



**Wallonie**

**OCTROI DU PERMIS  
PAR LE COLLEGE COMMUNAL**

**Commune de Montigny-le-Tilleul**

**Province de Hainaut    Arrondissement de Charleroi**

Le Collège communal de Montigny-le-Tilleul en séance du 22 juin 2023

MM.,

M. KNOOPS - Bourgmestre - Présidente ;

F. DEMACQ, R. DONOT, N. GHERARDINI, L. PIHOT, S. RICHARD - Echevins ;

B. GOENS - Président du CPAS ;

P.-Y. MAYSTADT - Directeur Général - Secrétaire.

---

**OBJET : P.URB - AC -**

**- Construction d'une habitation unifamiliale - rue**

Référence communale :

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

**Vu** l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

**Vu** le livre Ier du Code de l'environnement ;

**Vu** le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que 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 ;

**Vu** la demande introduite par  
d'une habitation unifamiliale emportant l'abattage de dix arbres à la rue  
une propriété cadastrée section

, pour la construction  
à 6110 Montigny-le-Tilleul, sur

**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 03 avril 2023 pour donner suite à un récépissé du 17 mars 2023 annonçant une procédure de 115 jours et un avis du Fonctionnaire délégué ;

**Considérant** qu'au plan de secteur de Charleroi approuvé par Arrêté Royal à la date du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d'habitat ;

**Considérant** que le bien est soumis à l'application du schéma de développement communal adopté le 15 septembre 2011 ; qu'au niveau du zonage le bien est repris en zone d'habitat de quartier résidentiel verdoyant ;

**Considérant** qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve le bien de schéma d'orientation local ;

**Considérant** que le bien est repris dans le périmètre du permis d'urbanisation du Chêne Bonnet - Montigny-1L154 Lot n° 20 du 05 novembre 1979 ;

**Considérant** que selon le guide communal d'urbanisme approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 décembre 2006, le projet se situe en aire de bâties pavillonnaires (3.0) ;

**Considérant** que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale de type traditionnel se composant d'un corps de logis principal R + 1 + T et d'un garage ;

**Considérant** que la demande vise également l'abattage de dix arbres directement conséquents au projet de construction ; qu'il est également prévu la replantation de plusieurs arbres et d'alignements de haies ;

**Considérant** qu'en vertu de l'article D.IV.4 du Code un permis d'urbanisme est nécessaire ;

**Considérant** que le dossier 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.68, § 1er 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 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.66 du livre Ier 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** qu'en vertu de l'article D.IV.16 -2° du Code, la demande requiert l'avis du fonctionnaire délégué pour le motif suivant : la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation ;

**Considérant** qu'en date du 03 avril 2023 la commune a sollicité la consultation de la DGO3, Département de la Nature et des Forêts conformément aux termes de l'art. R.IV.35-1 du Code, la demande emportant l'abattage de dix arbres car visibles dans leur entièreté depuis un point de l'espace public ;

**Considérant** que la demande porte sur la construction d'une habitation unifamiliale de type traditionnel se composant d'un corps de logis principal R + 1 + T et d'un garage ; que la parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur et entourée essentiellement d'habitations à caractères unifamiliaux ; que l'implantation de la présente demande tire parti du cadre bâti et non bâti existant ; que le bâtiment projeté respecte l'alignement de l'habitation de droite (n°32) par l'implantation du garage présentant un recul de +/- 8,5 m par rapport à la limite de propriété tandis que le volume principale s'implante en recul de 11 m 60 par rapport à cette même limite. Le terrain présente une légère pente vers la voirie, il a été choisi de prendre le niveau + 0,00 à Géo : + 149,90, de cette manière l'implantation du bâtiment permet de créer une faible pente vers la voirie et de limiter la modification du relief du sol. Une légère modification du relief du sol est à prévoir au niveau de l'arrière du bâtiment ;

