



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

069/76.82.63

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

Mont-de-l'Enclus, le 25 mars 2025

Maître Devos
Helkijnstraat 82
8554 ZWEVEGEM

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

Affaire : Biens à Orroir – Enclus du Haut 33

Vos réf : /

Nos réf : RU 2025-35

Réponse à Maître Devos, notaire à Zwevegem, 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 DES BIENS : 7750 Mont de l'Enclus (Orroir) – Enclus du Haut 33

Selon les renseignements urbanistiques en notre possession les biens cadastrés : section B n° 537/02NP03, 537/02NP16 et 537/02NP27 se situent en zone d'habitat selon le plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz AR. du 24/07/1981.

Considérant que le bien est situé en zone de services privés et communautaires, en zone constructible, sans contrainte de glissement de terrain mais avec prescriptions spécifiques (art.04D) 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.

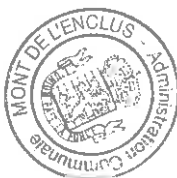
- SOL	OUI	NON
- Droit de préemption	OUI	NON
- Site d'activité économique désaffecté;	OUI	NON
- Arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité;	OUI	NON
- Monument ou site classé;	OUI	NON
- Plan d'expropriation;	OUI	NON
- Plan de remembrement;	OUI	NON
- Permis d'Urbanisme	OUI	NON
<i>A/2005/42 – Transformation d'un hôtel en immeuble à appartements</i>		
- Permis d'urbanisation	OUI	NON
- Natura 2000	OUI	NON
- Carte archéologique	OUI	NON
- Atlas du Karst	OUI	NON
- Périmètre d'intérêt paysager	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 les biens concernés.

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

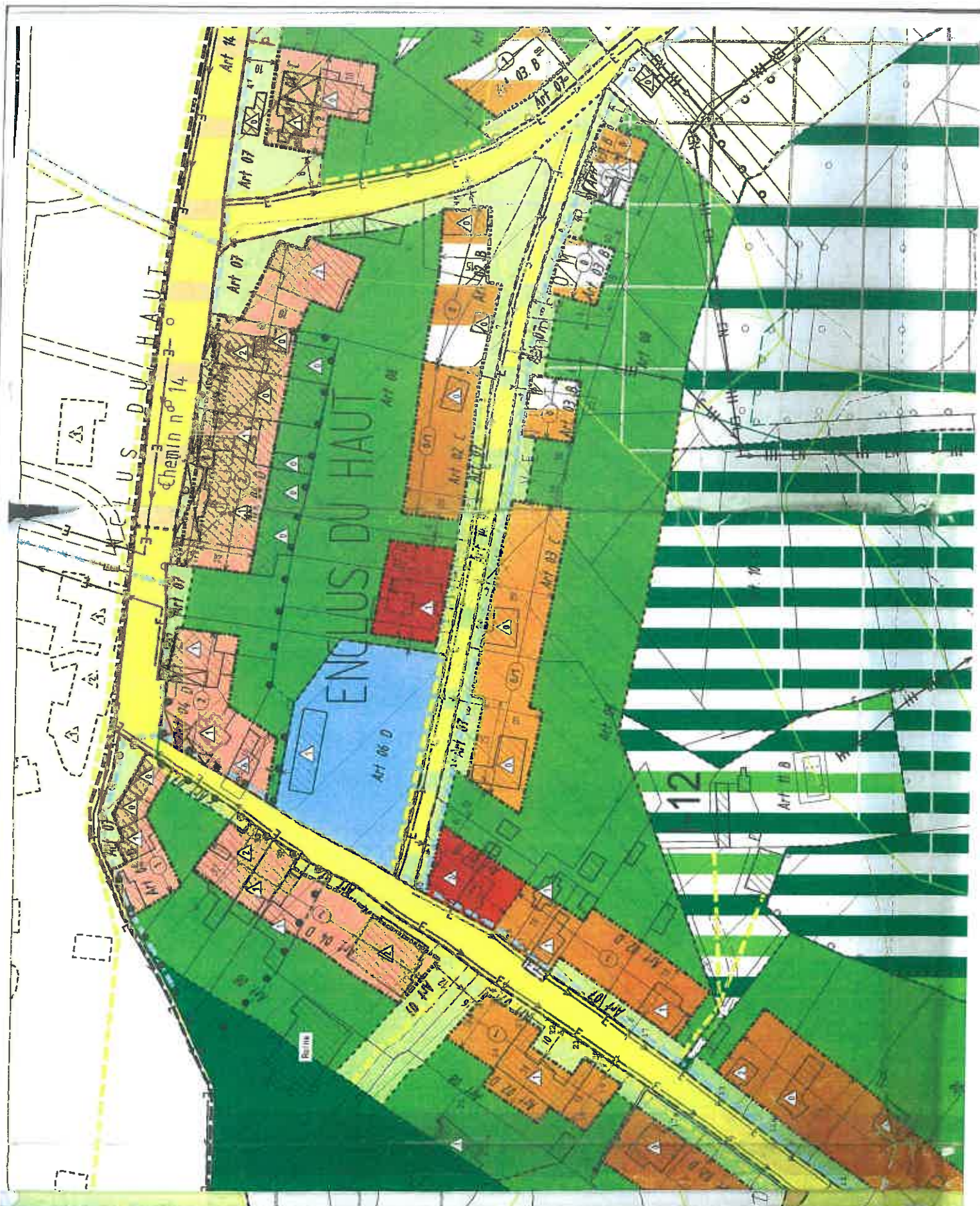
BAUSIER A.

