



Place d'Amougies 2
7750 Mont-de-l'Enclus

069/76.82.63

Site <http://www.montdelenclus.be>

Mont-de-l'Enclus, le 17 juin 2026

NOTULI

Christiaan Van der Heydenlaan 2
9041 GAND

Votre correspondante : DOGIMONT E. dogimont.e@montdelenclus.be

Affaire : Bien à Orroir – Chemin du Renard

Vos réf : /

Nos réf : RU 2026-73

Réponse à NOTULI, notaire à GAND, suite à sa demande de renseignements urbanistiques, effectuée en application aux articles D.IV. 99 et D.IV.100 du CoDT bis et R.IV. 105-1 de son arrêté d'exécution.

DESIGNATION DU BIEN : 7750 Mont de l'Enclus (Orroir) – Chemin du Renard

Selon les renseignements urbanistiques en notre possession le bien cadastré : section B n° 590H se situe en zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt paysager selon le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz AR. du 24/07/1981.

Considérant que le bien est situé en zone de constructions ouvertes, en zone inconstructible en l'absence d'étude complémentaire (art.03B) en zone de cour et jardin (art.08) en zone de recul (art.07) dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local n°1 dit « du Renard » approuvé par arrêté ministériel du 05 juillet 2007 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- SOL	OUI	NON
- Droit de préemption	OUI	NON
- Site d'activité économique désaffecté;	OUI	NON
- Arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité;	OUI	NON
- Monument ou site classé;	OUI	NON
- Plan d'expropriation;	OUI	NON
- Plan de remembrement;	OUI	NON
- Permis d'Urbanisme	OUI	NON
- Permis d'urbanisation	OUI	NON
- Natura 2000	OUI	NON
- Carte archéologique	OUI	NON
- Atlas du Karst	OUI	NON
- Carte BDES	Néant	

REMARQUES PARTICULIERES : Ces observations sont faites à titre de renseignement et ne contiennent donc aucune appréciation quant à un éventuel projet sur le bien concerné.

Le(s) bien(s) pourrai(en)t être grevé(s) d'emprise en sous-sol ou servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (swde, ores, otan,...).

La Directrice Générale

BAUSIER A.



Le Bourgmestre

BOURDEAUD'HUY J.P.



ARTICLE 03 - ZONE DE CONSTRUCTIONS OUVERTES OU ISOLEES.

- Emprise au sol.

§ 01 - Généralités :

Les prescriptions reprises aux articles :

- 00 - Notes générales.
- 20 - Implantation des ouvrages et leur intégration dans l'ensemble du relief et du paysage.
- 29 - Les piscines, les étangs artificiels et modifications du relief du sol.
- 30 - Obligation de la maîtrise des eaux.
- 33 - Obligation d'étude de sol.
- 34 - Obligation d'informer, préalablement à leur exécution, l'Administration Communale de MONT-DE-L'ENCLUS de tout acte ou construction dispensé du permis d'urbanisme.
- 35 - Résumé des obligations à assumer par les propriétaires et des documents complémentaires à joindre lors d'une demande de permis d'urbanisme.

sont applicables au présent article, excepté indications contraires.

§ 02 - Destination :

Zone destinée à l'usage d'habitations unifamiliales.

Les commerces et/ou les petites entreprises artisanales non polluants et non gênants pour le voisinage y sont autorisés. Dans ce cas, ils sont intégrés dans l'immeuble d'habitation.

Toute parcelle construite possédera au moins un garage intégré à l'habitation et éventuellement une autre place de parcage en dehors des zones à usage public.

Quel que soit le nombre de garages intégrés, une seule porte de garage sera prévue par habitation. Toutefois, deux portes de garage pourront être acceptées lorsque l'habitation a une largeur minimale de 10,00 m. La largeur maximale de chacune des portes de garage est de 3,50 m.

§ 03 - Implantation :

Dans le cas de lotissement ou de division des terrains, les lots ont une largeur minimale de 20,00 m.

Les immeubles sont construits à raison d'une habitation par parcelle, soit isolément, soit par groupes isolés de 2 habitations mitoyennes.

Lorsqu'il n'est pas précisé au plan, le minimum de recul latéral pour les volumes d'about est de 3,00 m par rapport à la limite mitoyenne de la parcelle.

Dans certaines parties du plan, les zones de bâtisse sont limitées à une seule surface par parcelle afin que, dans le paysage, l'esprit des constructions ouvertes soit accentué. Dans le cas où ces parcelles sont regroupées par un seul propriétaire pour y construire un immeuble plus important que ce qui était permis dans les zones bâtissables reprises aux plans, cette disposition peut être envisagée dans le respect des points ci-après :

1°) Procédure administrative :

- a - Demande du certificat d'urbanisme N° 2 établie suivant les instructions du C.W.A.T.U.P. accompagnée d'une proposition d'implantation et de volumétrie.
- b - Demande du permis d'urbanisme établie suivant le certificat d'urbanisme N° 2 approuvé ou amendé, accompagnée d'une demande de dérogation.

Ces demandes tiennent compte des conditions urbanistiques reprises en 2°) ci-après.

2°) Parti urbanistique dans le cas du regroupement de parcelles par un seul propriétaire :

- La nouvelle construction est destinée à un seul logement.
- Dans le cas où il y aurait une construction déjà existante sur les parcelles réunies, celle-ci peut être maintenue, à condition qu'elle soit intégrée à la construction nouvelle. Dans le cas contraire, elle est démolie.
- La surface de la nouvelle zone bâtissable est inférieure de 20 % au total des zones bâtissables reprises initialement dans chacune des parcelles regroupées, afin de respecter une densité encore plus faible.
- Les distances latérales entre les zones bâtissables et les limites voisines reprises au plan sont doublées.
- La profondeur de la zone de recul reprise au plan est doublée.
- Les volumes du bâtiment sont traités avec des décrochements en plan et en hauteur afin de suivre le mouvement du terrain et d'éviter que cet immeuble plus important soit trop imposant dans le paysage.

§ 03.1. Bâtiments principaux :

Les bâtiments principaux sont implantés à l'intérieur des limites extrêmes reprises au plan. Toutefois, le front de bâtisse, côté voirie, peut se situer, partiellement, en recul de la limite extrême de bâtisse, côté voirie, avec un maximum de 3,00 m.

§ 03-2 Bâtiments secondaires :

Des bâtiments secondaires, complémentaires aux bâtiments principaux, peuvent être prévus, aux conditions ci-après :

a) Intégration :

Ces bâtiments secondaires sont parfaitement intégrés au bâtiment principal, c'est-à-dire qu'ils doivent faire corps avec ce dernier.

De plus, ils sont réalisés avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le bâtiment principal, sous réserve des prescriptions particulières ci-après : § 10 - Matériaux.

b) Implantation :

Tout en respectant l'obligation reprise ci-avant en 03 § 03-2 a), leurs implantations sont dans les zones de bâtisse reprises au plan, suivant les conditions complémentaires ci-après :

b.1. En façade avant :

- . Un seul bâtiment secondaire.
- . Profondeur maximale : 8,00 m.
- . Largeur maximale : 50 % de la largeur maximale construite de l'immeuble principal.
- . Ce volume secondaire peut être décalé par rapport à la façade avant du bâtiment principal, à condition que son front de bâtisse, côté voirie, soit implanté en continuité du bâtiment principal avec un décalage possible maximum de 2,40 m, tout en n'étant pas situé à plus de 3,00 m à l'arrière de la limite extrême de bâtisse, côté voirie.

b.2. En façade arrière :

- . Un ou deux volumes secondaires.
- . Profondeur maximale : 8,00 m tout en sauvegardant une zone libre de 8,00 m entre la limite arrière de la parcelle et la façade extrême du ou des bâtiments secondaires. En cas de deux bâtiments secondaires, la profondeur maximale n'est pas cumulée.
- . Largeur maximale totale du ou des deux bâtiments secondaires : 100 % de la largeur maximale construite de l'immeuble principal, tout en respectant une distance minimale de 3,00 m entre ces bâtiments secondaires et les limites latérales de la parcelle, sauf si le bâtiment principal est mitoyen..
- . Ce ou ces volumes secondaires peuvent être décalés en avancée par rapport aux pignons du bâtiment principal, à condition que :
 - le décrochement soit inférieur à 75 % de la largeur du bâtiment secondaire,
 - les distances entre le ou les bâtiments secondaires décrochés et les limites de la parcelle soient toutes supérieures à 8,00 m.