**Considérant** que la volumétrie, simple, mais quelque peu travaillée afin de donner une touche de modernité au projet, aura comme composante principale un rectangle de 10,70 m sur 8,0 m surplombé d'une toiture inclinée à 35° double pans asymétriques, descendant à une hauteur sous-corniche de 5,38 m en façade avant & arrière. Le garage est quant à lui surplombé d'une toiture plate à une hauteur de rive de 3,11 m donnant la touche de modernité et d'adhésion à l'ensemble. La programmation du projet est classique une maison unifamiliale avec 1 garage ; un bureau avec accès privatif de l'extérieur ; 3 chambres; 1 salle de douche; 1 salle de bain et un grenier non aménageable ;

**Considérant** que l'aire de stationnement est intégrée dans le recul du volume principal ;

**Considérant** que les matériaux proposés sont traditionnels avec une toiture en tuiles plates de ton noir et des gouttières et descentes d'eau en zinc de ton noir. Un parement principal en briques de ton gris clair avec quelques interventions en bardage de ton noir en panneaux de type Equitone ou similaire pour souligner sa modernité ; que le parement secondaire en moellons enveloppe l'ensemble garage et bureau, la toiture plate sera couverte d'une membrane synthétique lestée de graviers roulés ; que les menuiseries extérieures sont en aluminium de ton noir pour l'ensemble de la construction et que divers éléments comme les seuils, couvres-murs et autres éléments seront en pierre bleue ;

**Considérant** que le choix des matériaux forme un ensemble cohérent et harmonieux de nature à s'intégrer favorablement dans son contexte ;

**Considérant** que les accès au garage et à l'entrée de l'habitation sont prévus en pavés de béton sur fondation drainante ; qu'il s'agit de matériaux perméables et drainants afin de se protéger des inondations et des eaux de ruissellement ; que le solde de la parcelle restera largement verdurisé ; que la terrasse arrière est envisagée en pavage ou carrelage ;

**Considérant** que le projet sera aussi très respectueux de l'environnement ; que les dernières techniques de pointe seront utilisées pour le chauffage et pour la production d'eau chaude sanitaire, ainsi que la mise en œuvre d'une parfaite isolation de l'ensemble du bâtiment ; que la superficie de la parcelle ne permet pas de réaliser une tranchée drainante dans les règles de l'art, que dès lors il est prévu l'installation d'une citerne d'eau pluviale de 15.000L avec un tamponnement de 6.000L pour répondre au mieux au code de l'eau en vigueur ; que le placement de panneaux solaires photovoltaïques est également prévu et que le tout permettra une réduction des rejets de CO2 dans l'atmosphère tout en assurant un confort de vie aux occupants de l'habitation ;

**Considérant** que le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres en vue d'implanter le bâtiment ; que les arbres de caractère et en bonne santé seront conservés ; que le projet prévoit le boisement de la parcelle après construction, par la plantation de :

En façade avant :

- Un alignement d'arbres en limite de propriété : essence régionale ;
- Végétations et arbres intégrés à l'aménagement de la devanture : essence régionale.

En façade arrière :

- Plantation d'arbres : essence régionale ;
- Plantation d'une haie en limite de propriété arrière.

**Considérant** que la parcelle comporte actuellement dix arbres situés dans l'emprise de la future habitation, que leur remplacement est donc cohérent en application du règlement communal du 19 mai 2022 relatif à la conservation de la nature, l'abattage et la protection des arbres et des haies ; que ce dernier précise, que lorsqu'il est nécessaire d'abattre des arbres ou haies, il convient de veiller à les remplacer afin de maintenir les fonctions qu'ils remplissent et qu'il convient de promouvoir la plantation d'espèces indigènes ;

**Considérant** que l'implantation du projet a donc été étudiée de manière à limiter l'abattage d'arbres pour permettre l'implantation de l'habitation ; que l'aménagement de ses abords a été étudié dans le respect de la trame bâtie ; que les abattages seront compensés par la plantation sur la parcelle de dix arbres à haute tige d'essence indigène et des alignements de haie en fond de parcelle et à hauteur des accès à l'alignement de voirie ; que la demande a été scindée pour permettre les abattages avant la période de nidification qu'afin d'assurer l'intégration du projet dans le paysage bâti et non bâti environnant ;

**Vu** les prescriptions urbanistiques de l'aire de bâtisses pavillonnaires du guide communal ;

**Vu** les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation ;

**Considérant** que la demande s'écarte des prescriptions :

- Article 4 : Toitures ;
- Article 7 : Matériaux d'élévation.