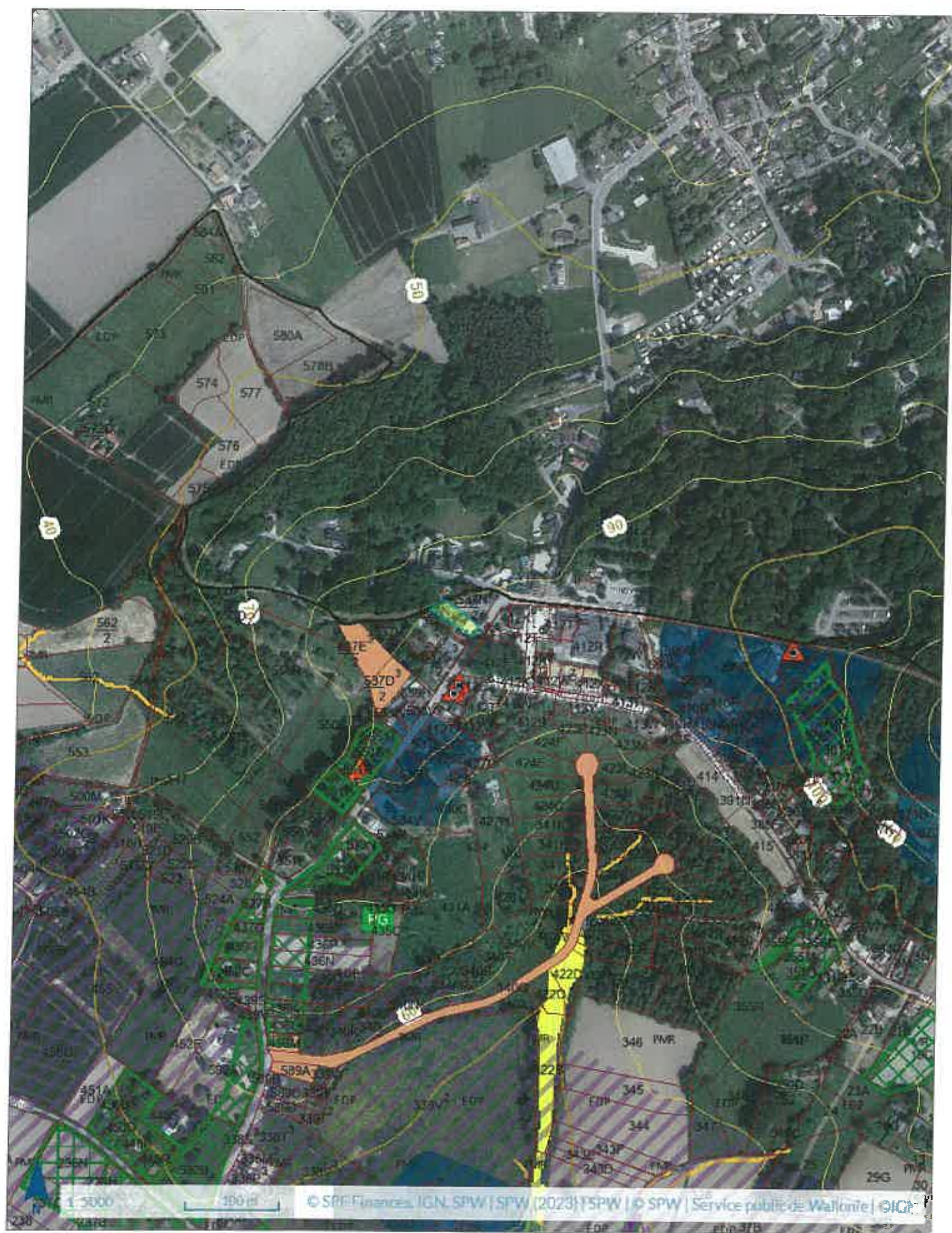


Le Bourgmestre

BOURDEAUD HUY J.P.







