.

La composition architecturale des façades de ces immeubles est basée sur un jeu de pleins (murs) et de vides (baies et ouvertures de portes et fenêtres). Le pourcentage des pleins doit être supérieur à 50 % par rapport à l'unité paroi.



La construction de plusieurs unités ne peut être envisagée que si l'architecture de la façade respecte la trame urbaine existante dans les abords immédiats.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins se réserve le droit d'imposer des conditions supplémentaires d'ordre esthétique, lors de la demande du permis de lotir.

50 % au maximum des matériaux utilisés pour le revêtement des façades doivent être en brique rouge et 50 % peuvent être peints en blanc ou ocre.

Les châssis sont en bois, métalliques ou tout autre matériau de couleur blanche ou brun foncé qui présente de bonnes caractéristiques esthétiques. Les vitrages doivent être de teinte claire et non réfléchissante. L'ensemble garantit une économie d'énergie.

Les matériaux utilisés pour le revêtement des toitures doivent être des tuiles, dites "flamandes", naturelles ou artificielles de couleur rouge ou rouge orangé, et être du même type et de la même couleur par ensemble ou bloc de bâtisses.

Les constructions de garages en sous-sol sont interdites, excepté dans la zone située à l'extrême ouest en continuité des bâtiments existants sur le boulevard de la Grande Ceinture.

La construction de caves est autorisée.

#### 2.1.8. Les extensions

Des extensions du bâtiment principal dans la zone de cours et jardins (art. 6.1.) peuvent être autorisés pour autant que leur profondeur soit de 3 m. par rapport à la façade arrière du bâtiment principal et que leur hauteur ne dépasse celle du rez-de-chaussée auquel elles sont attenantes.

La toiture est plate.

#### 2.1.9. Les garages (G)

Les constructions devant servir de garage (zone 2.1.9) ne peuvent dépasser la hauteur du rez plus un toit en pente ayant le même degré d'inclinaison que le toit du bâtiment principal. Les matériaux de façade, boiseries, etc, sont les mêmes que ceux employés pour le bâtiment principal contigu.

#### 2.1.10. Zone de recul en sous-sol

Une zone de recul en sous-sol peut être autorisée afin de permettre la construction d'un parking souterrain à double rangement de voitures. La profondeur de cette zone s'étendra au maximum à deux mètres de la façade arrière de l'immeuble à appartements.

En aucun cas, le dépassement du parking souterrain ne sera perceptible depuis l'espace public.

#### **4. ZONES VEGETALES**

##### **Art. 4.1. Zone végétale à conserver**

Les arbres et arbustes de toutes tailles et de toutes espèces se trouvant dans les zones végétales sont à maintenir et à gérer en tant que mémoire verte.

#### **5. ZONES DE JARDINS A FRONT DE RUE**

##### **Art. 5.1. Zone de jardins à front de rue (JD)**

Cette zone où chaque surface doit être entourée d'une haie de troènes (*ligustrum ovalifolium*) de 80 cm de hauteur, doit être plantée à raison de 80% de sa surface. Le piétonnier a un maximum 1 m de largeur et un trottoir d'entretien à 60 cm de largeur, le long de la façade .

En aucun cas, une coupe à blanc n'est autorisée.

#### **6. ZONES DE COURS ET JARDINS**

##### **Art. 6.1. Zone de cours et jardins (JA)**

Dans cette zone de cours et jardins, aucune construction n'est autorisée, excepté les extensions prévues à l'article 2.1.8..

Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus.

Dans cette zone, les plantes exotiques sont tolérées.

L'ensemble de la zone de cours et jardins devra recevoir des plantations sur au moins 60 % de sa surface.

La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leurs dimensions et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constituent pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Pour ce faire, les arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation.

Dans cette zone, les clôtures séparant les jardins doivent être composées de haies vives d'essences indigènes, exotiques ou mélangées. Elle ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m.

## 7. ZONES DE PARC PUBLIC

### Art. 7.1 Zone de parc public (PA)

Cette zone fait partie intégrante du parc-système de la commune d'Anderlecht et du maillage vert régional.

Elle est aménageable en parc urbain, à la fois parc-terminus pour le quartier (besoins en récréation passive en excluant toute surface de sport ou de jeux intensifs) et parc de "rester en situation de déplacement" pour les randonneurs parcourant une partie du maillage vert.

