1re annexe au 729/11

Province du BRABANT WALLON

Commune de BEAUVECHAIN (Hamme-Mille)

Le Demandeur :
(le mandaté)

La Fresnaye S.A.
Chaussée de Wavre, 17
1390 GREZ-DOICEAU

Les Propriétaires :
(les mandataires)

Paul-Emmanuel DE BECKER-REMY
PP parcelles 302 C2, 302P, 303/2A, 303D et 302D2
Rue de Florival, 47-A 1390 Grez-Doiceau

Alan GAY et Marie-Françoise FROSSARD
PP parcelle 301 D
Rue Elie Degueldre, 5 1320 Hamme-Mille

Auteur de projet urbanistique :

ATELIER D'ARCHITECTURE M. VANDERLINDEN S.P.R.L. — Chemin d'Agbiermont, 8, 1320 - Nodebais — Tél : 010/86.2.74, Fax : 010/86.25.76, michelvdl@archvanderlinden.be

Auteur de projet urbanistique :
(agréé R.W.)

Olivier Chenu, Architecte - Urbaniste — Rue Jonniaux, 16, 1040 - Bruxelles — Tél : 02/733.14.73, Fax : 02/733.85.33, chenu.olivier@skynet.be

Auteur de projet technique :

URBATTOP S.P.R.L.
Géomètres - experts
Topographie - Etats des lieux - Etudes de lotissement — rue de l'Hôtel Communal, 131c, 4460 - Grâce-Hollogne — Tél : 04/342.50.26, Fax : 04/342.50.36, urbattop@urbattop.be

Lotissement de terrain au "Chabut"

sis Chaussée de Namur

à Hamme-Mille (Beauvechain)

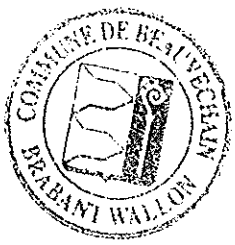
2ème division - section C, n° 302c2, 302p, 303/2a, 303d, 302d2, 301d.

Commune de 1320 - BEAUVECHAIN
PERMIS N° P.L. 169
DELIVRE / ~~REFUSE~~
.....
En séance du Collège
du 22 JAN. 2010

COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Projet n° 38/08/LOT	N° Doc: Rev: F Archivage:	Format: A4	E4
Date : 08/09/2009			



Demande de permis de lotir
Site du Chabut

Chaussée de Namur
Hamme-Mille
(Beauvechain)

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

	Date	Modification		Date	Modification
A	03/06/2008	Document de travail	G		
B	06/06/2008	Document de travail	H		
C	06/10/2008	Document de travail	I		
D	24/11/2008		J		
E	14/01/2009		K		
F	**08/09/2009**		L		

TABLE DES MATIERES

1. OBJET DU PERMIS 2

2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE 3

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

3.1. GÉNÉRALITÉS 4
3.2. RÈGLEMENT D'URBANISME - GLOSSAIRE 4
3.3. RAPPORT P/S 4
3.4. REGROUPEMENT DE LOTS 5
3.5. PUBLICITÉ, ENSEIGNES 5
3.6. ANTENNES EXTÉRIEURES 5
3.7. EMPLACEMENTS DE PARCAGE 5
3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU 6
3.9. CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ 8
3.10. LOCAUX DIVERS 8
3.11. TRAITEMENT DES LIMITES 8
3.12. DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS 10
3.13. ENERGIE 10
3.14. ARBRES - PLANTATION 10
3.15. SOL 11
3.16. PHASAGE 11
3.17. LOTS PROPOSÉS À L'EXCLUSION 11
3.18. BOITES AU LETTRES 11

4. DISPOSITION PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE 1 À 49 12

4.1. AFFECTATION DES LOTS 12
4.2. RAPPORT P/S 12
4.3. ZONES DE CONSTRUCTION, ZONES DE GARAGE OU DE VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE, ... 12
4.4. ZONE DE COUR OUVERTE 17
4.5. ZONE DE COURS ET JARDINS 17
4.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN 17
4.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE 18
4.8. SERVITUDES 18

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONE D'ESPACES PUBLICS À CÉDER À LA COMMUNE 19

6. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITÉ PAR LOT 20

7. ANNEXES 21

7.1. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES. 21
7.2. ANNEXE 2: ILLUSTRATION DE LA PRESCRIPTION 3.11. 22

1. OBJET DU PERMIS

Le «Plan de lotissement» reprend 42 lots pour maisons unifamiliales, 3 lots pour maisons à appartements (dont 3 avec commerce ou services et dont 1 qui comprend en outre deux maisons unifamiliales), 1 lot pour des garages accessoires aux logements et 1 lot pour des équipements techniques (tel que une cabine haute tension par exemple).

Les voiries (piétonnes et autres) seront cédées gratuitement à la Commune, quittes et libres de toutes charges.

Le lotissement doit être considéré comme un ensemble du point de vue de l'esthétique des espaces publics, des constructions, de leurs abords, de leurs matériaux, de leurs ouvertures, des clôtures... Les prescriptions détaillent de manière précise ces aspects. En cas d'interprétation des présentes prescriptions ou d'éventuelle dérogation, ce principe de conception d'ensemble prévaut.

2 DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR	50.521 m²
SUPERFICIE DES ESPACES PUBLICS	12.034 m²
SUPERFICIES DES LOTS PRIVATIFS	38.488 m²

NOMBRE DE LOTS	50
dont :	
- lots pour maisons unifamiliales	35
- lots pour maisons unifamiliales avec "bureaux" accessoires	7
- lots pour maisons à appartements	2
- lot pour maisons à appartements et 2 maisons unifamiliales	1
- lots pour maisons à appartements avec autres affectation que logement	3
- lot pour garages	1
- lot pour cabine HT	1
NOMBRE DE LOGEMENTS	80
dont :	
- maisons unifamiliales	44
- appartements	36

SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL	8.964 m²	
- dont sup. max. bâtie au sol pour les lots de maisons unifamiliales		4.459 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les maisons unifamiliales avec "bureaux" accessoires		958 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les maisons à appartements		2.511 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les maisons à appartements avec autres affectations		837 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les garages (lot 38)		198 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour cabine HT (lot 38b)		21 m²
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE TOTALE (hors sol)	19.710 m²	
- dont sup. max. bâtie pour les lots de maisons unifamiliales		10.053 m²
- dont sup. max. bâtie pour les maisons unifamiliales avec "bureaux" accessoires		2.136 m²
- dont sup. max. bâtie pour les maisons à appartements		5.423 m²
- dont sup. max. bâtie pour les maisons à appartements avec autres affectations		1.879 m²
- dont sup. max bâtie pour les garages (lot 38)		198 m²
- dont sup. max bâtie pour cabine HT (lot 38)		21 m²
SUPERFICIE DE MAXIMALE DES AFFECTATIONS AUTRE QUE LOGEMENT	2.304 m²	
- affectations principales (lots 1, 31, 32-33) : commerce, bureaux équipements à portée locale		1.604 m²
- affectations secondaires (lots 13,18, 19, 37, 46, 47, 50) : bureaux, professions libér.		700 m²

DENSITE DE LOGEMENT (log/hectare)	15,83
TAUX MAXIMAL D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS (hors sol)	18%
RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL	0,39

UTILISATION DU SOL

Zone de construction	9.188,0 m²	soit	18,2%
Zone de garage ou de volume secondaire	1.490,0 m²	soit	2,9%
Zone d'édicule	139,5 m²	soit	0,3%
Zone d'abris	502,9 m²	soit	1,0%
Zone de cour ouverte	5.710,5 m²	soit	11,3%
Zone de cour et jardin	20.770,5 m²	soit	41,1%
Zone mixte parking/jardin	199,6 m²	soit	0,4%
Zone de parking en espace privé	486,7 m²	soit	1,0%
Zone d'espaces publics à céder à la Commune	12.033,8 m²	soit	23,8%
dont			
- espace vert public	*5.221,7 m²*	*soit*	*10,3%*
- voirée (trottoir et chaussée)	*6.812,1 m²*	*soit*	*13,5%*
TOTAL	50.521 m²	soit	100%

COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1. GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des prescriptions urbanistiques fait partie d'un ensemble de plans et de documents écrits qui définit :

- les mesures arrêtées pour le lotissement du terrain,
- et les règles d'aménagement de ses différentes zones.

Seules les présentes prescriptions et le « Plan de lotissement » ont valeur réglementaire et ce, uniquement dans le périmètre objet du permis de lotir.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions des prescriptions graphiques qui seraient contraires aux prescriptions urbanistiques, l'emportent sur ces dernières.

3.2. RÈGLEMENT D'URBANISME - GLOSSAIRE

Le glossaire du RCU (version consolidée par l'A.M. du 31/07/2006) est d'application. Pour la facilité, les termes les plus utilisés sont repris ci-dessous :

Volume principal
Bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété. Il constitue le volume de référence pour la distribution des autres volumes. Sa hauteur sous corniche et/ou sa hauteur totale (sous faîtage ou au mur acrotère) sont supérieures à celles d'autres volumes.

Volume secondaire
Bâtiment complémentaire adossé à un volume principal et présentant une hauteur sous corniche ou gouttière et/ou une hauteur sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Volume articulaire
Volume secondaire formant une transition entre des volumes principaux ou entre un volume principal et un volume secondaire. Il est généralement constitué d'un structure légère (verrière, auvent sur poteaux, etc.). Sa superficie est inférieure à celles des volumes qu'il relie.

Volume annexe
Bâtiment distinct et sans articulation précise avec les volumes principaux et les volumes secondaires desquels il est séparé. Sa hauteur sous corniche et/ou sous faîtage est inférieure à celle du bâtiment principal.

Installations
Les installations constituent les équipements, compléments usuels des activités qui se déroulent tant sur le domaine privé que sur le domaine public. Elles ne sont pas considérées comme « volume » et s'implantent soit contre un bâtiment, soit aux abords de celui-ci, soit encore dans un espace public.

3.3. RAPPORT P/S

Pour le calcul du P/S, les définitions suivantes sont appliquées :

Indice P :

Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Indice S :
Superficie du lot concerné.

3.4. *REGROUPEMENT DE LOTS*

A l'exception des lots 18 et 19, les lots de maisons unifamiliales ne peuvent pas être regroupés pour faire l'objet d'une maison unifamiliale plus grande.

3.5. *PUBLICITÉ, ENSEIGNES*

Toute publicité quelconque est interdite, même si elle est associée à une enseigne, à l'exception :
- des panneaux immobiliers,
- des panneaux de chantier,
- des publicités et des signalisations résultant de dispositions légales ou réglementaires.

Les enseignes sont autorisées aux conditions suivantes :

Lots 1, 31, 32-33 :
- Il n'est autorisé que deux enseignes au maximum par activité.
- La surface de l'ensemble des enseignes sur une même façade est limitée à 10% de la surface de la façade.
- La surface maximale par enseigne ne dépasse pas 2 m².
- Les enseignes sont :
  - Soit apposées sur la façade du rez-de-chaussée à hauteur d'homme ; dans ce cas, elles ont une dimension maximale correspondant au format DIN A3 ; elles ne sont pas lumineuses ; elles sont fixées sur la façade parallèlement à celle-ci.
  - Soit apposée entre les baies du rez-de-chaussée et celle du premier étage ; dans ce cas, elles sont constituées de lettres ou de signes ajourés, elles sont limitées à 60 cm de l'axe mitoyen ou de l'extrémité de la façade ; elles sont située à plus de 15 cm des baies du dessus et du dessous.

Lots 18, 19, 24, 37, 46, 47, 50:
- Avoir une superficie maximale de 3600 cm².
- Etre fixée sur la façade parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci ou se trouver au portail d'entrée du lot
- Il n'est autorisé qu'une enseigne par activité.

En cas d'enseigne en saillie, la saillie est inférieure à 40 cm.

3.6. *ANTENNES EXTÉRIEURES*

Les antennes paraboliques ne pourront être visibles depuis les espaces publics. Le cas échéant, les antennes paraboliques transparentes seront privilégiées.

3.7. *EMPLACEMENTS DE PARCAGE*

Localisation
Les emplacements de parcage couverts sont localisés uniquement sur les lots privatifs.

Les emplacements de parcage à l'air libre sont localisés dans :
- les « Zone d'espaces publics à céder à la Commune »,
- les « Zones de cour ouverte »,
- les « Zones mixte parking/jardin »,

- les « Zones de construction » uniquement pour leur partie non bâtie longeant une « Zone de cour ouverte » (prolongement naturel de la zone de cours ouverte voisine).

conformément aux indications du «Plan de lotissement».

Chaque lot de maison unifamiliale comprend au moins un emplacement de parcage couvert (garage ou car-port) pouvant accueillir au moins un véhicule automobile. Un garage ne peut pas être reconverti en local habitable. Les emplacements requis pour le logement (maisons unifamiliales) sont par priorité couverts (garage ou car-port)

Quantité
En règle générale, chaque lot comprend au minimum un emplacement de parcage par logement.
Par exception à cette règle générale :
- les emplacements de parcage des lots 39, 41, 42 se trouvent sur le lot 38,
- certains emplacements de parcage des lots 1, 31et 32-33 peuvent se trouver sur le lot 38.

Lorsque les affectations suivantes sont autorisées (voir 4.1.), les lots comprennent en outre le nombre minimal d'emplacements suivant :
- Professions libérales et bureaux : 3 par cabinet professionnel
- Bureau, administration, commerce de + de 300 m² de surface de vente : 1 par 50 m² de surface plancher.

La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comporte au moins 24 emplacements de parcage.

La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comporte au moins un emplacement de stationnement pouvant être réservé à des livraisons à proximité des lots 1, 31 et 32-33.

Vélos
En espace public : voir prescription 5.
En espace privé : les lots 20, 39 et 42 comprennent un local réservé au stationnement des vélos et des poussettes, sécurisé et facile d'accès.

Divers
Le stationnement de caravane, de camions, de véhicules utilitaires (tels que tracteurs...) n'est pas autorisé en « Zone de cour ouverte ».

3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU

3.8.1. Réseau d'égout dans les nouvelles voiries à créer dans le lotissement

Un double réseau d'égout récolte distinctement :
- d'une part les eaux usées qui sont dirigées vers l'avenue du Centenaire dans un conduit dont la construction est à charge du lotisseur.
- d'autre part les eaux pluviales des voiries ainsi que les rejets du trop plein des citernes tampon des eaux des toitures. Ces eaux sont dirigées vers un bassin d'orage d'une capacité minimale de 400 m³. Ce bassin d'orage permet d'infiltration de l'eau dans le sol. Son trop plein mène au Guertechain.

Ces dispositifs peuvent cependant être adaptés en fonction d'impératifs techniques.

Les branchements ou raccordements privatifs sur le réseau séparatif seront contrôlés par l'imposition de mise en œuvre :
- de matériaux de natures différentes[2] pour les raccordements en eaux usées et en eaux pluviales,
- de procédures de réception des travaux par les autorités communales à chaque stade de construction des réseaux.

[2] Càd de couleur ou de matériau différent permettant de ne pas confondre les tuyaux.

3.8.2. *Citerne de réutilisation des eaux pluviales et citerne tampon*

Chaque lot bâti (maison unifamiliale ou maison à appartements) comprend une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux.

Chaque lot bâti (maison unifamiliale ou maison à appartements) comprend une citerne tampon de récolte des eaux pluviales ; le but de cette citerne est de retarder l'irruption des eaux de pluie dans les égouts.

Elles sont équipées d'un trop plein se raccordant au réseau d'égout d'eaux pluviales établi en voirie publique.

Ces deux citernes pour être regroupées en un seul dispositif combinant les deux fonctions pour autant que les performances imposées soient respectées.

La capacité minimale de la citerne tampon est :
- par lot de maison unifamiliale : 5.000 litres,
- par lot de maisons à appartements : 10.000 litres par volume principal.

La capacité minimale de la citerne d'usage est :
- par lot de maison unifamiliale : 5.000 litres,
- par lot de maisons à appartements : 5.000 litres par volume principal.

Les demandes de permis d'urbanisme précisent les détails techniques (localisation sur le schéma sanitaire et sur le lot, dimensions, matériaux, ajutage...).

3.8.3. *Percolation des eaux pluviales dans le sol dans les parties végétalisées des zones de cours et jardins et zones de recul ainsi que de la zone de transition*

A l'occasion des permis d'urbanisme, le relief projeté des lots est aménagé de telle sorte que les eaux de ruissellement des zones de pleine terre percolent au mieux dans le sol.

Au besoin, des dispositifs particuliers sont établis afin de favoriser cette percolation dans le sol, par exemple mise en œuvre de dispositifs captants et infiltrants placés perpendiculairement aux lignes de plus grande pente des nivellements ou des terrains existants, cumul de ces dispositifs avec la nouvelle végétalisation des lots (haies, massifs, ... et/ou levées de terres), ouvrages de rachat de différences de niveaux entre lots ou parties de lots.

3.8.4. *Utilisation domestique de l'eau de pluie dans les logements.*

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent au moins la possibilité d'installer ultérieurement après construction un second réseau complet d'alimentation en eau (de pluie) nécessaire à une utilisation optimale de l'eau de pluie dans chaque logement (canalisations, filtration et groupe hydrophore au minimum). L'usage de l'eau de pluie devra pouvoir être installé, sans aménagements lourds ultérieurs, au niveau des chasses de wc, de la buanderie (machine à laver), d'un robinet destiné au nettoyage, et d'au moins un point d'eau accessible depuis l'extérieur.

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent de manière indicative les raccordements, la localisation, les caractéristiques de chaque installation de réutilisation de l'eau de pluie.

3.8.5. *Disposition générale pour la prescription 3.8.*

Toute autre technique que celle décrite dans la prescription 3.8. peut également être utilisée pour autant qu'elle atteigne les mêmes objectifs (gestion « durable » des eaux) et qu'elle soit au moins aussi performante. Les choix des techniques utilisées doivent être systématiquement soumis à l'approbation de l'autorité communale lors des demandes de permis d'urbanisme.

La prescription 3.8. s'applique sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir.

3.9. CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ

Les cabines haute tension et de détente gaz sont intégrées au bâti ou enterrées.

3.10. LOCAUX DIVERS

En ce qui concerne les maisons à appartements, les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants, aux vélos, aux poussettes et au matériel d'entretien sont intégrés au bâti. Les locaux réservés aux poubelles et aux encombrants sont fermés et munis de ventilations haute et basse disposées de manière à ne causer aucune gène aux riverains.

Tout appartement et toute maison unifamiliale comporte un local de rangement ou un emplacement de taille suffisante dans le but d'accueillir des poubelles sélectives (papier, récipients...).

3.11. TRAITEMENT DES LIMITES

Le traitement des limites répondra aux prescriptions suivantes.

Clôtures entre « Zone de cour ouverte » et l'espace public
Les « zones de cour ouverte » ne sont pas clôturées à l'alignement sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement ».

Clôtures entre « Zones de cour ouverte »
Les limites entre deux lots dans les « Zones de cour ouverte » ne sont pas clôturées sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement ». Des plantations basses peuvent toutefois marquer la limite entre lots. Leur hauteur maximale est de 30 cm. Le type de plantations est libre pour autant qu'il s'agisse de gazon, couvre-sol, vivaces ou arbustes.

Clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin»
Les limites entre deux lots sont clôturées à l'aide d'une clôture en matériau naturel (par exemple de type treillage en châtaigner ; l'annexe 2 montre un exemple de treillage à utiliser) et/ou à l'aide d'une haie répondant aux conditions suivantes :

- être composée d'une ou de plusieurs essences parmi les suivantes :

Nom commun	Nomenclature Botanique
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Rhamnus frangula
Charme	Carpinus betulus
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Fusain d'europe	Evonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Hêtre	Fagus sylvatica
Houx commun	Ilex aquifolium
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus

- avoir une hauteur entre 1,7 et 2 mètres.

En l'absence de clôture en châtaignier, une clôture peut y être incorporée ; elle est constituée de piquets et treillis à larges mailles (minimum 5 cm sur 5 cm) dont la hauteur ne peut être supérieure à la hauteur de la haie à maturité.

Clôtures entre « Zone de cour ouverte » et « Zone de cour et jardin »
Sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement », les limites entre « Zone de cour ouverte » et « Zone de cour et jardin » sont clôturées comme les clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin». L'éventuelle clôture en treillis répond aux conditions suivantes :
- être située côté lot,
- ne pas être visible depuis l'espace public.

Clôtures entre lots et propriétés riveraines du présent lotissement
Les clôtures avec les propriétés riveraines du présent lotissement respectent les conditions suivantes :
- Moyennant accord du propriétaire non concerné par le présent lotissement, les clôtures se conforment à celles prévues entre lots dans les « Zones de cour et jardins ».
- Sinon, la clôture est réalisée conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu.

Mur obligatoire
Lorsque la mention « Mur obligatoire » est reprise au « Plan de lotissement », la construction d'un mur ou d'une grille sur muret est obligatoire ; il répond aux conditions suivantes :
- il peut être composé soit d'un mur plein soit d'un muret surmonté d'une grille,
- il a une hauteur comprise entre 1,70 mètres de 2 mètres hors pilastres marquant l'éventuel accès (voir ci-dessous) ; cette hauteur est prise par rapport au trottoir ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux.
- il est construit avec les mêmes matériaux de parement que les volumes principaux et secondaires du lot concerné ;
- lorsqu'une grille est prévue, le muret a une hauteur comprise entre 60 cm et 80 cm hors pilastres marquant l'éventuel accès (voir ci-dessous) ; cette hauteur est prise par rapport au trottoir ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux ; la grille est en fer forgé ou un autre matériau métallique d'apparence similaire ; la grille est noire ; la composition de la grille est dominée par une trame régulière de barreaux verticaux.
- l'éventuel soubassement des volumes principaux et secondaires est prolongé sur le mur dans le même matériau et dans la même couleur,
- il est recouvert d'un couvre-mur dont le matériau est identique à l'un des matériaux des volumes principaux et secondaires.

Lorsqu'un accès pour automobile est nécessaire, il répond aux conditions suivantes :
- l'accès a une largeur libre maximale de 3 mètres,
- il est encadré par deux pilastres dont la hauteur maximale ne dépasse pas de plus de 50 cm la hauteur effective du mur ou de la grille,
- les pilastres sont recouverts d'un couvre mur identique à celui du mur ou d'un couronnement dont le matériau est identique à l'un des matériaux des volumes principaux et secondaires,
- l'éventuel soubassement est prolongé dans les pilastres,
- l'accès est clôturé par un portail à deux battants dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus.

Lorsqu'un accès pour piéton est prévu, il répond aux conditions suivantes :
- à défaut de largeur mesurable sur le « Plan de lotissement », l'accès a une largeur libre maximale de 1 mètre,
- l'accès est clôturé par portail battant en bois ou un portail battant dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus.

Haie obligatoire
Lorsque la mention « Haie obligatoire » est reprise au « Plan de lotissement », la plantation d'une haie est obligatoire ; elle répond aux conditions suivantes :
- elle est composée d'une ou plusieurs essences suivantes :

Nom commun	Nomenclature Botanique
Amelanchier	Amelanchier ovalis

Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Rhamnus frangula
Charme	Carpinus betulus
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Fusain d'europe	Evonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Hêtre	Fagus sylvatica
Houx commun	Ilex aquifolium
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus

- lorsqu'elle est prévue le long de l'espace public, elle est plantée à 50 cm de l'alignement sur le lot considéré,
- elle est taillée de manière à ce que la hauteur varie entre 1,70 mètres de 2 mètres,
- elle peut être doublée d'une clôture aux conditions suivantes :
  - être constituée de treillis vert à large maille (minimum 5 cm sur 5 cm) ou d'une clôture en matériau naturel (par exemple de type treillage en châtaigner ; l'annexe 2 montre un exemple de treillage à utiliser),
  - être située côté lot,
  - avoir une hauteur inférieure à la hauteur de la haie à maturité,
  - ne pas être visible depuis l'espace public (concerne le treillis uniquement).

Lorsqu'un accès pour piéton est prévu, il répond aux conditions suivantes :
- à défaut de largeur mesurable sur le « Plan de lotissement », l'accès a une largeur libre maximale de 1 mètre,
- l'accès est clôturé par portail battant dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus (voir § « Murs obligatoires »).

Divers
Des jardins mitoyens peuvent ne pas être clôturés moyennant accord écrit entre propriétaires de ces jardins.

3.12. DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS

Les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par :
- Des murs de soutènement de finition soignée et/ou
- Des modelés de sols aux pentes douces, sans préjudice aux dispositifs prévus au point 3.1.8.

3.13. ENERGIE

Les capteurs et chauffages solaires sont autorisés en toiture. Ils sont placés dans le plan de la toiture de manière la plus discrète possible.
Les systèmes de chauffage favorisent l'usage d'énergie renouvelable. Les dispositifs mis en œuvre sont harmonieusement intégrés à l'environnement.

3.14. ARBRES - PLANTATION

Les plantations sont sélectionnées dans une liste d'essences régionales ; l'annexe 1 reprend une liste indicative d'essences recommandées. Toutefois, les présentes prescriptions et le « Plan de

lotissement » imposent de manière plus stricte certaines essences à certains endroits tels que les « haies obligatoires », les « arbres à planter » indiqués sur le « Plan de lotissement »...

Les demandes de permis d'urbanisme mentionnent les plantations imposées.

Les deux chênes isolés présents le long de la limite sud-ouest du terrain sur le lot 20 sont conservés durant leur durée de vie normale. L'aménagement de la « Zone de cour et jardin » et des clôtures ne peut porter atteinte à l'intégrité de ces deux arbres.

Les arbres hautes-tiges situés à l'angle du site objet du permis de lotir le long de la parcelle 302D doivent être maintenus durant leur durée de vie normale.

La demande de permis d'urbanisme relative au lot n° 20 indique la possibilité ou l'impossibilité de préserver une partie des arbres hautes-tiges présents à proximité de la bordure Sud de la parcelle 301D, selon leur compatibilité avec les modalités d'aménagement de la future zone de jardin ; l'impossibilité est motivée (ensoleillement, aménagement du jardin...).

3.15. SOL

Les infrastructures souterraines à risque respectent la législation en vigueur.

3.16. PHASAGE

Il n'y a pas de phasage prévu.

3.17. LOTS PROPOSÉS À L'EXCLUSION

Néant

3.18. BOITES AU LETTRES

Les boites aux lettres sont par priorité intégrées aux constructions ou à un mur de clôture ou accrochées à une grille (ou portail ou portillon) de clôture ; à défaut, leurs matériaux sont en harmonie avec ceux de la construction dont elles sont l'accessoire.

Dans le cas où elles sont accrochées à une grille de clôture (ou portail ou portillon), elles répondent aux conditions suivantes :
- Elles sont en matériau métallique,
- Elles sont de teinte identique à celle de la grille.

COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

4. DISPOSITION PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE 1 À 49

4.1. AFFECTATION DES LOTS

Affectation principale

Les lots numérotés de 1, 20, 31, 32-33, 39, 42 sont affectés principalement à des maisons à appartements.

Les lots numérotés 1, 31, 32-33 sont affectés :

- au logement
- et/ou à une ou des activités suivantes : commerce, bureaux, équipement collectif ou de service public de portée locale

Les activités répondent aux conditions suivantes :

- Lot 1, 32-33 : l'activité est située au rez-de-chaussée.
- Lot 31 : l'activité, les activités peuvent être établies à chaque niveau.
- Les activités sont compatibles avec les logements environnants ; dans tous les cas, les commerces accessibles au public entre 21h et 06h sont exclus.

Le lot numéroté 38 est affecté à des garages et des espaces de rangement accessoires aux logements prévus dans les lots 1, 31, 32-33, 39, 41 et 42 ; d'éventuels garages ou espaces de rangement surnuméraires peuvent être affecté à d'autre lots ou à des équipements techniques tels que cabine haute tension, cabine détente gaz...

Le lot 38b est affecté à des équipements techniques (tels que cabine haute-tension par exemple).

Les autres lots sont affectés au logement unifamilial.

Affectation secondaire

Les lots numérotés de 13, 18, 19, 37, 46, 47 et 50 peuvent accueillir une affectation secondaire de bureaux ou de locaux affectés à l'activité de professions libérales si les deux conditions suivantes sont remplies :

- l'affectation secondaire est accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité secondaire ou est accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité,
- et la superficie consacrée à cette affectation secondaire est inférieure ou égale à 100 m² par logement.

4.2. RAPPORT P/S

Le rapport plancher/sol maximal par lot est repris dans le tableau des paramètres de densité par lot au chapitre 6 des présentes prescriptions.

4.3. ZONES DE CONSTRUCTION, ZONES DE GARAGE OU DE VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE,

4.3.1. Implantation - généralités

Les bâtiments sont implantés dans les « Zones de construction » et dans les « Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire ». La construction d'un volume principal implique la construction simultanée d'un volume dans la « Zone de garage ou de volume secondaire obligatoire » ; cette disposition est reprise expressément comme condition des permis d'urbanisme concernés.

Relief existant

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame

parcellaire. A cet effet les documents de demande de permis d'urbanisme sont précis quant aux cotes de niveau de terrain existantes et projetées.
Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Modification du relief du sol
Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles seront réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Zones de construction, Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire
Les types de volumes autorisés en « Zones de construction » sont les volumes principaux, les volumes secondaires, les volumes articulaires et les volumes annexes.
Les types de volumes autorisés en « Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire» sont les volumes secondaires, les volumes articulaires et les volumes annexes.

Profondeur de bâtisse
Lorsque le volume principal est parallèle à l'alignement, la profondeur du volume principal n'excède pas 10 mètres et la profondeur des volumes secondaires n'excèdera pas 6,5 mètres ; toutefois :

- pour les lots 1, 31 et 32-33, la profondeur du volume principal peut atteindre 12 mètres,
- pour le lot 20, la profondeur des volumes principaux est de 10 mètres ; toutefois, chaque volume principal peut atteindre 14 mètres de profondeur sur une largeur maximale de 10 mètres ;
- pour les lots où le volume principal est perpendiculaire à l'alignement, la profondeur de bâtisse n'est limité que la zone de construction reprise au « Plan de lotissement ».

Front de bâtisse obligatoire
Les façades des constructions hors-sol sont alignées sur le « Front de bâtisse obligatoire » indiqué au «Plan de lotissement».

Implantation en mitoyenneté
Les constructions sont implantées en mitoyenneté lorsque un liseré « Mitoyenneté obligatoire » est mentionné au «Plan de lotissement».

Construction contre mitoyenneté obligatoire
Lorsque un liseré « Mitoyenneté obligatoire » est mentionné au «Plan de lotissement», le plan de la façade concernée est implanté sur l'axe mitoyen de telle sorte que ledit mur reste entièrement privatif.

Divers
Le solde des surfaces non construites dans ces zones est aménagé d'après les prescriptions des « Zones de cour et jardin » ou, si un accès aux constructions est nécessaire, d'après les prescriptions des « Zones de cour ouverte ».
Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse constructible.

4.3.2. *Dimensions des constructions (Gabarit/Volumétrie)*

Nombre de niveaux – Hauteur générale

Volume principal :

Le volume principal comprend au maximum un rez et un étage (pouvant éventuellement être partiellement engagé dans la toiture) et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.

Pour les lots 12, 13, 14, 15 la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 3,50 m minimum et de 5,50 m maximum.
Pour le lot n° 31, la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 5,20 m minimum et de 7,50 m maximum.
Pour tous les autres lots, la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 5,20 m minimum et de 5,50 m maximum.



Les hauteurs sont adaptées à l'environnement bâti; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 mètres.

Volumes secondaires, annexes et articulaires :

Ces volumes comprennent un rez et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.

Pour tous les lots sauf le lot 20, la hauteur sous gouttière de ces volumes mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 2,50 m minimum et de 3,5 m maximum. Les hauteurs sont adaptées à l'environnement bâti ; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 m. Pour le lot 20, on se conforme au RCU.

Volumétrie du corps

- Les volumes seront simples.
- Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée est égal à celui de la voirie tel qu'exécuté avec une tolérance de plus ou moins 30 centimètres. Cette tolérance est mesurée du côté et dans l'axe de la façade à rue par rapport au niveau fini réalisé du trottoir, où à défaut, de la voirie sur l'alignement.

Volume de toiture

Tous les volumes comprendront une toiture à deux versants droits d'une inclinaison d'au minimum 40° et d'au maximum 45°; toutefois, pour le lot n°31 et plus particulièrement sa partie notée « gabarit particulier » au «Plan de lotissement», une toiture à 4 versants est autorisée (l'intention étant de marquer l'entrée du lotissement). Les 2 versants d'un volume principal ont la même longueur. Les volumes secondaires en façade avant du volume principal ont une même pente de toiture que le volume principal.

Le sens de faîtage est indiqué sur le « Plan de lotissement ».

La hauteur de la toiture du volume principal doit être égale ou inférieure à la hauteur de la façade.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les terrasses percées dans le versant de la toiture sont interdites.
La surface de toiture occupée par les lucarnes ou les fenêtres de toiture doit être inférieure à 25%. Les fenêtres de toitures ou les tabatières ont des dimensions maximales de 100 cm x 80 cm en respectant une dominante verticale (le plus grand côté est dans le sens de la pente de la toiture). En cas de construction de lucarnes, seules les lucarnes à croupe, en bâtière (à 2 versants) ou à pignon sont autorisées.

Les toitures ne comprennent pas de débordement latéral. Des gouttières sont imposées sauf pour les lots 1, 3 et 32-33 où des corniches sont autorisées.

4.3.3. Baies, composition des façades

Baies

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. Deux baies séparées par un trumeau vertical en maçonnerie de moins de 20 cm sont considérées comme deux baies verticales et non comme une baie horizontale. Le rapport hauteur / largeur des fenêtres varie entre 1 et 1,55.

De manière générale, chaque baie (et le cas échéant, la lucarne ou la fenêtre de toiture) est axée verticalement sur la (les) baie(s) des autres niveaux ou est implantée en respectant une composition de façade à dominante verticale.

Les vitrages sont divisés par des petits bois en respectant de proportions carrées ou des rectangles verticaux.

La surface totale des baies (hors porte de garage) situées dans un mur gouttereau de façade à rue sera égale ou supérieure à 15% de la surface totale de ce mur.

Dans le cas d'une construction ne comptant qu'un rez-de-chaussée, on évitera, dans un mur gouttereau de façade à rue, une surface aveugle trop importante entre la partie supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée et la corniche/gouttière, cette partie pouvant être percée de petites ouvertures en harmonie avec la façade.

La porte d'entrée se situera dans le plan de la façade principale ; elle ne se trouve pas sur un pignon.

Les portes de garage double (accès pour 2 voitures de front) sont interdites. Les garages doubles comprendront 2 portes distinctes. Les portes sectionnelles sont interdites. La largeur maximale d'une baie de porte de garage est de 2,25 mètres.

Murs rideaux / verrières
Les murs rideaux ne sont pas autorisés.
Les verrières ne sont autorisées que sous forme de serres aménagées en local d'habitation.
Pour les lots 1 à 3, 31 et 32-33, la superficie des verrières ne peut dépasser 1/3 de la superficie totale de la façade. Les verrières sont implantées sur la façade arrière.

Rapport entre façade / style
L'unité de style entre chaque façade doit être garantie au sein d'un même volume (principal, secondaire ou articulaire) de même qu'entre les volumes principaux et secondaires entre eux en ce compris les toitures.

Mesure d'harmonisation
L'auteur de projet du premier constructeur de lots voisins prendra toutes les dispositions de façon à ne pas hypothéquer le potentiel de composition architecturale, volumétrique et esthétique de la ou des maisons à construire sur le(s) lot(s) contigu(s). De même, l'auteur de projet du ou des constructeur(s) voisin(s) veillera à ce que sa composition jouxte la ou les précédente(s) dans un souci d'harmonie architecturale, au niveau des volumes et du choix des teintes et textures des matériaux.

Divers
Les saillies telles que bow-windows, balcons et terrasses ne sont pas autorisées en façade à rue.
Les caisses à volets apparentes sont interdites. Si des volets sont placés en façade, il s'agit de volets battants.

4.3.4. Matériaux

Aspect des façades
Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens.
Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

Matériaux
Toutes les façades d'une même maison (volume principal, secondaire) sont réalisées avec la même gamme de matériaux de parement.

Les matériaux de parement autorisés pour les façades sont :
- la maçonnerie de briques de terre cuite apparentes de teinte prononcée, de type « ancienne » et de texture rugueuse (les briques mécaniques sont interdites),
- la maçonnerie de briques de terre cuite recouverte d'un badigeon de teinte blanche, blanc cassé, beige ou gris clair.

Les échantillons de briques sont préalablement remis au service urbanisme de la Commune de Beauvechain ; les briques à utiliser sont identiques à ces échantillons.

Les badigeons des façades sont exécutés dans un délai maximal de 2 ans à partir de la fin des travaux de gros œuvre fermé et sont renouvelés chaque fois que nécessaire.

De manière secondaire, les matériaux de parement suivant peuvent être utilisés pour des éléments secondaires dans les façades :

- la pierre naturelle ;
- le bois ou un matériau d'imitation, d'aspect naturel, teinté ou peint.

Lorsque le matériau de parement la brique de terre cuite peinte,

- les constructions comprennent un soubassement de teinte foncée et d'une hauteur maximale de 50 cm de goudron noir ou de pierre bleue ou de pierre de Gobertange,
- les baies sont munies d'un encadrement en pierre ou en brique d'une épaisseur minimale de 8 cm.

Les seuils sont en pierre naturelle.

Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont :

- soit les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes brun-rouge et/ou grise, et à l'exception des tuiles vernissées ;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres.

Les échantillons de tuiles et d'ardoises sont préalablement remis au service urbanisme de la Commune de Beauvechain ; les tuiles et/ou ardoises à utiliser sont identiques à ces échantillons.

Les gouttières et les descentes d'eau extérieures sont en zinc de teinte naturelle.

Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont le bardage d'ardoises ou les mêmes matériaux que pour les façades. Le couronnement des cheminées sont en briques ou en pierre naturelle ou en béton coulé sur place.

Les châssis sont en bois ou en PVC structuré façon bois. Les petits bois placé à l'intérieur des vitrages sont interdits. Les couleurs autorisées sont les suivantes :

- RAL 9003
- RAL 9010
- RAL 9016
- RAL 9002
- RAL 7043
- RAL 7039
- RAL 7033
- RAL 7036
- RAL 7037
- RAL 7030
- RAL 7032
- RAL 7009
- RAL 7003
- RAL 7006
- RAL 7002
- RAL 6028
- RAL 6020
- RAL 6000
- RAL 6002
- RAL 6004
- RAL 6012
- RAL 6005
- RAL 6009
- RAL 5011
- RAL 1019
- RAL 1013

Les portes de garages sont dans la même teinte que les châssis.