ARTICLE 04.A - ZONE DE SERVICES PRIVES ET COMMUNAUTAIRES,
EN ZONE INCONSTRUCTIBLE.

04.A

Les prescriptions de l'Article 04 s'appliquent au présent Article 04.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 04.B - ZONE DE SERVICES PRIVES ET COMMUNAUTAIRES,
EN ZONE INCONSTRUCTIBLE,
EN L'ABSENCE D'ETUDE COMPLEMENTAIRE.

04.B

Les prescriptions de l'Article 04 s'appliquent au présent Article 04.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 04.C - ZONE DE SERVICES PRIVES ET COMMUNAUTAIRES,
EN ZONE CONSTRUCTIBLE, AVEC
PRESCRIPTIONS TECHNIQUES VARIEES.

04.C

Les prescriptions de l'Article 04 s'appliquent au présent Article 04.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.

Cet article 04.C s'applique également à certaines zones bien qu'elles soient en zone constructible suivant l'étude de l'Université de Liège, et ce, dans le cas où elles se situent à $\pm 10,00$ m de la zone non constructible, en l'absence d'étude complémentaire.

ARTICLE 04.D - ZONE DE SERVICES PRIVES ET COMMUNAUTAIRES,
EN ZONE CONSTRUCTIBLE,
SANS CONTRAINTE DE GLISSEMENT DE TERRAIN,
MAIS AVEC PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES.

04.D

Les prescriptions de l'Article 04 s'appliquent au présent Article 04.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.

ARTICLE 04 - ZONE DE SERVICES PRIVES ET COMMUNAUTAIRES.§ 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 principalement aux services non polluants et non gênants pour le voisinage. Ces services sont les commerces, les hôtels, les restaurants, les maisons de repos, les résidences services.

Les entreprises artisanales ou autres y sont interdites.

Secondairement, ces zones peuvent recevoir de l'habitat. De même, dans le cas où l'activité de service cesse, la partie de la zone concernée peut être utilisée pour l'habitat.

Toute parcelle construite possédera au moins un garage intégré aux bâtiments. Quel que soit le nombre de garages intégrés, une seule porte de garage sera prévue par activité. La largeur maximale des portes de garage est de 3,50 m.

De plus, chaque zone de services doit assurer le parage destiné à sa clientèle que ce soit sur sa propriété ou dans une autre qui sera louée ou achetée à cet effet.

Dans le cas où le parage est réalisé dans une autre propriété que la sienne, celui-ci peut être prévu dans les zones de cours et jardins.

Le nombre de places de parage répondra au minimum imposé par les règlements, arrêtés ou circulaires en vigueur.

§ 03 - Implantation :

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

Les immeubles sont construits soit en continu, soit en groupe de deux ou de trois, soit isolément.

Lorsqu'il n'est pas précisé aux plans, le minimum de recul latéral pour les volumes d'about pour les immeubles construits en continu et pour les groupes de deux ou trois immeubles est de 3,00 m par rapport à la limite mitoyenne de la parcelle. Il en est de même pour les immeubles isolés.

Les bâtiments principaux sont implantés dans les limites extrêmes reprises aux plans dans lesquelles un étage, au minimum, est prévu. Leur front de bâtisse, côté voirie, ne peut être situé à plus de 3,00 m à l'arrière de la limite extrême de bâtisse qui les concerne et qui est située côté voirie.

Dans le cas des immeubles commerciaux de la placette, à la partie supérieure de l'Enclus du haut, cette limite extrême côté voirie est déterminée par la limite qui sépare la zone des bâtiments principaux sans étage (1 seul niveau) prévus côté rue et de celle des bâtiments principaux avec étage.

Lors de l'extension de bâtiment isolé, une liaison au volume moins important relie le bâtiment ancien au nouveau afin d'éviter des volumes trop importants dans le paysage.

