

Province du HAINAUT
VILLE D'ENGHIEN
2ème division **MARCQ**
section A partie du n°496

copie du permis de lotir approuvé

DEMANDE PERMIS DE LOTIR
ZONE A FRONT DE LA CHAUSSEE D'ATH
ET DE LA RUE DES BOUTONS D'OR

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Propriétaire : S.A. LOTINVEST Avenue Dubrucq n°175 bte 1 1180 Bruxelles

Dressé par : **Marchand willem**
Rue d'Hérinnes n°2
7850 Enghien

Géomètre-expert

le 6 mars 2008

ORDI: 10lots dec07.dcd
L = 103D

Vu et approuvé par le Collège Echevinal d'Enghien

en date du

14/05/2009

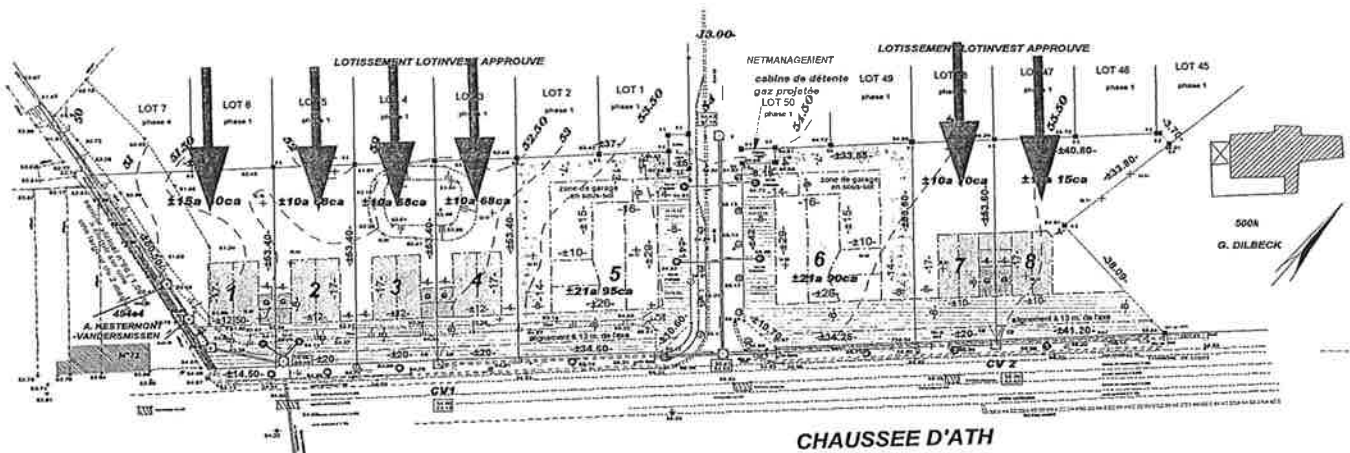

La Secrétaire
Rita VANOVERBEKE


La Députée Bourgmestre
Florence PARVILLIE



Titre I: Lots destinés à l'habitation unifamiliale (lots n°1 à 4 et lot 7 à 8)

I. LOCALISATION DES PARCELLES CONCERNEES



II. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE

A.1 Délimitation :

Les lots repris ci-dessus sont destinés aux constructions à usage d'habitation de plus de 60 m² en ordre semi-ouvert (liaison obligatoire par le garage) autrement dit, une et une seule habitation par lot.

Le commerce et l'artisanat sont interdits.

Toutefois, et avec l'accord écrit du Collège Echevinal, les professions libérales ou de service sont autorisées pour autant qu'elles ne dégagent ni bruits, ni odeurs.

A.2 Généralités :

Les constructions devront respecter les caractéristiques **générales** de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre compte tenu que les lots dont question se situent en «Aire à protéger de Marcq». L'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions.

Les constructions ne pourront mettre en péril l'économie générale du lotissement. Elles devront former un ensemble cohérent porté sur le respect de l'alignement imposé, la configuration des zones affectées à la bâtisse, les formes simples, l'harmonie des percements de baies rappelant le dispositif des percements des constructions anciennes, et pour lequel il ne peut-être dérogé.

Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtant.

En particulier, les constructions devront obligatoirement s'inspirer des critères suivants:

1. formes simples, c'est-à-dire, selon des plans rectangulaires, pas de «décrochements» sensibles, tant en plan qu'en élévation.
2. l'ensemble des baies et ouvertures sera caractérisé par une dominante verticale marquée (rapport de la hauteur/largueur compris entre 1,2 et 1,5), rappelant le dispositif des percements dans les constructions anciennes. Les formes et les dimensions des percements seront réglées sur des modules cohérents entre eux. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade qu'elles surplombent et situées à l'aplomb des baies et ouvertures pratiquées dans celle-ci.
3. les portes d'entrée et de garages pourront avoir un rapport hauteur/largeur différent.
4. les toitures seront limitées au nu des pignons.

