



Namur, le

19. 12. 2024

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

DIRECTION DE NAMUR

Place Léopold, 3

5000 Namur

Tél. 081/24 61 11

Fax 081/24 61 55

Collège communal de WALCOURT

Place de l'Hôtel de Ville, 3

5650

Walcourt

Vos réf.:

Nos réf.: F0114/93088/LFD2/2024/1//2386498

Annexe(s):

Votre contact: Raskin Bernard | [bernard.andre.raskin@spw.wallonie.be](mailto:bernard.andre.raskin@spw.wallonie.be)

**OBJET : Demande de permis d'urbanisation – Décision du Fonctionnaire délégué.**

**Commune :** WALCOURT

**Projet :** Modification d'un permis d'urbanisation délivré le 6/9/1979 et modifié le 11/2/1985

**Adresse du bien :** Allée des Coquelicots - Allée des Pensées - Allée des Pâquerettes à 5650 WALCOURT

**Références cadastrales :** WALCOURT 12 DIV Section B N° 85A10, 85A11, 85A13, 85A14, 24T, 24V, 80B, 80C, 85B9, 85B11, 85B12, 85B13, 85A16, 85A17, 85A18, 85A19, 24M, 85D18, 85D20, 85E11, 85E13, 85D11, 85D12, 85D14, 85D15, 85F9, 85F10, 85F11, 85F12, 85E14, 85E16, 85E17, 85E19, 85B20, 85C8, 85C9, 85C10, 85B14, 85B15, 85B17, 85B18, 85C18, 85C19, 85C20, 85D9, 85C11, 85C13, 85C16, 85C17, 85K11, 85K13, 85K14, 85K17, 85H15, 85H16, 85H18, 85K10, 85L14, 85L15, 85L16, 85L18, 85K19, 85L9, 85L10, 85L12, 85G11, 85G13, 85G14, 85G15, 85F14, 85F15, 85F16, 85F18, 85H9, 85H10, 85H12, 85H14, 85G16, 85G17, 85G18, 85G19, 85R9, 85R10, 85R12, 85R13, 85P15, 85P16, 85P17, 85P19, 85S8, 85S11, 85S13, 85S14, 85R14, 85R15, 85R16, 85R18, 85M18, 85M19, 85N9, 85N10, 85M9, 85M11, 85M13, 85M17, 85N18, 85P10, 85P11, 85P13, 85N12, 85N14, 85N15, 85N16, 85W17, 85W18, 85X11, 85X13, 85W10, 85W12, 85W15, 85W16, 85X20, 85Y7, 85Y9, 85Y10, 85X14, 85X15, 85X17, 85X19, 85T10, 85T12, 85T15, 85T16, 85S16, 85S17, 85S19, 85T9, 85V17, 85V19, 85W8, 85W9, 85T18, 85V11, 85V13, 85V14, 85Y18, 85Y20, 85Z8, 85Z9, 85Y12, 85Y13, 85Y15, 85Y16, 85Z19, 85Z20, 85Z11, 85Z13, 85Z14, 85Z16

**Demandeur :** ADMINISTRATION COMMUNALE (Madame Laurence LOCATELLI)

Madame, Monsieur

Je vous prie de trouver, en annexe, copie de la décision prise concernant la demande de permis visée sous objet.

J'adresse par même courrier, copie de la présente décision au demandeur.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Fonctionnaire délégué,



