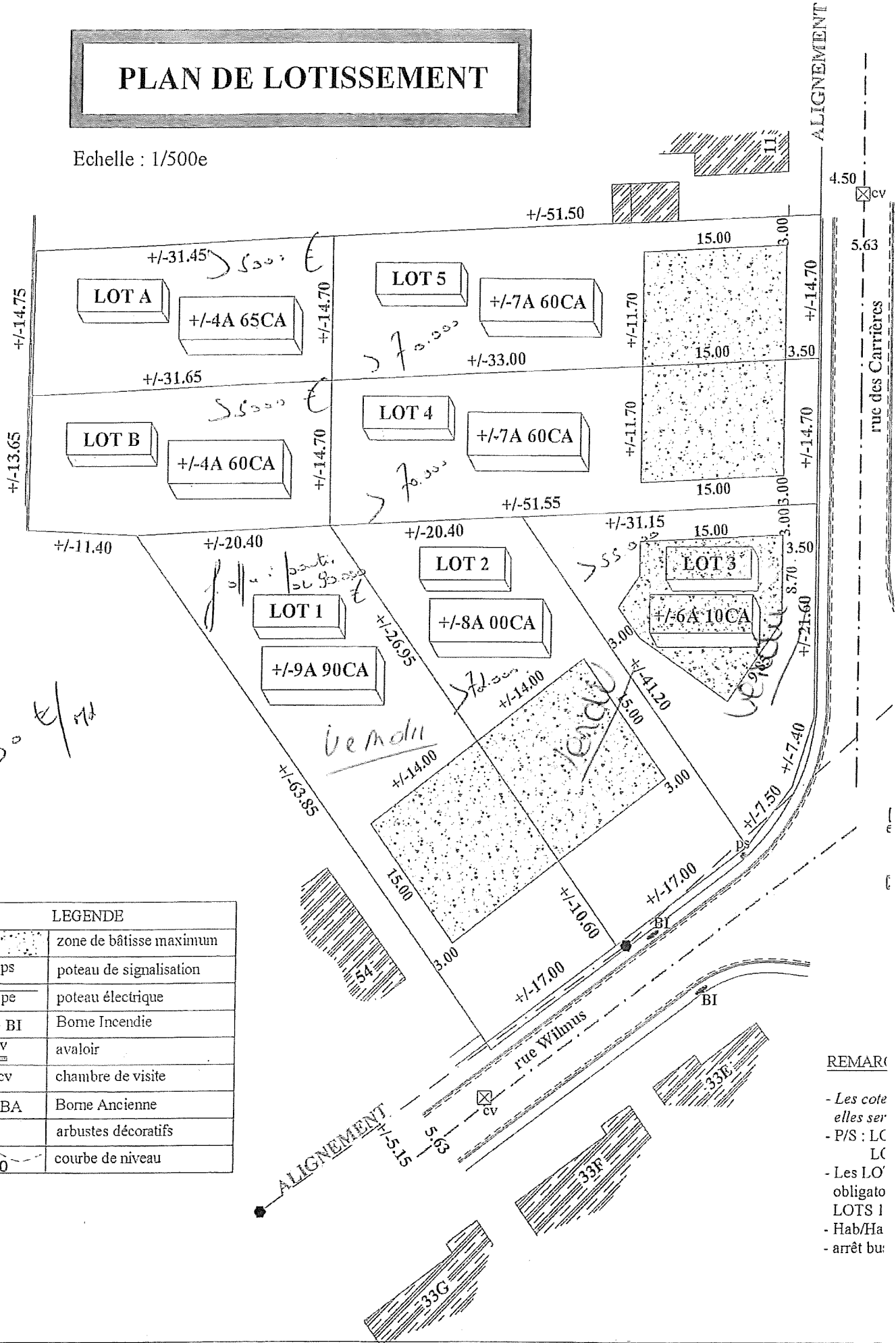


# PLAN DE LOTISSEMENT

Echelle : 1/500e



LEGENDE	
	zone de bâtisse maximum
	ps poteau de signalisation
	pe poteau électrique
	BI Borne Incendie
	av avaloir
	cv chambre de visite
	BA Borne Ancienne
	arbustes décoratifs
	99.00 courbe de niveau