5. sont seuls autorisés les dépassants de toiture en murs gouttereaux, limités à la longueur du pureau d'une tuile (15 cm maximum) sans retour plat en dessous. En cas de réalisation d'une frise continue, celle-ci sera limitée à 20 cm maximum par rapport aux murs gouttereaux.
6. le système de récolte des eaux sera d'une demi lune ou un profilé similaire simple placé en conséquence de ce qui est dit précédemment.
7. les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage,
8. les projets de construction devront absolument tenir compte des dénivellations et en tirer parti. Il ne peut donc pas y avoir remblais ou déblais périphériques marqués. L'intégration au site est de rigueur.

B. PARCELLAIRE :

Le parcellaire prévu au plan de lotissement est fixé. Toute modification du parcellaire nécessite la présentation d'un nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande de modification du permis de lotir conformément au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme modifié à ce jour.

La réunion de deux parcelles nécessite la présentation d'un nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande de modification du permis de lotir conformément au Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme modifié à ce jour

III. GABARITS

1. Les constructions auront deux niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et un étage partiellement engagé dans la toiture. Les combles peuvent être aménagés en grenier.
2. La hauteur sous gouttière du volume principal sera de 4 mètres, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation.
3. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera inférieur à celui des gouttières du volume principal et ne sera pas inférieure à 2,5 mètres.
4. Le plan du volume des bâtiments s'inscrira dans un rectangle capable dont le **rapport façade/pignon** tendra vers un rapport d'ensemble supérieur ou égale à 1,7.

IV GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en cuivre avec dauphins en fonte. Des matériaux synthétiques sont autorisés à la condition que la teinte sera voisine de celle du zinc pour les gouttières et de celle des matériaux d'élévation pour les descentes d'eau. Ces matériaux et teintes seront obligatoirement mats.

V IMPLANTATION

A. L'ALIGNEMENT :

L'alignement, fixé conformément à l'article 137 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine par le Collège Echevinal, est une droite parallèle à l'axe de la voirie et distante de celui-ci de 21 mètres comme défini au plan de lotissement dûment approuvé.

Les volumes principaux des constructions nouvelles seront implantés soit **perpendiculairement** soit **parallèlement** à l'alignement sous respect toutefois du rapport façade/pignon dont question au poste III.

Les volumes secondaires jouxteront ou s'articuleront aux volumes principaux.

B. FRONT DE BATISSE AVANT:

L'implantation des bâtiments principaux se fera selon le recul imposé au plan de lotissement par rapport à l'**alignement** défini au **poste V point A**. Un volume secondaire ne pourra faire saillie sur le front de bâtisse avant.

C. DEGAGEMENTS LATERAUX:

Le mitoyen est constitué obligatoirement par le garage ou éventuellement un car-port et le dégagement latéral du côté opposé est fixé à 4 mètres minimum comme repris au plan de lotissement.

D. PROFONDEUR MAXIMUM DE LA CONSTRUCTION :

La figure capable de bâtisse est limitée à l'arrière par une ligne parallèle à 25 mètres de l'alignement défini au poste V point A (La profondeur maximum des construction est de 17 mètres et le rapport façade/pignon repris au poste III devra être respecté).

VI. TOITURES

- 1) Les volumes principaux comprendront une toiture à **faîte central** et à **deux versants** continus de même inclinaison et de même longueur de pente; les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants.
- 2) Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie principale.
- 3) La pente des versants sera comprise entre **35 et 50 degrés**.
- 4) Le faîtage du volume principal sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement. Le faîtage du garage sera obligatoirement perpendiculaire à la limite parcellaire mitoyenne.
- 5) Les percements dans les toitures devront rester modestes et ne seront pas soulignés par des corniches, trumeaux, montants et joues de grandes dimensions, ni de couleur blanche ou claire. Les lucarnes seront de petites dimensions pour laisser intacte la valeur et l'unité de la toiture. Elles seront en bâtière ou passante. Les lucarnes seront établies dans la moitié inférieure des versants de toiture et seront en rapport de proportion et de symétrie avec les ouvertures de la façade qu'elles surplombent et disposées à un même niveau. Des châssis de fenêtre pourront être incorporés dans la toiture. Le total de leur largeur ne pourra excéder les deux cinquièmes (2/5) de la largeur de la toiture.
- 6) Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront être incorporés dans la toiture pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture
- 7) Pour les vérandas, voir poste X point A.
- 8) Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

VII. GARAGES

L'implantation des garages devra obligatoirement tenir compte des plantations prévues sur les domaines public ainsi que toutes autres aménagements (poubelles, bancs, éclairage public, plantations,

Le ou les garages seront incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation dans le volume noté G, avec un accès le plus direct possible à la voirie. Le niveau de la gouttière de ce volume sera compris entre 2,5 et 3 mètres. Le programme du demandeur pourra présenter un second garage incorporé au rez-de-chaussée de volume principal de l'habitation, avec un accès le plus direct possible à la voirie.

Pour le surplus, les plans présentés lors de la demande de permis de bâtir devront obligatoirement comporter au minimum un garage.

VIII. ANNEXES ou VOLUMES SECONDAIRES

Les annexes ou volumes secondaires seront d'un seul niveau et incorporées au bâtiment principal et elles ne pourront dépasser en superficie au sol celle du bâtiment principal.