Edouard LIBOTTE  
Directeur



## DECISION D'OCTROI DE MODIFICATION DU PERMIS D'URBANISATION PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Considérant que l'ADMINISTRATION COMMUNALE (Laurence LOCATELLI) a introduit une demande de modification du permis d'urbanisation, relative à un bien sis Allée des Coquelicots - Allée des Pensées - Allée des Pâquerettes à 5650 WALCOURT cadastré WALCOURT 12 DIV Section B N° 85A10, 85A11, 85A13, 85A14, 24T, 24V, 80B, 80C, 85B9, 85B11, 85B12, 85B13, 85A16, 85A17, 85A18, 85A19, 24M, 85D18, 85D20, 85E11, 85E13, 85D11, 85D12, 85D14, 85D15, 85F9, 85F10, 85F11, 85F12, 85E14, 85E16, 85E17, 85E19, 85B20, 85C8, 85C9, 85C10, 85B14, 85B15, 85B17, 85B18, 85C18, 85C19, 85C20, 85D9, 85C11, 85C13, 85C16, 85C17, 85K11, 85K13, 85K14, 85K17, 85H15, 85H16, 85H18, 85K10, 85L14, 85L15, 85L16, 85L18, 85K19, 85L9, 85L10, 85L12, 85G11, 85G13, 85G14, 85G15, 85F14, 85F15, 85F16, 85F18, 85H9, 85H10, 85H12, 85H14, 85G16, 85G17, 85G18, 85G19, 85R9, 85R10, 85R12, 85R13, 85P15, 85P16, 85P17, 85P19, 85S8, 85S11, 85S13, 85S14, 85R14, 85R15, 85R16, 85R18, 85M18, 85M19, 85N9, 85N10, 85M9, 85M11, 85M13, 85M17, 85N18, 85P10, 85P11, 85P13, 85N12, 85N14, 85N15, 85N16, 85W17, 85W18, 85X11, 85X13, 85W10, 85W12, 85W15, 85W16, 85X20, 85Y7, 85Y9, 85Y10, 85X14, 85X15, 85X17, 85X19, 85T10, 85T12, 85T15, 85T16, 85S16, 85S17, 85S19, 85T9, 85V17, 85V19, 85W8, 85W9, 85T18, 85V11, 85V13, 85V14, 85Y18, 85Y20, 85Z8, 85Z9, 85Y12, 85Y13, 85Y15, 85Y16, 85Z19, 85Z20, 85Z11, 85Z13, 85Z14, 85Z16 et ayant pour objet Modification d'un permis d'urbanisation délivré le 6/9/1979 et modifié le 11/2/1985 ;

Vu que cette demande a été introduite le 14/08/2024 ;

Vu le relevé des pièces manquantes du 04/09/2024 ;

Vu les compléments de dossiers introduits le 20/09/2024 ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 14/10/2024 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22 du Code, le fonctionnaire délégué est compétent puisque le permis concerne, en tout ou en partie, des actes et travaux :

1° projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de modification du permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que le bien considéré est repris au plan de secteur de Philippeville Couvin approuvé par A.R. du 24 avril 1980, pour plus grande partie en zone de loisir et pour plus petites parties en zone agricole et en zone forestière ;

Considérant que le bien considéré est repris en habitat permanent ;

Considérant que le bien considéré est traversé par des axes de ruissellement aléa faible ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Direction du Développement rural - Service extérieur de Ciney, sollicité en date du 14/10/2024 et transmis en date du 22/10/2024 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 14/10/2024 et transmis en date du 08/11/2024 est favorable ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Nature et Forêts - Direction de Namur, sollicité en date du 14/10/2024 et transmis en date du 19/11/2024 est favorable conditionnel ;

Vu que l'avis de la Direction du Développement Rural est libellé comme suit :

La Direction du Développement Rural rend des avis dans le cadre des demandes de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 concernant des actes et travaux situés en zone agricole au plan de secteur à l'exclusion des transformations de bâtiments sans agrandissement et sans modification de destination (articles D.IV.35 et R.IV.35 du CoDT). Cet avis est guidé par l'analyse du projet quant à son adéquation avec la zone agricole.

**AVIS D'IMPLANTATION : AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :**

La demande concerne les modifications des prescriptions dans le lotissement sans modification du périmètre extérieur. Ce lotissement qui est principalement situé en zone de loisirs et de façon non significative en zone agricole.

Considérant ces éléments.

Considérant que le projet aura peu d'impact sur l'activité et la zone agricole à cet endroit.