**REMARQUE**

- Les cotes elles ser
- P/S : LC LC
- Les LO obligato
- LOTS 1
- Hab/Ha
- arrêt bu

**HABITAT EN ORDRE OUVERT OU SEMI-OUVERT**

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES MODIFIEES REGISSANT LE LOTISSEMENT**

<i>PROVINCE</i>	HAINAUT
<i>VILLE</i>	COURCELLES
<i>SITUATION</i>	rue Wilmus et rue des Carrières
<i>CADASTRE</i>	Commune de COURCELLES ex- COURCELLES 2 <sup>ème</sup> Division Section B parcelles : 84 E 2
<i>PROPRIETE DE</i>	Madame Françoise MARTIN rue Faider, 49 1050 IXELLES

Dont le mandataire est : Monsieur Philippe VERHEYDEN

Auteur du Projet : P.V. sprl - Philippe VERHEYDEN  
Géomètre-expert

40, rue Georges Theys  
6238 PONT-A-CELLES, ex-LUTTRE  
Tél. : 071/84.32.59

=====

**PRESCRIPTIONS D'URBANISME pour les LOTS 1-2-3-4-5**

**I. ZONAGE ET EXPRESSION ARCHITECTURALE :**

- A. - Sont seules autorisées les constructions à usage d'habitation unifamilial de 70 m<sup>2</sup> en ordre ouvert ou semi-ouvert.  
Une affectation partielle n'excédant pas 40 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité libérale dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

Le commerce et l'artisanat sont autorisés pour autant que l'exploitation :

1. ne dégage aucune odeur
2. ne provoque aucun bruit pouvant nuire à la tranquillité.

- B. - Les constructions devront respecter les caractéristiques générales de la région et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

L'effet recherché dans la composition doit être simple, calme et de bonnes proportions.

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

**En particulier, les constructions devront respecter les critères suivants :**

- Elles devront tirer parti de la configuration du terrain naturel afin de garantir une bonne intégration au site.
- Les modifications du relief du sol, en dehors des zones bâties et de recul sont interdites sauf pour la zone d'accès aux deux lots. (voir plus loin)
- Formes simples, c'est-à-dire selon des plans rectangulaires, sans décrochements, même sensibles, tant en plan qu'en élévation,
- Pignons de façades francs et symétriques,
- Baies de forme rectangulaire, plus hautes que larges, et laissant subsister des pleins de maçonnerie importants entre-elles.

C. **PARCELLAIRE :**

Le parcellaire prévu au plan est fixé. Toute modification éventuelle relative aux limites internes du parcellaire, à l'exclusion du périmètre lui-même, devrait être réalisée par le seul acte de division dont question à l'article 90, sans modification de permis de lotir, à condition que la demande ne soit pas de nature à contrevenir aux dispositions du permis (telles par ex. les prescriptions relatives à la zone de bâtisse ou encore les prescriptions urbanistiques ou architecturales)

II. **GABARITS :**

- . les constructions auront deux niveaux maximum soit un rez-de-chaussée et un étage. Ce dernier peut être partiellement engagé dans la toiture à condition de marquer toujours deux niveaux de baies en façade avant (la baie en façade de l'étage incorporé sous comble pourra être traitée sous forme de châssis de fenêtre se prolongeant dans le plan vertical

. les combles peuvent être aménagés.

. La hauteur sous corniche du volume principal (partie de la construction qui offre le cubage le plus important) sera comprise entre 4.50 m et 7.50 m, hauteur prise à partir du niveau du rez-de-chaussée de l'habitation.