Les vérandas sont composées de montants métalliques de teinte foncée (par exemple vert bouteille ou gris anthracite) et harmonieuse avec les couleurs des châssis.

Si des volets sont placés en façade, il s'agit de volets battants en bois, de teinte identique à celle des châssis.

Le dessin de chaque châssis, y compris celui des portes et des portes de garages, doit respecter parfaitement le tracé de la baie dans lequel il est placé ; il en est de même pour les volets battants.

4.4. ZONE DE COUR OUVERTE

La zone de cour ouverte est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée.

Les matériaux autorisables pour réaliser les accès sont :
- la dolomie,
- les dalles-gazon,
- un matériau dans la continuité de celui du trottoir.

Le « Plan de lotissement » peut indiquer pour chaque zone deux parties distinctes :
- Une partie pouvant être entièrement minéralisée pour réaliser un accès à un garage/car port ou pour réaliser un emplacement de parcage (ces zones sont mentionnées « Zone de cour ouverte minéralisable » au « Plan de lotissement »).
- Une autre partie ne pouvant être minéralisé qu'à raison de 15% au maximum; le solde est verdurisé et ne peut comprendre que de la végétation basse ; s'il est nécessaire d'y réaliser un emplacement de parcage, des dalles-gazon sont utilisées.

La zone de cour ouverte est régulièrement entretenue.

4.5. ZONE DE COURS ET JARDINS

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément. Ces zones sont consacrées principalement à l'aménagement de surfaces engazonnées et/ou plantées. Y sont également autorisées des terrasses de superficie restreinte.

Les plantations seront essentiellement d'essences régionales. La liste reprise en annexe 1 est un répertoire indicatif d'essences régionales.

Les abris de jardins ne sont pas autorisés hors les zones prévues à cet effet. Est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur de 3 mètres à partir de la façade arrière de la maison unifamiliale la plus profonde des deux concernées par ledit mur ; le hauteur maximale est de 2 mètres.

La zone de cours et jardins est régulièrement entretenue.

Peuvent être implantées dans les autres zones des installations accessoires au jardin :
- installations de loisirs (balançoire, piscine...),
- installations techniques en sous-sol (citerne d'eau de pluie...).

Les piscines, creusées ou non, permanentes ou temporaires, sont autorisées tant qu'elles sont situées à 2,5 mètres au moins des limites mitoyennes. Cette distance peut être réduite moyennent accord écrit des voisins dont les limites mitoyennes se trouveraient à moins de 2,5 mètres de l'ouvrage.

Le parcage de tout véhicule automobile y est interdit.

Tout dépôt de compost est interdit à moins de 4 mètres de l'espace public (voiries, piétonnier...).

4.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN

Cette zone peut accueillir 1 ou des emplacements de parcage à l'air libre ; les prescriptions de la « Zone de cour ouverte » y sont alors d'application toutefois :
- Pour les lots 4 et 5, le revêtement des emplacements est réalisé en pavés de porphyre et aucune clôture ne marque la limite de lot au droit de ces emplacements.

COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

- Pour les autres lots, le revêtement des emplacements est réalisé en dalles-gazon.

A défaut d'emplacement de parcage aménagé, les prescriptions de la « Zone de cour et jardin » y sont d'application.
Les clôtures sont aménagées selon les prescriptions qui s'appliquent.

4.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE

Affectation
Les abris de jardins y sont autorisés aux conditions suivantes :
- L'affectation est complémentaire à celle des zones de cours et jardins.
- Une seule construction est autorisée par lot ; elle est implantée dans la zone prévue à cet effet.
- La construction ne comprend aucun local de séjour permanent (cuisine, living, salle à manger..) et ne peut être une annexe indispensable au fonctionnement normal d'un logement.
- Cette construction est à usage privé des résidents.
- La construction ne peut servir pour le parcage de véhicules à moteur (sauf ceux relatifs à l'entretien des jardins et abords).

Les édicules ne sont pas des constructions fermées.

Gabarit
- Le gabarit est limité à un rez.
- La hauteur du faîte ne dépasse pas 3,5 mètres.
- La toiture est à deux versants de minimum 40° ; les deux pans ont la même longueur.

Esthétique – Matériaux
- Les abris de jardins sont soit en matériaux de parement identique à celui du volume principal soit en cèdre naturel (non traité) labélisé FSC ou de manière similaire ; la toiture est soit en cèdre soit dans le même matériau que celui de la toiture du volume principal.
- Les édicules sont soit en bois soit dans les mêmes matériaux que ceux du volume principal.

4.8. SERVITUDES

Le lot n°31 est grevé d'une servitude publique de passage au rez-de-chaussée à l'endroit indiqué au « Plan de lotissement ». Cette servitude vise à assurer une continuité du trottoir sous la construction qui reposera sur des piliers sur trois faces. Le revêtement de sol se conforme aux prescriptions des « Zones d'espaces publics à céder à la Commune ».

Le lot n° 20 est grevé d'une servitude d'égout au profit de la parcelle voisine connue à ce jour sous le n° suivant : «Commune de Beauvechain - 2ème division (Hamme-Mille) – section C, n° 301d ».

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONE D'ESPACES PUBLICS À CÉDER À LA COMMUNE

Les « Zones d'espace public à céder à la Commune » comprennent les voiries publiques ainsi que des espaces verts associés à la voirie.

Cette zone est destinée à l'espace public et est affectée aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels. Elles peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autres végétation.

De façon générale, l'aménagement des « Zones d'espaces publics à céder à la Commune » doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations. Les revêtements inconfortables pour les cyclistes sont évités. La demande de permis « technique » pour les espaces publics à établir justifie la présence ou non d'éclairage public sur les sentiers, places, terrain de sport...

A proximité des commerces, la voirie publique sera munie d'un parking pour vélos. Les dispositifs doivent permettre d'attacher aisément la roue avant et le cadre et permettre d'appuyer le vélo par son cadre. Les modèles « pinces-roues » sont spécifiquement interdits. A titre indicatif, les modèles en U sont recommandés mais d'autres dispositifs répondant aux conditions citées ci-dessus peuvent être utilisés. Des emplacements de parking vélos sont également disposés à proximité du terrain de sport et du terrain de pétanque.

Les plantations seront essentiellement d'essences régionales. La liste reprise en annexe 1 est un répertoire indicatif d'essences régionales.

Cette zone est aménagée en « Zone 30 ». Ces dernières peuvent en outre accueillir des petits espaces verts qui lui sont associés.

Les permis d'urbanisme pour création des espaces publics prévoient la nature et l'implantation de containers destinés à abriter les déchets.

Cette zone sera cédée gratuitement, quitte et libre de toute charge, à la Commune après réception des travaux de voirie.

L'aménagement de cette zone tel qu'indiqué sur le « Plan de lotissement » peut faire l'objet d'ajustement pour des raisons notamment techniques. La mention « Terrain de pétanque » est indicative.

6. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITÉ PAR LOT

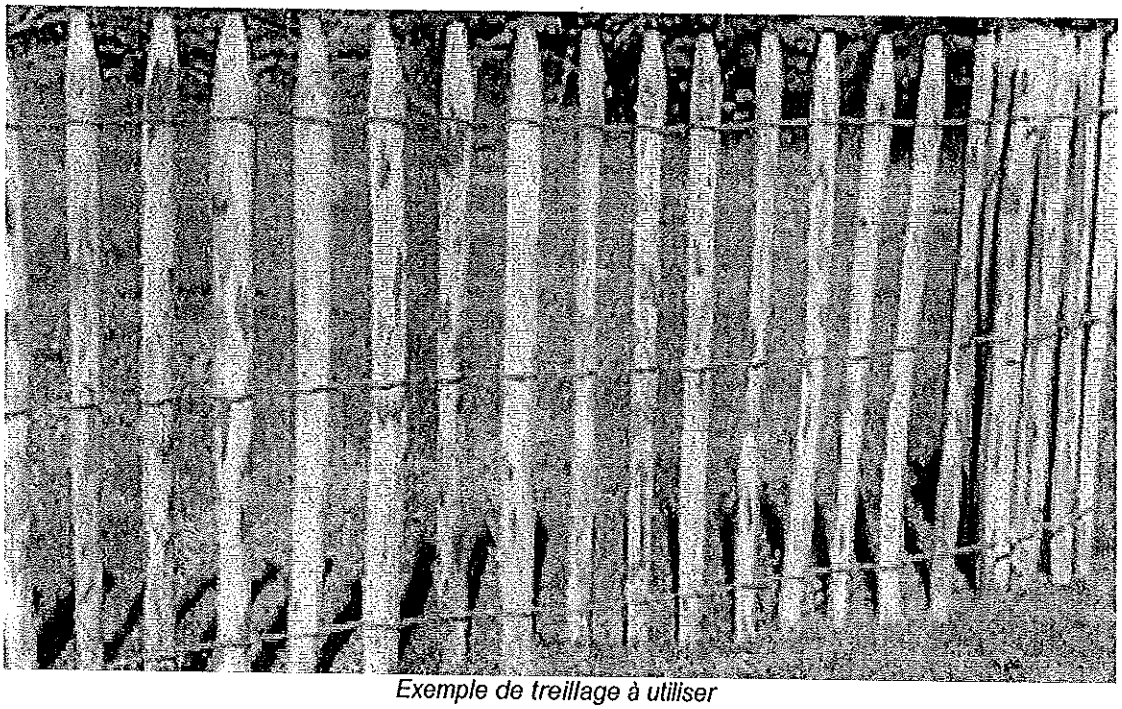
N° de lot	Rapport P/S net maximal
Lot 1	0,88
Lot 2	0,64
Lot 3	0,69
Lot 4	0,48
Lot 5	0,54
Lot 6	1,07
Lot 7	0,60
Lot 8	0,60
Lot 9	0,56
Lot 10	0,52
Lot 11	0,25
Lot 12	0,33
Lot 13	0,25
Lot 14	0,68
Lot 15	0,83
Lot 16	0,39
Lot 17	0,41
Lot 18	0,37
Lot 19	0,40
Lot 20	0,67
Lot 21	0,43
Lot 22	0,48
Lot 23	0,31
Lot 24	0,36
Lot 25	0,56
Lot 26	0,35
Lot 27	0,34
Lot 28	0,45
Lot 29	0,39
Lot 30	0,29
Lot 31	1,11
Lot 32-33	1,26
Lot 34	0,35
Lot 35	0,62
Lot 36	0,53
Lot 37	0,29
Lot 38	0,21
Lot 38b	1,00
Lot 39	1,06
Lot 40	0,85
Lot 41	0,54
Lot 42	1,13
Lot 43	0,54
Lot 44	0,54
Lot 45	0,40
Lot 46	0,28
Lot 47	0,28
Lot 48	0,40
Lot 49	0,37
Lot 50	0,46

7. ANNEXES

7.1. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES.

Nom commun	Nomenclatura botanique
-	Aronia melanocarpa
-	Viburnum farreri
Alisier	Sorbus torminalis
Alisier blanc, alouchier	Sorbus aria
Aubépine	Crataegus x prunifolia 'Splendens'
Aulne noir	Alnus nigra
Bois gentil	Daphne mezereum
Céanothe	Ceanothus sp.
Chêne de Hongrie	Quercus frainetto
Chêne sessile (ou rouvre)	Quercus petraea
Chèvre-feuille	Lonicera nitida 'Hohenheimer Findling'
Chèvrefeuille du bois	Lonicera peryclimenum
Cormier	Sorbus domestica
Cornouiller à fleurs américain	Cornus florida
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornoullier sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier commun	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Erable champêtre	Acer campestre
Erable plane fastigié	Acer platanoïdes 'Columnare'
Erable rouge	Acer rubrum 'Red Sunset'
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Genévrier commun	Juniperus communis
Groseillier	Ribes nigrum
Groseillier rouge	Ribes rubrum
Heptacodium	Heptacodium miconioïdes
If commun	Taxus baccata
Jasmin	Jasminum nudiflorum
Merisier	Prunus avium
Merisier à grappes	Prunus padus
Poirier	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Poirier commun	Pyrus pyraster
Pommier	Malus sylvestris
Pommier à fleurs	Malus 'John Downie'
Prunellier (ou épine noire)	Prunus spinosa
Sorbier	Sorbus aria
Sureau à grappes, sureau rouge	Sambucus racemosa
Sureau commun	Sambucus nigra
Symphorine	Symphoricarpos chenaultii
Tilleul	Tilia tomentosa
Tilleul palissé	Tilia intermedia 'Pallida '
Troène de Californie	Ligustrum ovalifolium
Viorne cotoneuse	Viburnum lantana
Virorne obier	Viburnum opulus

7.2. ANNEXE 2: ILLUSTRATION DE LA PRESCRIPTION 3.11.



Exemple de treillage à utiliser

enregistré à Jodoigne,
le 10 MAI 2011
vol. 105 le 94 case 26
Mgt-deux rôles jours renvoi
Reçu : Mgt-cinq euros
L'Inspecteur principal,

8e annexe au 729/11

Province du BRABANT WALLON

Commune de BEAUVECHAIN (Hamme-Mille)

Le Demandeur :
(le mandaté)

La Fresnaye S.A.
Chaussée de Wavre, 17
1390 GREZ-DOICEAU

Les Propriétaires (mandataires):

VACHER Marie-Jeanne
DELTOUR Christian, Laurence et Benoit
DE WINKELEER Jean-Claude
CHABOT Christelle

Auteur de projet urbanistique :

ATELIER D'ARCHITECTURE M. VANDERLINDEN S.P.R.L. — Chemin d'Agbiermont, 8, 1320 - Nodebais — Tél : 010/86.2.74, Fax : 010/86.25.76, michelvdl@archvanderlinden.be

Auteur de projet urbanistique :
(agréé R.W.)

Olivier Chenu, Architecte - Urbaniste — Rue Jonniaux, 16, 1040 - Bruxelles — Tél : 02/733.14.73, Fax : 02/733.85.33, chenu.olivier@skynet.be

Auteur de projet technique :

URBATTOP S.P.R.L.
Géomètres - experts
Topographie - Etats des lieux - Etudes de lotissement — rue de l'Hôtel Communal, 131c, 4460 - Grâce-Hollogne — Tél : 04/342.50.26, Fax : 04/342.50.36, urbattop@urbattop.be

Lotissement de terrain au "Chabut"

sis Chaussée de Namur

à Hamme-Mille (Beauvechain)

2ème division - section C, n° 302a2, 302z, 302y.

Modification du permis de lotir n°106/FL/10 (décision du 17/05/1977)

Commune de 1320 - BEAUVECHAIN
PERMIS DE LOTIR
DELIVRE / ~~REFUSE~~
HPL 169 Bis
En séance du Collège
du 22 JAN. 2010

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Projet n° 38/08/LOT	N° Doc: Rev: F Archivage:	Format: A4	E4
Date : 08/09/2009			

Demande de modification du permis de lotir 106/FL/10 (décision du Collège du 17/05/1977)

Chaussée de Namur
Hamme-Mille
(Beauvechain)

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

	Date	Modification		Date	Modification
A	03/06/2008	Document de travail	G		
B	06/06/2008	Document de travail	H		
C	06/10/2008	Document de travail	I		
D	24/11/2008		J		
E	14/01/2009		K		
F	**08/09/2009**		L		

0805 pres MPL - 01f/.pdf

TABLE DES MATIERES

1. OBJET DU PERMIS 3

2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE 4

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

3.1. GÉNÉRALITÉS 5
3.2. RÈGLEMENT D'URBANISME - GLOSSAIRE 5
3.3. RAPPORT P/S 5
3.4. REGROUPEMENT DE LOTS 6
3.5. PUBLICITÉ, ENSEIGNES 6
3.6. ANTENNES EXTÉRIEURES 6
3.7. EMPLACEMENTS DE PARCAGE 6
3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU 7
3.9. CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ 8
3.10. LOCAUX DIVERS 8
3.11. TRAITEMENT DES LIMITES 8
3.12. DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS 11
3.13. ENERGIE 11
3.14. ARBRES - PLANTATION 11
3.15. SOL 11
3.16. PHASAGE 11
3.17. LOTS PROPOSÉS À L'EXCLUSION 11
3.18. BOITES AU LETTRES 11

4. DISPOSITION PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE MPL1 À MPL14 12

4.1. AFFECTATION DES LOTS 12
4.2. RAPPORT P/S 12
4.3. ZONES DE CONSTRUCTION, ZONES DE GARAGE OU DE VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE, ... 12
4.4. ZONE DE COUR OUVERTE 16
4.5. ZONE DE COURS ET JARDINS 17
4.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN 17
4.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE 17
4.8. SERVITUDES 18

5. DISPOSITION PARTCULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE MPL15 ET MPL16 19

5.1. AFFECTATION DES LOTS 19
5.2. RAPPORT P/S 19
5.3. ZONES DE CONSTRUCTION 19

5.4. ZONE DE COUR OUVERTE 19
5.5. ZONE DE COURS ET JARDINS 20
5.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN 20
5.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE 20
5.8. SERVITUDES 20

6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONE D'ESPACES PUBLICS À CÉDER À LA COMMUNE 21

7. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITÉ PAR LOT 22

8. ANNEXES 23

8.1. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES. 23
8.2. ANNEXE 2 : ILLUSTRATION DE LA PRESCRIPTION 3.11. 24

0805 pres MPL - 01f/.pdf

1. OBJET DU PERMIS

Le «Plan de lotissement» reprend 14 lots pour maisons unifamiliales et deux lots pour villa pouvant accueillir 2 logements.

Les voiries (piétonnes et autres) seront cédées gratuitement à la Commune, quittes et libres de toutes charges.

Le lotissement doit être considéré comme un ensemble du point de vue de l'esthétique des espaces publics, des constructions, de leurs abords, de leurs matériaux, de leurs ouvertures, des clôtures... Les prescriptions détaillent de manière précise ces aspects. En cas d'interprétation des présentes prescriptions ou d'éventuelle dérogation, ce principe de conception d'ensemble prévaut.

2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR	14.805 m²
SUPERFICIE DES ESPACES PUBLICS	1.467 m²
SUPERFICIES DES LOTS PRIVATIFS	13.338 m²

NOMBRE DE LOTS	16
NOMBRE MAXIMAL DE LOGEMENTS	18
dont :	
- maisons unifamiliales (lots MPL1 à MPL14)	14
- maisons avec deux logements (lots MPL15 et MPL16)	4

SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL	2.469 m²
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE TOTALE (hors sol)	5.747 m²

DENSITE DE LOGEMENT (log/hectare)	12,16
TAUX MAXIMAL D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS (hors sol)	17%
RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL	0,39

UTILISATION DU SOL

Zone de construction	3.239,3 m²	soit	21,9%
Zone de garage ou de volume secondaire	209,1 m²	soit	1,4%
Zone d'édicule	37,7 m²	soit	0,3%
Zone d'abris	210,0 m²	soit	1,4%
Zone de cour ouverte	2.251,5 m²	soit	15,2%
Zone de cour et jardin	7.230,0 m²	soit	48,8%
Zone mixte parking/jardin	160,4 m²	soit	1,1%
Zone d'espaces publics à céder à la Commune	1.467,4 m²	soit	9,9%
dont:			
- espace vert public	*155,4 m²*	*soit*	*1,0%*
- voirie (trottoir et chaussée)	*1.312,0 m²*	*soit*	*8,9%*
TOTAL	14.805 m²	soit	100%

0805 pres MPL - 01f/.pdf

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1. GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des prescriptions urbanistiques fait partie d'un ensemble de plans et de documents écrits qui définit :

- les mesures arrêtées pour le lotissement du terrain,
- et les règles d'aménagement de ses différentes zones.