Ce parc doit être développé en tant que trait d'union et peut contenir des lieux thématiques, d'exposition, un jardin potager modèle, un biotope particulier reprenant la fonction de celui conservé dans le plan, un petit compostage de proximité. Cette surface de compostage de déchets verts ne peut cependant dépasser les 300 m<sup>2</sup>, doit rester accessible par camion et être entourée de haies vives de plus de 150 cm de hauteur.

Les piétonniers le traversant et qui relient la rue Van Soust, par la rue de la Poésie entre autre, à l'axe piétonnier du maillage vert, font partie intégrante du parc.

Le passage piétonnier de la rue Potaerdenberg vers le sud doit être maintenu, en attendant un éventuel et léger déplacement lors de l'aménagement du parc.

Les matériaux de plantation doivent contenir au moins 50 % d'espèces indigènes, des mêmes espèces que celles contenues dans les zones végétales (art. 4.1.) ; les revêtements des chemins doivent être percolants.

L'ensemble de la zone de parc public doit faire l'objet d'un projet global.

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

**GEMEENTE ANDERLECHT**

**DIENST VOOR STEDENBOUW**

**BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN  
"GROTE RING"**

**ONTWERPPLAN**

**VOORSCHRIFTEN**

**FEBRUARI 2001**

## 1. WEGENIS

### Art. 1.1. Zone voor te behouden en/of te wijzigen wegen (VO1)

In deze zone kunnen ondergronds aan- en afvoerleidingen aangelegd worden en bovengronds, pleintjes, parkeerruimtes, oversteekplaatsen voor voetgangers en eender welke andere uitrusting die voor een goede inrichting zorgen.

In het algemeen moet bij de aanleg van de wegen en straten bijzondere aandacht besteed worden aan het zgn. traag verkeer (voetgangers, fietsers, gehandicapten).

#### 1.1.1. De verharding

De verharding zal de verscheidene functies van de wegen en straten onderlijnen, door o.a. de keuze der materialen, de kleur, textuur, reliëf, enz...

Overigens moeten de rijvakken uitgevoerd worden door middel van geluidsdempende materialen (verhouding: absorptie- en productiecoëfficiënt)

#### 1.1.2. De voetpaden

In het geval bestaande voetpaden hersteld worden of nieuwe aangelegd worden, zullen de boordstenen van deze voetpaden, ter hoogte van de door grondbebakening aangeduide oversteekplaatsen, niet hoger liggen dan 2 cm ten opzichte van het gemiddeld niveau van de straatgoot.

Daarenboven kunnen ter hoogte van de kruispunten de voetpaden verbreed worden tot de breedte van de evenwijdig gelegen parkeerstroken.

#### 1.1.3. Het straatmeubilair

Bij het plaatsen van aanduidingspalen, verkeerspalen, zitbanken, bushaltes, telefooncellen, bomen of elk ander meubilair op de voetpaden, zal, teneinde het verkeer van de voetgangers, gehandicaptenwagens, landauers, enz...niet in het gedrang te brengen, een constante vrije loopbreedte van 1,50 m geëerbiedigd worden.

Het meubilair zal uit materialen vervaardigd worden die in volkomen harmonie zijn met de onmiddellijke omgeving

#### 1.1.4. Aanleg van de wegen en straten

Alle weg- en straatinrichtingen die volgende doelstellingen beogen mogen verwezenlijkt worden: de snelheid van het wagenverkeer vertragen, de veiligheid van het zgn. traag verkeer verbeteren of dit traag verkeer bevorderen

#### 1.1.5. De beplanting

In geval de weg heraangelegd wordt, is het planten van hoogstammige rijbomen voorzien.

### **Art.1.2.1. Zone voor aan te leggen wegen (VO2)**

De aanleg van deze zone moet beantwoorden aan het voorschriften van art.1.1.

In geval deze wegen evolueren naar het type woonerf (de doodlopende straten bvb.) moeten deze beantwoorden aan de wettelijke voorschriften ter zake.

De wegen worden georganiseerd in lussen of zijn doodlopend en voorzien van corso's, pleintjes zonder het doorgaand verkeer in de wijk te verhogen. De plaatselijke verbreding van de Van Souststraat zal het manoeuvreren van de vrachtwagens vergemakkelijken alsmede de eventuele aanleg van een groene ruimte.