**Considérant** que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40 à une annonce de projet pour les motifs suivants : la demande implique plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en

vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation ;

**Considérant** que l'annonce de projet s'est déroulée du 05 avril 2023 au 26 avril 2023 conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'aucune réclamation - observation n'a été introduite ;

**Considérant** que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du Code qui dispose que :

*"De la zone d'habitat.*

*La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.*

*Les activités d'artisanat de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics."*

**Considérant** que la demande est conforme aux recommandations du schéma de développement communal en ce que le projet rencontre précisément la fonction de résidence privilégiée par la zone d'habitat de quartier résidentiel verdoyant ;

**Considérant** que l'article D.IV.5. du CoDT prévoit qu'*"Un permis, ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet : 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ; 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis."* ;

**Considérant** l'écart à l'article 4 - toitures « Les toitures seront obligatoirement à versants » le projet prévoit la réalisation d'une toiture plate sur la partie bureau et garage afin d'apporter une touche de modernité et d'adhésion à l'ensemble ;

**Considérant** l'écart à l'article 7 - Matériaux de construction « Briques non émaillées de ton rouge ou brun foncé, peuvent être enduites de ton blanc, pierres, moellons. » Le projet prévoit la pose de briques de ton gris clair en remplacement des briques enduites de ton blanc afin de favoriser la mise en œuvre d'un seul matériau durable qui ne nécessite pas un entretien récurrent ;

**Considérant** que les écarts ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation et contribuent à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

**Considérant** que le cadre bâti environnant est très diversifié et n'est pas caractérisé par une typologie architecturale bien définie : on y retrouve des habitations de styles différents et à la volumétrie et gabarit variables. En effet, la richesse et la qualité d'un quartier résident aussi dans sa mixité architecturale. En définitive, le projet rencontre les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT en ce qu'il contribue à l'aménagement et à la gestion du paysage bâti et non bâti et n'est pas de nature à compromettre les objectifs contenus dans le guide. Le projet par ses aspects d'implantation, de composition architecturale, du traitement des abords, est de nature à s'inscrire favorablement dans la continuité de la trame bâtie existante ;

**Vu** l'avis favorable du Département Nature et Forêts du 20 avril 2023, reçu le 25 avril 2023 ;

**Considérant** qu'il convient de solliciter l'avis obligatoire du Fonctionnaire délégué sur la présente demande en vertu de l'article D.IV.16 -2° du Code ;

**Vu** l'avis favorable conditionnel émis par le Fonctionnaire délégué en date du 06 juin 2023 sur la présente demande - réf : F0411/52048/UCO/2023/24/AO/2321493 libellé comme suit :

*<<....Le Fonctionnaire délégué,*

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

*Vu le livre 1er du Code de l'environnement.*

**Considérant** que Monsieur Nicolas CONCAS a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis Rue Léon Dubray - lot n° 20 à 6110 MONTIGNY-LE-TILLEUL cadastré MONTIGNY-LE-TILLEUL 1 DIV Section B N° 560 B 6 et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale comportant l'abattage de quelques arbres

;

Considérant que la demande complète a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 03/04/2023 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 02/05/2023 ;

Considérant que la demande de 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 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 1er 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 qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté royal du 10/09/1979 (établissement du plan de secteur) ) ;

Considérant que la commune de MONTIGNY-LE-TILLEUL est décentralisée ;

Considérant que la commune de MONTIGNY-LE-TILLEUL dispose d'un guide communal d'urbanisme (GCU), adopté le 22/09/2006, entré en vigueur le 13/11/2006 et que l'objet se situe en aire 3 : aire de bâtisse pavillonnaires ;