Seules les présentes prescriptions et le « Plan de lotissement » ont valeur réglementaire et ce, uniquement dans le périmètre objet du permis de lotir.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions des prescriptions graphiques qui seraient contraires aux prescriptions urbanistiques, l'emportent sur ces dernières.

3.2. RÈGLEMENT D'URBANISME - GLOSSAIRE

Le glossaire du RCU (version consolidée par l'A.M. du 31/07/2006) est d'application. Pour la facilité, les termes les plus utilisés sont repris ci-dessous :

Volume principal
Bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété. Il constitue le volume de référence pour la distribution des autres volumes. Sa hauteur sous corniche et/ou sa hauteur totale (sous faîtage ou au mur acrotère) sont supérieures à celles d'autres volumes.

Volume secondaire
Bâtiment complémentaire adossé à un volume principal et présentant une hauteur sous corniche ou gouttière et/ou une hauteur sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Volume articulaire
Volume secondaire formant une transition entre des volumes principaux ou entre un volume principal et un volume secondaire. Il est généralement constitué d'un structure légère (verrière, auvent sur poteaux, et.). Sa superficie est inférieure à celles des volumes qu'il relie.

Volume annexe
Bâtiment distinct et sans articulation précise avec les volumes principaux et les volumes secondaires desquels il est séparé. Sa hauteur sous corniche et/ou sous faîtage est inférieure à celle du bâtiment principal.

Installations
Les installations constituent les équipements, compléments usuels des activités qui se déroulent tant sur le domaine privé que sur le domaine public. Elles ne sont pas considérées comme « volume » et s'implantent soit contre un bâtiment, soit aux abords de celui-ci, soit encore dans un espace public.

3.3. RAPPORT P/S

Pour le calcul du P/S, les définitions suivantes sont appliquées :

Indice P :
Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux

caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Indice S :
Superficie du lot concerné.

3.4. *REGROUPEMENT DE LOTS*

Les lots de maisons unifamiliales ne peuvent pas être regroupés pour faire l'objet d'une maison unifamiliale plus grande.

3.5. *PUBLICITÉ, ENSEIGNES*

Toute publicité quelconque est interdite, même si elle est associée à une enseigne, à l'exception :
- des panneaux immobiliers,
- des panneaux de chantier,
- des publicités et des signalisations résultant de dispositions légales ou réglementaires.

Les enseignes ne sont pas autorisées sauf pour les lots MPL15 et MPL16 ; les enseignes de ces lots respectent la réglementation en vigueur.

3.6. *ANTENNES EXTÉRIEURES*

Les antennes paraboliques ne pourront être visibles depuis les espaces publics. Le cas échéant, les antennes paraboliques transparentes seront privilégiées.

3.7. *EMPLACEMENTS DE PARCAGE*

Localisation
Les emplacements de parcage couverts sont localisés uniquement sur les lots privatifs.

Les emplacements de parcage à l'air libre sont localisés dans :
- les « Zone d'espaces publics à céder à la Commune »,
- les « Zones de cour ouverte »,
- les « Zones mixte parking/jardin »,
- les « Zones de construction » uniquement pour leur partie non bâtie longeant une « Zone de cour ouverte » (prolongement naturel de la zone de cours ouverte voisine)

conformément aux indications du «Plan de lotissement».

Chaque lot de maison unifamiliale comprend au moins un emplacement de parcage couvert (garage ou car-port) pouvant accueillir au moins un véhicule automobile. Un garage ne peut pas être reconverti en local habitable. Les emplacements requis pour le logement (maisons unifamiliales) sont par priorité couverts (garage ou car-port)

Quantité
Chaque lot comprend au minimum un emplacement de parcage par logement.

La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comporte au moins 6 emplacements de parcage.

Divers
Le stationnement de caravane, de camions, de véhicules utilitaires (tels que tracteurs...) n'est pas autorisé en « Zone de cour ouverte ».

3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU

3.8.1. Réseau d'égout dans les nouvelles voiries à créer dans le lotissement

Un double réseau d'égout récolte distinctement :
- d'une part les eaux usées qui sont dirigées vers l'avenue du Centenaire dans un conduit dont la construction est à charge du lotisseur.
- d'autre part les eaux pluviales des voiries ainsi que les rejets des trop pleins des citernes tampon des eaux des toitures. Ces eaux sont dirigées vers un bassin d'orage d'une capacité minimale de 400 m³. Ce bassin d'orage permet d'infiltration de l'eau dans le sol. Son trop plein mène au Guertechain.

Ces dispositifs peuvent cependant être adaptés en fonction d'impératifs techniques.

Les branchements ou raccordements privatifs sur le réseau séparatif seront contrôlés par l'imposition de mise en œuvre :
- de matériaux de natures différentes[2] pour les raccordements en eaux usées et en eaux pluviales,
- de procédures de réception des travaux par les autorités communales à chaque stade de construction des réseaux.

3.8.2. Citerne de réutilisation des eaux pluviales et citerne tampon

Chaque lot bâti (maison unifamiliale ou maison à appartements) comprend une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux.

Chaque lot bâti (maison unifamiliale ou maison à appartements) comprend une citerne tampon de récolte des eaux pluviales ; le but de cette citerne est de retarder l'irruption des eaux de pluie dans les égouts.

Elles sont équipées d'un trop plein se raccordant au réseau d'égout d'eaux pluviales établi en voirie publique.

Ces deux citernes pour être regroupées en un seul dispositif combinant les deux fonctions pour autant que les performances imposées soient respectées.

La capacité minimale de la citerne tampon est de 5.000 litres,

La capacité minimale de la citerne d'usage est 5.000 litres,

Les demandes de permis d'urbanisme précisent les détails techniques (localisation sur le schéma sanitaire et sur le lot, dimensions, matériaux, ajutage...).

3.8.3. Percolation des eaux pluviales dans le sol dans les parties végétalisées des zones de cours et jardins et zones de recul ainsi que de la zone de transition

A l'occasion des permis d'urbanisme, le relief projeté des lots est aménagé de telle sorte que les eaux de ruissellement des zones de pleine terre percolent au mieux dans le sol.

Au besoin, des dispositifs particuliers sont établis afin de favoriser cette percolation dans le sol, par exemple mise en œuvre de dispositifs captants et infiltrants placés perpendiculairement aux lignes de plus grande pente des nivellements ou des terrains existants, cumul de ces dispositifs avec la nouvelle végétalisation des lots (haies, massifs, ... et/ou levées de terres), ouvrages de rachat de différences de niveaux entre lots ou parties de lots.

[2] Càd de couleur ou de matériau différent permettant de ne pas confondre les tuyaux.

3.8.4. *Utilisation domestique de l'eau de pluie dans les logements.*

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent au moins la possibilité d'installer ultérieurement après construction un second réseau complet d'alimentation en eau (de pluie) nécessaire à une utilisation optimale de l'eau de pluie dans chaque logement (canalisations, filtration et groupe hydrophore au minimum). L'usage de l'eau de pluie devra pouvoir être installé, sans aménagements lourds ultérieurs, au niveau des chasses de wc, de la buanderie (machine à laver), d'un robinet destiné au nettoyage, et d'au moins un point d'eau accessible depuis l'extérieur.

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent de manière indicative les raccordements, la localisation, les caractéristiques de chaque installation de réutilisation de l'eau de pluie.

3.8.5. *Disposition générale pour la prescription 3.8.*

Toute autre technique que celle décrite dans la prescription 3.8. peut également être utilisée pour autant qu'elle atteigne les mêmes objectifs (gestion « durable » des eaux) et qu'elle soit au moins aussi performante. Les choix des techniques utilisées doivent être systématiquement soumis à l'approbation de l'autorité communale lors des demandes de permis d'urbanisme.

La prescription 3.8. s'applique sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir.

3.9. *CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ*

Les cabines haute tension et de détente gaz sont intégrées au bâti ou enterrées.

3.10. *LOCAUX DIVERS*

En ce qui concerne les maisons à appartements, les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants, aux vélos, aux poussettes et au matériel d'entretien sont intégrés au bâti. Les locaux réservés aux poubelles et aux encombrants sont fermés et munis de ventilations haute et basse disposées de manière à ne causer aucune gène aux riverains.

Tout appartement et toute maison unifamiliale comporte un local de rangement ou un emplacement de taille suffisante dans le but d'accueillir des poubelles sélectives (papier, récipients...).

3.11. *TRAITEMENT DES LIMITES*

Le traitement des limites répondra aux prescriptions suivantes.

Clôtures entre « Zone de cour ouverte » et l'espace public
Pour les lots MPL1 à MPL14 : les « zones de cour ouverte » ne sont pas clôturées à l'alignement sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement ».
Pour les lots MPL15 et MPL16 : les clôtures seront établies en haies vives de 1 mètres de hauteur ou en murets bas de 0,4 mètres de hauteur maximale.

Clôtures entre « Zones de cour ouverte »
Les limites entre deux lots dans les « Zones de cour ouverte » ne sont pas clôturées sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement ». Des

plantations basses peuvent toutefois marquer la limite entre lots. Leur hauteur maximale est de 30 cm. Le type de plantations est libre pour autant qu'il s'agisse de gazon, couvre-sol, vivaces ou arbustes.

Clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin»

Les limites entre deux lots sont clôturées à l'aide d'une clôture en matériau naturel (par exemple, de type treillage en châtaigner ; l'annexe 2 montre un exemple de treillage à utiliser) et/ou à l'aide d'une haie répondant aux conditions suivantes :

- être composée d'une ou de plusieurs essences parmi les suivantes :

Nom commun	**Nomenclature Botanique**
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Rhamnus frangula
Charme	Carpinus betulus
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Fusain d'europe	Evonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Hêtre	Fagus sylvatica
Houx commun	Ilex aquifolium
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus

- avoir une hauteur entre 1,7 et 2 mètres.

En l'absence de clôture en châtaignier, une clôture peut y être incorporée ; elle est constituée de piquets et treillis à larges mailles (minimum 5 cm sur 5 cm) dont la hauteur ne peut être supérieure à la hauteur de la haie à maturité.

Clôtures entre « Zone de cour ouverte » et « Zone de cour et jardin »

Sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement », les limites entre « Zone de cour ouverte » et « Zone de cour et jardin » sont clôturées comme les clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin». L'éventuelle clôture en treillis répond aux conditions suivantes :

- être située côté lot,
- ne pas être visible depuis l'espace public.

Clôtures entre lots et propriétés riveraines du présent lotissement

Les clôtures avec les propriétés riveraines du présent lotissement respectent les conditions suivantes :

- Moyennant accord du propriétaire non concerné par le présent lotissement, les clôtures se conforment à celles prévues entre lots dans les « Zones de cour et jardins ».
- Sinon, la clôture est réalisée conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu.

Mur obligatoire

Lorsque la mention « Mur obligatoire » est reprise au « Plan de lotissement », la construction d'un mur ou d'une grille sur muret est obligatoire ; il répond aux conditions suivantes :

- il peut être composé soit d'un mur plein soit d'un muret surmonté d'une grille,
- il a une hauteur comprise entre 1,70 mètres de 2 mètres hors pilastres marquant l'éventuel accès (voir ci-dessous) ; cette hauteur est prise par rapport au trottoir ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux.
- il est construit avec les mêmes matériaux de parement que les volumes principaux et secondaires du lot concerné ;
- lorsqu'une grille est prévue, le muret a une hauteur comprise entre 60 cm et 80 cm hors pilastres marquant l'éventuel accès (voir ci-dessous) ; cette hauteur est prise par rapport au trottoir ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux ; la

grille est en fer forgé ou un autre matériau métallique d'apparence similaire ; la grille est noire ; la composition de la grille est dominée par une trame régulière de barreaux verticaux.
- l'éventuel soubassement des volumes principaux et secondaires est prolongé sur le mur dans le même matériau et dans la même couleur,
- il est recouvert d'un couvre-mur dont le matériau est identique à l'un des matériaux des volumes principaux et secondaires.

Lorsqu'un accès pour automobile est nécessaire, il répond aux conditions suivantes :
- l'accès a une largeur libre maximale de 3 mètres,
- il est encadré par deux pilastres dont la hauteur maximale ne dépasse pas de plus de 50 cm la hauteur effective du mur ou de la grille,
- les pilastres sont recouverts d'un couvre mur identique à celui du mur ou d'un couronnement dont le matériau est identique à l'un des matériaux des volumes principaux et secondaires,
- l'éventuel soubassement est prolongé dans les pilastres,
- l'accès est clôturé par un portail à deux battants dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus.

Lorsqu'un accès pour piéton est prévu, il répond aux conditions suivantes :
- à défaut de largeur mesurable sur le « Plan de lotissement », l'accès a une largeur libre maximale de 1 mètre,
- l'accès est clôturé par portail battant en bois ou un portail battant dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus.

<u>Haie obligatoire</u>
Lorsque la mention « Haie obligatoire » est reprise au « Plan de lotissement », la plantation d'une haie est obligatoire ; elle répond aux conditions suivantes :
- elle est composée d'une ou plusieurs essences suivantes :

Nom commun	**Nomenclature Botanique**
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Rhamnus frangula
Charme	Carpinus betulus
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Fusain d'europe	Evonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Hêtre	Fagus sylvatica
Houx commun	Ilex aquifolium
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus

- lorsqu'elle est prévue le long de l'espace public, elle est plantée à 50 cm de l'alignement sur le lot considéré,
- elle est taillée de manière à ce que la hauteur varie entre 1,70 mètres de 2 mètres,
- elle peut être doublée d'une clôture aux conditions suivantes :
  - être constituée de treillis vert à large maille (minimum 5 cm sur 5 cm) ou d'une clôture en matériau naturel (par exemple de type treillage en châtaigner ; l'annexe 2 montre un exemple de treillage à utiliser),
  - être située côté lot,
  - avoir une hauteur inférieure à la hauteur de la haie à maturité,
  - ne pas être visible depuis l'espace public (concerne le treillis uniquement).

Lorsqu'un accès pour piéton est prévu, il répond aux conditions suivantes :
- à défaut de largeur mesurable sur le « Plan de lotissement », l'accès a une largeur libre maximale de 1 mètre,
- l'accès est clôturé par portail battant dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus (voir § « Murs obligatoires »).

Divers
Des jardins mitoyens peuvent ne pas être clôturés moyennant accord écrit entre propriétaires de ces jardins.

3.12. DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS

Les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par :
- Des murs de soutènement de finition soignée et/ou
- Des modelés de sols aux pentes douces, sans préjudice aux dispositifs prévus au point 3.1.8.

3.13. ENERGIE

Les capteurs et chauffages solaires sont autorisés en toiture. Ils sont placés dans le plan de la toiture de manière la plus discrète possible.
Les systèmes de chauffage favorisent l'usage d'énergie renouvelable. Les dispositifs mis en œuvre sont harmonieusement intégrés à l'environnement.

3.14. ARBRES - PLANTATION

Les plantations sont sélectionnées dans une liste d'essences régionales ; l'annexe 1 reprend une liste indicative d'essences recommandées. Toutefois, les présentes prescriptions et le « Plan de lotissement » imposent de manière plus stricte certaines essences à certains endroits tels que les « haies obligatoires », les « arbres à planter » indiqués sur le « Plan de lotissement »...

Les demandes de permis d'urbanisme mentionnent les plantations imposées.

3.15. SOL

Les infrastructures souterraines à risque respectent la législation en vigueur.

3.16. PHASAGE

Il n'y a pas de phasage prévu.

3.17. LOTS PROPOSÉS À L'EXCLUSION

Néant

3.18. BOITES AU LETTRES

Les boites aux lettres sont par priorité intégrées aux constructions ou à un mur de clôture ou accrochées à une grille (ou portail ou portillon) de clôture ; à défaut, leurs matériaux sont en harmonie avec ceux de la construction dont elles sont l'accessoire.

Dans le cas où elles sont accrochées à une grille de clôture (ou portail ou portillon), elles répondent aux conditions suivantes :
- Elles sont en matériau métallique,
- Elles sont de teinte identique à celle de la grille.

4. DISPOSITION PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE MPL1 À MPL14

4.1. *AFFECTATION DES LOTS*

Les lots numérotés de MPL1 à MPL14 sont affectés à des maisons unifamiliales.

4.2. *RAPPORT P/S*

Le rapport plancher/sol maximal par lot est repris dans le tableau des paramètres de densité par lot au chapitre 7 des présentes prescriptions.

4.3. *ZONES DE CONSTRUCTION, ZONES DE GARAGE OU DE VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE,*

4.3.1. *Implantation - généralités*

Les bâtiments sont implantés dans les « Zones de construction » et dans les « Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire ». La construction d'un volume principal implique la construction simultanée d'un volume dans la « Zone de garage ou de volume secondaire obligatoire » ; cette disposition est reprise expressément comme condition des permis d'urbanisme concernés.

Relief existant
L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. A cet effet les documents de demande de permis d'urbanisme sont précis quant aux cotes de niveau de terrain existantes et projetées.
Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Modification du relief du sol
Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles seront réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Zones de construction, Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire
Les types de volumes autorisés en « Zones de construction » sont les volumes principaux, les volumes secondaires, les volumes articulaires et les volumes annexes.
Les types de volumes autorisés en « Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire» sont les volumes secondaires, les volumes articulaires et les volumes annexes.

Profondeur de bâtisse
Lorsque le volume principal est parallèle à l'alignement, la profondeur du volume principal n'excède pas 10 mètres et la profondeur des volumes secondaires n'excèdera pas 6,5 mètres ; toutefois pour les lots où le volume principal est perpendiculaire à l'alignement, la profondeur de bâtisse n'est limité que la zone de construction reprise au « Plan de lotissement ».

Front de bâtisse obligatoire
Les façades des constructions hors-sol sont alignées sur le « Front de bâtisse obligatoire » indiqué au «Plan de lotissement».

Implantation en mitoyenneté
Les constructions sont implantées en mitoyenneté lorsque un liseré « Mitoyenneté obligatoire » est mentionné au «Plan de lotissement».

Construction contre mitoyenneté obligatoire
Lorsque un liseré « Mitoyenneté obligatoire » est mentionné au «Plan de lotissement», le plan de la façade concernée est implanté sur l'axe mitoyen de telle sorte que ledit mur reste entièrement privatif.

Divers
Le solde des surfaces non construites dans ces zones est aménagé d'après les prescriptions des « Zones de cour et jardin » ou, si un accès aux constructions est nécessaire, d'après les prescriptions des « Zones de cour ouverte ».
Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse constructible.

4.3.2. *Dimensions des constructions (Gabarit/Volumétrie)*

Nombre de niveaux – Hauteur générale

Volume principal :

Le volume principal comprend au maximum un rez et un étage (pouvant éventuellement être partiellement engagé dans la toiture) et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.

Pour les lots MPL4 à MPL14, la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 3,50 m minimum et de 5,50 m maximum.
Pour tous les lots, la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 5,20 m minimum et de 5,50 m maximum.

Les hauteurs sont adaptées à l'environnement bâti; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 mètres.

Volumes secondaires, annexes et articulaires :

Ces volumes comprennent un rez et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.

La hauteur sous gouttière de ces volumes mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 2,50 m minimum et de 3,5 m maximum. Les hauteurs sont adaptées à l'environnement bâti ; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 m.

Volumétrie du corps
Pour les lots MPL1 à MPL3:
- Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera au minimum de 1,2
- Le(s) volume(s) secondaire(s) seront implantés soit contre la façade arrière du volume principal, soit contre une façade latérale du volume principal avec une marge de recul maximale de 2 m par rapport à la façade avant du volume principal.