### **Art.1.2.2. Zone voor aan te leggen wegen (VO3)**

De aanleg van deze zone mag enkel toegang verschaffen aan voetgangers en het gemotoriseerde verkeer van de bewoners van de eengezinswoningen aan de Dichtkunstlaan met inbegrip van de spoeddiensten, verhuishagens, de leveringen, enz ....

Dit soort weg mag in geen geval fungeren als toegangsweg tot de woningen aan Grote-Ringlaan of als parkeerzone. Een groen versperring zal de toegang tot dit gebouw belemmeren.

**Art. 1.3. Zone voor te behouden voetwegen (VP1)**

Dit gebied is strikt voorbehouden aan het zgn. traag verkeer (voetgangers, fietsers, landaauers, rolstoelen voor gehandicapten).

In dit gebied kunnen ondergronds aan- en afvoerleidingen aangelegd worden, en bovengronds, rustplaatsen en alle andere inrichtingen die een rechtstreekse relatie hebben tot de omgeving en de functie van het voetgangersgebied, ingericht worden.

De toegankelijkheid voor gehandicapten zal vergemakkelijkt worden.

De groundbekleding zal de verscheidene functies van het voetgangersgebied (rustplaatsen, verplaatsingsruimtes, enz...) onderlijnen, door o.a. de keuze der materialen, de kleur, de textuur, het reliëf, enz...

Bij het plaatsen van aanduidingspalen, verkeerspalen, zitbanken, tafels, papierkorven, bomen of elk andere stadsvoorziening, zal, teneinde de verplaatsing van de voetgangers, rolstoelen voor gehandicapten, landaauers, enz...niet in het gedrang te brengen, een constante vrije loopbreedte van 3,50 m geëerbiedigd worden.

Het straatmeubilair zal uit materialen vervaardigd worden die in volkomen harmonie zijn met de onmiddellijke omgeving maar mag verschillen van de openbare straatvoorzieningen voorzien in art. 1.1.3.

**Art. 1.4. Zone voor aan te leggen voetwegen (VP2)**

De aanleg binnen deze zone moet beantwoorden aan de voorschriften van art.1.3.



## 2. WOONZONES

### Art. 2.1. Woonzone (L)

Deze zone is in eerste plaats bestemd voor ééngezinswoningen. Meergezinswoningen zijn toegelaten maar mogen de 10% van het totaal aan nieuwe constructies niet overschrijden (de zone van woningen langs de Grote Ringlaan, bestemd voor meergezinswoningen, niet inbegrepen), met uitdrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, rustoorden, appartementhotels, flathotels.

De gebouwen op te trekken in het westelijk deel van het B.B.P., langs de Grote Ringlaan, en aangeduid met L(X) mogen bestemd worden voor korter verblijf.

Een nevenfunctie bij de woonfunctie (zoals het kabinet van een zelfstandig beroep) kan toegelaten worden op voorwaarde dat deze nevenfunctie geen buurtstoornis veroorzaakt en een oppervlakte in beslag neemt die de 75 m<sup>2</sup> of 45 % van het totale van de voor wonen gereserveerde oppervlakte niet overschrijdt en de hoofdfunctie niet in het gedrang brengt.

De totale oppervlakte bestemd voor deze functies mag niet hoger liggen dan 10 % van de totale vloeroppervlakte van deze zone.

Het blijft nochtans mogelijk een bestaand gebouw, in geval van herbestemming, uit te rusten voor gemeenschappelijk nut.

#### 2.1.1. Verplichte rooilijn

De gelijkvloerse bebouwingen zijn verplichtend op de rooilijn opgetrokken die op meerdere plaatsen van het openbaar domein gescheiden worden door voortuintjes.

De uitsprongen op de voorgevel zijn boven een hoogte van 4 m ten opzichte van het voetpad toegestaan, op voorwaarde dat deze uitsprongen over de hele gevel verspreid zijn en tot 30 % van de oppervlakte van de voorgevel beperkt blijven en dit slechts voor de constructies die geen privé-voortuin hebben.