. le niveau de rez-de-chaussée pourra être situé à une hauteur de 20cm à 30cm par rapport au niveau de la voirie pris dans l'axe de l'entrée principale du bâtiment

. Le plan du volume principal de forme rectangulaire présentera un rapport façade/pignon compris entre 1,5 et 2,5.

. les caves et les garages en sous-sols sont interdits

### III. IMPLANTATION :

Les constructions devront obligatoirement être implantées dans les zones de bâtisse indiquées au plan, qu'elles soient établies en sous-sol, au niveau du terrain ou en surplomb.

La mitoyenneté est souhaitable mais non obligatoire.

Dans le cas où un constructeur opte pour une implantation sur une limite parcellaire latérale ou en mitoyen (lots 1-2 ou 4-5), les règles suivantes seront obligatoirement d'application :

- . le mur porteur sera implanté sur la parcelle ;
- . le parement des pignons non couverts par la construction voisine sera réalisé en matériaux identiques à celui des autres façades de la première construction ;
- . moyennant accord du propriétaire voisin, le parement pourra empiéter sur la propriété voisine.
- . pour la réalisation du terrassement des fondations de l'immeuble du premier intervenant, le débordement des fouilles sur le terrain voisin sera permis de plein droit à la condition de remettre les lieux en leur état initial.

La construction pourra être établie en ordre ouvert pour autant qu'un dégagement latéral en limite commune des deux lots soit de 3.00 mètres minimum.

L'alignement : sera fixé conformément à l'article 44 du Code Wallon par le Collège Echevinal en se conformant suivant le cas aux règlements et avis des Administrations intéressées,

ou

sera fixé à 4.50m de l'axe du chemin pour la rue des Carrières  
et 5.15m de l'axe du chemin pour la rue Wilmus

Recul sur alignement :

Pour les LOTS 1 et 2 : le front de bâtisse sera obligatoirement dans le prolongement de l'habitation n° 54.

Pour les LOTS 4 et 5 : le front de bâtisse sera obligatoirement dans le prolongement de l'habitation n° 11.

Profondeur maximum de la construction :

15 m pour autant que le bâtiment soit implanté dans les figures capables de bâtisse inscrites au plan.

Dégagement latéral :

3.00m **minimum**.

#### IV. TOITURES

- . Les toitures seront à deux versants droits avec faîtage central (versant de même longueur et de même pente)  
L'inclinaison sera minimum de 35 ° et maximum de 45 °.  
Elles seront en bâtière, c'est-à-dire sans débordement ni par rapport au pignon, ni par rapport au mur gouttereau.  
Toutes les constructions mitoyennes présenteront la même pente que celle du volume auquel elles s'accolent.
- . Le faîtage du volume principal sera parallèle aux limites parcellaires latérales.
- . Des châssis fenêtre pourront être incorporés dans la toiture.
- . Des panneaux capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés dans la toiture.
- . Les souches de cheminée seront situées à proximité du faîte (distance maximum de 1 mètre).
- . Le corps de cheminée ne pourra être en saillie par rapport au plan du pignon.
- . Les lucarnes sont proscrites.

#### V. GARAGES

Le garage aura un accès direct avec la voirie et sera incorporé ou accolé au volume principal de l'habitation.

Les plans des demandes ultérieures ne devront pas comporter au minimum un garage.

## VI. VOLUMES SECONDAIRES

Les volumes secondaires ne pourront dépasser les 2/3 de la superficie au sol de celle du volume principal.

Ils présenteront des caractéristiques volumétriques et de matériaux similaires à celles du volume principal.

La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire sera marquée par une différence de niveau sensible entre les niveaux de faîte et de corniches respectifs.

Ils seront accolés ou séparés du volume principal et reliés par un élément architectural à toit plat pour autant qu'ils soient implantés dans la zone capable prévue.