IX. MATERIAUX DE CONSTRUCTION

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions, ou avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les matériaux, appareils et rejointoiements offrant trop de régularité et effaçant le relief traditionnel des façades et pignons sont interdits. De même le recouvrement des toitures en matériaux de teinte blanche ou claire, même pour les bâtisses utilitaires ou techniques, est proscrié.

La pose des matériaux d'élévation se fera à joints horizontaux, non saillants et non teintés si la maçonnerie est nue.

La pose des matériaux de couverture se fera en lits horizontaux et non pas sur l'angle.

Les matériaux autorisés sont:

- pour **le parement des élévations**: les briques locales de teinte foncée, brune, brun rouge, brun rosâtre ou brun beige, les pierres calcaires et gréseuses, les briques recouvertes d'un badigeon ou d'un enduit de teinte blanche ou claire;
- pour **la couverture des toitures**: les ardoises naturelles ou artificielles de teinte foncée, les tuiles de teinte gris foncé, brune ou rouge brun.

Les matériaux modernes pourront être utilisés pour autant que, par leur tonalité et leur texture, ils présentent un aspect d'ensemble qui rappelle les bâtiments anciens traditionnels et prépare l'approche du noyau ancien du village.

Quand ils sont visibles des voies publiques, les pignons et façades latérales des bâtiments seront traités avec les mêmes matériaux, dans le même style et avec le même soin que les façades principales.

Pour **les châssis**, cadres et parties pleines des baies et ouvertures et des volets, les matériaux suivants sont admis:

- le bois traité au naturel ou teinté,
- le métal et le P.V.C., soit de la teinte du bois, soit teintés,

Les teintes seront dans une même gamme pour une même façade. Les teintes criardes ou insolites ne sont pas autorisées. Les châssis, encadrements et panneaux en aluminium naturel ou teinte champagne sont interdits. Les volets et battants des portes de garage seront pleins, munis de reliefs verticaux et les jours éventuels auront une allure verticale.

Les gouttières et descentes d'eau seront constituées de matériaux dont la teinte sera proche de celle du zinc pour les gouttières et de celle des matériaux de parement des élévations pour les descentes d'eau. Ces **matériaux et teintes** seront **mats**.

X. ZONE DE COURS ET JARDINS

A. LES VERANDAS :

La zone de cours et jardins pourra comprendre par parcelle **une véranda** accolée à l'arrière de l'habitation principale à condition:

1. qu'elle se situe dans le prolongement du bâtiment,
2. qu'elle ne comporte qu'un seul niveau,
3. que la profondeur ne dépasse pas **3,50 mètres**,
4. que la toiture et la façade arrière soient constituées de vitrage transparent et plan.

B. LES PISCINES ET ETANGS:

La zone de cours et jardins pourra comprendre par parcelle **une piscine non couverte ou un étang** placés à l'arrière de l'habitation principale à condition:

1. que l'aménagement soit à usage privé
2. que la superficie du plan d'eau n'excède pas 15 mètres carré,
3. que l'implantation se situe à 3 mètres au moins des limites mitoyennes,
4. que les bord ne dépassent pas le niveau naturel du sol de plus de 0,60 mètre de hauteur et, le cas échéant, que le talutage en vue de se raccorder au niveau naturel présente une pente inférieure à un quart.

C. LES ANTENNES DE RADIO-TELEVISION OU LES ANTENNES PARABOLIQUES :

La zone de cours et jardins pourra comprendre par parcelle **une antenne de radio-télévision ou une antenne parabolique** à condition:

1. que leur superficie ne dépasse pas 1 mètre carré,

2. qu'elles soient implantées à 3 mètres minimum des limites mitoyennes,
3. qu'elles prennent ancrage au sol dans les cours ou jardins implantés à l'arrière des habitations par rapport à la voirie ou sur une élévation ou sur un pan de toiture sis à l'arrière de l'habitation par rapport à la voirie ; dans le cas où elles prennent ancrage sur une élévation ou un pan de toiture, les antennes doivent être d'un ton similaire à celui de leur support.

D. AUTRES CONSTRUCTIONS :

Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle, à choisir parmi les cas suivants :

1. Les serres de **12 m² maximum** au total par parcelle implantées à **1 mètre minimum** de toute limite parcellaire et à **6 mètres minimum** du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.
2. Un abri de jardin d'une superficie **maximum** de **12 m²** répondant aux conditions suivantes :
 - 2.1- Distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond: **1 mètre minimum**.
 - 2.2- Distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales **1 mètre minimum**.
 - 2.3- Distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation **6 mètres minimum**.
 - 2.4- Hauteur sous corniche: **2,50 mètres maximum**.
 - 2.5- Hauteur de faîte: **3,50 mètres maximum**.
3. Une volière d'une superficie **maximum** de **12 m²** et dont la hauteur ne dépasse pas **2,50 mètres** à la corniche et **3,50 mètres** au faîte, calculée par rapport au niveau naturel du sol. Celle-ci sera implantée à **1 mètre minimum** de toute limite parcellaire. Le pigeonnier est strictement interdit dans le lotissement.
4. Matériaux :
 - 4.1- Pour les abris de jardin, les matériaux suivants seront utilisés: matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton **brun foncé**.
 - 4.2- Pour les volières, même matériaux que pour le poste 4.1 et treillis.
5. Mobilier de jardin – les candélabres – les jeux:

Le placement de mobilier de jardin tels que bancs, tables, sièges, feux ouverts ou barbecues, poubelles, compostières, pergolas ou colonne est autorisée pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas **2,5 mètres** et qu'il soit situé à un mètre au moins des limites mitoyennes.