Pour les autres lots :
- Les volumes seront simples.
- Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Niveau du rez-de-chaussée
Le niveau fini du rez-de-chaussée est égal à celui de la voirie tel qu'exécuté avec une tolérance de plus ou moins 30 centimètres. Cette tolérance est mesurée du côté et dans l'axe de la façade à rue par rapport au niveau fini réalisé du trottoir, où à défaut, de la voirie sur l'alignement.

Volume de toiture

Tous les volumes comprendront une toiture à deux versants droits d'une inclinaison d'au minimum 40° et d'au maximum 45. Les 2 versants d'un volume principal ont la même longueur. Les volumes secondaires en façade avant du volume principal ont une même pente de toiture que le volume principal.

Le sens de faîtage est indiqué sur le « Plan de lotissement ».

La hauteur de la toiture du volume principal doit être égale ou inférieure à la hauteur de la façade.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les terrasses percées dans le versant de la toiture sont interdites. La surface de toiture occupée par les lucarnes ou les fenêtres de toiture doit être inférieure à 25%. Les fenêtres de toitures ou les tabatières ont des dimensions maximales de 100 cm x 80 cm en respectant une dominante verticale (le plus grand côté est dans le sens de la pente de la toiture). En cas de construction de lucarnes, seules les lucarnes à croupe, en bâtière (à 2 versants) ou à pignon sont autorisées.

Les toitures ne comprennent pas de débordement latéral. Des gouttières sont imposées.

4.3.3. Baies, composition des façades

Baies
L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. Deux baies séparées par un trumeau vertical en maçonnerie de moins de 20 cm sont considérées comme deux baies verticales et non comme une baie horizontale. Le rapport hauteur / largeur des fenêtres varie entre 1 et 1,55.

De manière générale, chaque baie (et le cas échéant, la lucarne ou la fenêtre de toiture) est axée verticalement sur la (les) baie(s) des autres niveaux ou est implantée en respectant une composition de façade à dominante verticale.

Les vitrages sont divisés par des petits bois en respectant de proportions carrées ou des rectangles verticaux.

La surface totale des baies (hors porte de garage) situées dans un mur gouttereau de façade à rue sera égale ou supérieure à 15% de la surface totale de ce mur.

Dans le cas d'une construction ne comptant qu'un rez-de-chaussée, on évitera, dans un mur gouttereau de façade à rue, une surface aveugle trop importante entre la partie supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée et la corniche/gouttière, cette partie pouvant être percée de petites ouvertures en harmonie avec la façade.

La porte d'entrée se situera dans le plan de la façade principale ; elle ne se trouve pas sur un pignon.

Les portes de garage double (accès pour 2 voitures de front) sont interdites. Les garages doubles comprendront 2 portes distinctes. Les portes sectionnelles sont interdites. La largeur maximale d'une baie de porte de garage est de 2,25 mètres.

Murs rideaux / verrières
Les murs rideaux ne sont pas autorisés.
Les verrières ne sont autorisées que sous forme de serres aménagées en local d'habitation.
Pour les lots MPL1 à MPL3, la superficie des verrières ne peut dépasser 1/3 de la superficie totale de la façade. Les verrières ne peuvent être visibles depuis l'espace public et sont implantées sur la façade arrière.

Rapport entre façade / style
L'unité de style entre chaque façade doit être garantie au sein d'un même volume (principal, secondaire ou articulaire) de même qu'entre les volumes principaux et secondaires entre eux en ce compris les toitures.

Mesure d'harmonisation
L'auteur de projet du premier constructeur de lots voisins prendra toutes les dispositions de façon à ne pas hypothéquer le potentiel de composition architecturale, volumétrique et esthétique de la

ou des maisons à construire sur le(s) lot(s) contigu(s). De même, l'auteur de projet du ou des constructeur(s) voisin(s) veillera à ce que sa composition jouxte la ou les précédente(s) dans un souci d'harmonie architecturale, au niveau des volumes et du choix des teintes et textures des matériaux.

Divers
Les saillies telles que bow-windows, balcons et terrasses ne sont pas autorisées en façade à rue. Les caisses à volets apparentes sont interdites. Si des volets sont placés en façade, il s'agit de volets battants.

4.3.4. Matériaux

Aspect des façades
Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens. Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

Matériaux
Toutes les façades d'une même maison (volume principal, secondaire) sont réalisées avec la même gamme de matériaux de parement.

Les matériaux de parement autorisés pour les façades sont :
- la maçonnerie de briques de terre cuite apparentes de teinte prononcée, de type « ancienne » et de texture rugueuse (les briques mécaniques sont interdites),
- la maçonnerie de briques de terre cuite recouverte d'un badigeon de teinte blanche, blanc cassé, beige ou gris clair.

Les échantillons de briques sont préalablement remis au service urbanisme de la Commune de Beauvechain ; les briques à utiliser sont identiques à ces échantillons.

Les badigeons des façades sont exécutés dans un délai maximal de 2 ans à partir de la fin des travaux de gros œuvre fermé et sont renouvelés chaque fois que nécessaire.

De manière secondaire, les matériaux de parement suivant peuvent être utilisés pour des éléments secondaires dans les façades :
- la pierre naturelle ;
- le bois ou un matériau d'imitation, d'aspect naturel, teinté ou peint.

Lorsque le matériau de parement la brique de terre cuite peinte,
- les constructions comprennent un soubassement de teinte foncée et d'une hauteur maximale de 50 cm de goudron noir ou de pierre bleue ou de pierre de Gobertange,
- les baies sont munies d'un encadrement en pierre ou en brique d'une épaisseur minimale de 8 cm.

Les seuils sont en pierre naturelle.

Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont :
- soit les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes brun-rouge et/ou grise, et à l'exception des tuiles vernissées ;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres.

Les échantillons de tuiles et d'ardoises sont préalablement remis au service urbanisme de la Commune de Beauvechain ; les tuiles et/ou ardoises à utiliser sont identiques à ces échantillons.

Les gouttières et les descentes d'eau extérieures sont en zinc de teinte naturelle.

Les matériaux autorisés pour les souches de cheminée sont le bardage d'ardoises ou les mêmes matériaux que pour les façades. Le couronnement des cheminées sont en briques ou en pierre naturelle ou en béton coulé sur place.

Les châssis sont en bois ou en PVC structuré façon bois. Les petits bois placé à l'intérieur des vitrages sont interdits. Les couleurs autorisées sont les suivantes :
- RAL 9003

- RAL 9010
- RAL 9016
- RAL 9002
- RAL 7043
- RAL 7039
- RAL 7033
- RAL 7036
- RAL 7037
- RAL 7030
- RAL 7032
- RAL 7009
- RAL 7003
- RAL 7006
- RAL 7002
- RAL 6028
- RAL 6020
- RAL 6000
- RAL 6002
- RAL 6004
- RAL 6012
- RAL 6005
- RAL 6009
- RAL 5011
- RAL 1019
- RAL 1013

Les portes de garages sont dans la même teinte que les châssis.

Les vérandas sont composées de montants métalliques de teinte foncée (par exemple vert bouteille ou gris anthracite) et harmonieuse avec les couleurs des châssis.

Si des volets sont placés en façade, il s'agit de volets battants en bois, de teinte identique à celle des châssis.

Le dessin de chaque châssis, y compris celui des portes et des portes de garages, doit respecter parfaitement le tracé de la baie dans lequel il est placé ; il en est de même pour les volets battants.

4.4. ZONE DE COUR OUVERTE

La zone de cour ouverte est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage.

Les matériaux autorisables pour réaliser les accès sont :
- la dolomie,
- les dalles-gazon,
- un matériau dans la continuité de celui du trottoir.

Le « Plan de lotissement » peut indiquer pour chaque zone deux parties distinctes :
- Une partie pouvant être entièrement minéralisée pour réaliser un accès à un garage/car port ou pour réaliser un emplacement de parcage (ces zones sont mentionnées « Zone de cour ouverte minéralisable » au « Plan de lotissement »).
- Une autre partie ne pouvant être minéralisé qu'à raison de 15% au maximum; le solde est verdurisé et ne peut comprendre que de la végétation basse ; s'il est nécessaire d'y réaliser un emplacement de parcage, des dalles-gazon sont utilisées.

La zone de cour ouverte est régulièrement entretenue.

4.5. ZONE DE COURS ET JARDINS

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément. Ces zones sont principalement consacrées à l'aménagement de surfaces engazonnées et/ou plantées. Y sont également autorisées des terrasses de superficie restreinte.

Les plantations seront essentiellement d'essences régionales. La liste reprise en annexe 1 est un répertoire indicatif d'essences régionales.

Est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur de 3 mètres à partir de la façade arrière de la maison unifamiliale la plus profonde des deux concernées par ledit mur ; la hauteur maximale est de 2 mètres.

La zone de cours et jardins est régulièrement entretenue.

Peuvent être implantées dans les autres zones des installations accessoires au jardin :
- installations de loisirs (balançoire, piscine...),
- installations techniques en sous-sol (citerne d'eau de pluie...).

Les piscines, creusées ou non, permanentes ou temporaires, sont autorisées tant qu'elles sont situées à 2,5 mètres au moins des limites mitoyennes. Cette distance peut être réduite moyennent accord écrit des voisins dont les limites mitoyennes se trouveraient à moins de 2,5 mètres de l'ouvrage.

Le parcage de tout véhicule automobile y est interdit.

Tout dépôt de compost est interdit à moins de 4 mètres de l'espace public (voiries, piétonnier...).

Abris de jardins : les abris de jardins ne sont pas autorisés hors les zones prévues à cet effet.

4.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN

Cette zone peut accueillir 1 ou des emplacements de parcage à l'air libre ; les prescriptions de la « Zone de cour ouverte » y sont alors d'application.
A défaut d'emplacement de parcage aménagé, les prescriptions de la « Zone de cour et jardin » y sont d'application.
Les clôtures sont aménagées selon les prescriptions qui s'appliquent.

4.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE

Affectation
Les abris de jardins y sont autorisés aux conditions suivantes :
- L'affectation est complémentaire à celle des zones de cours et jardins.
- Une seule construction est autorisée par lot ; elle est implantée dans la zone prévue à cet effet.
- La construction ne comprend aucun local de séjour permanent (cuisine, living, salle à manger..) et ne peut être une annexe indispensable au fonctionnement normal d'un logement.
- Cette construction est à usage privé des résidents.
- La construction ne peut servir pour le parcage de véhicules à moteur (sauf ceux relatifs à l'entretien des jardins et abords).

Les édicules ne sont pas des constructions fermées.

Gabarit
- Le gabarit est limité à un rez.
- La hauteur du faîte ne dépasse pas 3,5 mètres.

- La toiture est à deux versants de minimum 40° ; les deux pans ont la même longueur.

Esthétique – Matériaux

- Les abris de jardins sont soit en matériaux de parement identique à celui du volume principal soit en cèdre naturel (non traité) labélisé FSC ou de manière similaire ; la toiture est soit en cèdre soit dans le même matériau que celui de la toiture du volume principal.
- Les édicules sont soit en bois soit dans les mêmes matériaux que ceux du volume principal.

4.8. SERVITUDES

Néant.

5. DISPOSITION PARTCULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE MPL15 ET MPL16

5.1. AFFECTATION DES LOTS

Les lots numérotés de MPL15 à MPL16 sont affectés à des maisons à caractère familial pouvant accueillir au maximum 2 logements par maison.

5.2. RAPPORT P/S

Le rapport plancher/sol maximal par lot est repris dans le tableau des paramètres de densité par lot au chapitre 7 des présentes prescriptions.

5.3. ZONES DE CONSTRUCTION

5.3.1. Implantation - généralités

Les bâtiments sont implantés dans les « Zones de construction ».

5.3.2. Dimensions des constructions (Gabarit/Volumétrie)

Nombre de niveaux – Hauteur générale
La hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau normal du sol est de 6 m maximum.

Volume de toiture
A deux versants dont la pente varie entre 25° et 50°

5.3.3. Baies, composition des façades - Matériaux

Les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction sont traités dans un même caractère architectural, au moyen des mêmes matériaux et sont harmonisés au cadre environnant.
Les matériaux de parement sont éventuellement la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou la caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair.

Les toitures sont couvertes en tuiles, en ardoises naturelles, ou artificielles de même format et coloration que les premières.

5.4. ZONE DE COUR OUVERTE

La zone de cour ouverte est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée.

Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage.

Les matériaux autorisables pour réaliser les accès sont :
- la dolomie,
- les dalles-gazon,
- un matériau dans la continuité de celui du trottoir.

La zone de cour ouverte est régulièrement entretenue.

5.5. ZONE DE COURS ET JARDINS

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément. Ces zones sont principalement consacrées à l'aménagement de surfaces engazonnées et/ou plantées. Y sont également autorisées des terrasses de superficie restreinte.

Les plantations seront essentiellement d'essences régionales. La liste reprise en annexe 1 est un répertoire indicatif d'essences régionales.

Est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur de 2 mètres à partir de la façade arrière de la maison unifamiliale la plus profonde des deux concernées par ledit mur.

La zone de cours et jardins est régulièrement entretenue.

Peuvent être implantées dans les autres zones des installations accessoires au jardin :
- installations de loisirs (balançoire, piscine...),
- installations techniques en sous-sol (citerne d'eau de pluie...).

Les piscines, creusées ou non, permanentes ou temporaires, sont autorisées tant qu'elles sont situées à 2,5 mètres au moins des limites mitoyennes. Cette distance peut être réduite moyennent accord écrit des voisins dont les limites mitoyennes se trouveraient à moins de 2,5 mètres de l'ouvrage.

Le parcage de tout véhicule automobile y est interdit.

Tout dépôt de compost est interdit à moins de 4 mètres de l'espace public (voiries, piétonnier...).

Les zones de jardins peuvent comporter de petites constructions (abris et éléments décoratifs relevant de l'équipement normal d'un jardin). Elles sont établies à 2 mètres des limites parcellaires et leur architecture est en harmonie avec celle de la construction principale.

5.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN

Sans objet

5.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE

Sans objet

5.8. SERVITUDES

Néant.

6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONE D'ESPACES PUBLICS À CÉDER À LA COMMUNE

Les « Zones d'espace public à céder à la Commune » comprennent les voiries publiques ainsi que des espaces verts associés à la voirie.

Cette zone est destinée à l'espace public et est affectée aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels. Elles peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autres végétation.

De façon générale, l'aménagement des « Zones d'espaces publics à céder à la Commune » doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations.

A proximité des commerces, la voirie publique sera munie d'un parking pour vélos.

Les plantations seront essentiellement d'essences régionales. La liste reprise en annexe 1 est un répertoire indicatif d'essences régionales.

Cette zone est aménagée en « Zone 30 ». Ces dernières peuvent en outre accueillir des petits espaces verts qui lui sont associés.

Les permis d'urbanisme pour création des espaces publics prévoient la nature et l'implantation de containers destinés à abriter les déchets.

Cette zone sera cédée gratuitement, quitte et libre de toute charge, à la Commune après réception des travaux de voirie.

7. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITÉ PAR LOT

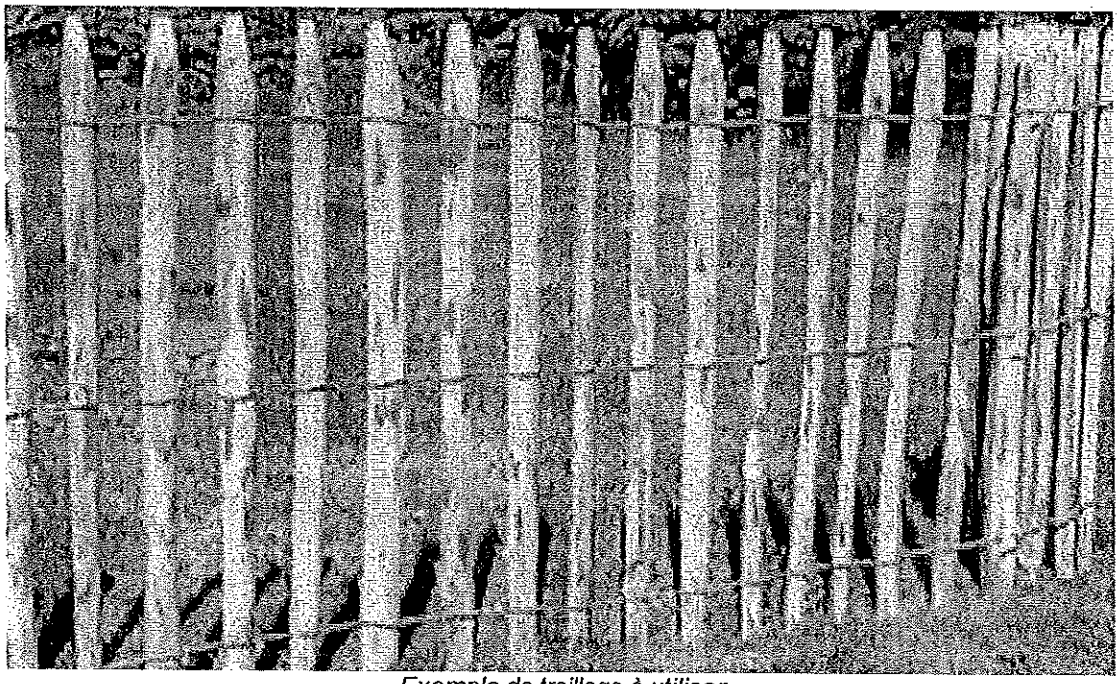
N° de lot	Rapport P/S net maximal
Lot 1	0,44
Lot 2	0,50
Lot 3	0,32
Lot 4	0,55
Lot 5	0,81
Lot 6	0,93
Lot 7	0,52
Lot 8	0,34
Lot 9	0,40
Lot 10	0,40
Lot 11	0,43
Lot 12	0,52
Lot 13	0,64
Lot 14	0,78
Lot 15	0,29
Lot 16	0,31

8. ANNEXES

8.1. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES.