Les bâtiments secondaires peuvent être réalisés à l'avant, latéralement ou à l'arrière des bâtiments principaux, sur toute la longueur de ces derniers, et ce, dans les zones bâtissables reprises au plan.

En ce qui concerne les bâtiments secondaires prévus à l'avant, entre le bâtiment principal et la voirie, ceux-ci ont un seul niveau (pas d'étage).

Ils complètent les bâtiments principaux en y abritant les entrées, les terrasses ouvertes ou fermées, les expositions liées à l'activité abritée dans le bâtiment principal.

La profondeur maximale cumulée des bâtiments principaux et secondaires est mentionnée au plan. Toutefois, la profondeur maximale des bâtiments principaux est de 26,00 m, excepté indications contraires reprises aux plans.

§ 04 - Hauteurs et gabarits :

1° - Hauteur :

Les volumes principaux ont obligatoirement un étage sous corniche avec un maximum de deux étages lorsque cela est autorisé par les indications reprises au plan. Leur hauteur sous corniche est de 5,50 m au minimum et de 10,00 m au maximum, mesurée depuis le niveau du seuil de l'entrée principale.

La hauteur sous corniche des bâtiments secondaires est de 3,50 m au maximum. Les volumes des toitures peuvent être aménagés en surfaces habitables.

2° - Gabarit :

Les gabarits maxima 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 principaux sont autorisées aux étages, avec un ressaut de 2,00 m au maximum, pour réaliser un ou plusieurs bow-window(s), sans porter gêne aux voisins et à l'espace public.

La hauteur dégagée sous ces saillies est de 2,50 m au minimum.

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

Ces éléments hors gabarits sont autorisés tant qu'ils respectent les prescriptions du Code Civil et qu'ils ne surplombent pas l'espace public.

§ 05 - Toitures :

- 1°) Les toitures sont en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.
Elles ne comprennent pas de débordement marquant ni d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.
- 2°) Les toitures sont à deux versants, de pente identique comprise entre 35° et 50° et de préférence d'égale longueur; sauf les cas particuliers ci-après.

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

Toutefois, lorsque le bâtiment principal est isolé ou relié à un seul bâtiment voisin par un bâtiment secondaire, en façade avant, le faitage 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, les faitages des bâtiments secondaires, de moindre ou d'égale importance, perpendiculaires au bâtiment principal, peuvent être admis.

Les volumes contigus ont une pente de toiture analogue.

Les abouts des bâtiments principaux peuvent être terminés par des croupes dont la pente est supérieure à celle des toitures des bâtiments principaux, et ce, avec un maximum de 60°.

Les toitures pyramidales sont admises pour marquer certains points de l'architecture et la pente est supérieure à celle des bâtiments principaux avec un maximum de 60°.

- 3°) Les toitures à la "Mansart" sont autorisées, ceci afin d'atténuer l'aspect de grandeur de certains immeubles suite aux pentes des terrains. Dans ce cas, le volume mansardé est considéré comme un étage. Le brisis présentera une hauteur maximale de 2,75 m et la pente du terrasson sera de 15 % au minimum.
- 4°) Les ouvertures dans les toitures sont réalisées sous la forme de fenêtres de toit, de verrières intégrées, de lucarnes (voir article 04 § 07 ci-après) ou de terrasses intégrées. Les terrasses intégrées sont de minime importance; leur largeur cumulée étant inférieure au ¼ de la toiture, tout en ayant une largeur individuelle maximale de 2,50 m. 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 sont principalement à versants dont le faitage est perpendiculaire ou parallèle à celui du bâtiment principal.

Ils peuvent également être réalisées avec des mouvements successifs et répétitifs qui utilisent les volumes arrondis ou pyramidaux.

Le niveau des corniches des bâtiments secondaires est de 3,50 m maximum et celui du faitage est de 6,50 m au maximum.

- 6°) Les toitures terrasses, pleines ou vitrées, peuvent être utilisées pour les bâtiments secondaires en façade ou à l'arrière, ainsi que pour réaliser des liaisons entre plusieurs volumes principaux. Dans tous ces cas, ces dispositions doivent être intégrées dans une composition architecturale de valeur.
- 7°) Lorsque deux façades ou parties de façades 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.

Dans des compositions plus contemporaines, les souches peuvent être métalliques, en matériaux inoxydables peints de couleur sombre.

§ 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 tout en ne dépassant pas les 25 % de celle de la façade concernée.

Leurs largeurs cumulées ne dépassent pas les 50 % de la largeur de la façade concernée.

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 d'architecture contemporaine bien intégrée dans l'environnement, les autres 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.