Les appareillage strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant pas la hauteur de **3,5 mètres** sont autorisés à condition qu'ils soient situés à au moins **3 mètres minimum** des limites parcellaires.

E. DIVERS :

Au minimum trois arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitiers seront plantés endéans les trois ans du début de la construction.

XI. ZONES DE REcul

1. Sont seules autorisées les plantations, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.
2. Si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornements ne dépassant pas une hauteur de **1,50 m** par rapport au sol.

XII. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures sera de **2 mètres** sans préjudice du prescrit des **articles 25, 27 bis, 29 et 30** du Règlement Communal d'Urbanisme.

Les clôtures devront s'inspirer des critères suivants :

a) sur l'alignement:

Les clôtures seront constituées par:

1. une haie de un **mètre cinquante maximums** de hauteur (recul de **50 cm** sur l'alignement). En vertu de la circulaire ministérielle du 24.04.1985 (Moniteur Belge du 13.09.1985) la parcelle sera obligatoirement clôturée par une haie vive composée d'essences régionales (**aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert et if**).
2. Ces clôtures pourront être **doublées** d'un muret en briques de four de **teinte rouge-brun 75 cm maximum** de haut.

b) aux limites parcellaires:

Les clôtures seront constituées par:

1. Haie de **deux mètres maximum** de hauteur (recul de **50 cm** sur l'alignement). En vertu de la circulaire ministérielle du 24.04.1985 (Moniteur Belge du 13.09.1985) la parcelle sera obligatoirement clôturée par une haie vive composée d'essences régionales (**aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert et if**). En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas **inférieure à 1,50 mètres**. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.
2. Ces clôtures pourront être **doublées** soit d'une clôture en **treillis métallique plastifié de 2 mètres maximum** de haut, soit par des **plaques de béton** d'une hauteur maximum de **50 cm** avec **des piquets** reliés par un **treillis métallique plastifié** (hauteur totale de **2 mètres**).

Les clôtures seront érigées dans un délai de **trois ans** à dater du début des travaux de construction de l'habitation unifamiliale.

XII. DIVERS

Le relief du sol sera modifié tel que prévu aux plans de l'auteur de projet.

Les parcelles bâties doivent disposer, sur **domaine privé**, d'aires suffisantes pour la circulation, la manœuvre et le parcage des véhicules des résidents, des visiteurs.

En application du Décret-cadre modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments (MB du 29/05/2007) du 19 avril 2007, fixant les conditions générales des performances énergétiques pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, les demandes de permis d'urbanisme doivent respecter les dites conditions.

Doit être jointe, une note de calcul du niveau d'isolation thermique global ou bien une note de calcul des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé, l'une et l'autre établies de la façon déterminée par le Ministre. Ces documents sont à fournir en autant d'exemplaires que les plans à soumettre à l'Administration communale.

Tout **dépôt** de quelque nature que ce soit est interdit sur les parcelles du lotissement de même que toute publicité et toute installation d'abri fixe ou mobile pouvant être utilisé comme logement ou autre destination.

Une citerne à eau de pluie de 5.000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. La citerne pourra éventuellement se trouver dans les zones de recul à rue et latérales.

Pour les eaux usées et ménagères, il sera prévu pour chaque construction un dispositif conforme à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.

Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées d'un plan indiquant exactement le numéro du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.

En application notamment de l'article 91 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, modifié à ce jour, aucun lot ne pourra être vendu avant que les voiries desservant les parcelles du présent lotissement ne soient entièrement aménagées et équipées ou que le lotisseur n'ait déposé dans une Caisse de Consignations la somme nécessaire à leur exécution.

Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.

Si la société de distribution d'eau l'exige, la traversée unique de la voirie et la conduite de répartition, de même que le prolongement éventuel de la conduite existante sont à effectuer par le lotisseur.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, les plans présentés devront être établis conformément aux prescrits des articles 284 à 287 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme

XIII ANNEXES : extrait d'articles du règlement communal d'urbanisme de la Ville d'Enghien.

Article 25 :

Pour une même parcelle bâtie, les clôtures à front de voirie et latérales dans les zones de recul devront être traitées comme un ensemble harmonieux. Elles devront en outre s'harmoniser avec les clôtures des parcelles voisines conformes au présent règlement, notamment en ce qui concerne les hauteurs et les dispositifs utilisés.

Article 27 bis :

Les clôtures à front de voirie et latérales dans les zones de recul seront maintenues en bon état.

Le Collège échevinal pourra 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.

Article 29 :

Toute plantation dépassant **1,50 m** de hauteur est interdite dans la zone non aedificandi sur **50 m** de part et d'autre des jonctions ou intersections avec d'autres routes ou chemins et dans la partie concave des courbes de moins de **50 m** de rayon. Les clôtures à l'alignement ne peuvent dépasser **2 m** de hauteur, mais la vue ne peut être obstruée au-dessus de **1,50 m** et les murets ne peuvent dépasser **0,75 m** de hauteur.