Considérant que la commune de MONTIGNY-LE-TILLEUL possède un schéma de développement communal, adopté le 12/12/2011 annulation totale par arrêt du Conseil d'État du 02/04/2013 ,adopté le 15/09/2011 entré en vigueur le 05/07/2012 ;

Considérant que la commune de MONTIGNY-LE-TILLEUL a une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité : arrêté d'institution du 10/06/2008 entré en vigueur le 17/06/2008, dernier arrêté de renouvellement du 12/11/2019 entré en vigueur le 25/11/2019 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du lotissement -n° : 1 L 154 lts : 136 statut: PERMIS délivré le :5/11 /1979 ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de consultation minière ;

Considérant que le bien se situe dans un Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus ;

Considérant que le bien se situe en zone de centralités urbaines et rurales ;

Considérant que la demande s'écarte du Contenu à valeur indicative d'un permis d'urbanisation pour le(s) motif(s) suivant(s) :

1. La toiture du volume secondaire projeté est plate, alors que le PUR impose des toitures à versant;
2. La brique de parement projetée est de ton gris clair, or que le PUR impose une brique de ton rouge ou brun foncé;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.IV.40, alinéa 3 à une annonce de projet; que l'annonce de projet a eu lieu conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code; qu'elle a été réalisée du 12/04/2023 au 26/04/2023 et n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Nature et Forêts - Direction de Mons, sollicité en date du 03/04/2023 et transmis en date du 20/04/2023 est favorable ;

Considérant que l'ensemble projeté s'inscrit dans un contexte bâti en zone d'habitat, en ordre ouvert, construit en recul moyen de 5.50m à 12.00m par rapport à l'alignement, de gabarit allant de R+ T à R+ 1 + T à double versants parallèle ou ponctuellement perpendiculaire à la voirie ; que les constructions sont parées de briques de ton rouge ou brun ou ponctuellement crépis en gris et/ou blanc ; que les toitures sont couvertes d'ardoises ou de tuiles de ton rouge, brun ou sombre ;

Considérant que la construction projetée s'établit en ordre ouvert en recul au volume secondaire de 8.65m par rapport à l'alignement, de gabarit R+ 1 +T à double versants parallèle à la voirie pour le volume principal et à toit plat pour le volume secondaire ; que les élévations du volume principal seront parées d'une brique de terre cuite de ton gris clair, de moellons pour le volume secondaire, ainsi que de panneaux de ton noir comme éléments décoratif; que la toiture sera couverte d'une tuile de ton noir;

Considérant en ce qui concerne les écarts susmentionnés, que l'article D.IV.5 du CoDT précise ce qui suit :

« Art. D.IV.5 Un permis (...) peut s'écarte du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;

*2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâties ou non bâties» ; Considérant le type de toiture projeté pour les volumes secondaires, que la volumétrie avec une toiture à deux versants avec faîte impliquerait un gabarit beaucoup plus imposant et inadapté ; que dès lors, la toiture plate s'avère la solution adaptée permettant une bonne cohérence architecturale ; que ces volumes permettront de faciliter la lecture formelle de l'ensemble bâti en s'harmonisant entre eux; que de plus en 2023 ce type de toiture tend en particulier sur les volumes secondaires à se normaliser ; qu'en l'espèce, cet écart est acceptable; que l'utilisation du matériau de toiture ne pose aucun problème sur le plan esthétique compte tenu qu'il est peu ou pas visible vu les acrotères proposés et qu'il s'agit également de la conséquence technique de la mise en œuvre des toitures plates ; Considérant qu'en ce qui concerne le matériau de parement employé, il est projeté de poser une brique de ton gris clair et que les indications du lotissement prévoient la brique de ton rouge ou brun uniforme et non nuancé; qu'il importe d'utiliser des matériaux de parement en harmonie, une tonalité uniforme et non nuancée sans pour autant multiplier les teintes ; que les panneaux de ton noir sont acceptable dans les proportions renseignées aux plans de la présente demande; que néanmoins une condition s'impose pour respecter le caractère uniforme et non nuancé du parement visé aux prescriptions ;*