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 ou laqué dans des couleurs qui s'harmonisent avec l'ensemble et son environnement, posé à joints debout.
- . Le verre peut être utilisé pour les toitures secondaires, à l'arrière et à l'avant des bâtiments principaux. Pour les toitures secondaires, à l'arrière, ces surfaces vitrées sont arrêtées à une distance 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, toitures et de l'environnement.
- . Les menuiseries en bois peuvent être maintenues en bois naturel.
- . Seuls les vitrages clairs peuvent être utilisés.

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 ou en concordance avec les teintes des menuiseries.

§ 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 - Enseignes et publicité.

Celles-ci ne sont pas tapageuses par leurs teintes et leurs couleurs électriques. Elles ne sont pas perpendiculaires aux façades, excepté les enseignes "anciennes" pendues à une potence en fer forgé.

Elles sont intégrées dans l'architecture et sont soumises à une demande de permis d'urbanisme.

§ 13 - Lieux de parcage.

Les lieux de parcage sont aménagés de façon à ce qu'ils soient discrets.

Pour ce :

- le sol est en pavés et/ou en dolomie,
 - un arbre à haute tige est planté pour 4 à 5 places de parcage,
 - des massifs de haies sont plantés en périphérie, tout en évitant les recoins,
 - l'éclairage artificiel sur poteaux est complété par un balisage au sol,
- le tout afin d'obtenir des zones de parcage arborées (type mail) ouvertes et éclairées artificiellement, dans lesquelles les personnes se sentent en sécurité.

Ces lieux de parcage sont placés :

- en zone de cour et jardin, lorsque cette zone jouxte la zone de services privés et communautaires,
 - dans la zone de services privés et communautaires lorsque la zone de cour et jardin est insuffisante.
- Dans ce cas, cette partie de zone est traitée en zone de cour et jardin, comme repris à l'Article 08.

Le nombre de places de parcage répond à la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, c'est-à-dire : une place de parcage par 50 m² de plancher ou par 10 places assises; le calcul le plus contraignant étant d'application.

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

Le présent article 04 est complété par les articles 04 A, 04 B, 04 C et 04 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 04 A, 04 B, 04 C et 04 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 33.D - ZONES CONSTRUCTIBLES, SANS CONTRAINTE DE
GLISSEMENT DE TERRAIN, MAIS AVEC
PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES.**

Toute demande de permis d'urbanisme est obligatoirement accompagnée de une ou deux études techniques suivant l'importance de l'immeuble envisagé et d'un document d'engagement du Maître de l'ouvrage.

Ceux-ci sont :

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

- Etude non obligatoire (excepté note ci-après), mais conseillée.
- Voir ci-avant à l'article 33.B. - 1°.
- **NOTE :** Cette étude est obligatoire pour les immeubles dont la surface au sol est supérieure à 150,00 m² ou qui ont plus de 3 niveaux y compris les caves et les combles. (Ces conditions ne sont pas cumulatives)

2°) Etude technique n° 2 - Etude de stabilité reprenant les principes de la structure du bâtiment :

- Etude non obligatoire mais conseillée.
- Voir ci-avant à l'article 33.B. - 2°.
- **NOTE :** Cette étude est obligatoire pour les immeubles qui ont plus de deux niveaux, non compris les caves et les combles.

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

- Etude obligatoire.
- Comme repris ci-avant à l'article 33.B. - 3°.

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

- Document obligatoire.
- Comme repris ci-avant à l'article 33.B. - 4°.

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

- Document obligatoire.
- Comme repris ci-avant à l'article 33.B. - 5°.

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

Document obligatoire.

- Comme repris ci-avant à l'article 33.B. - 6°.

**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.

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.I.g. 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 - OBLIGATION D'ETUDE DE SOL.**§ 01 - Généralités :**

Cet article résulte de l'étude de l'Université de Liège dont le rapport fait partie intégrante du présent plan communal d'aménagement.

Pour une meilleure compréhension, nous avons regroupé en 4 paragraphes A, B, C, et D les 4 principales zones définies par l'Université de Liège.

Celles-ci sont :

A - En zone inconstructible.

- 01 - Glissement de la Rue du Renard
- 02 - Glissements superficiels liés aux sources
- 03 - Glissements superficiels liés aux fortes pluies
- 04 - Abrupts et bordures d'abrupt.

B - En zone inconstructible en l'absence d'études complémentaires.