Les entrées cochères peuvent offrir des hauteurs supérieures.

Les clôtures mitoyennes dans la zone non aedificandi ne peuvent dépasser **1,50 m** de hauteur

Article 30 :

Aux jonctions et intersections des autres voies carrossables, sur **10 m** de part et d'autre de l'angle des alignements, toute clôture ou plantation obstruant la vue ne peut dépasser **1,50 m** de hauteur.

XIII DENSITE - P/S

Densité

LOT 1	200 m ²	/	1725	=	0.11
LOT 2	200 m ²	/	1268	=	0.16
LOT 3	200 m ²	/	1268	=	0.16
LOT 4	200 m ²	/	1268	=	0.16
LOT 7	200 m ²	/	1270	=	0.16
LOT 8	200 m ²	/	2027	=	0.10

P/S

6 / 0.8826 = **7 habitations / hectare**

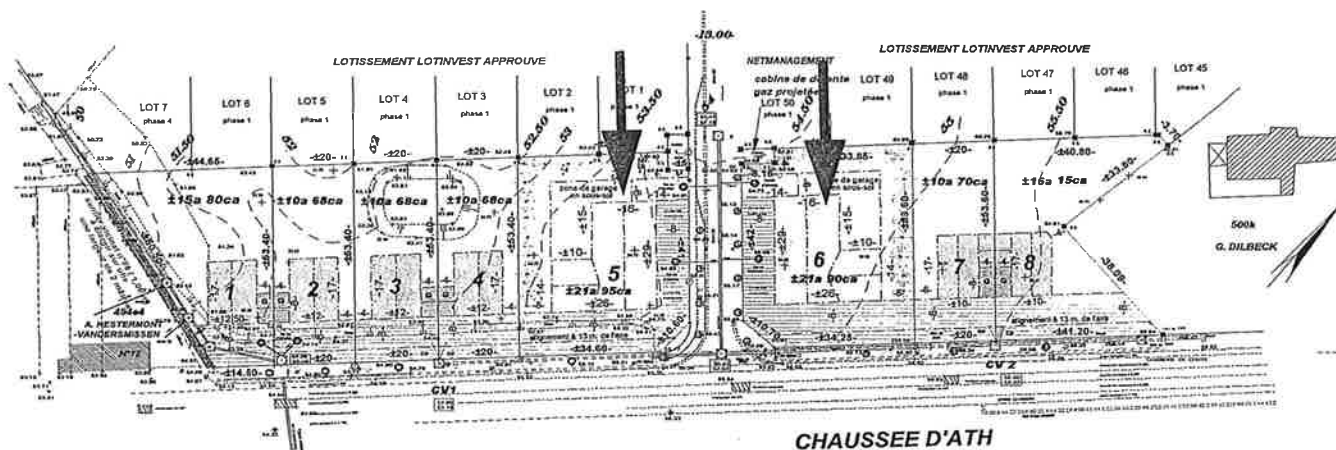
Titre II: Lots destinés à la construction d'immeuble multifamiliale (lots n°5 et 6)

PREAMBULE:

Ces deux lots constituent un véritable effet de porte d'entrée du lotissement situé à l'arrière et dénommé «lotissement Lotinvest». L'architecture de ceux-ci devra obligatoirement être identique en tout points. Aucune différence ne sera autorisée. L'entrée tant piétonne que motorisée se fera obligatoirement du côté de la rue dénommée «rue des Boutons d'Or» tel que prévu au plan de lotissement.

Les deux immeubles seront constitués d'un sous-sol comprenant les caves et les garages, d'un volume principal de maximum 4 niveaux et d'un volume secondaire de maximum 3 niveaux dont les caractéristiques sont mieux définies ci-dessous,

I. LOCALISATION DES PARCELLES CONCERNEES



II. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE

A.1 Délimitation :

Les lots repris ci-dessus sont destinés à la construction d'immeuble à appartements (une construction par lot).

Le commerce, l'artisanat et les professions libérales sont strictement interdits.

A.2 Généralités :

Les constructions devront respecter les caractéristiques **générales** de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre compte tenu que les lots dont question se situent en «Aire à protéger de Marcq». L'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions.

Les constructions ne pourront mettre en péril l'économie générale du lotissement. Elles devront former un ensemble cohérent porté sur le respect de l'alignement imposé, la configuration des zones affectées à la bâtisse, les formes simples, l'harmonie des percements de baies rappelant le dispositif des percements des constructions anciennes, et pour lequel il ne peut-être dérogé.

Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtant.