Mon administration émet un avis favorable à cette demande moyennant la prise en compte des remarques émises ci-dessous :

On veillera à ce que le chemin d'accès aux parcelles agricoles situé à l'arrière des parcelles à lotir numéro 24R, 24T, 85F9, 85R4 reste accessible pour le charroi lourd agricole. Pour cela le chemin doit idéalement mesurer 6 M de large au moins.

Je vous saurais gré de bien vouloir transmettre copie du permis délivré.

Vu que l'avis de la Cellule GISER est libellé comme suit :

**AVIS FAVORABLE**

Motivation

Sur base du dossier, des éléments mis à disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.

Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.

La Cellule GISER émet dès lors un avis favorable.

La Cellule GISER se tient à votre disposition pour toute question relative à cet avis ;

Vu que l'avis du Département de la Nature et des Forêts est libellé comme suit :

En réponse à votre lettre du 14/10/2024 (réceptionnée le 15/10/2024) relative à l'objet repris sous rubrique, je vous prie de trouver ci-dessous, l'avis du Département de la Nature et des Forêts.

Considérant que le projet vise la modification du permis d'urbanisation ;

Considérant que le projet est situé en zone de loisirs et en zone forestière au plan de secteur ;

Considérant que moyennant certaines conditions, ce projet n'est pas susceptible d'impact prévisible en matière de conservation de la nature ;

Le DNF émet **un avis favorable aux conditions suivantes :**

- 1. Respect intégral de la zone forestière ;**
- 2. Dans les prescriptions urbanistiques, prévoir des plantations de haies mitoyennes indigènes en mélange.**

Afin de compléter notre dossier, je vous saurais gré de bien vouloir me faire parvenir une copie de votre décision ;

Considérant que la demande vise la modification du permis d'urbanisation délivré le 06 septembre 1979 à Monsieur LECHAT mandaté par les propriétaires associés du parc résidentiel « Bois de Thy » et modifié le 11 février 1985 ;

Considérant que les modifications concernent principalement :

- La modification de l'appellation du lotissement (lotissement du « Bois de Thy » à la place du « Parc résidentiel Plein soleil – Bois de Thy », dénomination liée au Parc résidentiel de vacances) ;
- La destination du bien : réservée principalement à la résidence et l'habitat fixe, permanent et unifamilial ;
- Les prescriptions relatives aux résidences : interdiction du placement de caravanes, impositions pour l'égouttage, modification de la dénomination des voiries.

- L'ajout du lot 9 en zone résidentielle.
- Le changement du nom des allées conformément à la décision du Conseil communal du 31/08/2021 comme suit :
  - o Allée 1 devient Allée des Coquelicots
  - o Allée 2 devient Allée des Pensées
  - o Allée 3 devient Allée des Pâquerettes ;

Vu l'arrêté du gouvernement wallon du 16 mai 2013 adoptant la cartographie des sites concernés par l'habitat permanent, modifié par arrêtés du Gouvernement wallon du 20 juillet 2017 et 24 juillet 2018 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 novembre 2018 adoptant le projet de liste des zones de loisirs répondant aux conditions de l'article D.II.64 du CoDT en vue de bénéficier des affectations de la zone d'habitat vert visées à l'article D.II.25bis du même Code ;

Considérant qu'à la suite de l'entrée en vigueur du décret du 16 novembre 2017 relatif à la création d'une zone d'habitat vert au plan de secteur, le CoDT initie une procédure qui permet aux autorités locales qui le souhaitent de demander au Gouvernement Wallon de convertir certaines zones de loisirs touchées par le phénomène de l'habitat permanent en zone d'habitat vert ;

Considérant qu'en séance du 23 avril 2018, le Conseil communal a décidé de s'engager dans la procédure de reconversion de la totalité de la zone de loisirs du parc résidentiel Bois de Thy à Laneffe, en zone d'habitat Vert ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 mars 2020 inscrivant la zone de loisirs dite du « Bois de Thy » à Walcourt sur la liste des zones de loisirs répondant aux conditions de l'article D.II.64 du CoDT en vue de bénéficier de l'affectation de la zone d'habitat vert visée à l'article D.II.25bis du même Code ;