- 05 - Zone d'incertitude : bordure amont du glissement de la Rue du Renard
- 06 - Zone d'incertitude : au-dessus de l'argile d'Aalbeke.
Conditions comparables à celles de la Rue du Renard
- 07 - Zone d'incertitude : suivant la localisation du sommet de l'argile d'Aalbeke, appartient aux zones 6 ou 10.

C - En zone constructible avec prescriptions techniques variées.

- 08 - Pour lesquelles une étude géophysique a été réalisée.
Conditions comparables à celles de la Rue du Renard
- 09 - Sur l'argile d'Aalbeke
- 10 - Zone d'incertitude où l'argile d'Aalbeke peut être présente
- 11 - Zone d'incertitude où une argile peut être présente et où la pente est élevée.

D - En zone constructible, sans contrainte de glissement de terrain, mais avec prescriptions spécifiques.**§ 02 - Rappel :**

- 1°) La particularité de ces zones à risques, et donc inconstructibles, est constituée par la présence de l'argile d'Aalbeke qui se trouve à des niveaux variables dans un sol à couches successives de sable et d'argile, excepté lorsque cette argile d'Aalbeke est à fleur de sol.
- 2°) L'argile d'Aalbeke serait une argile " gonflante ".
- 3°) Le poids des terres enlevées pour les fondations, caves, etc... doit être compensé par le poids du bâtiment. En corollaire, le poids du bâtiment doit être compensé par l'enlèvement et l'évacuation d'un poids de terre équivalent.

- 4°) Tout acte de construction, d'aménagement, de modification du relief, de déboisement ou autre sur des zones dont la pente est supérieure à 6 % nécessitera, de la part du concepteur, une attention toute particulière tenant compte de cette situation, lors de l'étude de l'implantation de ces ouvrages et des fondations des constructions.
- 5°) Quelles que soient les précautions prises par les constructeurs, le site étudié peut toujours bouger. Il y a lieu d'être conscient que ceci, dans une moindre importance peut-être, s'applique également aux zones dites "constructibles".
- 6°) Indépendamment de toutes les prescriptions reprises dans cet article, les obligations de la maîtrise des eaux reprises à l'Article 30 sont complémentaires au présent Article 33.

§ 03 - Etudes spécifiques pour chacune de ces zones :

Ces études spécifiques sont reprises aux articles 33B, 33C et 33D ci-après.

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'égérie 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 faite;
- 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 faîte;
 - 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 désolidarisés, tels que :
- les terrasses au sol,
 - les 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 parcage 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 faîtières, de pierres ou de briques posées sur chant, tous ces matériaux étant similaires aux matériaux de parcmnt 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.

**PROVINCE DE HAINAUT
ARRONDISSEMENT DE
TOURNAI
COMMUNE DE
MONT DE L'ENCLUS**

**du registre des délibérations du Collège
échevinal de cette commune a été extrait
ce qui suit :**

SEANCE DU

17 OCT. 2005

**PRESENTS : GOURDIN TH., Bourgmestre;
VANCOPPENOLLE G., BOURDEAUD'HUY J-P.,
LEGROS V., Echevins;
MAES M-R., Secrétaire.**

Réf./Urb. : F0313/57095/UAP3/2005/14

N/Réf. : A/2005/42

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Échevins,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

**Considérant que Monsieur et Madame POULEYN-MAES Geert ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 7750 ORROIR, Enclus du Haut, 33 cadastré Section B N° 537/N3 et ayant pour objet ;
LA TRANSFORMATION D'UN HOTEL EN IMMEUBLE A APPARTEMENTS ;**

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 01.08.2005 ;**

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ adopté par A.R. du 24.07.1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- Service Voyer Provincial; que son avis sollicité en date du 05.08.2005 et transmis en date du 18.08.2005 est favorable ;**
- Commission de Gestion du Parc Naturel du Pays des Collines; que son avis sollicité en date du 05.08.2005 et transmis en date du 01.09.2005 est favorable conditionnel ;**

- Service Incendie; que son avis sollicité en date du 05.08.2005 et transmis en date du 19.08.2005 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 15.09.2005 en application de l'article 107, § 2, 109 du Code précité ; que son avis est favorable ; que son avis conforme est libellé et motivé comme suit :

« Attendu qu'au plan de secteur de **TOURNAI-LEUZE-PERUWELZ** approuvé par A.R. du 24.07.1981, la parcelle cadastrée Section B 537/N3 est située en zone d'habitat ;

Par ailleurs, le bien se situe dans le périmètre du Parc Naturel du Pays des Collines ;