#### 2.1.2. Achterbebouwingsgrens

Het plan duidt de achterbebouwingsgrenzen aan. Deze grens omvat alle uitsprongen, met uitzondering van de eventuele veiligheidsuitrustingen die beperkt blijven tot een uitsprong van 0,90m conform de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

#### 2.1.3. Hoogtebeperking van de ruimtes en niveaus

Met uitzondering van de technische lokalen, parkeerruimtes of kelders, bedraagt de hoogte van alle lokalen (tussen vloer en plafond) ten minste 2,60 m.

Voor de onderdaks verdiepingen in de L 2T zone, bedraagt de hoogte van de muren maximum 2,00 m.

De niveaus onderdak maken integraal deel uit van het bewoonbare vloeroppervlak.

De hoogte van de constructies rechtover de nr. 170 tot 178 van de Agronoomstraat wordt genomen vanaf de boordsteen van de straat. Het gelijkvloers wordt geplaatst op het niveau van de boordsteen van de straat plus 20 cm.

#### 2.1.4. Hoogte der gebouwen

De hoogten der gebouwen zijn in aantal niveaus uitgedrukt (met uitzondering van het dak).

Voor de gebouwen met 2 lagen mag de hoogte van de gevels, tussen kroonlijst en dorpel, maximum 8 m bedragen.

Voor de gebouwen met 3 lagen mag de hoogte van de gevels, tussen kroonlijst en dorpel, maximum 9 m bedragen.

#### 2.1.5. Bebouwbare oppervlakte

Deze bebouwbare oppervlakte is begrepen tussen de achterbebouwingsgrens en de verplichte rooilijn.

De diepte der gebouwen mag in geen geval de  $\frac{3}{4}$  van de gemiddelde diepte van het perceel overschrijden zonder dat deze diepte de inplantingsafmetingen mag te boven gaan en mits ten minste op 3 m van de achterzijde van het perceel te blijven.

Alle zones mogen opgedeeld worden in loten waarvan de gebouwen 4, 3, of 2 gevels hebben.

#### 2.1.6. Daktypes

Over het algemeen zijn de daken zadeldaken.

De daknokken zijn evenwijdig met de straat of uit te voeren zoals aangeduid op het plan en de helling van de zadeldaken is 40 °.

De onder het dak gelegen bouwvolumes zijn bewoonbaar.

De dakkapellen, dakvlakramen en glasdaken zijn voor een goede verlichting van de zolderverdieping toegestaan, op voorwaarde van een goede integratie met de omgeving.

#### 2.1.7. Architecturale compositie

De architecturale compositie is in harmonie met de kenmerken van de aanpalende gebouwen.

De punt- en zijgeveldelen die door het verspringen zichtbaar worden, moeten voorzien zijn van een gevelbekleding.

De gevelcompositie van de gebouwen is afgestemd op een spel tussen massa (muren) op openingen (muuropeningen, deuren en vensters). De oppervlakte van de volle muren (massa) moet ten minste 50 % bedragen van de wandeenheid.

De bebouwing op meerdere aanpalende percelen kan enkel toegestaan worden indien de gevelarchitectuur het stadsstramien eerbiedigt.

Het College van Burgemeester en Schepenen behoudt zich bij verkavelingaanvragen, het recht voor bijkomende bepalingen van esthetische aard op te leggen.

Maximum 50 % van de gevelbekledingsmaterialen bestaan uit rode baksteen en 50 % mogen wit- of okerkleurig geschilderd worden.

Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit hout, metaal of eender welk ander materiaal dat goede esthetische kenmerken vertoont. De kleur is wit of donkerbruin. De beglazing is helder en mag niet lichtweerkaatsend zijn. Het geheel garandeert energiebesparing.

De voor dakbekleding toegelaten materialen zijn natuurlijke of kunstmatige rode of oranje-rode dakpannen (Vlaams type) en van hetzelfde type en van dezelfde kleur zijn per groep of per blok.

Het bouwen van ondergrondse garages is verboden uitgenomen in de uiterst west gelegen zone langs de Grote Ringlaan. Het bouwen van kelders is toegelaten.

#### 2.1.8. Uitbreidingen

Uitbreidingen van het hoofdgebouw kunnen binnen de zone van koeren en hovingen, (art. 6.1.) toegelaten worden tot een verplichte diepte van 3 m. te meten van de achtergevel van het hoofdgebouw.