Vu que cet arrêté du Gouvernement wallon précise que l'affectation en zone d'habitat vert est soumise à une clause de réversibilité si dans les cinq ans d'entrée en vigueur du présent arrêté :

- 1° la commune n'a pas repris les voiries dans la zone ;
- 2° la commune n'a pas équipé la zone en eau et électricité et répondu aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ;

Considérant que dans une délibération du 19 octobre 2020, le Conseil communal constate notamment que :

« Considérant que le parc résidentiel du Bois de Thy est donc existant depuis plus de 30 ans ; que depuis son existence les voiries sont utilisées par le public de manière continue et ininterrompue depuis plus de 30 ans ; Considérant que les voiries du parc résidentiel du Bois de Thy sont utilisées par les habitants du Bois de Thy, par les services de la poste, de ramassage des déchets et les services de secours ; que les voiries sont alimentées par les réseaux d'eau, d'électricité et d'internet ; que le service technique des Travaux effectue de petits entretiens occasionnels ainsi que le déneigement en période hivernale » ;

Considérant que dans le cadre de cette même délibération le Conseil communal a décidé :

- De constater la création de la voirie dans le Parc résidentiel du Bois de Thy à LANEFPE par le passage du public continu, non interrompu et non équivoque, à des fins de circulation publique, pendant 30 ans.
- De charger le Collège communal d'informer le Gouvernement wallon par envoi dans les 15 jours à dater de sa décision.
- D'informer le public de la décision par voie d'avis. La décision sera intégralement affichée, sans délai et durant 15 jours. La décision sera notifiée intégralement et sans délai aux propriétaires riverains ;

Considérant que conformément au prescrit de l'article D.IV.95.§.2 du CoDT, le Collège communal a adressé par envoi, une copie conforme de sa demande de modification du permis d'urbanisation à tous les propriétaires d'un lot au sein du lotissement ;

Considérant que la preuve d'envoi a été annexé à la demande ;

Considérant qu'une réclamation a été adressée au Fonctionnaire délégué à la suite de cette information ;

Considérant que les remarques de la réclamante sont les suivantes :

« Dans le cadre 2, il est mentionné, je cite :

- Les prescriptions relatives aux résidences : interdiction du placement de caravanes → Les caravanes présentes auront – elles également l'obligation d'être remplacées par un autre

logement ou bien celles présentent pourront rester sur place ? Si une des caravanes devait être changée, qui sera sur place pour se rendre compte qu'une nouvelle caravane ne sera pas placée ?

- L'ajout du lot 9 en zone résidentielle → où se situe ce lot 9 ? pourquoi ne pas avoir placé tout le domaine en zone résidentielle ?

Dans les prescriptions urbanistiques mêmes, dans implantation :

- La superficie au sol du volume principal est de 60M2 maximum, y compris auvent, pergolas, terrasse couverte et vérandas. → maintenant que le bois est passé en habitat permanent et unifamilial, ne serait-il pas pertinent d'augmenter le volume au sol ? Des habitants ont déjà dû demander des dérogations afin de pouvoir construire une superficie plus grande car grande famille.
- Un seul volume annexe d'une superficie maximum de 20M2 en plus du volume principal, est autorisé, par lot → un peu léger car si les 60M2 sont maintenus, nous avons besoin de place supplémentaire, je porte à votre attention qu'aucune cave ou grenier n'est possible avec ce type de volume pour le logement principal.

Je pense que c'est déjà un chemin parcouru d'être passé enfin de domaine de seconde résidence à habitat permanent pour terminer par habitat vert, ce que les habitants du domaine auraient souhaité, au vu des constructions présentes juste à sa sortie (rue Tienne du Moulin- Rue notre Dame de Champs et rue de la Sittelle, c'est de pouvoir avoir plus de marge de manoeuvre pour les constructions et ainsi avoir une vue uniforme avec la continuité de ces rues précitées.