En particulier, les constructions devront obligatoirement s'inspirer des critères suivants:

1. formes simples, c'est-à-dire, selon des plans rectangulaires, pas de «décrochements» sensibles, tant en plan qu'en élévation.
2. l'ensemble des baies et ouvertures sera caractérisé par une dominante verticale marquée (rapport de la hauteur/largueur compris entre 1,2 et 1,5), rappelant le dispositif des percements dans les constructions anciennes. Les formes et les dimensions des percements seront réglées sur des modules cohérents entre eux. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade qu'elles surplombent et situées à l'aplomb des baies et ouvertures pratiquées dans celle-ci.
3. les portes d'entrée et de garages pourront avoir un rapport hauteur/largeur différent.
4. les toitures seront limitées au nu des pignons.
5. sont seuls autorisés les dépassants de toiture en murs gouttereaux, limités à la longueur du pureau d'une tuile (15 cm maximum) sans retour plat en dessous. En cas de réalisation d'une frise continue, celle-ci sera limitée à 20 cm maximum par rapport aux murs gouttereaux.
6. le système de récolte des eaux sera d'une demi lune ou un profilé similaire simple placé en conséquence de ce qui est dit précédemment.
7. les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage,
8. les terrasses sont interdites au niveau des étages et des toitures.
9. les petits balcons d'une profondeur de maximum 80 centimètres sont autorisés à la condition que ceux-ci s'intègrent à l'architecture du bâtiment.

B. PARCELLAIRE :

Le parcellaire prévu au plan de lotissement est fixé. Aucune modification du parcellaire n'est possible pour ces deux lots,

III. GABARITS

Les différents gabarits sont indiqués sur le plan de lotissement de la manière suivante, à savoir:

- le volume principal noté **VP**,
 - le volume secondaire noté **VS**.
1. le volume principal (noté VP) aura maximum 4 niveaux habitables, soit un rez-de-chaussée, 1^{er} étage, 2^{ème} étage partiellement engagé dans la toiture et un 3^{ème} étage sous toiture destiné aux chambres. Les combles ne pourront être aménagés.
 2. la hauteur sous gouttière du volume principal sera de 7 mètres, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble.
 3. le volume secondaire (noté VS) aura maximum 3 niveaux habitables, soit un rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage sous toiture. Les combles ne pourront être aménagés.
 4. la hauteur sous gouttière du volume principal sera de 5 mètres, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble.

IV GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ou en cuivre avec dauphins en fonte. Des matériaux synthétiques sont autorisés à la condition que la teinte sera voisine de celle du zinc pour les gouttières et de celle des matériaux d'élévation pour les descentes d'eau. Ces matériaux et teintes seront obligatoirement mats.

V IMPLANTATION

Une remarque importante:

Ci-après, lorsque l'on parle d'alignement, il faut savoir que celui-ci sera toujours pris à partir de la voirie communale dénommée «rue des Boutons d'Or».

A. L'ALIGNEMENT :

L'alignement, fixé conformément à l'article 137 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine par le Collège Echevinal, est une droite parallèle au filet d'eau distante du bord extérieur de celui-ci comme défini au plan de lotissement dûment approuvé.

Le volume principal sera implanté **parallèlement** à l'alignement défini au plan de lotissement dûment approuvé,

Le volume secondaire jouxtera le volume principal et sera implanté perpendiculairement à l'alignement défini au plan de lotissement dûment approuvé.

B. FRONT DE BATISSE AVANT:

L'implantation du bâtiment principal se fera selon le recul imposé au plan de lotissement par rapport à **l'alignement défini au poste V point A.**

Aucun volume secondaire ne pourra faire saillie sur le front de bâtisse avant.

C. DEGAGEMENTS LATERAUX:

Les dégagements latéraux sont:

⌘ pour la partie en sous-sol:

7 mètres pris par rapport au lot 1-2 ou 49-50

8 mètres pris par rapport à l'alignement qui est situé à 13 mètres de l'axe de la voirie régionale (chaussée d'Ath)

⌘ pour le bâti hors sol:

13 mètres pris par rapport au lot 1-2 ou 49-50

8 mètres pris par rapport à l'alignement qui est situé à 13 mètres de l'axe de la voirie régionale (chaussée d'Ath)

D. PROFONDEUR MAXIMUM DE LA CONSTRUCTION :

La figure capable de bâtisse est limitée comme indiquée au plan de lotissement dûment approuvé.

VI. TOITURES

1. Le volume principal (noté VP) et le volume secondaire (noté VS) comprendront une toiture à **faîte central** et à **deux versants** continus de même inclinaison et de même longueur de pente.
2. Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordement marquant, ni élément saillant détruisant la volumétrie du bâtiment.
3. La pente des versants sera comprise entre **35 et 45 degrés.**
4. Le faîtage du volume principal sera parallèle à l'alignement défini par rapport à la voirie communale dénommée «rue des Boutons d'Or»
5. Le faîtage du volume secondaire sera perpendiculaire à l'alignement défini par rapport à la voirie communale dénommée «rue des Bouton d'Or»
6. Les percements dans les toitures devront rester modestes et ne seront pas soulignés par des corniches, trumeaux, montants et joues de grandes dimensions, ni de couleur blanche ou claire. Les lucarnes seront de petites dimensions pour laisser intacte la valeur et l'unité de la toiture. Elles seront en bâtière ou passante. Les lucarnes seront établies dans la moitié inférieure des versants de toiture et seront en rapport de proportion et de symétrie avec les ouvertures de la façade qu'elles surplombent et disposées à un même niveau. Des châssis de fenêtre pourront être incorporés dans la toiture. Le total de leur largeur ne pourra excéder les 2/5 de la largeur de la toiture.
7. Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques pourront être incorporés dans la toiture pour autant que l'ensemble des panneaux soit fixé sur la toiture et qu'il ne présente aucun débordement par rapport au bâtiment ou qu'il soit encastré dans le plan de la toiture
8. Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

VII. GARAGES:

L'implantation des garages devra obligatoirement en sous sol avec l'accès le plus direct à la voirie. Cet accès se fera à l'endroit préétabli et indiqué au plan de lotissement.