Cas particulier des vérandas :

Les vérandas seront implantées dans la zone de bâtisse et devront respecter les conditions suivantes :

- Qu'elle se situe à l'arrière ou sur le pignon du bâtiment ;
- Qu'elle ne comporte qu'un seul niveau ;
- Que la toiture plate-forme ou à versant(s) droit(s) présente une inclinaison minimale de 25 % et des matériaux similaires à ceux prévus au point VII B. avec possibilité d'y inclure 50 % de vitrage au maximum.
- Les élévations présenteront au minimum 2 faces en maçonnerie, le surplus pouvant être totalement vitré.

## VII. MATERIAUX DE CONSTRUCTION

A. Les murs :

-----

Les parements des murs sont exécutés :

- . en briques terre cuite de ton uniforme rouge, rouge orangé avec un rejointoyage de ton moyen
- . en briques de terre cuite peintes ou enduites de ton blanc, blanc cassé, beige clair
- . les linteaux de baies seront de même nature que les matériaux de parement ou en pierre bleue

B. La toiture :

-----

Seuls les matériaux suivants pourront être mis en œuvre

1. les tuiles de terre cuite de ton rouge (les tuiles vernissées sont interdites)
2. les tuiles de terre cuite de ton sombre uni,
3. les ardoises naturelles,
4. les ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon la technique du matériau naturel; elle seront de même teinte que l'ardoise naturelle,

5. dans le cas de petits éléments de toiture plate, les revêtement de type asphaltique, zinc ou toiture verte sont autorisés.

C. Les menuiseries extérieures :

- 
1. Bois naturel ou peint (clair à foncé)
  2. Autres matériaux de ton blanc, gris (clair à foncé), vers (clair à foncé), bleu (clair à foncé), bordeau (clair à foncé)

VIII. ZONE DE COURS ET JARDINS (sera également d'application pour les LOTS A et B)

- a) Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle à choisir parmi les cas suivants :
1. une serre de 15m<sup>2</sup> maximum au total par parcelle implantées à 3m minimum de toute limite parcellaire et à 6m minimum du front de bâtisse arrière du bâtiment principal.
  2. un abri de jardin d'une superficie maximum de 15m<sup>2</sup> répondant aux conditions suivantes :
    - a) distance entre l'abri et les limites parcellaires latérales : 3m minimum
    - b) distance entre l'abri et la façade arrière de l'habitation : 6m minimum
    - c) hauteur maximum sous corniche : 2.50m
    - d) hauteur maximum de faite : 3.50m
    - e) entouré d'un écran de verdure
    - f) les matériaux suivants seront utilisés : matériaux identiques à ceux du bâtiment principal ou en bois traité de ton brun foncé.
- b) Si le terrain le permet, au minimum trois arbres à moyen développement d'essence indigène ou fruitiers y seront plantés.
- c) Une piscine non couverte ou pièce d'eau d'une superficie au sol maximale de 75 m<sup>2</sup> pourra y être aménagée pour autant qu'elle soit implantée à 3 mètres au moins des limites mitoyennes et que les bords ne dépassent pas le niveau naturel du sol de plus de 60 cm de haut, et, le cas échéant, que le talutage en vue de se raccorder au niveau naturel présente une pente inférieure à ¼.
- d) Une terrasse d'une profondeur totale 3.50 m pourra être aménagée pour autant que son niveau fini concorde avec celui précisé au plan des profils avec une marge de ± 30 cm.  
L'éventuelle différence de niveau sera reprise soit par un muret constitué de matériaux identiques à ceux de l'habitation principale ou de billes de bois, soit par un talus planté d'arbustes.

## IX. ZONE DE REcul

La zone de recul est traitée en cours visuellement ouverte et en extension de l'espace public. La limite de cette zone est marquée sur le plan et par une haie à planter jusqu'aux limites mitoyennes.

A cette fin, aucune clôture ni haie ne pourra donc être établie entre les limites communes à deux lots. Sont seuls autorisés les espaces minéralisés, l'engazonnement, les ouvrages nécessaires aux accès et les revêtements d'accès.

Le revêtement sera de ton gris pour l'ensemble du lotissement et présentera un aspect uniforme.