§ 03-3 Profondeur maximale cumulée des bâtiments principaux et secondaires :

Cette profondeur maximale est variable et respecte les conditions reprises au plan et ci-avant. (Selon les formes des zones bâtissables)

§ 04 - Hauteurs et gabarits :**1° - Hauteurs :**

Le nombre d'étage maximum autorisé sous corniche des bâtiments principaux est fixé par le plan. Lorsque celui-ci permet de construire avec un demi-étage, les volumes principaux ont au maximum la valeur des 2/3 de l'étage, sous corniche.

La hauteur sous corniche est de 3,50 m au minimum et 6,50 m au maximum, mesurée depuis le niveau du seuil de l'entrée principale.

La hauteur sous corniche des bâtiments secondaires en façade est inférieure à celle du bâtiment principal.

Les hauteurs sous corniche des bâtiments secondaires à l'arrière est de 3,50 m au maximum.

La différence de hauteur entre les corniches de 2 volumes attenants, principaux ou secondaires en façade, ne peut excéder 2,00 m.

Les volumes des toitures peuvent être aménagés en surfaces habitables.

2° - Gabarits :

Les gabarits maxima des bâtiments principaux sont déterminés par le nombre d'étages permis aux plans et par les hauteurs reprises au plan ou dans les textes.

En outre, des saillies sur les limites extrêmes des bâtiments, côté alignement et côté arrière, sont autorisées au rez-de-chaussée et à l'étage, avec un ressaut de 1,75 m maximum et une largeur maximale inférieure à 1/3 de la longueur de la façade.

Suivant la position des façades par rapport à l'alignement, ces ressauts de 1,75 m maximum peuvent surplomber l'espace public aux conditions suivantes :

- a - Surplomb maximum de 75 cm, limité à la moitié de la largeur du trottoir. Dans ce cas, la hauteur libre sous ces surplombs est de 3,00 m au minimum, au-dessus du niveau du trottoir.
- b - Surplomb maximum de 1,75 m, limité aux $\frac{3}{4}$ de la largeur du trottoir. Dans ce cas, la hauteur libre sous ce surplomb est de 4,00 m au minimum, au-dessus du niveau du trottoir.

Il en est de même pour les auvents protégeant les entrées.

A l'arrière, l'extrémité de ces saillies de 1,75 m au maximum ne peut être à moins de 8,00 m des limites de la parcelle.

Ces éléments hors gabarits sont autorisés dans les zones de voirie, de recul, de cour et jardin, tant qu'ils respectent les conditions ci-avant et les prescriptions du Code Civil.

§ 05 - Toitures :

- 1°) Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.
Elles ne comprennent pas de débordements marquants ni d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.
- 2°) Les toitures sont à deux versants, de pente identique et, de préférence, d'égale longueur, sauf cas particuliers ci-après.
La pente est comprise entre 35° et 50°; elle peut être atténuée au bas de la toiture.
Dans ce cas, l'atténuation de la pente au bas des versants de la toiture ne peut affecter que le cinquième au maximum de la longueur de la pente de ces versants.
La différence d'inclinaison ne peut être supérieure à 10°.

Les toitures du bâtiment principal et de l'éventuel bâtiment secondaire en façade avant sont à faitage parallèle au front de bâtisse, côté voirie, si la zone est disposée parallèlement à la voirie.

Dans le cas où la zone présente une forme perpendiculaire à la voirie, le bâtiment principal est à faitage perpendiculaire à la voirie.

Toutefois, lorsque le bâtiment principal est isolé ou relié à un seul bâtiment voisin par un bâtiment secondaire, en façade avant, le faîtage du bâtiment principal peut être perpendiculaire au front de bâtisse, à condition que la longueur de sa façade latérale soit plus importante que celle de sa façade parallèle au front de bâtisse, côté voirie.

De plus, un faîtage secondaire, perpendiculaire au premier, peut être admis localement.

Cette disposition peut être utilisée plus largement pour les bâtiments secondaires situés à l'arrière des bâtiments.

Les volumes contigus ont une pente de toiture identique.

Les toitures pyramidales sont admises pour marquer certains raccords.

Dans ce cas, leurs pentes peuvent être plus raides (maximum 60°) mais identiques à celles des croupes éventuelles.

Dans le cas d'immeubles groupés, un versant latéral formant croupe de même pente que les autres versants ou un peu plus raide (maximum 60°) est admis en about de rangée; le niveau de la corniche étant le même que celui des 2 autres versants. Ces croupes peuvent être terminées par une partie verticale vitrée, en forme de triangle.

- 2°) Les toitures à la " Mansart " ne sont pas autorisées.
- 4°) Les ouvertures dans les toitures sont réalisées sous la forme de fenêtres de toit, de verrières intégrées, de lucarnes (voir article 03 § 07 ci-après) ou de terrasses intégrées. Les terrasses intégrées sont de minime importance; leur largeur étant inférieure à 1/4 de la toiture. Elles sont installées dans la moitié inférieure de la toiture. La distance entre le point inférieur de leur ouverture dans la toiture et la corniche du bâtiment est de 0,60 m au minimum.
- 5°) Les volumes secondaires présentent des toitures dont la forme et la pente s'harmonisent avec celles des volumes principaux.
Lorsqu'un volume secondaire comporte une toiture à un seul versant dont le faîte est appuyé à un volume principal (appentis) ou le touche, le niveau de ce faîte ne peut être supérieur au niveau des rives inférieures des versants de toiture du volume principal.
- 6°) Les toitures en terrasse ne sont autorisées que pour des volumes secondaires à l'arrière des bâtiments principaux. Toutefois, dans le cas de composition architecturale de valeur, elles peuvent être utilisées comme élément de liaison entre plusieurs volumes principaux.
- 7°) Lorsque deux façades ou parties de façade voisines sur un même alignement ont des hauteurs différentes, il est interdit de réunir leurs sommets par des rives de toiture ou des chéneaux obliques.

§ 06 - Souches de cheminée :

Les corps de cheminée dépassant la toiture sont construits avec des matériaux de parement identiques à ceux de la façade principale.
Leur ton peut être plus foncé que celui des façades.

§ 07 - Lucarnes :

1°) Généralités :

Les lucarnes éventuelles sont établies dans les 2/3 inférieurs des versants de toiture et sont en rapport de proportion et de symétrie avec les ouvertures de la façade qu'elles surplombent. Elles sont disposées à un même niveau.

Elles sont traitées en relation avec le rythme de la façade. Leur largeur, par élément, ne peut être supérieure à 1,75 m et leurs largeurs cumulées ne dépassent pas les 25 % de celle de la façade du bâtiment concerné.

Leur distance par rapport au mitoyen ou à la rive de la toiture est de 1,50 m au minimum.

Elle ne peuvent servir d'artifice pour aménager dans la toiture un étage complet supplémentaire à ce qui est autorisé.

Toutefois, la largeur des lucarnes est portée à 3,00 m hors tout au maximum, pour une seule lucarne en façade avant et une seule lucarne en façade arrière, et ce, en relation avec la composition des façades. Dans ce cas, elles peuvent être à pignon semi-circulaire.

2°) Formes des lucarnes :

Les formes autorisées pour les lucarnes sont les suivantes :

- rampante,
- en bâtière ou à deux pans, à croupe ou à capucine,
- triangulaire,
- passante ou pendante,
- à fronton en maçonnerie et toiture en bâtière,
- semi-circulaire, seulement si les lucarnes font partie d'une composition architecturale d'ensemble des baies et ouvertures de la façade.

3°) Matériaux des lucarnes :

Les pignons des lucarnes sont réalisés, soit avec les mêmes matériaux de parement que ceux de la façade qu'elles surplombent, soit en bois peint en teinte foncée.

Les joues sont réalisées, soit avec les mêmes matériaux de parement que ceux de la façade qu'elles surplombent, soit avec des matériaux identiques ou similaires à ceux de la couverture de la toiture.

Les toits des lucarnes sont recouverts du même matériau que celui de la toiture principale.

La teinte des encadrements et châssis des tabatières est aussi voisine que possible de la teinte de la toiture.

§ 08 - Façades :

Les façades d'un bâtiment sont réalisées avec un matériau dominant.

Les bâtiments situés à l'extrémité d'un groupe ont une façade latérale traitée de façon similaire à la façade principale et dans les mêmes matériaux. Il en est de même pour les parties apparentes des pignons sur la mitoyenneté.