Nom commun	Nomenclatura botanique
-	Aronia melanocarpa
-	Viburnum farreri
Alisier	Sorbus torminalis
Alisier blanc, alouchier	Sorbus aria
Aubépine	Crataegus x prunifolia 'Splendens'
Aulne noir	Alnus nigra
Bois gentil	Daphne mezereum
Céanothe	Ceanothus sp.
Chêne de Hongrie	Quercus frainetto
Chêne sessile (ou rouvre)	Quercus petraea
Chèvre-feuille	Lonicera nitida 'Hohenheimer Findling'
Chèvrefeuille du bois	Lonicera peryclimenum
Cormier	Sorbus domestica
Cornouiller à fleurs américain	Cornus florida
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornoullier sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier commun	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Erable champêtre	Acer campestre
Erable plane fastigié	Acer platanoïdes 'Columnare'
Erable rouge	Acer rubrum 'Red Sunset'
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Genévrier commun	Juniperus communis
Groseillier	Ribes nigrum
Groseillier rouge	Ribes rubrum
Heptacodium	Heptacodium miconioïdes
If commun	Taxus baccata
Jasmin	Jasminum nudiflorum
Merisier	Prunus avium
Merisier à grappes	Prunus padus
Poirier	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Poirier commun	Pyrus pyraster
Pommier	Malus sylvestris
Pommier à fleurs	Malus 'John Downie'
Prunellier (ou épine noire)	Prunus spinosa
Sorbier	Sorbus aria
Sureau à grappes, sureau rouge	Sambucus racemosa
Sureau commun	Sambucus nigra
Symphorine	Symphoricarpos chenaultii
Tilleul	Tilia tomentosa
Tilleul palissé	Tilia intermedia 'Pallida '
Troène de Californie	Ligustrum ovalifolium
Viorne cotoneuse	Viburnum lantana
Virorne obier	Viburnum opulus

8.2. ANNEXE 2 : ILLUSTRATION DE LA PRESCRIPTION 3.11.



Exemple de treillage à utiliser

Enregistré à Jodoigne,
le 10 MAI 2011
vol. 105 fo 94 case 26
quatorze rôles sans renvois
Reçu : [illegible]
L'Inspecteur principal,

[illegible]

9e annexe au 729/1

Province du BRABANT WALLON

Commune de BEAUVECHAIN (Hamme-Mille)

Le Demandeur :
(le mandaté)

La Fresnaye S.A.
Chaussée de Wavre, 17
1390 GREZ-DOICEAU

Les Propriétaires :
(les mandataires)

Paul-Emmanuel DE BECKER-REMY
PP parcelles 302 C2, 302P, 303/2A, 303D et 302D2
Rue de Florival, 47-A 1390 Grez-Doiceau

Alan GAY et Marie-Françoise FROSSARD
PP parcelle 301 D
Rue Elie Degueldre, 5 1320 Hamme-Mille

Auteur de projet urbanistique :

ATELIER D'ARCHITECTURE M. VANDERLINDEN S.P.R.L. — Chemin d'Agbiermont, 8, 1320 - Nodebais — Tél : 010/86.2.74, Fax : 010/86.25.76, michelvdl@archvanderlinden.be

Auteur de projet urbanistique :
(agréé R.W.)

Olivier Chenu, Architecte - Urbaniste — Rue Jonniaux, 16, 1040 - Bruxelles — Tél : 02/733.14.73, Fax : 02/733.85.33, chenu.olivier@skynet.be

Auteur de projet technique :

URBATTOP S.P.R.L.
Géomètres - experts
Topographie - Etats des lieux - Etudes de lotissement — rue de l'Hôtel Communal, 131c, 4460 - Grâce-Hollogne — Tél : 04/342.50.26, Fax : 04/342.50.36, urbattop@urbattop.be

Lotissement de terrain au "Chabut"

sis Chaussée de Namur

à Hamme-Mille (Beauvechain)

2ème division - section C, n° 302c2, 302p, 303/2a, 303d, 302d2, 301d.

Modification du permis de lotir -n° 169, réf. 2010/S129 (décision du 22 janvier 2010)

PERMIS N° 169 Modif
DELIVRE LE
14 JAN. 2011

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Projet n° 38/08/LOT	N° Doc: Rev: 0 Archivage:	Format: A4	E5

Modification du permis de lotir n°PL 169 octroyé le 22/01/2010
Site du Chabut

Chaussée de Namur
Hamme-Mille
(Beauvechain)

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

	Date	Modification		Date	Modification
A	01/06/2010	Document de travail	G		
B	14/06/2010		H		
C	28/06/2010		I		
D			J		
E			K		
F			L		

COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

TABLE DES MATIERES

1. OBJET DU PERMIS 2

2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE 3

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

3.1. GÉNÉRALITÉS 4
3.2. RÈGLEMENT D'URBANISME - GLOSSAIRE 4
3.3. RAPPORT P/S 4
3.4. REGROUPEMENT DE LOTS 5
3.5. PUBLICITÉ, ENSEIGNES 5
3.6. ANTENNES EXTÉRIEURES 5
3.7. EMPLACEMENTS DE PARCAGE 5
3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU 6
3.9. CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ 8
3.10. LOCAUX DIVERS 8
3.11. TRAITEMENT DES LIMITES 8
3.12. DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS 10
3.13. ENERGIE 10
3.14. ARBRES - PLANTATION 11
3.15. SOL 11
3.16. PHASAGE 11
3.17. LOTS PROPOSÉS À L'EXCLUSION 11
3.18. BOITES AU LETTRES 11

4. DISPOSITION PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE 1 À 49 12

4.1. AFFECTATION DES LOTS 12
4.2. RAPPORT P/S 12
4.3. ZONES DE CONSTRUCTION, ZONES DE GARAGE OU DE VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE, ... 12
4.4. ZONE DE COUR OUVERTE 17
4.5. ZONE DE COURS ET JARDINS 17
4.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN 18
4.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE 18
4.8. SERVITUDES 19

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONE D'ESPACES PUBLICS À CÉDER À LA COMMUNE 20

6. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITÉ PAR LOT 21

7. ANNEXES 22

7.1. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES 22
7.2. ANNEXE 2: ILLUSTRATION DE LA PRESCRIPTION 3.11. 23

1. OBJET DU PERMIS

Le «Plan de lotissement» reprend 42 lots pour maisons unifamiliales, 3 lots pour maisons à appartements (dont 3 avec commerce ou services et dont 1 qui comprend en outre deux maisons unifamiliales), 1 lot pour des garages accessoires aux logements et 1 lot pour des équipements techniques (tel que une cabine haute tension par exemple).

Les voiries (piétonnes et autres) seront cédées gratuitement à la Commune, quittes et libres de toutes charges.

Le lotissement doit être considéré comme un ensemble du point de vue de l'esthétique des espaces publics, des constructions, de leurs abords, de leurs matériaux, de leurs ouvertures, des clôtures... Les prescriptions détaillent de manière précise ces aspects. En cas d'interprétation des présentes prescriptions ou d'éventuelle dérogation, ce principe de conception d'ensemble prévaut.

2. DENSITE LOGEMENTS, OCCUPATION DU SOL ET RAPPORT PLANCHER/SOL, TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR	50.521 m²
SUPERFICIE DES ESPACES PUBLICS	12.034 m²
SUPERFICIES DES LOTS PRIVATIFS	38.488 m²

NOMBRE DE LOTS	50
dont :	
- lots pour maisons unifamiliales	35
- lots pour maisons unifamiliales avec "bureaux" accessoires	7
- lots pour maisons à appartements	2
- lot pour maisons à appartements et 2 maisons unifamiliales	1
- lots pour maisons à appartements avec autres affectation que logement	3
- lot pour garages	1
- lot pour cabine HT	1
NOMBRE DE LOGEMENTS	80
dont :	
- maisons unifamiliales	44
- appartements	36

SUPERFICIE MAXIMALE BATIE AU SOL	8.964 m²	
- dont sup. max. bâtie au sol pour les lots de maisons unifamiliales		4.459 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les maisons unifamiliales avec "bureaux" accessoires		958 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les maisons à appartements		2.511 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les maisons à appartements avec autres affectations		837 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour les garages (lot 38)		198 m²
- dont sup. max. bâtie au sol pour cabine HT (lot 38b)		21 m²
SUPERFICIE MAXIMALE BATIE TOTALE (hors sol)	19.710 m²	
- dont sup. max. bâtie pour les lots de maisons unifamiliales		10.053 m²
- dont sup. max. bâtie pour les maisons unifamiliales avec "bureaux" accessoires		2.136 m²
- dont sup. max. bâtie pour les maisons à appartements		5.423 m²
- dont sup. max. bâtie pour les maisons à appartements avec autres affectations		1.879 m²
- dont sup. max. bâtie pour les garages (lot 38)		198 m²
- dont sup. max. bâtie pour cabine HT (lot 38)		21 m²
SUPERFICIE DE MAXIMALE DES AFFECTATIONS AUTRE QUE LOGEMENT	2.304 m²	
- affectations principales (lots 1, 31, 32-33) : commerce, bureaux équipements à portée locale		1.604 m²
- affectations secondaires (lots 13,18, 19, 37, 46, 47, 50) : bureaux, professions libér.		700 m²

DENSITE DE LOGEMENT (log/hectare)	15,83
TAUX MAXIMAL D'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS (hors sol)	18%
RAPPORT PLANCHER/SOL MAXIMAL	0,39

UTILISATION DU SOL

Zone de construction	9.188,0 m²	soit	18,2%
Zone de garage ou de volume secondaire	1.490,0 m²	soit	2,9%
Zone d'édicule	139,5 m²	soit	0,3%
Zone d'abris	502,9 m²	soit	1,0%
Zone de cour ouverte	5.710,5 m²	soit	11,3%
Zone de cour et jardin	20.770,5 m²	soit	41,1%
Zone mixte parking/jardin	199,6 m²	soit	0,4%
Zone de parking en espace privé	486,7 m²	soit	1,0%
Zone d'espaces publics à céder à la Commune	12.033,8 m²	soit	23,8%
dont:			
- espace vert public	*5.221,7 m²*	*soit*	*10,3%*
- voirie (trottoir et chaussée)	*6.812,1 m²*	*soit*	*13,5%*
TOTAL	50.521 m²	soit	100%

3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1. GÉNÉRALITÉS

Le présent cahier des prescriptions urbanistiques fait partie d'un ensemble de plans et de documents écrits qui définit :

- les mesures arrêtées pour le lotissement du terrain,
- et les règles d'aménagement de ses différentes zones.

Seules les présentes prescriptions et le « Plan de lotissement » ont valeur réglementaire et ce, uniquement dans le périmètre objet du permis de lotir.

Les présentes prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimées graphiquement sur plan ; elles précisent, en outre, les intentions non figurées sur le plan parce que non susceptibles d'être représentées graphiquement.

Les dispositions des prescriptions graphiques qui seraient contraires aux prescriptions urbanistiques, l'emportent sur ces dernières.

3.2. RÈGLEMENT D'URBANISME - GLOSSAIRE

Le glossaire du RCU (version consolidée par l'A.M. du 31/07/2006) est d'application. Pour la facilité, les termes les plus utilisés sont repris ci-dessous :

Volume principal
Bâtiment présentant le gabarit le plus important sur la propriété. Il constitue le volume de référence pour la distribution des autres volumes. Sa hauteur sous corniche et/ou sa hauteur totale (sous faîtage ou au mur acrotère) sont supérieures à celles d'autres volumes.

Volume secondaire
Bâtiment complémentaire adossé à un volume principal et présentant une hauteur sous corniche inférieure à celle du volume principal. En dérogation au RCU, la hauteur sous faîtage du volume secondaire peut être plus grande que la hauteur sous gouttière/corniche du volume principal auquel il s'accole.

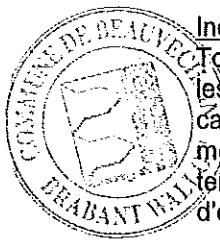
Volume articulaire
Volume secondaire formant une transition entre des volumes principaux ou entre un volume principal et un volume secondaire. Il est généralement constitué d'une structure légère (verrière, auvent sur poteaux, etc.). Sa superficie est inférieure à celles des volumes qu'il relie.

Volume annexe
Bâtiment distinct et sans articulation précise avec les volumes principaux et les volumes secondaires desquels il est séparé. Sa hauteur sous corniche et/ou sous faîtage est inférieure à celle du bâtiment principal.

Installations
Les installations constituent les équipements, compléments usuels des activités qui se déroulent tant sur le domaine privé que sur le domaine public. Elles ne sont pas considérées comme « volume » et s'implantent soit contre un bâtiment, soit aux abords de celui-ci, soit encore dans un espace public.

3.3. RAPPORT P/S

Pour le calcul du P/S, les définitions suivantes sont appliquées :



Indice P :
Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,2 mètres dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

Indice S :
Superficie du lot concerné.

3.4. REGROUPEMENT DE LOTS

A l'exception des lots 18 et 19, les lots de maisons unifamiliales ne peuvent pas être regroupés pour faire l'objet d'une maison unifamiliale plus grande.

3.5. PUBLICITÉ, ENSEIGNES

Toute publicité quelconque est interdite, même si elle est associée à une enseigne, à l'exception :
- des panneaux immobiliers,
- des panneaux de chantier,
- des publicités et des signalisations résultant de dispositions légales ou réglementaires.

Les enseignes sont autorisées aux conditions suivantes :

Lots 1, 31, 32-33 :
- Il n'est autorisé que deux enseignes au maximum par activité.
- La surface de l'ensemble des enseignes sur une même façade est limitée à 10% de la surface de la façade.
- La surface maximale par enseigne ne dépasse pas 2 m².
- Les enseignes sont :
  - Soit apposées sur la façade du rez-de-chaussée à hauteur d'homme ; dans ce cas, elles ont une dimension maximale correspondant au format DIN A3 ; elles ne sont pas lumineuses ; elles sont fixées sur la façade parallèlement à celle-ci.
  - Soit apposée entre les baies du rez-de-chaussée et celle du premier étage ; dans ce cas, elles sont constituées de lettres ou de signes ajourés, elles sont limitées à 60 cm de l'axe mitoyen ou de l'extrémité de la façade ; elles sont située à plus de 15 cm des baies du dessus et du dessous.

Lots 18, 19, 24, 37, 46, 47, 50:
- Avoir une superficie maximale de 3600 cm².
- Être fixée sur la façade parallèlement ou perpendiculairement à celle-ci ou se trouver au portail d'entrée du lot
- Il n'est autorisé qu'une enseigne par activité.

En cas d'enseigne en saillie, la saillie est inférieure à 40 cm.

3.6. ANTENNES EXTÉRIEURES

Les antennes paraboliques ne pourront être visibles depuis les espaces publics. Le cas échéant, les antennes paraboliques transparentes seront privilégiées.

3.7. EMPLACEMENTS DE PARCAGE

Localisation
Les emplacements de parcage couverts sont localisés uniquement sur les lots privatifs.

Les emplacements de parcage à l'air libre sont localisés dans :
- les « Zone d'espaces publics à céder à la Commune »,
- les « Zones de cour ouverte »,

- les « Zones mixte parking/jardin »,
- les « Zones de construction » uniquement pour leur partie non bâtie longeant une « Zone de cour ouverte » (prolongement naturel de la zone de cours ouverte voisine).

conformément aux indications du «Plan de lotissement».

Chaque lot de maison unifamiliale comprend au moins un emplacement de parcage couvert (garage ou car-port) pouvant accueillir au moins un véhicule automobile. Un garage ne peut pas être reconverti en local habitable. Les emplacements requis pour le logement (maisons unifamiliales) sont par priorité couverts (garage ou car-port)

Quantité
En règle générale, chaque lot comprend au minimum un emplacement de parcage par logement.
Par exception à cette règle générale :
- les emplacements de parcage des lots 39, 41, 42 se trouvent sur le lot 38,
- certains emplacements de parcage des lots 1, 31et 32-33 peuvent se trouver sur le lot 38.

Lorsque les affectations suivantes sont autorisées (voir 4.1.), les lots comprennent en outre le nombre minimal d'emplacements suivant :
- Professions libérales et bureaux : 3 par cabinet professionnel
- Bureau, administration, commerce de + de 300 m² de surface de vente : 1 par 50 m² de surface plancher.

La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comporte au moins 24 emplacements de parcage.

La « Zone d'espaces publics à céder à la Commune » comporte au moins un emplacement de stationnement pouvant être réservé à des livraisons à proximité des lots 1, 31 et 32-33.

Vélos
En espace public : voir prescription 5.
En espace privé : les lots 39 et 42 comprennent un local réservé au stationnement des vélos et des poussettes, sécurisé et facile d'accès.

Divers
Le stationnement de caravane, de camions, de véhicules utilitaires (tels que tracteurs...) n'est pas autorisé en « Zone de cour ouverte ».

3.8. EVACUATION DES EAUX – UTILISATION DE L'EAU

3.8.1. Réseau d'égout dans les nouvelles voiries à créer dans le lotissement

Un double réseau d'égout récolte distinctement :
- d'une part les eaux usées qui sont dirigées vers l'avenue du Centenaire dans un conduit dont la construction est à charge du lotisseur.
- d'autre part les eaux pluviales des voiries ainsi que les rejets du trop plein des citernes tampon des eaux des toitures. Ces eaux sont dirigées vers un bassin d'orage d'une capacité minimale de 400 m³. Ce bassin d'orage permet d'infiltration de l'eau dans le sol. Son trop plein mène au Guertechain.

Ces dispositifs peuvent cependant être adaptés en fonction d'impératifs techniques.

Les branchements ou raccordements privatifs sur le réseau séparatif seront contrôlés par l'imposition de mise en œuvre :
- de matériaux de natures différentes[1] pour les raccordements en eaux usées et en eaux pluviales,
- de procédures de réception des travaux par les autorités communales à chaque stade de construction des réseaux.

[1] Càd de couleur ou de matériau différent permettant de ne pas confondre les tuyaux.

3.8.2. *Citerne de réutilisation des eaux pluviales et citerne tampon*

Chaque lot bâti (maison unifamiliale ou maison à appartements) comprend une citerne de récolte des eaux pluviales des toitures permettant un usage domestique de ces eaux.

Chaque lot bâti (maison unifamiliale ou maison à appartements) comprend une citerne tampon de récolte des eaux pluviales ; le but de cette citerne est de retarder l'irruption des eaux de pluie dans les égouts.

Elles sont équipées d'un trop plein se raccordant au réseau d'égout d'eaux pluviales établi en voirie publique.

Ces deux citernes pour être regroupées en un seul dispositif combinant les deux fonctions pour autant que les performances imposées soient respectées.

La capacité minimale de la citerne tampon est :
- par lot de maison unifamiliale : 5.000 litres,
- par lot de maisons à appartements : 10.000 litres par volume principal.

La capacité minimale de la citerne d'usage est :
- par lot de maison unifamiliale : 5.000 litres,
- par lot de maisons à appartements : 5.000 litres par volume principal.

Les demandes de permis d'urbanisme précisent les détails techniques (localisation sur le schéma sanitaire et sur le lot, dimensions, matériaux, ajutage...).

3.8.3. *Percolation des eaux pluviales dans le sol dans les parties végétalisées des zones de cours et jardins et zones de recul ainsi que de la zone de transition*

A l'occasion des permis d'urbanisme, le relief projeté des lots est aménagé de telle sorte que les eaux de ruissellement des zones de pleine terre percolent au mieux dans le sol.

Au besoin, des dispositifs particuliers sont établis afin de favoriser cette percolation dans le sol, par exemple mise en œuvre de dispositifs captants et infiltrants placés perpendiculairement aux lignes de plus grande pente des nivellements ou des terrains existants, cumul de ces dispositifs avec la nouvelle végétalisation des lots (haies, massifs, ... et/ou levées de terres), ouvrages de rachat de différences de niveaux entre lots ou parties de lots.

3.8.4. *Utilisation domestique de l'eau de pluie dans les logements.*

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent au moins la possibilité d'installer ultérieurement après construction un second réseau complet d'alimentation en eau (de pluie) nécessaire à une utilisation optimale de l'eau de pluie dans chaque logement (canalisations, filtration et groupe hydrophore au minimum). L'usage de l'eau de pluie devra pouvoir être installé, sans aménagements lourds ultérieurs, au niveau des chasses de wc, de la buanderie (machine à laver), d'un robinet destiné au nettoyage, et d'au moins un point d'eau accessible depuis l'extérieur.

Les demandes de permis d'urbanisme indiquent de manière indicative les raccordements, la localisation, les caractéristiques de chaque installation de réutilisation de l'eau de pluie.

3.8.5. *Disposition générale pour la prescription 3.8.*

Toute autre technique que celle décrite dans la prescription 3.8. peut également être utilisée pour autant qu'elle atteigne les mêmes objectifs (gestion « durable » des eaux) et qu'elle soit au moins

aussi performante. Les choix des techniques utilisées doivent être systématiquement soumis à l'approbation de l'autorité communale lors des demandes de permis d'urbanisme.

La prescription 3.8. s'applique sans préjudice à toute réglementation plus stricte existante ou à venir.