## X. CLOTURE (sera également d'application pour les LOTS A et B)

(voir circulaire relative à la clôture des parcelles bâties en zone rurale)

Les clôtures devront respecter les critères suivants :

- Si l'habitat n'est pas mitoyen, il y a lieu de distinguer sur les limites latérales de la parcelles :
  - a) Sur une distance qui s'étend de l'angle de la façade avant jusqu'à 5 mètres au-delà de la façade arrière, ne sera autorisée qu'une haie mitoyenne d'une hauteur maximale de 5 mètres plantée sur plusieurs rangs, si l'espace le permet, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant ; en cas de manque d'espace, un treillis garni d'une végétation grimpante peut être acceptée ;
  - b) Sur une distance qui s'étend au-delà de 5 mètres de la façade arrière, les plantations devront privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie ; dans cette zone, essences indigènes se déclinent tant en haie que taillée ;
- Si l'habitat est mitoyen, sur les limites latérales de la parcelle :
  - a) Sera autorisé un mur de clôture sur maximum 5 mètres au-delà de la façade arrière ;
  - b) Au-delà de ces 5 mètres, le recours à la haie est imposé ;

Dans tous les cas :

- La haie peut être doublée d'une clôture en treillis métallique de 1,20 mètre maximum, à très larges mailles, non visible, pour contenir les animaux domestiques ;
- La haie doit être composée à concurrence de 75 % au minimum d'essences indigènes reprises en annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et alignements d'arbres, en fonction de la région naturelle identifiée dans la même annexe ;
- Les charges d'urbanisme peuvent être limitées au maintien ou au regarnissage de la haie existante ;



- En vue d'assurer la convivialité des lieux, la hauteur de ce type de clôture sera limitée et en aucun cas ne pourra être supérieure à 1,60 mètre ;
- La clôture sera érigée dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis pour la construction de l'habitation.

## XI. DIVERS

- A. En application de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 29.02.1984 fixant les conditions générales d'isolation thermique pour les bâtiments à construire destinés au logement ou destinés en ordre principal au logement, les demandes de permis de bâtir doivent respecter les conditions supplémentaires, pour qu'un dossier soit réputé complet, telles que définies à l'article 2 dudit arrêté modifiant l'article 204-3° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Doit être jointe, comme expliqué au 3° de l'article 2 ou bien une note de calcul du niveau d'isolation thermique globale 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.

- B. 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.
- C. Une citerne à eau de pluie de 3000 litres minimum sera installée pour chaque habitation. Pour ce qui concerne la problématique d'égouttage, il y a lieu de respecter la réglementation de la Région Wallonne en vigueur.
- D. La citerne et l'égouttage pourront se trouver dans les zones de recul latérales, sauf imposition d'autres Autorités Administratives.
- E. 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.
- F. En application des articles 47, 55 et 56 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine 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 Consignation, la somme nécessaire à leur exécution
- G. Les frais d'aménagement et d'équipement de la voirie de desserte du terrain sont à charge du lotisseur.

- H. Les plans de bornage seront exclusivement réalisés par l'auteur du projet du présent lotissement, faute de quoi une indemnité forfaitaire sera imposée de plein droit au lotisseur (honoraires pour mesurage et bornage définis par le barème de l'U.B.G. - Union Belge des Géomètres).
- I. Les lots A et B seront maintenus dans le périmètre du lotissement et attribués obligatoirement à un propriétaire voisin non enclavé ou à un propriétaire des futurs lots 1,4 ou 5.
- J. L'épuration devra satisfaire à la réglementation en vigueur.
- K. La preuve des ventes et locations sera fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur, avant l'expiration du délai de cinq ans du permis de lotir.