Aucune façade aveugle n'est autorisée. Il en est de même pour les pignons non mitoyens; tout en respectant le Code Civil.

Toutefois, des façades et/ou des pignons aveugles peuvent être acceptés à condition qu'ils soient traités architecturalement avec reliefs, dans l'esprit et dans les proportions des façades du bâtiment principal, tout en respectant l'environnement.

§ 09 - Bardage :

En général, les bardages peuvent être utilisés dans le cas de protection des façades et pignons des habitations anciennes contre l'humidité ou le froid.

Les matériaux utilisés sont choisis de manière à ce que leur teinte, leurs dimensions et leur texture s'harmonisent avec celles des matériaux de parement de ces façades ou pignons.

Ils sont posés en lits horizontaux et non point sur l'angle.

Ils peuvent être également des matériaux normalement destinés à la couverture, c'est-à-dire : tuiles ou ardoises; celles-ci étant dans ce cas analogues à celles de la toiture.

Dans des cas exceptionnels de constructions isolées ayant un caractère architectural contemporain bien intégré dans l'environnement, les matériaux de toiture peuvent être utilisés en bardage.

§ 10 - Matériaux :

Dans leur ensemble, les matériaux à utiliser sont de types traditionnels et locaux (briques, pierres, moellons, tuiles, ardoises). Ces matériaux sont caractérisés par l'irrégularité des contours, des dimensions, des teintes et des assemblages.

Ils sont analogues à ceux les plus utilisés dans la zone du P.C.A. N° 1 - du Renard.

Pour les parements des élévations d'une bâtisse, il est interdit d'utiliser plus de trois matériaux différents et plus de deux natures différentes de pierres naturelles ou de pierres reconstituées.

Les matériaux à utiliser sont :

1° - Pour les parements :

- . Briques rugueuses, de teinte rouge-brun, brun-rouge, brun orangé.
- . Enduits rugueux (talochage non marqué) de teinte gris clair légèrement ocré.
- . Peinture claire (pastel ocré) ou chaulage des murs en maçonnerie de briques.
- . Parements en bois de structure générale verticale pour toutes les façades ou oblique dans les pointes des pignons, composés de planches d'une largeur maximale de 18 cm, assemblées par rainures et languettes bouvetées, peints en vert de gris ou en brun-rouge.

2° - Pour les soubassements :

- . Moellons ou blocs de calcaire gris ou brun-roux.
- . Briques brun-rougeâtre ou brunes
- . Peinture noire (goudron) dans le cas de maçonnerie peinte ou chaulée.

3° - Pour les toitures :

- . Tuiles brunes, brun-rougeâtre ou rouges.
- . Ardoises de teinte noire ou gris foncé.
Les ardoises artificielles ont les mêmes formats que ceux des ardoises naturelles.
- . Zinc pré-patiné, gris anthracite, posé à joints debout.
Peut être utilisé pour des constructions d'expression contemporaines isolées, bien implantées dans leur environnement.
- . Le verre peut être utilisé pour les toitures secondaires, à l'arrière des bâtiments principaux, et ce, jusqu'à une distance minimale de 1,90 m des mitoyens.

4° - Pour les encadrements des baies et ouvertures pour l'ornementation des façades :

- . Briques identiques à celles des façades, peintes ou non.
- . Pierre bleue calcaire.

5° - Pour les baies et ouvertures :

- . Les matériaux utilisés pour les menuiseries extérieures sont peints ou laqués dans des couleurs qui s'harmonisent avec l'ensemble des façades.
- . Les menuiseries en bois peuvent être maintenues en bois naturel.
- . Seuls les vitrages clairs sont autorisés.

6° - Pour les descentes d'eau :

- . Tuyaux en matériaux métalliques non brillants ou se ternissant dans le temps.
Leur teinte naturelle ou celle de leur peinture ne sont pas en opposition marquante avec celles du parement des élévations sur lesquelles ils sont posés ainsi qu'avec celles des menuiseries.

7° - Pour les balustrades des balcons :

- . Les matériaux des balustrades sont de teinte sombre et non brillants.

§ 11 - Baies et ouvertures :1°) Généralités :

Les formes, dimensions, proportions et emplacements des ouvertures sont conçus de manière à constituer un ensemble harmonieux s'appuyant sur un ou plusieurs modules de base.

Par leur forme générale et/ou par leurs divisions, l'expression générale des baies est verticale.

L'architecture utilisée ne peut avoir pour effet de présenter sur une bâtisse de teinte générale sombre, de larges zones de teinte blanche ou claire, constituées par les châssis, cadres et parties pleines des ouvertures et des volets, ou par d'autres éléments architecturaux. Cette règle s'applique également aux baies en toiture dont l'effet visuel doit rester discret.

2°) Châssis, portes, cadres, parties pleines et volets :

Les châssis, portes, cadres, parties pleines des ouvertures et des volets sont constitués d'un même matériau ou de matériaux similaires. Leur teinte est identique pour l'ensemble des ouvrages ou complémentaires entre elles ainsi qu'avec les teintes des maçonneries et des toitures.

§ 12 - Zones à risques ou non suivant l'étude de l'Université de Liège :

Le présent article 03 est complété par les articles 03 A, 03 B, 03 C et 03 D.
Ceux-ci résultent de la classification simplifiée A, B, C, D des conclusions de l'étude de l'Université de Liège, comme repris en l'article 33 - OBLIGATION D'ETUDE DE SOL.

Excepté indications contraires reprises dans les articles complémentaires 03 A, 03 B, 03 C et 03 D, et sous réserve des documents complémentaires qui pourraient être demandés par l'Administration Communale de MONT-DE-L'ENCLUS en application des articles 265 et 287 du C.W.A.T.U.P. (voir article 35 § 03 ci-après) les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire-délégué et du concours d'un architecte, le tout suivant les articles 262, 263 et 264 du C.W.A.T.U.P. ne sont pas soumis aux obligations reprises dans ces articles complémentaires.

Toutefois, comme dit à l'article 34 ci-après, le Maître de l'ouvrage qui a l'intention de réaliser des actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme doit en informer, au préalable, l'Administration Communale de MONT-DE-L'ENCLUS et attendre la réponse de cette dernière avant exécution.

ARTICLE 03.A - ZONE DE CONSTRUCTIONS OUVERTES, EN ZONE INCONSTRUCTIBLE. 03.A

Les prescriptions de l'Article 03 s'appliquent au présent Article 03.A.

De plus, lui sont également applicables les prescriptions générales de l'Article 33 - OBLIGATION D'ETUDE DE SOL et particulières reprises à l'Article 33.A.

Toutefois, le présent article n'a pas d'application spécifique tant que l'Article 16 - "Zone inconstructible durant une période indéterminée" tel qu'actuellement décrit n'aura pas été modifié.

Article non utilisé.

ARTICLE 03.B - ZONE DE CONSTRUCTIONS OUVERTES, EN ZONE INCONSTRUCTIBLE, EN L'ABSENCE D'ETUDE COMPLEMENTAIRE. 03.B

Les prescriptions de l'Article 03 s'appliquent au présent Article 03.B.

De plus, lui sont également applicables les prescriptions générales de l'Article 33 - OBLIGATION D'ETUDE DE SOL et particulières reprises à l'Article 33.B.

ARTICLE 03.C - ZONE DE CONSTRUCTIONS OUVERTES, EN ZONE CONSTRUCTIBLE, AVEC PRESCRIPTIONS TECHNIQUES VARIEES. 03.C

Les prescriptions de l'Article 03 s'appliquent au présent Article 03.C.

De plus, lui sont également applicables les prescriptions générales de l'Article 33 - OBLIGATION D'ETUDE DE SOL et particulières reprises à l'Article 33.C.

ARTICLE 03.D - ZONE DE CONSTRUCTIONS OUVERTES, EN ZONE CONSTRUCTIBLE, SANS CONTRAINTE DE GLISSEMENT DE TERRAIN, MAIS AVEC PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES. 03.D

Les prescriptions de l'Article 03 s'appliquent au présent Article 03.D.

De plus, lui sont également applicables les prescriptions générales de l'Article 33 - OBLIGATION D'ETUDE DE SOL et particulières reprises à l'Article 33.D.

3°) Etude technique n° 3 – Incidence sur l'environnement :

Une étude de l'environnement poussée, dont les conclusions indiquent les travaux qui seront réalisés ou les précautions qui seront prises lors de l'exécution des travaux pour éviter tout risque et tout trouble géologique au terrain ainsi qu'au voisinage, et ce, dans un rayon minimum de 50,00 m extérieur au périmètre de la propriété.