Je vous souhaite bonne réception de mon courrier qui, je l'espère, retiendra votre attention et pourrait vous amener à réfléchir à une autre adaptation de ce permis d'urbanisation » ;

Considérant la modification du permis d'urbanisation a pour but d'adapter et de conformer les anciennes prescriptions aux nouvelles conditions fixées dans l'article D.II.25bis du CoDT, définissant la zone d'habitat vert ;

Considérant que la zone d'habitat vert est principalement destinée à la résidence répondant aux conditions suivantes :

- 1° Chaque parcelle destinée à recevoir une résidence doit présenter une superficie minimale de 200 mètres carrés nets ;
- 2° Le nombre de parcelle à l'hectare calculé sur l'ensemble de la zone ne peut être inférieur à quinze et ne peut excéder trente-cinq ;
- 3° Les résidences sont des constructions de 60 mètres carrés maximum de superficie brute de plancher, sans étage, à l'exception des zones bénéficiant d'un permis de lotir ou d'un permis d'urbanisation existant et permettant une superficie d'habitation plus grande ;
- 4° A titre exceptionnel et pour autant qui leur est réservé ne dépasse pas 2% du nombre de parcelles de la zone, peuvent y être admises des constructions ou installations favorisant le tourisme alternatif répondant aux conditions visées au 3° en ce compris les yourtes et les cabanes dans les arbres ;

Considérant que l'objectif de la présente demande est de destiner principalement le lotissement à la résidence à savoir de l'habitat résidentiel, permanent et unifamilial ;

Considérant que l'article D.IV.95.§1<sup>er</sup> du CoDT précise que les dispositions réglant le permis d'urbanisation sont applicables à sa modification ; Que toutefois, le dossier visé à l'article D.IV.28 comporte uniquement les éléments en lien avec la modification projetée ;

Considérant qu'il n'est pas prévu de modifier le plan de lotissement autorisé par le permis du 6 septembre 1979 ;

Considérant qu'il est proposé de remplacer les prescriptions urbanistiques datées du 6 septembre 1979 et du 11 février 1985 ; Que les prescriptions proposées s'appliquent donc au plan d'occupation du sol du 06/09/1979 ;

Considérant qu'il est indiqué au paragraphe « Morcellement » des prescriptions urbanistiques que le parcellaire tel que qu'il figure au plan d'occupation du sol est de stricte application ;

Considérant que cette prescription doit être revue dès lors que la division parcellaire du permis d'urbanisation a perdu son caractère obligatoire ;

Considérant que les zones de jardins, des lots situés côté Est et Sud sont pour partie reprises en zone forestière au plan de secteur ;

F0114/93088/LFD2/2024/1/2386498

Considérant que le caractère boisé de ces parties de jardin, situées en zone forestière au plan de secteur, doit être préservé ;

Considérant que moyennant le respect de certaines conditions le projet est de nature à améliorer le cadre de vie et la qualité de l'habitat ;

Pour les motifs précités,

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : La modification du permis d'urbanisation sollicité par l'ADMINISTRATION COMMUNALE (Laurence LÖCATELLI) est octroyée aux conditions suivantes :

1. L'article « Morcellement » du cahier des prescriptions urbanistiques est remplacé par :  
Morcellement  
Le parcellaire tel que figurant au plan d'occupation du sol est indicatif. Les lots auront une superficie minimum de 200 m<sup>2</sup>.  
Chaque lot ne peut recevoir qu'une seule habitation.
2. L'article « Zone de cours et jardins » des prescriptions urbanistique est complété par :  
Les parties de jardins situées en zone forestière au plan de secteur conserveront un caractère boisé.
3. Le permis est délivré aux conditions des avis du Département de la Nature et des Forêts et de la Direction du Développement Rural.
4. Le demandeur fera parvenir au Fonctionnaire Délégué une copie de l'acte de base modificatif enregistré prévu par la loi.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au Collège communal de la commune de WALCOURT.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois, décrets ou règlements.

**19. 12. 2024**

A Namur, le.....