Vu et approuvé par le Collège  
Communal en séance à Courcelles  
le ..... 15 JUIN 2011 .....  
Le Secrétaire, Pour le Bourgmestre,  
l'Echevin délégué



ANNEXE 31 - FORMULAIRE B

**DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR**

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 organisation 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 Verheyden p/o Martin domicilié(e)s à Pont à Celles Rue Georges Theys, 40 a (ont) introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à Courcelles Rues Wilmus et des Carrières cadastré section B n° 84E2 et ayant pour objet la division dudit bien en 7 lots en vue de construire des habitations ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 25/08/2010 ;

Considérant que le bien est situé ~~—dans un périmètre—~~ en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par A.R. du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande de permis - comprend ~~—ne comprend pas—~~ une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - une étude d'incidences sur l'environnement - ;

Considérant que l'avis ~~—conforme—~~ du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 20/01/2011 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité ; que son avis est - favorable - favorable conditionnel ~~—défavorable—~~ ; que son avis - conforme - est libellé et motivé comme suit : Voir en annexe

CONSIDERANT que le projet consiste au lotissement d'un terrain en 7 lots ;

CONSIDERANT que le projet de lotissement permettra de densifier le site dont l'environnement est déjà bâti ;

CONSIDERANT en outre que le projet permettra de former un front de bâtisse opportun compte tenu des constructions déjà existantes de part et d'autre du projet ;

CONSIDERANT que le projet a fait l'objet d'un avis de principe favorable conditionnel émis par le Fonctionnaire délégué en date du 02/03/2011 ;

CONSIDERANT que le demandeur a répondu aux conditions émises par le Fonctionnaire délégué ;

CONSIDERANT que les normes de salubrité et les droits des tiers devront être strictement respectés ;

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis de lotir sollicité par Monsieur Verheyden p/o Martin est octroyé

- Le titulaire du permis devra :


1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;

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

Courcelles, le 15/06/2011.

Par le Collège,

Le Secrétaire communal,



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,



**1) VOIES DE RECOURS**

*Art. 119. § 1<sup>er</sup>. 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. 108. § 1<sup>er</sup>. 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. 98. Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la*

partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.

La preuve est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir 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.

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

#### 5) MODIFICATION DU PERMIS

Art. 102. A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

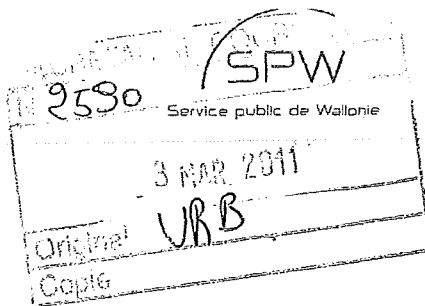
#### 6) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement 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.

DGO 4  
Direction de Hainaut II  
Rue de l'Ecluse 22  
6000 CHARLEROI



Dossier n° F0411/52015/LAP3/2011.1  
Entré le 27 janvier 2011

## AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

VU le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, modifié par le décret du 27 novembre 1997 ainsi que les autres décrets et arrêtés modificatifs d'application à ce jour ;

VU les articles 311 à 315 dudit Code déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet ;

VU les articles 316 à 329 et 330 à 343 dudit Code organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

VU les articles 381 à 384 dudit Code déterminant la forme des décisions en matière de permis de lotir ;

VU la demande introduite par Monsieur Philippe VERHEYDEN agissant au nom de Madame Françoise MARTIN et relative au lotissement d'un bien sis 6180 COURCELLES, Rues Wilmus et des Carrières, \* - cadastré section B n° 84 e26

ATTENDU qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé ;

EMET L'AVIS SUIVANT (dispositif)

CONSIDERANT que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, approuvé par arrêté royal en date du 10/09/1979, la parcelle se situe en zone d'habitat ;

CONSIDERANT qu'il se situe également dans un périmètre de servitude aéroportuaire ;

CONSIDERANT que la présente demande vise en la création d'un lotissement de 7 lots :

- les lots 1 et 2 implantés à front de la Rue Wilmus et destinés à la bâtisse ;
- les lots 3, 4 et 5 implantés à front de la Rue des Carrières et destinés à la bâtisse ;
- les lots A et B implanté à l'arrière des lots et destinés à être attribués obligatoirement à un propriétaire voisin non enclavé ou à un propriétaire des futurs lots 1, 4 ou 5 ;