Cette étude de l'impact sur l'environnement est établie par un Ingénieur civil ou un Ingénieur en construction, ces ingénieurs étant spécialisés dans l'évaluation de l'incidence de ces constructions sur l'environnement.

Les travaux généraux à réaliser sur le sol ou en sous-sol repris dans cette étude : soutènements, drains, etc... sont également repris dans les plans d'architecture.

4°) Déclaration sur l'honneur de l'auteur de projet :

En plus de ces études, l'auteur de projet certifie sur l'honneur que les ingénieurs-conseils et lui-même ont pris connaissance des études de l'I.N.I.S.M.A. et de l'U.Lg. et qu'ils connaissent bien les conséquences du type de risque en question sur les bâtiments de la Commune de MONT-DE-L'ENCLUS.

5°) Document d'engagement sur l'honneur du Maître de l'ouvrage :

Par ce document, le Maître de l'ouvrage s'engage sur l'honneur :

- a) à respecter les obligations que lui imposent les trois documents techniques ci-avant. De ce fait, il accepte, dans le cas contraire, que ses travaux soient immédiatement arrêtés sur ordre de l'Administration Communale de MONT-DE-L'ENCLUS, représentée par son Bourgmestre, et ce, sans aucune indemnité. Durant cette ou ces période(s) d'arrêt, le Maître de l'ouvrage s'engage à réaliser les travaux de conservation et provisoires nécessaires au maintien des terrains et du réseau hydrographique afin de ne pas créer de perturbations locales et ne pas troubler le voisinage.
- b) à accepter les risques de l'éventuelle réactivation des phénomènes de glissement de terrain.
- c) à assumer sa responsabilité envers les propriétés et les voiries voisines dans le cas où ses actes y apporteraient un ou des troubles.
- d) à reconnaître que l'Administration ne peut être rendue responsable par le fait d'avoir délivré le permis d'urbanisme.
- e) à fournir, dès que le gros-œuvre couvert et l'égouttage sont réalisés, l'attestation de l'auteur de projet ou de l'architecte qui dirige les travaux. (Voir 6° ci-après).

6°) Attestation de l'auteur de projet ou de l'architecte qui dirige les travaux :

Lorsque le gros-œuvre couvert et l'égouttage, y compris le drainage, sont réalisés, cette attestation est établie par l'auteur de projet ou l'architecte qui dirige les travaux. Cette attestation confirme que l'implantation du bâtiment, ses fondations et sa structure ainsi que l'égouttage et le drainage ont été réalisés suivant ce qui était prévu aux plans joints à la demande de permis de bâtir.

**ARTICLE 33.B. - ZONES INCONSTRUCTIBLES EN L'ABSENCE
D'ETUDES COMPLEMENTAIRES.**

Toute demande de permis d'urbanisme est obligatoirement accompagnée de trois études techniques, d'une déclaration sur l'honneur de l'auteur de projet et d'un document d'engagement des Maîtres de l'ouvrage.

Ceux-ci sont :

1°) Etude technique n° 1 - Etude de sol :

Une étude de sol est réalisée par un bureau d'études spécialisé dans les études géologiques et géotechniques avec description géologique de la structure du sous-sol et ses caractéristiques hydro-géologiques.

Cette étude s'appuie sur les résultats d'un minimum de 3 essais de sol réalisés avec une machine de 10 Tonnes au minimum. Ces essais sont complétés, si nécessaire, par 3 autres essais dits "électriques".

L'implantation de ces essais tient compte de l'emprise de la construction envisagée et de la situation des lieux. De plus, ils sont distants l'un de l'autre de plus de 10,00 m.

Elle a pour but :

- de repérer la présence ou non de la couche d'argile d'Aalbeke,
- de déterminer la présence et les niveaux de l'eau dans le sous-sol, ainsi que la saturation de la couche subjacente à celle de l'argile d'Aalbeke.

Cette étude est accompagnée de conclusions qui, dans le cas où elles permettent la construction envisagée, donneront les directives concernant les modes de structures et de fondations du bâtiment ainsi que le niveau d'implantation des fondations.

Cette étude est signée par un Ingénieur Civil spécialisé en la matière.

2°) Etude technique n° 2 - Etude de stabilité du bâtiment avec plans d'exécution des fondations :

Cette étude technique n° 2 comprend :

- Une étude de stabilité qui reprend les principes de la structure du bâtiment (fondations, radier ou non, structure, murs porteurs, etc...) qui devra être respectée par le Maître de l'ouvrage lors de la réalisation des travaux. Cette étude servira de base aux plans d'exécution de stabilité nécessaires lors de la construction.
- Le plan d'exécution des fondations (coffrages et armatures).

Cette étude et ce plan des fondations sont établis et signés par un Ingénieur-civil ou un Ingénieur en construction.

Les éléments principaux de cette étude : fondation, pieux, radiers, etc. sont également repris dans les plans d'architecture.

ARTICLE 30 - OBLIGATION DE LA MAÎTRISE DES EAUX.§ 01 - Généralités :Principe général :

Toutes les eaux météoriques et autres, épurées ou non, récoltées au-dessus de la cote des 65,00 m I.G.N. doivent être collectées et amenées par des rivières pérennes, des aqueducs ou des égouts au moins jusqu'au-dessous de la cote des 65,00 m I.G.N.

Cet article s'appuie :

- d'une part, sur le plan général d'égouttage,
- l'étude de l'Université de Liège concernant le glissement de terrain.

Cette obligation de la maîtrise des eaux s'applique à tous les terrains et immeubles privés et publics, qu'ils soient ou non en zone bâissable et qu'ils soient ou non bâtis.

A ce propos, il est rappelé que les immeubles qui ne sont pas implantés dans les zones habitables au plan de secteur, sont obligatoirement en épuration individuelle, sauf s'ils sont raccordés à un égout. (Pas un aqueduc)

§ 02 - Eaux de ruissellement :

Les eaux de ruissellement sur les terrains doivent être collectées de façon à ce qu'elles n'aillent pas sur les terrains d'autrui ou sur les voiries, afin d'éviter l'érosion de ces derniers. De plus, l'érosion de la parcelle concernée doit également être évitée.

Cette collecte se réalise obligatoirement :

- 1°) pour les terrains naturels (non revêtus ou cultivés) dont la pente dépasse 8 %,
- 2°) pour toute surface revêtue,
- 3°) pour les eaux de toitures, de trop-pleins de citernes et des piscines, ainsi que lors des vidanges de ces dernières.

Pour les terrains naturels, ces collectes peuvent être réalisées par :

- des drains,
- des petits fossés verdurés aux berges stabilisées, réalisés en bas de parcelles.

Dans le cas de parcelles dont la longueur, dans le sens de la pente est importante, ces petits fossés seront réalisés transversalement. Ils peuvent également, suivant les lieux et les pentes, être remplacés par des mouvements de terrain en "terrasse" afin de diminuer la vitesse d'écoulement des eaux.

De même, les surfaces revêtues sont les moins grandes possibles.

Ces interventions permettent une évacuation correcte des eaux, bien répartie, qui se réalise via des fossés, aqueducs ou égouts de façon telle que les érosions par les ruissellements en surface soient limitées au maximum.

§ 03 - Sources, ruisseaux et fossés :

Les sources, ruisseaux et fossés sont maintenus en état de fonctionnement.

Les sources sont laissées libres ou sont captées. Leur produit non utilisé doit être recueilli et évacué vers les ruisseaux, fossés ou aqueducs afin d'éviter qu'il ne ruisselle sur le sol.

Les ruisseaux et fossés sont entretenus et dégagés des plantations, des débris végétaux et autres déchets qui entravent leur cours. Toutefois, lors de ces entretiens, la végétation des berges ne peut être détruite. Dans le cas d'une reconstruction des berges, celles-ci reçoivent une consolidation avec des éléments creux qui favorisent l'enracinement des nouvelles végétations.