*Considérant que bien que l'ensemble projeté ne soit pas repris en zone inondable, risque de ruissellement concentré ou aléa d'I inondation, il est indispensable de gérer au mieux l'imperméabilisation du terrain par le projet; que dès lors une condition s'impose ;*

*Considérant qu'au regard des objectifs fixés par l'Accord de Paris de décembre 2015, il importe de réduire drastiquement nos émissions de CO<sub>2</sub> afin de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, voire maximum 2°C; qu'à l'horizon 2030, l'Europe devra avoir réduit ses émissions CO<sub>2</sub> de 55% ;*

*Considérant qu'il est dommageable, au regard des enjeux climatiques, énergétiques et de développement durable, de proposer en 2022 une construction sous forme d'habitat 4 façades ; que ce type d'urbanisation (en ordre ouvert) énergivore va à l'encontre de l'objectif du CoDT qui vise à assurer un développement durable du territoire (art. D. I. 1) ; que des conditions s'imposent afin de minimiser l'empreinte carbone liée à ce projet ;*

*Considérant qu'en termes de production énergétique, il importe, dans le cadre d'une protection et d'une amélioration de l'environnement (au regard notamment des objectifs fixés par les Accords de Paris précédents), de compenser les émissions de CO<sub>2</sub> engendrées par ce programme énergivore, par un gain énergétique rééquilibrant l'empreinte carbone globale du projet; que le recours aux énergies renouvelables est un moyen pour tendre vers cet objectif; que le placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture du volume principal apparaît comme une mesure de compensation minimale ; que par ailleurs l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique jointe à la demande fait état de la possibilité et la rentabilité de placer des panneaux photovoltaïques, équivalant à 6.0kwc sur 38.5m<sup>2</sup> de toiture; que des charges favorables à l'environnement au sens de l'article D.IV.54 alinéa 3 du CoDT s'imposent ;*

*Considérant que la protection de la biodiversité et la création des puits de carbone est un moyen pour tendre vers l'objectif de réduction des émissions CO<sub>2</sub> de 55% ; qu'il y a lieu de limiter au maximum les abattages d'arbres et favoriser le verdissement des parcelles ; qu'en outre du plan paysager, un plan d'implantation des nouvelles constructions est fourni ; que celui-ci fait état des futurs aménagements extérieurs et notamment de l'implantation de la future végétalisation ainsi que les essences choisies; qu'au vu de la situation, des conditions s'imposent également en matière de végétalisation de la parcelle, particulièrement, concernant la compensation de l'abatage des arbres existants ;*

*Pour les motifs précités,*

*Émet un avis favorable au projet présenté, aux conditions suivantes :*

1. *La brique de ton gris sera une brique de ton gris clair à gris moyen, uniforme et sans nuances d'éléments à éléments ; elle sera mise en œuvre dans l'année suivant la fin du gros-œuvre fermé ;*
2. *L'aménagement de la zone de recul, de stationnement et/ou de la terrasse sera réalisé en matériaux perméables à l'eau ( empierrement, dalles gazon, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré ... ) ;*
3. *L'habitation présentera une isolation performante de manière à atteindre un niveau d'isolation thermique globale K30 maximum; c'est-à-dire avec une valeur U des parois <0,20, laquelle sera atteinte par l'utilisation privilégiée d'un matériau naturel (ex: 25cm d'épaisseur d'un isolant dont le lambda < ou = 0,035W /m2K) ;*
4. *L'installation de panneaux photovoltaïques équivalente à min. 3,5 KwC sera placée en toiture ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;*
5. *La construction sera pourvue obligatoirement d'une citerne d'eau de pluie ; Celle-ci sera installée concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction ; elle doit avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres ; celle-ci sera raccordée au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué :
  - 1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.
  - 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.*

*Le calcul du dimensionnement des citernes peut être réalisé via l'outil de dimensionnement disponible sur :  
<https://inondations.wallonie.be/home/urbanisme/citoyens/gerer-les-eaux-de-pluiesur-mon-terrain.html>*