Le Fonctionnaire délégué,



Edouard LIBOTTE  
Directeur

**EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL****VOIES DE RECOURS**

## Art. D.IV.63

§1<sup>er</sup>. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi **à l'adresse du directeur général de l'administration** dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46, D.IV.62 et D.IV.91;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup>;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient **un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement**, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

## Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

## Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal 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 Code, 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 soit :

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2**

## Art. D.IV.98

Sans préjudice de l'article D.VII.20, §1<sup>er</sup>, l'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.



**AFFICHAGE DU PERMIS**

## Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, 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, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

**NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX**

## Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

**INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

## Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation validée par les soins du collège communal. La décision du collège communal qui valide l'implantation sur place est antérieure au jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

**CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**

## Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit, sauf lorsque la charge est imposée en numéraire, fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

## Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

**PEREMPTION ET CADUCITE DU PERMIS**

## Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

## Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

F0114/93088/LFD2/2024/1/2386498

## Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

## Art. D.IV.84

§1er. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1er.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1er. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1er à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

## Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

## Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

## Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou l'administration pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

**SUSPENSION DU PERMIS**

## Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

## Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62.

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 41, §1° du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet

F0114/93088/LFD2/2024/1/2386498

1973 sur la conservation de la nature, il n'est suspendu que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte et durant le temps nécessaire à l'obtention des dérogations requises en vertu de cette loi.

#### Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

### **RETRAIT DE PERMIS**

#### Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 .

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 41, §2° du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est retiré que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités.

### **CESSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.92

§1<sup>er</sup>. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

### **RENONCIATION AU PERMIS**

#### Art. D.IV.93

§1<sup>er</sup>. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.



## Lotissement du Bois de Thy – Prescriptions urbanistiques

### **Introduction**

Les présentes prescriptions remplacent les prescriptions urbanistiques datées du 06/09/1979 et du 11/02/1985.

Elles s'appliquent sur l'ensemble du périmètre défini au plan d'occupation du sol du 06/09/1979. Le périmètre du lotissement ainsi que le parcellaire restent inchangés.

Le respect des présentes prescriptions ne dispense pas les propriétaires, acquéreurs et leurs ayants-droits de l'obligation de satisfaire à toutes normes et règles en matière technique, d'hygiène, de salubrité, de confort, de sécurité et d'environnement, ni de se conformer à toutes les prescriptions réglementaires (Code du logement, Code civil, Code rural, ...).

### **Définitions**

Volume principal : volume possédant le cubage le plus important.

Volume annexe : construction ou installation fixe non attenante au volume principal et non destiné au logement (remise, abri de jardin, abri pour bois, serre, car port, garage).

Façade principale : élévation orientée vers la voirie.

### **Destination**

Le lotissement Bois de Thy est situé dans une zone d'habitat vert (art.D.II.25bis du CoDT).

Le lotissement Bois de Thy est principalement destiné à la résidence. Il comportera des constructions destinées à l'habitat résidentiel, permanent et unifamilial.

### **Morcellement**

Le parcellaire tel qu'il figure au plan d'occupation du sol est de stricte application. Chaque lot ne peut comporter qu'une seule résidence.

Les lots ne pourront être subdivisés, sauf dans les cas de résidences multiples déjà existantes sur une même parcelle et pour autant que la superficie des parcelles issues de la division soit supérieure à 200 m<sup>2</sup> (conformément à l'article D.II.25bis du CoDT).

Plusieurs lots contigus peuvent être réunis mais ils ne pourront recevoir qu'une seule résidence.

### **Implantation**

Une seule construction est admise par lot. La superficie au sol du volume principal est de 60m<sup>2</sup> maximum, y compris auvents, pergolas, terrasses couvertes et vérandas.

Un seul volume annexe (remise, rangement, abri de jardin, abri pour bois, serre, ...) d'une superficie maximale de 20m<sup>2</sup>, en plus du volume principal, est autorisé par lot. Il ne pourra en aucun cas être affecté au logement. L'implantation d'un garage ou car-port comme volume annexe est autorisée pour autant que le plan de l'élévation à rue ne soit pas situé au-delà du plan de l'élévation arrière du volume principal.

Le volume principal et le volume annexe seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

La façade avant du volume principal est obligatoirement implantée à un recul de 2m minimum de l'alignement. La zone de recul est destinée à recevoir les accès piétonniers et carrossables et les aires de parcage.