CONSIDERANT le décret RESA ter, voté le 30 avril 2009 par le Parlement wallon et publié au Moniteur belge le 2 juin 2009 et entré en vigueur le 12 juin 2009 ;

CONSIDERANT que parmi les modifications apportées, on note que l'article 11 du code devient :

*"Art. 11. Le Gouvernement agréé, selon les critères et la procédure qu'il arrête, les personnes physiques ou morales, privées ou publiques, qui peuvent être chargées de l'élaboration ou de la révision des schémas, (des plans d'aménagement (... - Décret du 30 avril 2009, art. 7) ou des règlements d'urbanisme - Décret du 6 mai 1999, art. 1er). 6"* ;

CONSIDERANT donc que depuis ce 12 juin, l'élaboration ou la révision de tout plan de lotissement ne requiert plus le recours à une personne agréée ;

CONSIDERANT l'engagement du lotisseur quant à la prise en charge des travaux d'équipement ;

CONSIDERANT le certificat de propriété délivré en date du 4 août 2010 ;

CONSIDERANT l'avis de BELGACOM par sa lettre du 25 juin 2010 dont réf. : JMS 220828 ;

CONSIDERANT l'avis de la S.W.D.E. par sa lettre du 27 juillet 2010 dont réf. : EXT/AS/2010/4288 ;

CONSIDERANT l'avis d'ORES daté du 16 juillet 2010 dont réf. : STCh/PFL/IV/128930/68/427 ;

CONSIDERANT l'avis de BRUTELE par sa lettre du 27 juillet 2010 dont réf. : SF/8084/10 LA/vr ;

CONSIDERANT l'avis favorable émis par le Collège communal en date du 19 janvier 2011 ;

CONSIDERANT la configuration des lieux présentant un terrain relativement plat et plus ou moins au niveau de la voirie ;

CONSIDERANT qu'à l'examen de l'extrait cadastral et du reportage photographique, la trame urbanistique environnante se caractérise majoritairement par des constructions implantées en ordre ouvert (Rue Wilmus), semi-ouvert ou fermé (Rue des Carrières), avec un recul variable par rapport à la voirie et aux gabarits rez + toiture, rez + 1/2 + toiture et rez + 1 + toiture ;

CONSIDERANT que le projet est conforme à la destination générale de la zone et est susceptible d'en respecter le caractère architectural et urbanistique ; que les constructions futures pourront s'inscrire correctement dans leur environnement en formant un front bâti cohérent susceptible d'assurer des espaces publics de qualité ;

CONSIDERANT toutefois que certaines prescriptions sont contradictoires ou doivent être adaptées ;

CONSIDERANT en effet :

- que le plan et certaines prescriptions autorisent des constructions en ordre ouvert ou semi-ouvert alors que les prescriptions autorisent au point I. les constructions en ordre ouvert uniquement ;
- que le point C. PARCELLAIRE sera modifié ;
- préciser que le dégagement latéral sera de 3 mètres minimum ;
- que le front de bâtisse des lots 1 et 2 sera obligatoirement dans le prolongement de l'habitation n° 54 ;
- que le front de bâtisse des lots 4 et 5 sera obligatoirement dans le prolongement de l'habitation n° 11 ;
- représenter le front de bâtisse obligatoire au plan ;
- le faîtage du volume principal sera parallèle aux limites parcellaires latérales ;
- les plans des demandes ultérieures ne devront pas comporter au minimum un garage ;

QU'AU VU de ce qui précède ;

J'émet un AVIS FAVORABLE sur la demande de permis de lotir, sous réserve des autres dispositions légales et réglementaires, sans préjudice du droit des tiers et aux conditions suivantes :