§ 04 - Chemins encaissés dans les zones boisées :

- 1°) Le talus des chemins doivent recevoir une protection par plantations basses afin de les fixer et d'arrêter le déracinement dangereux des arbres (hêtres et autres). Les plants à utiliser seront du type acceptant l'ombre de hautes tiges comme, par exemple : le myrtilleur, le berbér, le charme, etc...
- 2°) Afin d'éviter que les chemins creux ne deviennent des "canyons" dans lesquels dévalent les eaux, ce qui creusera les chemins encore plus, une relevée sera réalisée sur les bords des chemins creux afin de rejeter les eaux de ruissellement hors de ces chemins; ces eaux étant évacuées par des fossés.
- 3°) Ces chemins encaissés suite à leur érosion sont remblayés progressivement de façon à maîtriser l'écoulement sauvage des eaux, mais sans excès tendant à dépasser le niveau bas habituel des dits chemins creux qu'il convient de maintenir dans leur état primitif.

§ 05- Zones agricoles :

Les zones travaillées le sont de façon telle que les labours, hersages, plantations, buttages, etc... ne favorisent pas l'écoulement des eaux dans le sens des pentes afin d'éviter les érosions des parcelles.

Dans le cas où ceci ne peut être respecté, les pièces cultivées sont coupées tous les 100 m au maximum dans le sens perpendiculaire à la pente, par des fossés plantés d'arbrisseaux. L'eau ainsi collectée est évacuée par des fossés longitudinaux à créer ou à maintenir lorsqu'ils existent ou existaient.

Les haies périphériques sont entretenues, remplacées et, s'il y a lieu, replantées.

De plus, il est rappelé que la Commune de Mont-de-l'Enclus est reprise dans le Parc Naturel du Pays des Collines.

De ce fait, les zones cultivées sous labours seront traitées de façon à éviter leur érosion, et ce, dans le cadre de l'Arrêté du Gouvernement Wallon relatif à l'octroi des subventions agri-environnementales, du 11 mars 1999. (M.B. du 31 mars 1999).

Les 11 méthodes reprises dans cet arrêté peuvent être utilisées dans le cadre du P.C.A. N° 1.

Toutefois, une préférence est portée sur les méthodes :

- 1.B. Diversification des semis en prairies temporaires.
- 2.A. Remplacement d'une culture sous labour par une bande de prairie extensive ou tournière enherbée installée pour 5 ans au moins.
- 3. Maintien et entretien des éléments du paysage et de la biodiversité tels que les haies et bandes boisées, vieux arbres fruitiers à haute tige dans les pâtures ainsi que les mares qui peuvent servir de bassins d'orage.
- 8. Couverture du sol pendant l'inter culture.

Ces méthodes bénéfiques au maintien des sols, à charge de l'agriculteur, sont soutenues par des subventions intéressantes reprises dans l'Arrêté ministériel wallon.

Il est également rappelé que lorsque la pente est supérieure à 8 % ces méthodes sont obligatoires. Il en est de même dans les zones où les écoulements de boues ont été constatés ces dernières années. (1999 - 2000 - 2001)

§ 06 - Citernes et drains :

En cas de construction nouvelle ou transformation d'un immeuble existant, une citerne à eau de pluie d'un volume en rapport avec l'importance du bâtiment et minimale de 5.000 litres doit être installée dans le sol.

De plus, toute construction nouvelle ou agrandissement est pourvu d'un réseau de drainage périphérique, celui-ci est raccordé au réseau d'égouttage, d'aqueducs ou de fossés.

Les eaux collectées par ces drains ne peuvent pas être rejetées dans ou sur les terrains.

A ce propos, il est rappelé les prescriptions du § 05 de l'article 20 concernant le réseau hydrographique existant.

§ 07 - Eaux usées :

1°) Les eaux usées doivent être collectées et évacuées par des canalisations souterraines, raccordées :

- soit à un réseau public d'égouttage prévu pour les eaux usées chaque fois qu'il en existe un,
- soit à un système individuel souterrain d'épuration et d'évacuation lorsqu'un tel réseau d'égouttage est inexistant et que l'évacuation se fait en cours d'eau, en fossé ou en canalisation (aqueduc) n'aboutissant pas à un réseau public d'égouttage d'eaux usées,
- soit par un même système qui pourra être raccordé ultérieurement au réseau public.

Les eaux usées non traitées ne peuvent, en aucun cas, être rejetées directement dans les fossés, les cours d'eau et canalisations non raccordés à un réseau d'égouttage.

Les eaux usées, traitées ou non, ainsi que les eaux de pluie et de ruissellement ne peuvent être évacuées sur ou dans le sol. Les puits perdus doivent être supprimés et raccordés aux systèmes d'évacuation autorisés.

Cette obligation doit être réalisée dans les 3 ans de l'approbation du P.C.A. N° 1 - du Renard et au plus tard dans les 3 ans de la fin des travaux réalisés par l'Administration Communale, cette période de 3 ans étant déterminée par la réception provisoire des travaux et de l'octroi de permis. (Voir Charges d'Urbanisme - articles 86 et 91 du C.W.A.T.U.P.)

- 2°) Lors de la construction d'un nouveau bâtiment ou à l'occasion de modifications majeures aux installations sanitaires des bâtiments existants, les eaux fécales (W.C. et urinoirs) d'une part et les eaux ménagères (cuisine, buanderie, salle de bains) d'autre part, sont recueillies par des conduites séparées.

Dans ces cas, de même que pour tous les autres bâtiments existants où cela s'avère possible, un séparateur de graisses doit être placé sur la conduite des eaux ménagères, à moins que l'installation comporte une mini-station d'épuration polyvalente.

De manière générale, les dispositifs suivants sont installés :

- sur la conduite des eaux fécales : une fosse septique,
- sur la conduite des eaux ménagères : un séparateur de graisses,
- après la jonction des deux conduites : un filtre bactérien en cas de rejet dans un cours d'eau, un fossé ou une canalisation n'aboutissant pas à un réseau d'égouttage. Il en est de même en zone d'épuration individuelle.
- les chambres de jonction et de prélèvement nécessaires.

- 3°) Les dispositifs et appareils d'évacuation et d'épuration doivent être conformes aux réglementations en vigueur.

Ils doivent être maintenus en parfait état de fonctionnement.

Tout ou partie des dispositifs peut être remplacé par une mini-station d'épuration polyvalente.

En cas d'existence d'un égout faisant partie d'un réseau d'égouttage des eaux usées, les immeubles bâtis seront dotés d'une fosse septique si le Collège Echevinal l'exige et si l'emplacement suffisant existe.

Les dispositifs préconisés sont schématisés dans le plan communal d'égouttage disponible à l'Administration Communale.

- 4°) Pour les lotissements, des dispositifs collectifs peuvent remplacer les dispositifs individuels pour autant qu'ils s'intègrent dans le concept général de l'épuration des eaux de l'entité et qu'ils répondent aux prescriptions qui sont imposées par le Collège Echevinal. Il en est de même pour les immeubles existants et qui sont dans une zone d'épuration individuelle.

Ces stations restent une propriété privée à gestion commune (Voir Article 32 – " Servitudes privées et communes en sous-sol sur parcelles privées ").

Dans le cas de lotissement de plus de 10 habitations, le dispositif collectif et le terrain sur lequel il est installé peuvent être remis à l'Administration Communale en accord avec cette dernière.

- 5°) Avant qu'il soit procédé au remblayage des excavations, le Maître de l'ouvrage demande le contrôle par le Collège Echevinal de la conformité des dispositifs d'évacuation et de traitement des eaux usées aux règlements en vigueur.

- 6°) Les jus provenant des silos agricoles, des dépôts de fumier ou d'engrais et des bâtiments d'élevages (lisier ou autre) doivent être repris par des dispositifs d'évacuation et d'épuration conformes aux règlements en vigueur.

Elles sont traitées conformément aux prescriptions du Ministère de l'Agriculture et de la Santé Publique et, ensuite, épurées avant d'être envoyées dans les réseaux publics d'évacuation.

- 7°) Sont interdits dans les égouts publics, dans les canalisations, fossés et cours d'eau, ainsi que sur ou dans le sol, tous déversements d'eaux industrielles ou artisanales à plus de 30° C, de liquides toxiques, inflammables ou explosifs, de gaz, d'huiles, d'hydrocarbures, de peintures, d'eaux chargées de matières lourdes formant dépôt, d'eaux alcalines ou acides, de graisses se solidifiant ou s'incrustant et, de manière générale, de tous liquides, solides ou gaz nuisibles à la sécurité ou à la santé publique ou à la conservation ou au fonctionnement des ouvrages.

Tout déversement de cette nature, s'il est autorisé par le Collège Echevinal, doit être précédé des opérations adéquates de refroidissement, neutralisation, décantation, séparation, etc...