De hoogten van de uitbreiding mag niet hoger zijn dan het niveau van de gelijkvloers

De daken zijn plat.

#### 2.1.9. Garages (G)

De constructies die als garage dienen (zone 2.1.9) mogen niet hoger zijn dan het gelijkvloers plus een hellend dak van dezelfde helling als het hoofdgebouw.

De gevelmaterialen, houtwerk, etc. zijn dezelfde als deze gebruikt in het aanleunde hoofdgebouw.

#### 2.1.10. Ondergrondse achteruitbouwzone

De ondergrondse achteruitbouwzone mag worden toegelaten om ondergrondse garages te huisvesten voor een dubbele rij wagens. De diepte van deze zone mag niet groter zijn dan twee meter te meten van de verplichte achtergevelbouwlijn van het appartementsgebouw.

In geen geval mag deze ondergrondse achteruitbouwzone zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

#### **4. VEGETATIE ZONE**

##### **Art. 4.1. Vegetatie zone (CR)**

Bomen en struiken van alle maten en soorten die zich in de vegetatiezone bevinden moeten als groen geheugen bewaard en beheerd worden.

#### **5. ZONES VOOR VOORTUINEN**

##### **Art. 5.1. Zones voor voortuinen (JD)**

Deze zone moet afgezet worden met ligusterhagen (*ligustrum ovalifolium*) van 80 cm hoogte en beplant worden a ratio 80 % van de oppervlakte, uitgenomen een toegangsweg van maximum 1 m breedte en een onderhoudsstoep van 60 cm breedte langs de voorgevel.

In elk geval is kaai kap niet toegelaten.

#### **6. ZONES VOOR KOEREN EN HOVINGEN**

##### **Art. 6.1. Zones voor koeren en hovingen (JA)**

In de zone van koeren en hovingen is geen bebouwing toegelaten uitgenomen de uitbreidingen voorzien in artikel 2.1.8.

Bestaande hoogstammige bomen moeten bewaard blijven.

In deze zone is exotisch plantmateriaal toegestaan.

Tenminste 60% van de oppervlakte van de zone voor koeren en hovingen moet beplant zijn.

Het planten van hoogstammige bomen is toegelaten op voorwaarde dat hun kruin omvang en de bladdensiteit van de volwassen bomen het licht van de woningen niet ontnemen. Bomen moeten geplant worden op meer dan 5m van de woningen.

In deze zone moeten de afsluitingen die de tuinen scheiden, worden samengesteld uit hagen van inheems, exotisch of gemengd plantmateriaal.

Zij mogen niet hoger zijn dan 2 m.

## 7. ZONE VOOR OPENBAAR PARK

### Art. 7.1. Zone voor openbaar park (PA)

Deze zone maakt integraal deel uit van het parksysteem van de gemeente Anderlecht en van het regionaal groene netwerk.

Zij kan uitgerust worden als stedelijk park dat als terminuspark van de wijk (behoefte aan passieve recreatie met uitsluiting van alle intensieve sporten en spelen) en als tijdelijk verblijfspark voor voorbijgangers uit het groene netwerk, fungeren.

Dit park moet ontwikkeld worden als verbindingsteken en mag themagebonden ruimten bevatten alsmede tentoonstellingen, model groentetuin, bijzonder biotoop en een kleine composteringsruimte voor de wooneenheid.

Deze composteringsruimte bestemd voor groenafval mag niet groter zijn dan 300 m<sup>2</sup>, toegankelijk blijven voor een vrachtwagen en omgeven zijn door een levende haag van meer dan 150cm hoogte.

De voetgangerswegen die de Van Sousstraat, langs de Dichtersstraat, met de voetweg van het groene netwerk verbinden, maken integraal uit van het park.

De doorgang voor voetgangers van de Potaardenbergstraat naar het zuiden toe moet in afwachting van een eventuele lichte verschuiving bij de van de aanleg van het park, bewaard blijven.

De plantmaterialen moeten tenminste uit 50% inheemse soorten bestaan van dezelfde soorten als deze aanwezig in de vegetatiezone (art. 4.1.). De verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

Het geheel van de openbare parkzone moet het voorwerp uitmaken van een globaal ontwerp.