3.9. CABINES HAUTE TENSION ET DE DÉTENTE-GAZ

Les cabines haute tension et de détente gaz sont intégrées au bâti ou enterrées.

3.10. LOCAUX DIVERS

En ce qui concerne les maisons à appartements, les locaux réservés aux poubelles, aux encombrants, aux vélos, aux poussettes et au matériel d'entretien sont intégrés au bâti. Les locaux réservés aux poubelles et aux encombrants sont fermés et munis de ventilations haute et basse disposées de manière à ne causer aucune gène aux riverains.

Tout appartement et toute maison unifamiliale comporte un local de rangement ou un emplacement de taille suffisante dans le but d'accueillir des poubelles sélectives (papier, récipients...).

3.11. TRAITEMENT DES LIMITES

Le traitement des limites répondra aux prescriptions suivantes.

Clôtures entre « Zone de cour ouverte » et l'espace public
Les « zones de cour ouverte » ne sont pas clôturées à l'alignement sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement ».

Clôtures entre « Zones de cour ouverte »
Les limites entre deux lots dans les « Zones de cour ouverte » ne sont pas clôturées sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement ». Des plantations basses peuvent toutefois marquer la limite entre lots. Leur hauteur maximale est de 30 cm. Le type de plantations est libre pour autant qu'il s'agisse de gazon, couvre-sol, vivaces ou arbustes.

Clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin»
Les limites entre deux lots sont clôturées à l'aide d'une clôture en matériau naturel (par exemple de type treillage en châtaigner ; l'annexe 2 montre un exemple de treillage à utiliser) et/ou à l'aide d'une haie répondant aux conditions suivantes :

- être composée d'une ou de plusieurs essences parmi les suivantes :

Nom commun	Nomenclature Botanique
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Rhamnus frangula
Charme	Carpinus betulus
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Fusain d'europe	Evonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Hêtre	Fagus sylvatica
Houx commun	Ilex aquifolium
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra

Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus

avoir une hauteur entre 1,7 et 2 mètres.
En l'absence de clôture en châtaignier, une clôture peut y être incorporée ; elle est constituée de piquets et treillis à larges mailles (minimum 5 cm sur 5 cm) dont la hauteur ne peut être supérieure à la hauteur de la haie à maturité.

Clôtures entre « Zone de cour ouverte » et « Zone de cour et jardin »
Sauf si un « Mur obligatoire » ou une « Haie obligatoire » sont mentionnés au « Plan de lotissement », les limites entre « Zone de cour ouverte » et « Zone de cour et jardin » sont clôturées comme les clôtures entre lots dans les « Zones de cour et jardin». L'éventuelle clôture en treillis répond aux conditions suivantes :
- être située côté lot,
- ne pas être visible depuis l'espace public.

Clôtures entre lots et propriétés riveraines du présent lotissement
Les clôtures avec les propriétés riveraines du présent lotissement respectent les conditions suivantes :
- Moyennant accord du propriétaire non concerné par le présent lotissement, les clôtures se conforment à celles prévues entre lots dans les « Zones de cour et jardins ».
- Sinon, la clôture est réalisée conformément à la législation en vigueur ou suivant l'usage constant et reconnu.

Mur obligatoire
Lorsque la mention « Mur obligatoire » est reprise au « Plan de lotissement », la construction d'un mur ou d'une grille sur muret est obligatoire ; il répond aux conditions suivantes :
- il peut être composé soit d'un mur plein soit d'un muret surmonté d'une grille soit du même matériau que l'édicule qui le borde (voir prescription 4.7) ; toutefois, des palissades en bois (labélisé FSC ou de manière similaire) sont autorisées entre les lots 8 et 9.
- il a une hauteur comprise entre 1,70 mètre de 2 mètres hors pilastres marquant l'éventuel accès (voir ci-dessous) ; cette hauteur est prise par rapport au trottoir ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux.
- il est construit avec les mêmes matériaux de parement que les volumes principaux et secondaires du lot concerné ;
- lorsqu'une grille est prévue, le muret a une hauteur comprise entre 60 cm et 80 cm hors pilastres marquant l'éventuel accès (voir ci-dessous) ; cette hauteur est prise par rapport au trottoir ; si nécessaire, des redents sont réalisés pour reprendre les variations de niveaux ; la grille est en fer forgé ou un autre matériau métallique d'apparence similaire ; la grille est noire ; la composition de la grille est dominée par une trame régulière de barreaux verticaux.
- l'éventuel soubassement des volumes principaux et secondaires est prolongé sur le mur dans le même matériau et dans la même couleur,
- il est recouvert d'un couvre-mur dont le matériau est identique à l'un des matériaux des volumes principaux et secondaires.

Lorsqu'un accès pour automobile est nécessaire, il répond aux conditions suivantes :
- l'accès a une largeur libre maximale de 3 mètres,
- il est encadré par deux pilastres dont la hauteur maximale ne dépasse pas de plus de 50 cm la hauteur effective du mur ou de la grille,
- les pilastres sont recouverts d'un couvre mur identique à celui du mur ou d'un couronnement dont le matériau est identique à l'un des matériaux des volumes principaux et secondaires,
- l'éventuel soubassement est prolongé dans les pilastres,
- l'accès est clôturé par un portail à deux battants dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus.

Lorsqu'un accès pour piéton est prévu, il répond aux conditions suivantes :
- à défaut de largeur mesurable sur le « Plan de lotissement », l'accès a une largeur libre maximale de 1 mètre,
- l'accès est clôturé par portail battant en bois ou un portail battant dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question ci-dessus.

Haie obligatoire

COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

Lorsque la mention « Haie obligatoire » est reprise au « Plan de lotissement », la plantation d'une haie est obligatoire ; elle répond aux conditions suivantes :

- elle est composée d'une ou plusieurs essences suivantes :

Nom commun	Nomenclature Botanique
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegus monogyna
Bourdaine	Rhamnus frangula
Charme	Carpinus betulus
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Fusain d'europe	Evonymus europaeus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Hêtre	Fagus sylvatica
Houx commun	Ilex aquifolium
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène	Ligustrum vulgare
Viorne obier	Viburnum opulus

- lorsqu'elle est prévue le long de l'espace public, elle est plantée à 50 cm de l'alignement sur le lot considéré,
- elle est taillée de manière à ce que la hauteur varie entre 1,70 mètre de 2 mètres,
- elle peut être doublée d'une clôture aux conditions suivantes :
  - être constituée de treillis vert à large maille (minimum 5 cm sur 5 cm) ou d'une clôture en matériau naturel (par exemple de type treillage en châtaigner ; l'annexe 2 montre un exemple de treillage à utiliser),
  - être située côté lot,
  - avoir une hauteur inférieure à la hauteur de la haie à maturité,
  - ne pas être visible depuis l'espace public (concerne le treillis uniquement).

Lorsqu'un accès pour automobile est nécessaire, il répond aux conditions suivantes :

- l'accès a une largeur libre maximale de 3 mètres,
- l'accès est clôturé par un portail à deux battants dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question à la prescription « Murs obligatoires »).

Lorsqu'un accès pour piéton est prévu, il répond aux conditions suivantes :

- à défaut de largeur mesurable sur le « Plan de lotissement », l'accès a une largeur libre maximale de 1 mètre,
- l'accès est clôturé par portail battant dont les caractéristiques sont identiques à celles des grilles dont question dont question à la prescription « Murs obligatoires »).

Divers

Des jardins mitoyens peuvent ne pas être clôturés moyennant accord écrit entre propriétaires de ces jardins.

3.12. DIFFÉRENCES DE NIVEAUX ENTRE LOTS

Les différences de niveaux générées par des décaissements sont traitées par :

- Des murs de soutènement de finition soignée et/ou
- Des modelés de sols aux pentes douces, sans préjudice aux dispositifs prévus au point 3.1.8.

3.13. ENERGIE

Les capteurs et chauffages solaires sont autorisés en toiture. Ils sont placés dans le plan de la toiture de manière la plus discrète possible.
Les systèmes de chauffage favorisent l'usage d'énergie renouvelable. Les dispositifs mis en œuvre sont harmonieusement intégrés à l'environnement.

3.14. ARBRES - PLANTATION

Les plantations sont sélectionnées dans une liste d'essences régionales ; l'annexe 1 reprend une liste indicative d'essences recommandées. Toutefois, les présentes prescriptions et le « Plan de lotissement » imposent de manière plus stricte certaines essences à certains endroits tels que les « haies obligatoires », les « arbres à planter » indiqués sur le « Plan de lotissement »...

Les demandes de permis d'urbanisme mentionnent les plantations imposées.

Les deux chênes isolés présents le long de la limite sud-ouest du terrain sur le lot 20 sont conservés durant leur durée de vie normale. L'aménagement de la « Zone de cour et jardin » et des clôtures ne peut porter atteinte à l'intégrité de ces deux arbres.

Les arbres hautes-tiges situés à l'angle du site objet du permis de lotir le long de la parcelle 302D doivent être maintenus durant leur durée de vie normale.

La demande de permis d'urbanisme relative au lot n° 20 indique la possibilité ou l'impossibilité de préserver une partie des arbres hautes-tiges présents à proximité de la bordure Sud de la parcelle 301D, selon leur compatibilité avec les modalités d'aménagement de la future zone de jardin ; l'impossibilité est motivée (ensoleillement, aménagement du jardin...).

3.15. SOL

Les infrastructures souterraines à risque respectent la législation en vigueur.

3.16. PHASAGE

Il n'y a pas de phasage prévu.

3.17. LOTS PROPOSÉS À L'EXCLUSION

Néant

3.18. BOITES AU LETTRES

Les boites aux lettres sont par priorité intégrées aux constructions ou à un mur de clôture ou accrochées à une grille (ou portail ou portillon) de clôture ; à défaut, leurs matériaux sont en harmonie avec ceux de la construction dont elles sont l'accessoire.

Dans le cas où elles sont accrochées à une grille de clôture (ou portail ou portillon), elles répondent aux conditions suivantes :
- Elles sont en matériau métallique,
- Elles sont de teinte identique à celle de la grille.

4. DISPOSITION PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOTS À BÂTIR NUMÉROTÉS DE 1 À 49

4.1. AFFECTATION DES LOTS

Affectation principale

Les lots numérotés de 1, 20, 31, 32-33, 39, 42 sont affectés principalement à des maisons à appartements.

Les lots numérotés 1, 31, 32-33 sont affectés :

- au logement
- et/ou à une ou des activités suivantes : commerce, bureaux, équipement collectif ou de service public de portée locale

Les activités répondent aux conditions suivantes :

- Lot 1, 32-33 : l'activité est située au rez-de-chaussée.
- Lot 31 : l'activité, les activités peuvent être établies à chaque niveau.
- Les activités sont compatibles avec les logements environnants ; dans tous les cas, les commerces accessibles au public entre 21h et 06h sont exclus.

Le lot numéroté 38 est affecté à des garages et des espaces de rangement accessoires aux logements prévus dans les lots 1, 31, 32-33, 39, 41 et 42 ; d'éventuels garages ou espaces de rangement surnuméraires peuvent être affecté à d'autre lots ou à des équipements techniques tels que cabine haute tension, cabine détente gaz...

Le lot 38b est affecté à des équipements techniques (tels que cabine haute-tension par exemple).

Les autres lots sont affectés au logement unifamilial.

Affectation secondaire

Les lots numérotés de 13, 18, 19, 37, 46, 47 et 50 peuvent accueillir une affectation secondaire de bureaux ou de locaux affectés à l'activité de professions libérales si les deux conditions suivantes sont remplies :

- l'affectation secondaire est accessoire à la résidence principale de la personne exerçant l'activité secondaire ou est accessoire à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité,
- et la superficie consacrée à cette affectation secondaire est inférieure ou égale à 100 m² par logement.

4.2. RAPPORT P/S

Le rapport plancher/sol maximal par lot est repris dans le tableau des paramètres de densité par lot au chapitre 6 des présentes prescriptions.

4.3. ZONES DE CONSTRUCTION, ZONES DE GARAGE OU DE VOLUME SECONDAIRE OBLIGATOIRE,

4.3.1. Implantation - généralités

Les bâtiments sont implantés dans les « Zones de construction » et dans les « Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire ». La construction d'un volume principal implique la construction simultanée d'un volume dans la « Zone de garage ou de volume secondaire obligatoire » ; cette disposition est reprise expressément comme condition des permis d'urbanisme concernés.

Relief existant

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame

parcellaire. A cet effet les documents de demande de permis d'urbanisme sont précis quant aux cotes de niveau de terrain existantes et projetées.
Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

Modification du relief du sol
Les modifications du relief naturel du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des constructions ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière de la construction. Dans ce cas, elles seront réalisées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

Zones de construction, Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire
Les types de volumes autorisés en « Zones de construction » sont les volumes principaux, les volumes secondaires, les volumes articulaires et les volumes annexes.
Les types de volumes autorisés en « Zones de garage ou de volume secondaire obligatoire» sont les volumes secondaires, les volumes articulaires et les volumes annexes.

Profondeur de bâtisse
Lorsque le volume principal est parallèle à l'alignement, la profondeur du volume principal n'excède pas 10 mètres et la profondeur maximale des volumes secondaires est celle reprise au plan de lotissement ; toutefois :
- pour les lots 1, 31 et 32-33, la profondeur du volume principal peut atteindre 12 mètres,
- pour le lot 20, la profondeur des volumes principaux est de 10 mètres ; toutefois, chaque volume principal peut atteindre 14 mètres de profondeur sur une largeur maximale de 10 mètres ;
- pour les lots où le volume principal est perpendiculaire à l'alignement, la profondeur de bâtisse n'est limitée que par la zone de construction reprise au « Plan de lotissement ».

Front de bâtisse obligatoire
Les façades des constructions hors-sol sont alignées sur le « Front de bâtisse obligatoire » indiqué au «Plan de lotissement».

Implantation en mitoyenneté
Les constructions sont implantées en mitoyenneté lorsque un liseré « Mitoyenneté obligatoire » est mentionné au «Plan de lotissement».

Construction contre mitoyenneté obligatoire
Lorsque un liseré « Mitoyenneté obligatoire » est mentionné au «Plan de lotissement», le plan de la façade concernée est implanté sur l'axe mitoyen de telle sorte que ledit mur reste entièrement privatif.

Divers
Le solde des surfaces non construites dans ces zones est aménagé d'après les prescriptions des « Zones de cour et jardin » ou, si un accès aux constructions est nécessaire, d'après les prescriptions des « Zones de cour ouverte ».
Ce traitement ne fait pas perdre à ce solde de surfaces son caractère de zone de bâtisse constructible.

4.3.2. *Dimensions des constructions (Gabarit/Volumétrie)*

Nombre de niveaux – Hauteur générale

Volume principal :

Le volume principal comprend au maximum un rez et un étage (pouvant éventuellement être partiellement engagé dans la toiture) et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.

Pour les lots 12, 13, 14, 15 la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 3,50 m minimum et de 5,50 m maximum.
Pour le lot n° 31, la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 5,20 m minimum et de 7,50 m maximum.
Pour le lot 20, la hauteur sous gouttière des volumes principaux est mesurée depuis un point de référence (niv réf A ou niv réf B mentionné au plan de lotissement). Pour un

volume, donné, il faut prendre en compte le point de référence situé à l'angle de la zone de bâtisse concernée, ou à défaut, le plus proche. La hauteur sera de 5,50 m au maximum tant par rapport au point de référence qu'au droit de la façade à l'entrée du volume. Pour ce lot, tous les volumes implantés dans la « zone de construction » sont considérés comme des volumes principaux.
Pour tous les autres lots, la hauteur sous gouttière du volume principal mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 5,20 m minimum et de 5,50 m maximum.

Les hauteurs sont adaptées à l'environnement bâti; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 mètre.

Volumes secondaires, annexes et articulaires :

Ces volumes comprennent un rez et, le cas échéant, un niveau en combles de toiture.

Sauf pour le lot 20, la hauteur sous gouttière de ces volumes mesurée depuis le niveau moyen de la voirie sera de 2,50 m minimum et de 3,5 m maximum. Les hauteurs sont adaptées à l'environnement bâti ; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 m.
Pour le lot 20, la hauteur sous gouttière des volumes secondaires est mesurée depuis un point de référence (niv réf A ou niv réf B mentionné au plan de lotissement). Pour un volume, donné, il faut prendre en compte le point de référence le plus proche. La hauteur sous gouttière de ces volumes est de 2,50 m minimum et de 3,5 m maximum. Les hauteurs sont adaptées à l'environnement bâti ; le décalage entre 2 niveaux de gouttières ou de corniches contiguës ne peut dépasser 1,50 m.

Volumétrie du corps
- Les volumes seront simples.
- Les volumes secondaires éventuels jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

Niveau du rez-de-chaussée
Pour tous les lots sauf le lot 20, le niveau fini du rez-de-chaussée est égal à celui de la voirie tel qu'exécuté avec une tolérance de plus ou moins 30 centimètres. Cette tolérance est mesurée du côté et dans l'axe de la façade à rue par rapport au niveau fini réalisé du trottoir, où à défaut, de la voirie sur l'alignement.

Pour le lot 20, étant donné la taille du lot et la déclivité du terrain, le niveau fini du rez-de-chaussée est égal à celui de la voirie tel qu'exécuté avec une tolérance de plus 30 centimètres ou de moins 100 centimètres. Cette mesure est prise par rapport au point de référence (niv réf A ou niv réf B mentionné au plan de lotissement). Pour un volume, donné, il faut prendre en compte le point de référence situé à l'angle de la zone de bâtisse concernée, ou à défaut, le plus proche.

Volume de toiture
Tous les volumes comprendront une toiture à deux versants droits d'une inclinaison d'au minimum 40° et d'au maximum 45°; toutefois, pour le lot n°31 et plus particulièrement sa partie notée « gabarit particulier » au «Plan de lotissement», une toiture à 4 versants est autorisée (l'intention étant de marquer l'entrée du lotissement). Les 2 versants d'un volume principal ont la même longueur. Les volumes secondaires en façade avant du volume principal ont une même pente de toiture que le volume principal.

Le sens de faîtage est indiqué sur le « Plan de lotissement ».

La hauteur de la toiture du volume principal doit être égale ou inférieure à la hauteur de la façade.

Les souches de cheminée seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Les terrasses percées dans le versant de la toiture sont interdites.
La surface de toiture occupée par les lucarnes ou les fenêtres de toiture doit être inférieure à 25%. Les fenêtres de toitures ou les tabatières ont des dimensions maximales de 100 cm x 80 cm en respectant une dominante verticale (le plus grand côté est dans le sens de la pente de la toiture) et sans préjudice aux prescriptions du service incendie. En cas de construction de lucarnes, seules les lucarnes à croupe, en bâtière (à 2 versants) ou à pignon sont autorisées.

Les toitures ne comprennent pas de débordement latéral. Des gouttières sont imposées sauf pour les lots 1, 3 et 32-33 où des corniches sont autorisées.

4.3.3. Baies, composition des façades

Baies
L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale. Deux baies séparées par un trumeau vertical en maçonnerie de moins de 20 cm sont considérées comme deux baies verticales et non comme une baie horizontale. Le rapport hauteur / largeur des fenêtres varie entre 1 et 1,55.

De manière générale, chaque baie (et le cas échéant, la lucarne ou la fenêtre de toiture) est axée verticalement sur la (les) baie(s) des autres niveaux ou est implantée en respectant une composition de façade à dominante verticale.

Les vitrages sont divisés par des petits bois en respectant de proportions carrées ou des rectangles verticaux.