Pareille autorisation est toujours délivrée à titre précaire.

Ces opérations sont effectuées sur la propriété de l'intéressé, par ses soins, à ses frais et sous sa responsabilité.

§ 08 - Evacuation des eaux :

- 1°) Les eaux de ruissellement ainsi que les eaux usées doivent être évacuées directement dans les égouts, les aqueducs et les fossés ou rieux communaux.
Dans les aqueducs publics ou communs et dans les fossés communaux, seules les eaux de ruissellement et les eaux usées épurées en station individuelle ou collective peuvent y être évacuées.

Toutes ces eaux doivent être ramenées, si possible, en un seul point (au maximum trois pour les immeubles existants) où elles sont évacuées par des égouts ou des aqueducs publics ou privés réalisés en commun sur diverses propriétés privées.

Ces ouvrages sont réalisés par chaque propriétaire et sont à leur charge.

Il est rappelé qu'au-dessus de la cote des 60,00 m, ces évacuations par égouts, aqueducs ou fossés ou rieux communaux, sont de stricte obligation et qu'elles ne peuvent se faire, en aucun cas, via des puits perdus.

Lorsque le niveau du bâtiment ne permet pas, pour diverses raisons, d'évacuer les eaux par gravité dans les égouts ou aqueducs et fossés, l'évacuation des eaux est réalisée via une pompe de relevage avec rejet dans les égouts ou aqueducs et fossés.

- 2°) Lors de la construction d'un nouvel égout faisant partie d'un réseau d'égouttage communal d'eaux usées, tous les bâtiments riverains devront y être raccordés dans un délai de 3 ans courant à partir de la date de la notification faite aux occupants par le Collège Echevinal, selon le règlement communal d'égouttage.

Durant la période sans égout, les eaux sont collectées par chaque parcelle et rejetées dans les fossés après épuration.

- 3°) Les berges des ruisseaux et des fossés seront maintenues par des éléments ajourés afin que les plantations, en passant par ces ouvertures, puissent assurer leur stabilité.

En zone agricole, ces moyens seront complétés par la plantation de saules "têtards".

§ 09 - Mise en conformité des installations existantes non conformes et application de la maîtrise des eaux :

La réalisation des ouvrages en application des directives ci-avant pour obtenir la maîtrise des eaux ainsi que la mise en conformité des installations existantes sont exécutées au plus vite, sans attendre l'application du P.C.A. N° 1 - du Renard, et au plus tard dans les 2 ans qui suivent son adoption définitive. La période sera déterminée lors de la délivrance de permis ou de règlement communal d'égouttage.

Les modalités administratives ainsi que le contrôle de ces travaux et de leur opportunité ainsi que de leur efficacité sont fixées par le Collège Echevinal.

§ 10 - Maintien permanent du bon état des puits de pompage réalisés par l'I.N.I.S.Ma :

La Commune de MONT-DE-L'ENCLUS assure le maintien permanent du bon état des puits de pompage réalisés par l'I.N.I.S.Ma., afin de permettre, à tout moment, le contrôle du niveau des eaux et leur pompage en cas de nécessité.

Ces puits de pompage sont repris aux plans.

Lors des travaux de la Rue du Renard, les têtes de ces puits sont protégées par une chambre de visite. De plus, si cela est techniquement envisageable, ils sont raccordés aux réseaux d'égout et/ou de drainage, au niveau le plus bas possible.

Il en sera de même pour les futurs puits de pompage éventuels qui devraient être réalisés dans le temps.

§ 11 - Missions et charges pour la Commune de MONT-DE-L'ENCLUS :

L'obligation de la maîtrise des eaux entraîne également une mission et une charge continues dans le temps pour la Commune de MONT-DE-L'ENCLUS.

Par mission, il est entendu que par sa présence et son influence, elle conseille les propriétaires et veille à ce qu'ils respectent et remplissent leurs obligations : réalisation et entretien de leurs ouvrages.

Par charge, il est entendu qu'elle maintient en bon état tous les travaux qu'elle réalise dans le cadre de cette maîtrise des eaux, tels que les égouts, drains, déversoirs d'orage, etc...

ARTICLE 08 - ZONE DE COUR ET JARDIN.**§ 01 - Généralités :**

Les prescriptions reprises aux articles :

- 00 - Notes générales.
- 20 - Implantation des ouvrages et leur intégration dans l'ensemble du relief et du paysage.
- 26 - Choix des essences pour les plantations.
- 29 - Les piscines, étangs artificiels et modifications du relief du sol.
- 30 - Obligation de la maîtrise des eaux.
- 31 - Servitudes publiques en sous-sol sur parcelles privées.
- 32 - Servitudes privées et communes en sous-sol sur parcelles privées.
- 33 - Obligation d'étude de sol.
- 34 - Obligation d'informer, préalablement à leur exécution, l'Administration Communale de MONT-DE-L'ENCLUS de tout acte ou construction dispensé du permis d'urbanisme.
- 35 - Résumé des obligations à assumer par les propriétaires et des documents complémentaires à joindre lors d'une demande de permis d'urbanisme.

sont applicables au présent article, excepté indications contraires.

Le présent article complète et précise, s'il y a lieu, les prescriptions générales reprises dans les articles de référence ci-dessus.

§ 02 - Destination :

Zone destinée aux cours et jardins. Elle doit être aménagée et entretenue comme telle. Des arbres à haute tige sont plantés dans cette zone, à raison d'un arbre au minimum par 12 ares.

Les haies et plantations sont composées d'essences régionales compatibles avec l'environnement.

Toute construction est interdite dans cette zone, excepté celles reprises au § 02.1. ci-après :

§ 02-1 Constructions autorisées :

- a) Toute construction sans étage et sans sous-sol, séparée de plus de 6,00 m des zones de construction, à condition :
 - qu'elle ne soit pas destinée à un usage industriel, commercial, résidentiel ou de service;
 - que sa superficie au sol soit de 35,00 m² au maximum, tout en étant inférieure à 1/20^{ème} de la surface de la zone de cour et jardin sur la propriété.
 - qu'elle soit érigée à plus de 3,00 m de la limite séparative des propriétés si celles-ci ne sont pas clôturées par un mur. Dans le cas contraire, elle pourra être établie dans la limite des 3,00 m, à condition :
 - . soit de ne pas dépasser l'égout du mur,
 - . soit en mitoyenneté en fond de parcelle.
 - que les toitures soient à versants identiques (35 à 45°) et que les hauteurs maximales soient de 3,00 m à la corniche et 5,00 m au faîte;
 - que les matériaux soient de teintes foncées et que 2 façades au moins soient en bois.

Une seule construction de ce type est autorisée par parcelle.

- b) La construction de serres séparées de plus de 6,00 m des zones de construction à condition :
- qu'elles ne comportent qu'un seul niveau et que leurs hauteurs maximales soient de 3,00 m à la corniche et de 4,50 m au faite;
 - que la toiture et la face arrière soient constituées de vitrages transparents et plans, non réfléchissants;
 - que l'ossature soit de teinte foncée;
 - que la superficie au sol soit de 35,00 m² maximum par parcelle, tout en étant inférieure à 1/20^{ème} de la surface de la zone de cour et jardin, selon la propriété.
- c) La construction d'installations complémentaires au bâtiment principal, à condition qu'ils soient adossés à celui-ci, tout en étant désolidarisé, tels que :
- les terrasses au sol,
 - es terrasses surélevées.

Ces installations ont :

- une fondation du type "Radier" indépendante du bâtiment principal (donc pas de cave);
- une profondeur maximale de 6,00 m, calculée perpendiculairement à la façade ou aux façades auxquelles ils sont adossés.

Leur implantation est située à plus de 3,00 m par rapport aux limites mitoyennes. Leurs surfaces au sol, cumulées, ne peuvent dépasser les 50 % de celle du bâtiment principal, tout en étant inférieures à 1/10^{ème} de la surface de la zone de cour et jardin, selon la propriété.

Ces constructions autorisées, reprises en l'article 08 § 02.a) et 02.b) ci-avant, font l'objet d'un permis d'urbanisme préalable à toute exécution; sans obligation de recours à un architecte ni d'étude de sol.

Il en est de même pour les constructions reprises à l'article 08 § 2-c), excepté dans les cas où celles-ci ont une surface au sol supérieure à 35,00 m² ou plus d'un niveau. Dans ce cas, le recours à un architecte est obligatoire.