Considérant en outre que le bien se situe dans une zone constructible sans contrainte de glissement de terrain ;

Considérant, au vu des plans modifiés du 13.07.2005 formant cette nouvelle demande, que les motifs de mon avis défavorable du 13.06.2005 ont été rencontrés ;

Considérant ainsi l'opportunité de ce projet, (qui permet la réhabilitation d'un bâtiment vétuste à l'architecture originale, reflet d'une époque) grâce à sa réaffectation permettant d'assainir les lieux ;

AVIS FAVORABLE. »

D E C I D E, à l'unanimité,

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et Mme **POULEYN-MAES Geert** est octroyé

Le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Service Incendie du 12.08.2005, Réf. JCM/2005-317, joint en annexe.

Article 2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Article 3. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Le,

17 OCT. 2005

POUR LE COLLEGE,

La Secrétaire Communale,

MAES M-R



Le Bourgmestre,

GOURDIN TH.

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE
L'URBANISME ET DU PATRIMOINE**

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

5) PROROGATION DU PERMIS

Art. 87. §3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins.

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. § 1^{er}. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.

En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.

§ 2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.

Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, §2, le collège des bourgmestre et échevins ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.

Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er} ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.

VILLE DE TOURNAI

TOURNAI LE 12 AOUT 2005.



SERVICE INCENDIE

25, rue Perdue 7500 TOURNAI
Tél : 069/22.51.38 - 22.75.11
Fax: 069/23.56.83

US	12 9 AOUT 2005
Service Incendie	
Service Eau	
Service Pompier	
Service	

7750

MONSIEUR le BOURGMESTRE

Place, 2

MONT DE L'ENCLUS

Vos Réf : V/demande du 05/08/2005

Nos Réf : JCM/2005-317

Dossier : 3592

Objet : Transformation d'un hôtel en immeuble à appartements – Mr et Mme Geert POULEYN - MAES
Enclus du Haut, 33 – MONT DE L'ENCLUS

Rapport d'Etude de Plans

Cette transformation a déjà fait l'objet d'un rapport du service d'incendie, du 18 avril 2005, établi par le Lieutenant QUAIN.

Les remarques formulées dans ce rapport restent d'application dans le cadre de la présente demande. Une copie de ce rapport est annexée.

Nous rappelons les points particuliers suivants :

- les portes de l'escalier donnant dans les sous-sols doivent être coupe-feu d'une RF1/2h, sollicitées en permanence à la fermeture. (non indiquées sur plan)
- les portes du sas d'entrée doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. (sens contraire sur plan)
- des détecteurs optiques de fumée agréés BOSEC seront placés conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements (entré en vigueur le 20 novembre 2004).

Nombre de détecteurs :

- 1 par appartement
- 1 en haut de la cage d'escaliers
- 1 dans le couloir de caves au sous-sol

avant toute occupation de l'immeuble, et à l'initiative du maître de l'ouvrage, le service d'incendie effectuera une visite de réception de fin des travaux pour contrôler les mesures de prévention.

Avant cette visite, les documents suivants seront fournis :

certificat de contrôle de l'installation électrique datant de moins d'un an et délivré par un organisme agréé ;

certificat d'agrément de l'installation de gaz (s'il y a lieu) ;

certificat de contrôle des extincteurs datant de moins d'un an et délivré par le fournisseur des appareils

une note de l'auteur de projet attestant du respect des dispositions constructives visées ci-dessus.

Chef du Service



Cdt.ing. J.C. MONDO

L'Agent responsable



SERVICE INCENDIE

25, rue Perdue 7600 TOURNAI
Tél : 069/22.51.38 - 22.75.11
Fax: 069/23.56.83

MONSIEUR le BOURGMESTRE

de et à

7750 MONT-DE-L'ENCLUS

DESTINATAIRE: SECRETARIAT COMMUNAL

Vos Réf : votre courrier du 13 avril 2005 – Mesdames GABREAUX et MANGAIN
Nos Réf : PQ **Dossier:** 3592

Objet : Transformation d'un hôtel en immeuble en appartements
ASTORIA Enclus du Haut 33 ORROIR
Mr et Mme POULEYN – MAES

Rapport d'Etude de Plans

Cet établissement classé « bâtiment bas » est un ancien hôtel qui va être transformé en immeuble à appartements.

Onze appartements seront aménagés sur les 3 niveaux de l'établissement.