Il sera prévu obligatoirement, dans le garage en sous-sol, deux places de parking par appartements.

VIII. MATERIAUX DE CONSTRUCTION

La tonalité et la texture des matériaux de parement des élévations et de couverture des toitures d'un même volume s'harmoniseront entre elles et avec celles des volumes voisins existants dont les caractéristiques répondent aux présentes prescriptions, ou avec celles du volume ancien en cas de reconstruction, de transformation ou d'agrandissement de celui-ci.

Les matériaux, appareils et rejointoiements offrant trop de régularité et effaçant le relief traditionnel des façades et pignons sont interdits. De même le recouvrement des toitures en matériaux de teinte blanche ou claire, même pour les bâtisses utilitaires ou techniques, est pros crit.

La pose des matériaux d'élévation se fera à joints horizontaux, non saillants et non teintés si la maçonnerie est nue.

La pose des matériaux de couverture se fera en lits horizontaux et non pas sur l'angle.

Les matériaux autorisés sont:

- pour **le parement des élévations**: les briques locales de teinte foncée, brune, brun rouge, brun rosâtre ou brun beige, les pierres calcaires et gréseuses, les briques recouvertes d'un badigeon ou d'un enduit de teinte blanche ou claire;
- pour **la couverture des toitures**: les ardoises naturelles ou artificielles de teinte foncée, les tuiles de teinte gris foncé, brune ou rouge brun.

Les matériaux modernes pourront être utilisés pour autant que, par leur tonalité et leur texture, ils présentent un aspect d'ensemble qui rappelle les bâtiments anciens traditionnels et prépare l'approche du noyau ancien du village.

Quand ils sont visibles des voies publiques, les pignons et façades latérales des bâtiments seront traités avec les mêmes matériaux, dans le même style et avec le même soin que les façades principales.

Pour **les châssis**, cadres et parties pleines des baies et ouvertures et des volets, les matériaux suivants sont admis:

- le bois traité au naturel ou teinté,
- le métal et le P.V.C., soit de la teinte du bois, soit teintés,

Les teintes seront dans une même gamme pour toutes les façades. Les teintes criardes ou insolites ne sont pas autorisées. Les châssis, encadrements et panneaux en aluminium naturel ou teinte champagne sont interdits. Les volets et battants des portes de garage seront pleins, munis de reliefs verticaux et les jours éventuels auront une allure verticale.

Les gouttières et descentes d'eau seront constituées de matériaux dont la teinte sera proche de celle du zinc pour les gouttières et de celle des matériaux de parement des élévations pour les descentes d'eau. Ces **matériaux** et **teintes** seront **mats**.

IX. ZONE DE COURS ET JARDINS

CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES:

1. **Un abri de jardin** d'une superficie **maximum** de **12 m²** répondant aux conditions suivantes :

- 1.1- Distance entre l'abri et la limite parcellaire de fond: **1 mètre minimum**.
- 1.2- Distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales **1 mètre minimum**.
- 1.3- Distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation **6 mètres minimum**.
- 1.4- Hauteur sous corniche: **2,50 mètres maximum**.
- 1.5- Hauteur de faîte: **3,50 mètres maximum**.
- 1.6- Matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

2. **Mobilier de jardin – les candélabres – les jeux :**

Le placement de mobilier de jardin tels que bancs, tables, sièges, feux ouverts ou barbecues, poubelles, compostières, est autorisée pour autant que la hauteur totale ne dépasse pas 2,5 mètres et qu'il soit situé à un mètre au moins des limites mitoyennes.

Les appareillage strictement nécessaires à la pratique des jeux ne dépassant pas la hauteur de 3,5 mètres sont autorisés à condition qu'ils soient situés à au moins 3 mètres minimum des limites parcellaires.

X. ZONES DE REcul

1. Sont seules autorisées les plantations, les clôtures, les ouvrages nécessaires aux accès, les revêtements d'accès.
2. Si le terrain le permet, la zone de recul sera agrémentée de parterres, buissons et plantations d'ornements ne dépassant pas une hauteur de **1,50 m** par rapport au sol.

XI. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures sera de **2 mètres** sans préjudice du prescrit des **articles 25, 27 bis, 29 et 30** du Règlement Communal d'Urbanisme.

Les clôtures devront s'inspirer des critères suivants :

a) sur l'alignement:

Les clôtures seront constituées par:

1. Haie de un **mètre cinquante maximums** de hauteur (recul de **50 cm** sur l'alignement). En vertu de la circulaire ministérielle du 24.04.1985 (M.B. du 13.09.1985) la parcelle sera obligatoirement clôturée par une haie vive composée d'essences régionales (**aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert et if**).
2. Ces clôtures pourront être **doublées** d'un muret en briques de four de **teinte rouge-brun 75 cm maximum** de haut.

b) aux limites parcellaires:

Les clôtures seront constituées par:

1. Haie de **deux mètres maximum** de hauteur (recul de **50 cm** sur l'alignement). En vertu de la circulaire ministérielle du 24.04.1985 (M.B. du 13.09.1985) la parcelle sera obligatoirement clôturée par une haie vive composée d'essences régionales (**aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, sureau noir, houx vert et if**). En cas de taille, la hauteur de la haie ne sera pas **inférieure à 1,50 mètres**. Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant.