Toutefois, le permis d'urbanisme n'est pas requis dans les cas prévus à l'article 262 du C.W.A.T.U.P.

§ 02-2 Mode d'application de ces implantations autorisées :

Les surfaces des constructions reprises en :

- article 08 § 02.a) : de 35,00 m²
- article 08 § 02.b) : serres de 35,00 m² au maximum.

peuvent se cumuler partiellement, tout en ne dépassant pas un total de 60,00 m² et tout en étant inférieure à 1/10^{ème} de la surface de la zone de cour et jardin, selon la propriété.

Les surfaces des installations reprises en l'article 8 § 02.c) sont indépendantes de celles des constructions reprises en l'article 08 § 02.a) et 02.b).

Le calcul du 1/10^{ème} de la surface de la zone de cour et jardin, par propriété, se calcule en déduisant, au préalable, la surface des constructions déjà réalisées dans la zone.

A ce propos, la surface des deux volumes de 12 m² chacun dont question à l'article 262 du C.W.A.T.U.P. modifié par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 5 juillet 2001 (Moniteur Belge du 24/08/2001) ne se cumule pas à la surface maximale reprise ci-avant.

§ 03 - Immeubles existants :

Sauf indications contraires ci-après, les immeubles existants, qu'ils abritent un ou plusieurs logements ou une autre activité qui n'est pas polluante ou bruyante, peuvent être maintenus, transformés ou reconstruits; le volume initial n'étant pas agrandi de plus de 10 %.

(Cf. articles 111 et 113 du C.W.A.T.U.P.)

Ces situations particulières ne seront autorisées que selon le prescrit régional.

§ 04 - Gabarit et matériaux des bâtiments existants agrandis ou reconstruits :

Le gabarit des bâtiments existants est maintenu. Il peut être agrandi de 10 % lors de leur agrandissement ou leur reconstruction.

Lors de son agrandissement, les matériaux à utiliser sont analogues à ceux du bâtiment existant.

Lors d'une reconstruction, les matériaux utilisés sont traditionnels :

- briques de teinte foncée, pierre et bois de teinte foncée pour les façades,
- tuiles ou ardoises de teinte foncée pour les couvertures.

Les baies sont verticales.

Les versants des toitures sont identiques et à pente entre 35 et 45°.

Les petites lucarnes sont autorisées.

§ 05 - Clôtures :

§ 05.1. Clôtures entre propriétés :

Les clôtures entre les propriétés sont des haies vives renforcées de fils ou de treillis métalliques plastifiés de teinte verte; le tout ayant 2,00 m de hauteur maximale.

Entre les propriétés, ces clôtures sont mitoyennes.

§ 05.2. Clôtures sur l'alignement :

Ces clôtures sont simples, traitées de façon harmonieuse et intégrées dans l'environnement. Elles sont réalisées dans l'esprit du bâtiment qu'elles entourent et en harmonie avec les clôtures des parcelles voisines.

Elles sont obligatoirement reprises dans les documents de la demande de permis d'urbanisme des constructions nouvelles ou des transformations d'immeubles : plan, élévation, coupe et description.

a) Elles sont réalisées à l'aide des dispositifs suivants :

- 1° - Haies vives ou écran végétal formé d'espèces arbustives ornementales buissonnantes et à basse tige disposées irrégulièrement. Ces haies ou écrans de végétaux sont constitués au moyen d'essences végétales typiquement régionales reprises dans la " Circulaire ministérielle du 24 avril 1985 relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole " parue au Moniteur Belge du 13 septembre 1985 et reproduite en annexe 4; d'autres essences pourront éventuellement être utilisées pour les zones du plan de secteur du 17 juillet 1986, autres que les zones agricole, d'habitat à caractère rural ou d'extension d'habitat à caractère rural.
- 2° - Murets en briques ou en pierres, naturelles ou artificielles, et couvertes de tuiles plates et faîtières, de pierres ou de briques posées sur chant, tous ces matériaux étant similaires aux matériaux de parement ou de couverture des bâtiments principaux ou s'harmonisant avec ceux-ci. La hauteur maximale de ces murets, y compris leur couverture, est de 1,20 m.
- 3° - Grilles en fer forgé de teinte noire, vert foncé ou brun foncé, reposant éventuellement sur un muret, comme décrit ci-avant.
- 4° - Barrières formées de poutres en béton horizontales espacées et supportées par des piquets en béton, l'ensemble étant de teinte blanche ou grise.
- 5° - Parois constituées d'éléments décoratifs en béton, superposables, creux, formant des bacs pour végétation ornementale; ce dispositif peut notamment être utilisé pour soutenir les talus. Leur hauteur, au-dessus du niveau du terrain supérieur, est de 1,20 m au maximum.
- 6° - En front de voirie, elles sont placées entièrement sur le terrain privé; l'axe des haies étant à 0,50 m de l'alignement.

b) Parties mobiles des clôtures :

En front de voirie, les parties mobiles de ces clôtures, nécessaires au passage des véhicules ou des personnes, sont constituées de grilles en fer forgé de teinte noire, vert foncé ou brun foncé ou de vantaux en bois. Tous ces éléments sont ajourés.

Des pilastres en maçonnerie ou en pierre ne peuvent être érigés que pour marquer les entrées ou soutenir les grilles ou grillages.

c) Hauteur des clôtures et leur entretien :

Les hauteurs maximales des clôtures sont :

- en front de voirie : de 1,80 m, excepté pour les murets qui sont limités à 1,20 m;
- entre les propriétés : de 2,00 m.

Les clôtures sont entretenues et leurs plants sont taillés afin de ne pas devenir un trouble de voisinage.

Le Collège Echevinal peut, en tout lieu et en tout temps, limiter la hauteur des clôtures et des plantations afin d'améliorer la visibilité et d'assurer la sécurité des véhicules et des piétons, selon un règlement de police dûment approuvé.

§ 05.3. Usage de fil de fer barbelé :

Cet usage est interdit en front de voirie et sur les limites séparatives des parcelles.

§ 06 - Equipements :

Les piscines non couvertes, les étangs, les réservoirs et citernes hors sol, les antennes, panneaux solaires et autres équipements techniques peuvent être prévus dans ces zones de cour et jardin, à condition qu'ils soient :

- implantés à l'arrière des bâtiments,
- implantés à plus de 6,00 m des limites de la parcelle,
- entourés de plantations denses,
- étanches, et que leur vidange soit raccordée à un égout ou à un aqueduc et, si nécessaire, via une pompe.

En alignement, les boîtes aux lettres discrètes sont autorisées.

§ 07. Lieux de parcage :

Les lieux de parcage peuvent y être aménagés à condition qu'ils soient discrets.

Pour ce :

- le sol sera en pavés et/ou en dolomie,
 - un arbre à haute tige sera planté pour 4 à 5 places de parcage,
 - des massifs de haies seront plantés en périphérie,
- le tout étant d'obtenir des zones de parcage arborées (type mail).

§ 08 - Distance des plantations par rapport à l'alignement et les limites mitoyennes :

Sur les limites entre propriétés, les haies sont plantées en mitoyenneté, sauf accord entre les voisins.

Les haies et arbres à basse tige sont plantés à 0,50 m au minimum en arrière de l'alignement. Il en est de même lorsqu'elles sont contiguës à une zone agricole.

Les arbres à haute tige sont plantés à 2,50 m minimum de toute limite.

Ces arbres et haies sont taillés et élagués afin de ne pas être une gêne pour l'utilisation de la voie publique.

§ 09 - Entrées carrossables :

Les entrées carrossables sont situées de plain-pied avec la voirie publique et ne provoquent aucune dénivellation des trottoirs ou accotements publics.
Sur les cinq premiers mètres du domaine privé, la dénivellation maximale autorisée est de 4 %.

§ 10 - Zone de non-aedificandi :

Une zone de non-aedificandi de 2,00 m doit être prévue le long de l'alignement afin d'y permettre, si nécessaire, la pose des conduites ou des câbles des sociétés de distribution.

§ 11 - Zones à risques ou non, suivant l'étude de l'Université de Liège :

Dans les zones à risques, suivant les articles 33 B et 33 C ainsi que dans la zone 33 D, le demandeur doit s'engager à accepter le risque de l'éventuelle réactivation des phénomènes de glissement de terrain.