1/ IMPLANTATION

Les façades du bâtiment, situé rue de l'Enclus du Haut, sont directement accessibles aux véhicules destinés à la lutte contre l'incendie et à l'exécution des sauvetages par une voirie présentant les caractéristiques adéquates.

2/ DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES.

Tous les éléments de structure tels que poutres, murs porteurs, les parois de la cage d'escaliers, les planchers finis et tous les éléments indispensables à la stabilité du bâtiment présenteront une résistance au feu d'une heure.

Les murs et les parois non portants présenteront une résistance au feu d'au moins une demi-heure.
La structure de la toiture doit présenter une stabilité au feu d'une demi-heure.

Toutes les baies des appartements qui donnent dans la cage d'escaliers seront pourvues d'une porte coupe-feu d'une Rf d'une demi-heure au moins.

La résistance au feu de ces portes doit être attestée par la marque BENOR-ATG.

Une note de l'installateur attestant qu'il a bien respecté les conditions de montage du fabricant sera transmise au service d'incendie.

Les escaliers doivent avoir une stabilité au feu d'une demi-heure et être équipés d'une main courante. Les portes de l'escalier donnant dans les sous-sols doivent être coupe-feu et être équipées d'un rappel automatique en position fermée.

Les portes du sas d'entrée doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation

Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section minimale d'un mètre carré doit être prévue en partie supérieure de la cage d'escaliers. Cette baie, normalement fermée, est équipée d'un dispositif manuel d'ouverture, réservé au service d'incendie. La commande doit se trouver au rez-de-chaussée dans le sas d'entrée, être bien visible et convenablement signalée.

3/ CHAUFFAGE.

Aucune information sur le type et le moyen de chauffage ne nous a été fournie.

Dans le cas où chaque appartement disposerait d'une chaudière étanche murale alimentée au gaz celle-ci sera équipée d'un détecteur de CO.

4/ SIGNALISATION.

A chaque niveau la sortie et sa direction seront signalées réglementairement à l'aide des signaux de sauvetage, de couleurs verte et blanche, prévus par l'A.R. du 17/06/1997 du code au bien être au travail. Le numéro d'ordre de chaque niveau sera apposé de façon apparente sur les paliers de la cage d'escaliers.

5/ ECLAIRAGE DE SECURITE.

Un éclairage de sécurité sera installé de manière à garantir une évacuation aisée des personnes en cas de défaillance de l'éclairage normal.

Il fonctionnera immédiatement et automatiquement quand l'éclairage normal fait défaut. Son autonomie sera d'une heure minimum.

Des points lumineux d'éclairage de sécurité seront placés dans la cage d'escaliers à chaque palier, dans le hall d'entrée et dans le passage pour voitures.

6/ MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE.

Des extincteurs de type P 6 ABC ou P 6L doivent être placés à chaque palier de l'escalier

Ces appareils seront solidement fixés à leur paroi de support. Ils seront faciles d'accès, parfaitement visibles et feront l'objet d'un contrôle annuel par le fournisseur.

7/ EQUIPEMENT

Les installations électriques seront réalisées conformément aux prescriptions du Règlement Général sur les installations électriques.

Les installations électriques, normales et de sécurité, seront réceptionnées par un organisme de contrôle agréé.

8/ DETECTION

Des détecteurs de fumées doivent être placés dans la cage d'escaliers – un par palier – ainsi que dans les halls ou entrées des différents appartements. Vu le nombre de détecteurs, ceux-ci seront reliés à une centrale de détection.

10/ ATTESTATIONS

Avant toute occupation de l'immeuble, et à l'initiative du maître de l'ouvrage, le service d'incendie effectuera une visite de réception de fin des travaux pour contrôler les mesures de prévention.

Lors de cette visite, les documents suivants seront fournis :

1/ certificat de contrôle de l'installation électrique datant de moins d'un an et délivré par un organisme agréé ;

2/ certificat d'agrément de l'installation de gaz (s'il y a lieu) ;

3/ certificat de contrôle des extincteurs datant de moins d'un an et délivré par le fournisseur des appareils

4/ une note de l'auteur de projet attestant du respect des dispositions constructives visées ci-dessus.

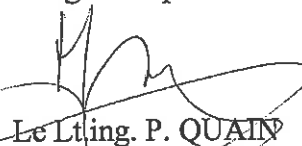
Vu.

Le Chef du Service



Le Cdt.ing. J.C. MONDO

L'Agent responsable



Le Lt.ing. P. QUAIN

Transmis au secrétaire communal ce

.....
Le Bourgmestre.