2. Ces clôtures pourront être **doublées** soit d'une clôture en **treillis métallique plastifié** de **2 mètres maximum** de haut, soit par des **plaques de béton** d'une hauteur maximum de **50 cm** avec des **piquets** reliés par un **treillis métallique plastifié** (hauteur totale de **2 mètres**).
3. Un écran végétal constitué d'arbres à haute tige d'essence indigène (recul de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires) doublera obligatoirement les clôtures et/ou haies de façon à créer un tampon végétal afin d'assurer une « certaine intimité » aux différents lots jouxtant cette propriété.
Cet écran devra obligatoirement figurer sur le plan d'implantation qui reprendra les éléments essentiels tel que les essences utilisées, etc. ...

Les clôtures seront érigées dans un délai de **deux ans** à dater du début des travaux de construction de l'immeuble.

XII. DIVERS

Le relief du sol sera modifié tel que prévu aux plans de l'auteur de projet.

Les parcelles bâties doivent disposer, sur domaine privé, d'aires suffisantes pour la circulation, la manœuvre et le parage des véhicules des résidents, des visiteurs.

En application du Décret-cadre modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments (MB du 29/05/2007) du 19 avril 2007, fixant les conditions générales des performances énergétiques pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, les demandes de permis d'urbanisme doivent respecter les dites conditions.

Doit être jointe, une note de calcul du niveau d'isolation thermique global ou bien une note de calcul des besoins en énergie de chauffage par mètre carré de plancher chauffé, l'une et l'autre établies de la façon déterminée par le Ministre. Ces documents sont à fournir en autant d'exemplaires que les plans à soumettre à l'Administration communale.

Tout dépôt de quelque nature que ce soit est interdit sur les parcelles du lotissement de même que toute publicité et toute installation d'abri fixe ou mobile pouvant être utilisé comme logement ou autre destination.

Des citernes à eau de pluie pour une valeur de 15.000 litres minimum seront installées pour chaque immeuble. Les citernes pourront éventuellement se trouver dans les zones de recul à rue.

Pour les eaux usées et ménagères, il sera prévu pour chaque construction un dispositif conforme à la réglementation en vigueur au moment de la délivrance du permis d'urbanisme.

Toutes demandes d'autorisation de construire sur les terrains faisant l'objet du présent lotissement seront accompagnées d'un plan indiquant exactement le numéro du lot intéressé par la demande ainsi que la référence du lotissement.

En application notamment de l'article 91 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, modifié à ce jour, aucun lot ne pourra être vendu avant que les voiries desservant les parcelles du présent lotissement ne soient entièrement aménagées et équipées ou que le lotisseur n'ait déposé dans une Caisse de Consignations la somme nécessaire à leur exécution.

Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.

Si la société de distribution d'eau l'exige, la traversée unique de la voirie et la conduite de répartition, de même que le prolongement éventuel de la conduite existante sont à effectuer par le lotisseur.

Lors de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, les plans présentés devront être établis conformément aux prescrit des articles 284 à 287 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme

XIII ANNEXES : extrait d'articles du règlement communal d'urbanisme de la Ville d'Enghien.

Article 25 :

Pour une même parcelle bâtie, les clôtures à front de voirie et latérales dans les zones de recul devront être traitées comme un ensemble harmonieux. Elles devront en outre s'harmoniser avec les clôtures des parcelles voisines conformes au présent règlement, notamment en ce qui concerne les hauteurs et les dispositifs utilisés.

Article 27 bis :

Les clôtures à front de voirie et latérales dans les zones de recul seront maintenues en bon état.
Le Collège échevinal pourra 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.

Article 29 :

Toute plantation dépassant **1,50 m** de hauteur est interdite dans la zone non aedificandi sur **50 m** de part et d'autre des jonctions ou intersections avec d'autres routes ou chemins et dans la partie concave des courbes de moins de **50 m** de rayon. Les clôtures à l'alignement ne peuvent dépasser **2 m** de hauteur, mais la vue ne peut être obstruée au-dessus de **1,50 m** et les murets ne peuvent dépasser **0,75 m** de hauteur.

Les entrées cochères peuvent offrir des hauteurs supérieures.

Les clôtures mitoyennes dans la zone non aedificandi ne peuvent dépasser **1,50 m** de hauteur

Article 30 :

Aux jonctions et intersections des autres voies carrossables, sur **10 m** de part et d'autre de l'angle des alignements, toute clôture ou plantation obstruant la vue ne peut dépasser **1,50 m** de hauteur.

XIV DENSITE - P/S

Densité

LOT 5 1700 m² / 2910 = 0.58

LOT 6 1700 m² / 2910 = 0.58

P/S

2 / 0.5840 = **4 habitations / hectare**