*6. Maintenir les arbres haute-tige repris au plan d'implantation et prévoir pour le solde la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum deux arbres par 1 00m<sup>2</sup> de jardin, ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol ( avec tuteurs et attaches) ; les limites latérales et arrière de parcelle seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ou les haies existantes conservées ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en œuvre dans un délai de 2 ans de la délivrance du permis....>>*

**CONSIDERANT** l'avis favorable conditionnel du Collège communal en date du 27 avril 2023.

Au vu de ce qui précède,

**DÉCIDE :**

**Article 1er** - Le permis d'urbanisme sollicité par **Monsieur Nicolas CONCAS** pour la construction d'une habitation unifamiliale emportant l'abattage de dix arbres à la rue Léon Dubray à 6110 Montigny-le-Tilleul, sur une propriété cadastrée section B n° 560 N 3 est **octroyé conditionnellement** :

1. La brique de ton gris sera une brique de ton gris clair à gris moyen, uniforme et sans nuances d'éléments à éléments ; elle sera mise en œuvre dans l'année suivant la fin du gros-œuvre fermé ;
2. L'aménagement de la zone de recul, de stationnement et/ou de la terrasse sera réalisé en matériaux perméables à l'eau ( empierrément, dalles gazons, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré ... ) ;
3. L'habitation présentera une isolation performante de manière à atteindre un niveau d'isolation thermique globale K30 maximum; c'est-à-dire avec une valeur U des parois <0,20, laquelle sera atteinte par l'utilisation privilégiée d'un matériau naturel (ex: 25cm d'épaisseur d'un isolant dont le lambda < ou = 0,035W /m2K) ;
4. L'installation de panneaux photovoltaïques équivalente à min. 3,5 KwC sera placée en toiture ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;
5. La construction sera pourvue obligatoirement d'une citerne d'eau de pluie ; Celle-ci sera installée concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction ; elle doit avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres ; celle-ci sera raccordée au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué :
  - 1 ° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.
  - 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.

Le calcul du dimensionnement des citernes peut être réalisé via l'outil de dimensionnement disponible sur :

*<https://inondations.wallonie.be/home/urbanisme/citoyens/gerer-les-eaux-de-pluiesur-mon-terrain.html>*

*6. Maintenir les arbres haute-tige repris au plan d'implantation et prévoir pour le solde la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum deux arbres par 100m<sup>2</sup> de jardin, ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol ( avec tuteurs et attaches) ; les limites latérales et arrière de parcelle seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ou les haies existantes conservées ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en œuvre dans un délai de 2 ans de la délivrance du permis.*

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

**Art 3** - 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.

**Art 4** - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Le Secrétaire,  
(sé) Pierre-Yves Maystadt

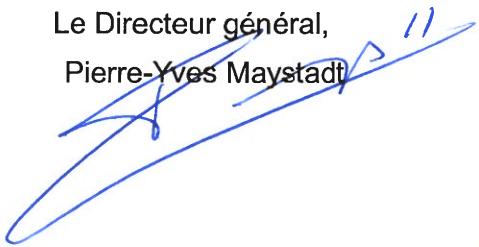
En séance, date que dessus,  
Par le Collège Communal,

La Présidente,  
(sé) Marie Knoops

22 JUIN 2023

Pour extrait conforme,

Le Directeur général,  
Pierre-Yves Maystadt





Le Bourgmestre,  
Marie Knoops



## **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 la DGO4 dans les trente jours :

- 1<sup>o</sup> soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2<sup>o</sup> soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup> ou §2;
- 3<sup>o</sup> soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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**

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 par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

## **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 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 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.

### **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 périme en même temps que le permis d'urbanisation.

### **Art. D.IV.84**

§1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>.

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 1<sup>er</sup>. 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 1<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> 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 la DGO4 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 245 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.

### **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 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

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.

## **CESSATION DU PERMIS**

### **Art. D.IV.92**

§1er. 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 accueille 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**

§1er. 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.