1. renvoyer dûment cacheté copie du plan modifié, selon les remarques susmentionnées, et approuvé ;
2. respecter et me renvoyer dûment cachetée copie des prescriptions urbanistiques modifiées, selon les différentes remarques, et approuvées :
  - le chapitre C. PARCELLAIRE : sera remplacé par :

Le parcellaire prévu au plan est fixé. Toute modification éventuelle relative aux limites internes du parcellaire, à l'exclusion du périmètre lui-même, devrait être réalisée par le seul acte de division dont question à l'article 90, sans modification de permis de lotir à condition que la demande ne soit pas de nature à contrevenir aux dispositions du permis (telles par exemple les prescriptions relatives à la zone de bâtisse ou encore les prescriptions urbanistiques ou architecturales).

- le chapitre IX. ZONE DE REcul : sera remplacé par :

La zone de recul est traitée en cours visuellement ouverte et en extension de l'espace public. La limite de cette zone est marquée sur le plan et par une haie à planter jusqu'aux limites mitoyennes.

A cette fin, aucune clôture ni haie ne pourra donc être établie entre les limites communes à deux lots. Sont seuls autorisés les espaces minéralisés, l'engazonnement, les ouvrages nécessaires aux accès et les revêtements d'accès.

Le revêtement sera de ton gris pour l'ensemble du lotissement et présentera un aspect uniforme.

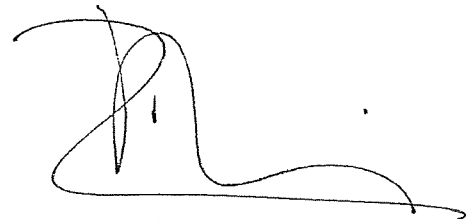


3. les lots A et B seront maintenus dans le périmètre du lotissement et attribués obligatoirement à un propriétaire voisin non enclavé ou à un propriétaire des futurs lots 1, 4 ou 5 ;
4. l'épuration devra satisfaire à la réglementation en vigueur ;
5. la preuve des ventes et locations sera fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans du permis de lotir.

mercredi 02 mars 2011

Fait à Charleroi, le

Le Fonctionnaire délégué,



Raphaël STOKIS,  
Directeur

Enregistré à Fontaine-l'Évêque le 27/6/12  
Vol 97 Fol 78 0212 1015/1-0 revoit  
Provisoire vingt cinq euros  
(25.000)

HAINAUT NOTAIRE 1555

Province de Hainaut  
Arrondissement de Charleroi  
Commune de Courcelles

Courcelles, le 11/05/2012

Echevinat des Travaux  
Service de l'urbanisme  
Agent correspondant : J MERLOT  
☎ : 071/46.68.73  
☎ : 071/46.68.89  
Email : urbanisme@courcelles.be

Monsieur Olivier LEBRUN  
Rue du 28 Juin 1919, 17  
6180 COURCELLES

N. Réf. : CH/JM  
V. Réf. : FJ/MARTIN FRANCOISE

Monsieur le notaire Lebrun,

Concerne : permis d'urbanisation n° 376 - F0411/52015/LAP3/2008.4 – lotissement rues Wilmus et des Carrières.

En réponse à votre demande du 26 avril 2012, le collège réuni en date du 09/05/2012 sur base de votre engagement à vous porter caution au même titre que la Caisse des Dépôts et Consignations, a marqué son accord pour que vous puissiez démarrer la vente du premier lot de ce lotissement afin de prélever sur le prix de vente de celui-ci une provision de 50.000 euros afin de faire face aux dépenses d'infrastructures (basées sur le devis du géomètre Verheyden Philippe).

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le notaire Lebrun, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Secrétaire communal ,

C. HENRY



Pour le Bourgmestre,  
L'Echevin délégué,

C. HANSENNE

Administration communale de Courcelles

Rue J. Jaurès, 2 – 6180 Courcelles  
☎ : 071/46.68.00 - ☎ : 071/46.69.69

Service de l'Urbanisme

☎ : 071/46.68.71 - ☎ : 071/46.68.89  
071/46.68.72  
071/46.68.73