Chaque logement créé sera doté de 1,5 emplacement de stationnement en domaine privé. Le

dimensionnement de ces emplacements sera établi conformément aux croquis des annexes de la circulaire De Saeger du 17/06/1970.

Les emplacements de stationnement aériens, tout comme les cours ou voies charretières, ne pourront être matérialisés à partir d'un revêtement imperméable. L'empierrement, les dalles gazons, les pavés drainants sont à privilégier pour ces aménagements. Cette mesure a pour but d'infiltrer un maximum les eaux de pluie, et ce, pour les raisons suivantes :

- Soulager les réseaux d'égouttage.
- Limiter le fonctionnement des déversoirs d'orage, sachant qu'ils sont systématiquement sources de pollution.
- Améliorer le fonctionnement et le rendement des stations d'épuration publiques.
- Aider à la recharge des nappes aquifères.

Les dégagements latéraux et arrière seront de 2m minimum pour le volume principal et pour le volume annexe.

Le niveau inférieur des planchers des constructions devra être situé à 20cm au-dessus du niveau du sol du terrain.

### **Modification du relief du sol**

Les modifications du relief du sol sont strictement interdites, sauf les terrassements légers aux abords directs des constructions, nécessaires à leur implantation. Aucune modification du relief du sol ne pourra être réalisée à moins de 2m des limites mitoyennes.

### **Volumétrie**

Le volume principal aura 1 étage maximum et 5m de hauteur maximum.

Le volume annexe aura 2m50 de hauteur maximum.

Les volumes principaux et annexes présenteront soit une toiture plate soit une toiture à deux versants de maximum 45°.

Les toitures ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants, détruisant la volumétrie principale.

### **Matériaux**

Les matériaux de façade autorisés sont la pierre calcaire, la brique de ton rouge-brun, la brique de ton gris clair ou blanc cassé, le bois.

Les matériaux de toiture autorisés sont l'ardoise naturelle ou artificielle, la tuile de ton gris foncé, brun ou noir, le zinc, un revêtement asphaltique ou une toiture végétale (les espèces végétales devront être renseignées dans la demande de permis d'urbanisme) pour les toitures plates uniquement. Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

### **Zone de cours et jardins**

La zone de cours et jardins est située au-delà de la façade principale du volume principal, à l'arrière et autour de celui-ci. Elle est destinée aux cours et jardins privés et devra être aménagée comme telle. Les accès carrossables ne sont pas autorisés dans cette zone. Les terrasses, sentiers, cours y sont autorisés pour autant qu'ils soient réalisés en matériau perméable.

Afin de favoriser la biodiversité, au moins 30% de la superficie de chaque lot sera obligatoirement réservé à l'aménagement d'espaces verts : pelouses, plantations d'arbres, d'arbustes, de haies, de

massifs ornementaux, de potagers, de petites mares, ... Les essences seront obligatoirement choisies dans la liste disponible auprès de la Cellule Environnement de la Ville.

Chaque lot pourra être clôturé au moyen soit de haies d'essences régionales, soit de piquets reliés entre eux par des fils ou treillis de teinte verte, soit de palissades en bois, soit de gabions d'une épaisseur maximale de 20cm. Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

### **Egouttage et eaux de pluie**

Suivant le Code de l'Eau et la situation au Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique, une épuration individuelle des eaux usées conforme à l'Arrêté Collecte et un système de dispersion seront à mettre en place.

Une chambre de visite destinée au contrôle des rejets devra être placée à la sortie de la micro-station.

La citerne à eau de pluie aura une capacité minimum de 5000 litres avec utilisation minimale obligatoire pour l'alimentation des WC ainsi que pour l'arrosage et les utilisations extérieures ne requérant pas de traitement.

Conformément aux dispositions légales et aux règles de l'art, le dispositif d'épandage du trop-plein de la citerne à eau de pluie s'établira à 3,00 mètres au minimum des limites de propriété et à 5,00 mètres de toute construction.