Ces zones sont définies par les lettres B, C et D qui complètent le n° de la zone concernée pour le bâtiment principal.

a) Cas où le recours à un architecte n'est pas obligatoire :

Les études de sol ne sont pas obligatoires, bien que conseillées.

b) Cas où le recours à un architecte est obligatoire :

Les études de sol et de sous-sol, de stabilité, d'incidence, la déclaration sur l'honneur de l'auteur de projet et l'engagement du Maître de l'ouvrage doivent être joints au dossier de demande de permis d'urbanisme, suivant les articles 33 B et 33 C ci-après.

ARTICLE 07 - ZONE DE REcul.§ 01 - Généralités :

Les prescriptions reprises aux articles :

- 00 - Notes générales.
- 20 - Implantation des ouvrages et leur intégration dans l'ensemble du relief et du paysage.
- 26 - Choix des essences pour les plantations.
- 30 - Obligation de la maîtrise des eaux.
- 31 - Servitudes publiques en sous-sol sur parcelles privées.
- 32 - Servitudes privées et communes en sous-sol sur parcelles privées.
- 33 - Obligation d'étude de sol.
- 34 - Obligation d'informer, préalablement à leur exécution, l'Administration Communale de MONT-DE-L'ENCLUS de tout acte ou construction dispensé du permis d'urbanisme.
- 35 - Résumé des obligations à assumer par les propriétaires et des documents complémentaires à joindre lors d'une demande de permis d'urbanisme.

sont applicables au présent article, excepté indications contraires.

§ 02 - Destination :

Zone affectées aux espaces situés entre les constructions et l'alignement, suivant indications reprises aux plans.

Elles sont aménagées en pelouses ou jardins.

Elles peuvent également être aménagées partiellement pour l'accès et le parage des véhicules.

Elles sont maintenues en bon état d'entretien.

Leur revêtement est naturel (pelouses, petites plantations) et minéral (gravier ou pavés) pour permettre les accès des piétons et des véhicules aux bâtiments.

Si le sol est recouvert de matériaux non fixés : graviers, cailloux ou autres, un dispositif adéquat empêchera ces matériaux de se répandre sur la voirie publique.

§ 03 - Bâtiments :

Des petits bâtiments peuvent y être prévus sous condition des points ci-après :

- un seul édifice par propriété,
- sans sous-sol,
- implantation à plus de 6,00 m de l'axe de la voirie tout en respectant la zone de non-aedificandi (voir § 8 ci-après), et distant des zones de bâtisse;
- maintien d'une surface dominante de la cour; c'est-à-dire que la surface maximale de ce petit bâtiment est de 35,00 m² tout en étant inférieure à 40 % de celle de la zone de recul,
- matériaux analogues à ceux du bâtiment principal,
- toiture à deux versants identiques dont la pente est proche de celle des toitures du bâtiment principal,
- la hauteur maximale sous corniche est de 3,00 m et celle du faite est de 5,50 m.

Ce petit bâtiment est complémentaire aux bâtiments situés dans les zones de bâtisse et ne peut s'y adosser.

§ 04 - Clôtures :

Ces clôtures sont simples, traitées de façon harmonieuse et intégrées dans l'environnement. Elles sont réalisées dans l'esprit du bâtiment qu'elles entourent et en harmonie avec les clôtures des parcelles voisines.

Elles sont obligatoirement reprises dans les documents de la demande de permis d'urbanisme des constructions nouvelles ou des transformations d'immeubles : plan, élévation, coupe et description.

Lorsqu'elles sont construites indépendamment de la construction d'un immeuble, elles sont également soumises à une demande de permis d'urbanisme, excepté dans les cas prévus à l'article 262/5/H du C.W.A.T.U.P..

a) Elles sont réalisées à l'aide des dispositifs suivants :

- 1° - Haies vives ou écran végétal formé d'espèces arbustives ornementales buissonnantes et à basse tige disposées irrégulièrement. Ces haies ou écrans de végétaux sont constitués au moyen d'essences végétales typiquement régionales reprises dans la " Circulaire ministérielle du 24 avril 1985 relative à la clôture des parcelles bâties en zones d'habitat à caractère rural et agricole " parue au Moniteur Belge du 13 septembre 1985 et reproduite en annexe 4; d'autres essences pourront éventuellement être utilisées pour les zones du plan de secteur du 17 juillet 1986, autres que les zones agricole, d'habitat à caractère rural ou d'extension d'habitat à caractère rural.
- 2° - Murets en briques ou en pierres, naturelles ou artificielles, et couvertes de tuiles plates et faitières, de pierres ou de briques posées sur chant, tous ces matériaux étant similaires aux matériaux de parement ou de couverture des bâtiments principaux ou s'harmonisant avec ceux-ci. La hauteur maximale de ces murets, y compris leur couverture, est de 1,20 m.
- 3° - Grilles en fer forgé de teinte noire, vert foncé ou brun foncé, reposant éventuellement sur un muret, comme décrit ci-avant.
- 4° - Barrières formées de poutres en béton horizontales espacées et supportées par des piquets en béton, l'ensemble étant de teinte blanche ou grise.
- 5° - Parois constituées d'éléments décoratifs en béton, superposables, creux, formant des bacs pour végétation ornementale; ce dispositif peut notamment être utilisé pour soutenir les talus. Leur hauteur, au-dessus du niveau du terrain supérieur, est de 1,20 m au maximum.
- 6° - Entre les propriétés, les clôtures sont mitoyennes, sauf accord entre voisins pour les plantations.
En front de voirie, elles sont placées entièrement sur le terrain privé; l'axe des haies étant à 0,50 m de l'alignement.

b) Parties mobiles des clôtures :

En front de voirie, les parties mobiles de ces clôtures, nécessaires au passage des véhicules ou des personnes, sont constituées de grilles en fer forgé de teinte noire, vert foncé ou brun foncé ou de vantaux en bois. Tous ces éléments sont ajourés.

Des pilastres en maçonnerie ou en pierre ne peuvent être érigés que pour marquer les entrées ou soutenir les grilles ou grillages.

c) Hauteur des clôtures et leur entretien :

Les hauteurs maximales des clôtures sont :

- en front de voirie : de 1,80 m, excepté pour les murets qui sont limités à 1,20 m;
- entre les propriétés : de 2,00 m.

Les clôtures sont entretenues et leurs plants sont taillés afin de ne pas devenir un trouble de voisinage.

Le Collège Echevinal peut, en tout lieu et en tout temps, limiter la hauteur des clôtures et des plantations afin d'améliorer la visibilité et d'assurer la sécurité des véhicules et des piétons, selon un règlement de Police dûment approuvé.

d) L'usage de fil de fer barbelé est interdit en front de voirie et sur les limites séparatives des parcelles.**§ 05 - Equipements :**

Les boîtes aux lettres sont discrètes et intégrées dans les piliers.

Sont interdits dans les zones de recul : les piscines, les réservoirs et citernes hors sol, les antennes, panneaux solaires et autres équipements techniques hors sol.

§ 06 - Distance des plantations par rapport à l'alignement et les limites mitoyennes :

Sur les limites entre propriétés, les haies sont plantées en mitoyenneté, sauf accord entre les voisins.

Les haies et arbres à basse tige sont plantés à 0,50 m au minimum en arrière de l'alignement. Il en est de même lorsqu'elles sont contiguës à une zone agricole.

Les arbres à haute tige sont plantés à 2,50 m minimum de toute limite.

Ces arbres et haies sont taillés et élagués afin de ne pas être une gêne pour l'utilisation de la voie publique.

§ 07 - Entrées carrossables :

Les entrées carrossables sont situées de plain-pied avec la voirie publique et ne provoquent aucune dénivellation des trottoirs ou accotements publics.

Sur les cinq premiers mètres du domaine privé, la dénivellation maximale autorisée est de 4 %.

§ 08 - Zone de non-aedificandi :

Une zone de non-aedificandi de 2,00 m doit être prévue le long de l'alignement afin d'y permettre, si nécessaire, la pose des conduites ou des câbles des sociétés de distribution.

§ 09 - Zones à risques ou non, suivant l'étude de l'Université de Liège :

Lorsque ce petit bâtiment est réalisé en complément d'un bâtiment déjà existant, les études de sol ne sont pas obligatoires, bien que conseillées.

Toutefois, dans les zones à risques, suivant les articles 33 B et 33 C ainsi que dans la zone 33 D, le demandeur doit s'engager à accepter le risque de l'éventuelle réactivation des phénomènes de glissement de terrain.

Ces zones à risques sont définies par les lettres B, C et D qui complètent le n° de la zone concernée pour le bâtiment principal.