La surface totale des baies (hors porte de garage) situées dans un mur gouttereau de façade à rue sera égale ou supérieure à 15% de la surface totale de ce mur.

Dans le cas d'une construction ne comptant qu'un rez-de-chaussée, on évitera, dans un mur gouttereau de façade à rue, une surface aveugle trop importante entre la partie supérieure des fenêtres du rez-de-chaussée et la corniche/gouttière, cette partie pouvant être percée de petites ouvertures en harmonie avec la façade.

La porte d'entrée se situera dans le plan de la façade principale ; elle ne se trouve pas sur un pignon.

Les portes de garage double (accès pour 2 voitures de front) sont interdites. Les garages doubles comprendront 2 portes distinctes. Les portes sectionnelles sont interdites. La largeur maximale d'une baie de porte de garage est de 2,8 mètres.

Murs rideaux / verrières
Les murs rideaux ne sont pas autorisés.
Les verrières ne sont autorisées que sous forme de serres aménagées en local d'habitation.
Pour les lots 1 à 3, 31 et 32-33, la superficie des verrières ne peut dépasser 1/3 de la superficie totale de la façade. Les verrières sont implantées sur la façade arrière.

Rapport entre façade / style
L'unité de style entre chaque façade doit être garantie au sein d'un même volume (principal, secondaire ou articulaire) de même qu'entre les volumes principaux et secondaires entre eux en ce compris les toitures.

Mesure d'harmonisation
L'auteur de projet du premier constructeur de lots voisins prendra toutes les dispositions de façon à ne pas hypothéquer le potentiel de composition architecturale, volumétrique et esthétique de la ou des maisons à construire sur le(s) lot(s) contigu(s). De même, l'auteur de projet du ou des constructeur(s) voisin(s) veillera à ce que sa composition jouxte la ou les précédente(s) dans un souci d'harmonie architecturale, au niveau des volumes et du choix des teintes et textures des matériaux.

Divers
Les saillies telles que bow-windows, balcons et terrasses ne sont pas autorisées en façade à rue.
Les caisses à volets apparentes sont interdites. Si des volets sont placés en façade, il s'agit de volets battants.

4.3.4. Matériaux

Aspect des façades
Les façades sont réalisées en matériaux de parement, y compris les retours des murs mitoyens.
Les vitrages totalement réfléchissants sont interdits.

Matériaux
Toutes les façades d'une même maison (volume principal, secondaire) sont réalisées avec la même gamme de matériaux de parement.

Les matériaux de parement autorisés pour les façades sont :
- la maçonnerie de briques de terre cuite apparentes de teinte prononcée, de type « ancienne » et de texture rugueuse (les briques mécaniques sont interdites),
- la maçonnerie de briques de terre cuite recouverte d'un badigeon de teinte blanche, blanc cassé, beige ou gris clair.

Les échantillons de briques sont préalablement remis au service urbanisme de la Commune de Beauvechain ; les briques à utiliser sont identiques à ces échantillons.

Les badigeons des façades sont exécutés dans un délai maximal de 2 ans à partir de la fin des travaux de gros œuvre fermé et sont renouvelés chaque fois que nécessaire.

De manière secondaire, les matériaux de parement suivant peuvent être utilisés pour des éléments secondaires dans les façades :
- la pierre naturelle ;
- le bois ou un matériau d'imitation, d'aspect naturel, teinté ou peint.

Lorsque le matériau de parement la brique de terre cuite peinte,
- les constructions comprennent un soubassement de teinte foncée et d'une hauteur maximale de 50 cm de goudron noir ou de pierre bleue ou de pierre de Gobertange,
- les baies sont munies d'un encadrement en pierre ou en brique d'une épaisseur minimale de 8 cm.

Les seuils sont en pierre naturelle.

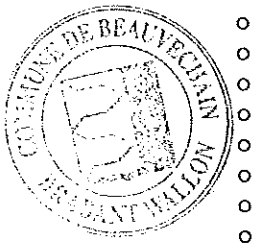
Les matériaux autorisés pour les toitures à versants sont :
- soit les tuiles de béton ou de terre cuite de teintes brun-rouge et/ou grise, et à l'exception des tuiles vernissées ;
- soit les ardoises naturelles ou artificielles de teintes sombres.

Les échantillons de tuiles et d'ardoises sont préalablement remis au service urbanisme de la Commune de Beauvechain ; les tuiles et/ou ardoises à utiliser sont identiques à ces échantillons.

Les gouttières et les descentes d'eau extérieures sont en zinc de teinte naturelle.

Les matériaux autorisés pour les cheminées sont le bardage d'ardoises ou les mêmes matériaux que pour les façades ou des tuyaux inox gris foncé (les cheminées en métal brillant sont interdites). Le couronnement des cheminées sont en briques ou en pierre naturelle ou en béton coulé sur place.

Les châssis sont en bois ou en PVC structuré façon bois. Les petits bois placé à l'intérieur des vitrages sont interdits. Les couleurs autorisées sont les suivantes :
- RAL 9003
- RAL 9010
- RAL 9016
- RAL 9002
- RAL 7043
- RAL 7039
- RAL 7033
- RAL 7036
- RAL 7037
- RAL 7030
- RAL 7032
- RAL 7009
- RAL 7003
- RAL 7006
- RAL 7002



- RAL 6028
- RAL 6020
- RAL 6000
- RAL 6002
- RAL 6004
- RAL 6012
- RAL 6005
- RAL 6009
- RAL 5011
- RAL 1019
- RAL 1013

Les portes de garages sont dans la même teinte que les châssis.

Les vérandas sont composées de montants métalliques de teinte foncée (par exemple vert bouteille ou gris anthracite) et harmonieuse avec les couleurs des châssis.

Si des volets sont placés en façade, il s'agit de volets battants en bois, de teinte identique à celle des châssis.

Le dessin de chaque châssis, y compris celui des portes et des portes de garages, doit respecter parfaitement le tracé de la baie dans lequel il est placé ; il en est de même pour les volets battants.

4.4. ZONE DE COUR OUVERTE

La zone de cour ouverte est aménagée en jardinet et est plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée.

Les matériaux autorisables pour réaliser les accès sont :
- la dolomie,
- les dalles-gazon,
- un matériau dans la continuité de celui du trottoir.

Le « Plan de lotissement » peut indiquer pour chaque zone deux parties distinctes :
- Une partie pouvant être entièrement minéralisée pour réaliser un accès à un garage/car port ou pour réaliser un emplacement de parcage (ces zones sont mentionnées « Zone de cour ouverte minéralisable » au « Plan de lotissement »).
- Une autre partie ne pouvant être minéralisé qu'à raison de 15% au maximum; le solde est verdurisé et ne peut comprendre que de la végétation basse ; s'il est nécessaire d'y réaliser un emplacement de parcage, des dalles-gazon sont utilisées.

La zone de cour ouverte est régulièrement entretenue.

Les cours prévues dans les zones de cour ouverte du lot 20 ont une pente maximale de 6%.

4.5. ZONE DE COURS ET JARDINS

Ces zones répondent à la fonction de jardin d'agrément. Ces zones sont consacrées principalement à l'aménagement de surfaces engazonnées et/ou plantées. Y sont également autorisées des terrasses de superficie restreinte.

Les plantations seront essentiellement d'essences régionales. La liste reprise en annexe 1 est un répertoire indicatif d'essences régionales.

Les abris de jardins ne sont pas autorisés hors les zones prévues à cet effet. Est autorisée la construction d'un mur mitoyen sur une profondeur de 3 mètres à partir de la façade arrière de la maison unifamiliale la plus profonde des deux concernées par ledit mur ; la hauteur maximale est de 2 mètres.

La zone de cours et jardins est régulièrement entretenue.

Peuvent être implantées dans les autres zones des installations accessoires au jardin :
- installations de loisirs (balançoire, piscine...),
- installations techniques en sous-sol (citerne d'eau de pluie...).

Les piscines, creusées ou non, permanentes ou temporaires, sont autorisées tant qu'elles sont situées à 2,5 mètres au moins des limites mitoyennes. Cette distance peut être réduite moyennent accord écrit des voisins dont les limites mitoyennes se trouveraient à moins de 2,5 mètres de l'ouvrage.

Le parcage de tout véhicule automobile y est interdit.

Tout dépôt de compost est interdit à moins de 4 mètres de l'espace public (voiries, piétonnier...).

4.6. ZONE MIXTE PARKING/JARDIN

Cette zone peut accueillir 1 ou des emplacements de parcage à l'air libre ; les prescriptions de la « Zone de cour ouverte » y sont alors d'application toutefois :
- Pour les lots 4 et 5, le revêtement des emplacements est réalisé en pavés de porphyre et aucune clôture ne marque la limite de lot au droit de ces emplacements.
- Pour les autres lots, le revêtement des emplacements est réalisé en dalles-gazon.

A défaut d'emplacement de parcage aménagé, les prescriptions de la « Zone de cour et jardin » y sont d'application.
Les clôtures sont aménagées selon les prescriptions qui s'appliquent.

4.7. ZONE ABRIS DE JARDIN ET ZONE D'ÉDICULE

Affectation
Les abris de jardins y sont autorisés aux conditions suivantes :
- L'affectation est complémentaire à celle des zones de cours et jardins.
- Une seule construction est autorisée par lot ; elle est implantée dans la zone prévue à cet effet.
- La construction ne comprend aucun local de séjour permanent (cuisine, living, salle à manger..) et ne peut être une annexe indispensable au fonctionnement normal d'un logement.
- Cette construction est à usage privé des résidents.
- La construction ne peut servir pour le parcage de véhicules à moteur (sauf ceux relatifs à l'entretien des jardins et abords).

Toutefois, pour le lot n°38, l'édicule peut servir à abriter les compteurs gaz, électricité... ; il peut également abriter les poubelles #VERIFIER SUR PL
Les édicules ne sont pas des constructions fermées.

Gabarit
- Le gabarit est limité à un rez.
- La hauteur du faîte ne dépasse pas 4 mètres.
- La toiture est à deux versants de minimum 40° ; les deux pans ont la même longueur.

Esthétique – Matériaux
- Les abris de jardins sont soit en matériaux de parement identique à celui du volume principal soit en cèdre naturel (non traité) labélisé FSC ou de manière similaire ; la toiture est soit en cèdre soit dans le même matériau que celui de la toiture du volume principal.
- Les édicules sont soit en bois soit dans les mêmes matériaux que ceux du volume principal.

4.8. SERVITUDES

Le lot n°31 est grevé d'une servitude publique de passage au rez-de-chaussée à l'endroit indiqué au « Plan de lotissement ». Cette servitude vise à assurer une continuité du trottoir sous la construction qui reposera sur des piliers sur trois faces. Le revêtement de sol se conforme aux prescriptions des « Zones d'espaces publics à céder à la Commune ».

Le lot n° 20 est grevé d'une servitude d'égout au profit de la parcelle voisine connue à ce jour sous le n° suivant : «Commune de Beauvechain - 2ème division (Hamme-Mille) – section C, n° 301d ».

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONE D'ESPACES PUBLICS À CÉDER À LA COMMUNE

Les « Zones d'espace public à céder à la Commune » comprennent les voiries publiques ainsi que des espaces verts associés à la voirie.

Cette zone est destinée à l'espace public et est affectée aux circulations de toutes natures, ainsi que leurs compléments naturels et usuels. Elles peuvent également recevoir des équipements techniques (luminaires, etc.), du mobilier urbain, des plantations d'arbres à hautes tiges et d'autres végétations.

De façon générale, l'aménagement des « Zones d'espaces publics à céder à la Commune » doit accorder la plus grande attention aux circulations dites lentes (piétons, vélos, personnes à mobilité réduite) et doit viser à la continuité, à l'agrément et à la sécurité de ces circulations. Les revêtements inconfortables pour les cyclistes sont évités. La demande de permis « technique » pour les espaces publics à établir justifie la présence ou non d'éclairage public sur les sentiers, places, terrain de sport...

A proximité des commerces, la voirie publique sera munie d'un parking pour vélos. Les dispositifs doivent permettre d'attacher aisément la roue avant et le cadre et permettre d'appuyer le vélo par son cadre. Les modèles « pinces-roues » sont spécifiquement interdits. A titre indicatif, les modèles en U sont recommandés mais d'autres dispositifs répondant aux conditions citées ci-dessus peuvent être utilisés. Des emplacements de parking vélos sont également disposés à proximité du terrain de sport et du terrain de pétanque.

Les plantations seront essentiellement d'essences régionales. La liste reprise en annexe 1 est un répertoire indicatif d'essences régionales.

Cette zone est aménagée en « Zone 30 ». Ces dernières peuvent en outre accueillir des petits espaces verts qui lui sont associés.

Les permis d'urbanisme pour création des espaces publics prévoient la nature et l'implantation de containers destinés à abriter les déchets.

Cette zone sera cédée gratuitement, quitte et libre de toute charge, à la Commune après réception des travaux de voirie.

L'aménagement de cette zone tel qu'indiqué sur le « Plan de lotissement » peut faire l'objet d'ajustement pour des raisons notamment techniques. La mention « Terrain de pétanque » est indicative.

6. TABLEAU DES PARAMÈTRES DE DENSITÉ PAR LOT

N° de lot	Rapport P/S net maximal
Lot 1	0,88
Lot 2	0,64
Lot 3	0,69
Lot 4	0,48
Lot 5	0,54
Lot 6	1,07
Lot 7	0,60
Lot 8	0,60
Lot 9	0,56
Lot 10	0,52
Lot 11	0,25
Lot 12	0,33
Lot 13	0,25
Lot 14	0,68
Lot 15	0,83
Lot 16	0,39
Lot 17	0,41
Lot 18	0,37
Lot 19	0,40
Lot 20	0,67
Lot 21	0,43
Lot 22	0,48
Lot 23	0,31
Lot 24	0,36
Lot 25	0,56
Lot 26	0,35
Lot 27	0,34
Lot 28	0,45
Lot 29	0,39
Lot 30	0,29
Lot 31	1,11
Lot 32-33	1,26
Lot 34	0,35
Lot 35	0,62
Lot 36	0,53
Lot 37	0,30
Lot 38	0,21
Lot 38b	1,00
Lot 39	1,06
Lot 40	0,85
Lot 41	0,54
Lot 42	1,13
Lot 43	0,54
Lot 44	0,54
Lot 45	0,40
Lot 46	0,28
Lot 47	0,28
Lot 48	0,40
Lot 49	0,37
Lot 50	0,46

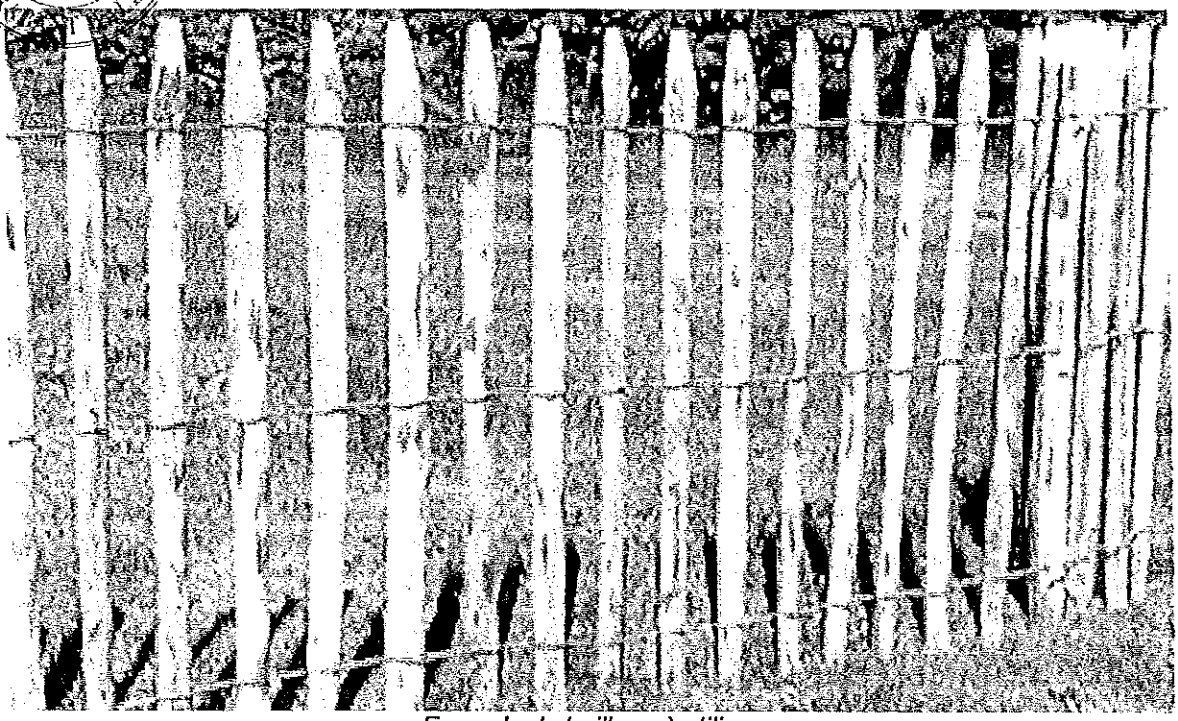
COMMUNE DE BEAUVECHAIN BRABANT WALLON

7. ANNEXES

7.1. ANNEXE 1 : RÉPERTOIRE D'ESSENCES RECOMMANDÉES.

Nom commun	Nomenclatura botanique
-	Aronia melanocarpa
-	Viburnum farreri
Alisier	Sorbus torminalis
Alisier blanc, alouchier	Sorbus aria
Aubépine	Crataegus x prunifolia 'Splendens'
Aulne noir	Alnus nigra
Bois gentil	Daphne mezereum
Céanothe	Ceanothus sp.
Chêne de Hongrie	Quercus frainetto
Chêne sessile (ou rouvre)	Quercus petraea
Chèvre-feuille	Lonicera nitida 'Hohenheimer Findling'
Chèvrefeuille du bois	Lonicera peryclimenum
Cormier	Sorbus domestica
Cornouiller à fleurs américain	Cornus florida
Cornouiller mâle	Cornus mas
Cornoullier sanguin	Cornus sanguinea
Eglantier commun	Rosa canina
Erable champêtre	Acer campestre
Erable champêtre	Acer campestre
Erable plane fastigié	Acer platanoïdes 'Columnare'
Erable rouge	Acer rubrum 'Red Sunset'
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Genévrier commun	Juniperus communis
Groseillier	Ribes nigrum
Groseillier rouge	Ribes rubrum
Heptacodium	Heptacodium miconioïdes
If commun	Taxus baccata
Jasmin	Jasminum nudiflorum
Merisier	Prunus avium
Merisier à grappes	Prunus padus
Poirier	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Poirier commun	Pyrus pyraster
Pommier	Malus sylvestris
Pommier à fleurs	Malus 'John Downie'
Prunellier (ou épine noire)	Prunus spinosa
Sorbier	Sorbus aria
Sureau à grappes, sureau rouge	Sambucus racemosa
Sureau commun	Sambucus nigra
Symphorine	Symphoricarpos chenaultii
Tilleul	Tilia tomentosa
Tilleul palissé	Tilia intermedia 'Pallida '
Troène de Californie	Ligustrum ovalifolium
Viorne cotoneuse	Viburnum lantana
Virorne obier	Viburnum opulus

7.2. ANNEXE 2: ILLUSTRATION DE LA PRESCRIPTION 3.11.



Exemple de treillage à utiliser

Enregistré à Condorcet,
le 10 MAI 2011
vol. 105 n° 94 page 26
treize
Reçu :