



Certificat d'Urbanisme 1

Dossier n° 10082

Référence demandeur : 99-01-0973/001-POULAIN Ludovic-ALW

Monsieur,

En réponse à votre demande de Certificat d'Urbanisme 1 réceptionnée en date du 20/07/2026 relative à des biens sis à Bois Tonnin, 68 à 7134 Epinois et Bois Tonnin(EP) à 7134 Epinois et DREVE DU BOIS TONNIN à 7134 Epinois et BOIS TONIN à 7134 Epinois et LES 40 BONNIERS à 7134 Epinois cadastrés division 4, section B n°170D3, 170E3, 170R2, 170X2, 170Y, 170Z2 et appartenant à ~~POULAIN Ludovic-ALW~~ nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial.

Les biens en cause :

- les biens n°170D3 et n°170E3 se trouvent en minime partie en zone d'habitat (art. D.II.24), en périmètre d'intérêt paysager (art. R.II.21-7), en grande partie en zone d'espaces verts (art. D.II.38) et en minime partie en plan d'eau (à titre indicatif) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- le bien n°170R2 se trouve en périmètre d'intérêt paysager (art. R.II.21-7), en grande partie en zone d'espaces verts (art. D.II.38) et en minime partie en plan d'eau (à titre indicatif) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- le bien n°170X2 se trouve en périmètre d'intérêt paysager (art. R.II.21-7) et en zone d'espaces verts (art. D.II.38) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- le bien n°170Y se trouve en périmètre d'intérêt paysager (art. R.II.21-7), en grande partie en zone d'espaces verts (art. D.II.38) et en petite partie en zone forestière (art. D.II.37) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- le bien n°170Z2 se trouve en minime partie en zone d'habitat (art. D.II.24), en périmètre d'intérêt paysager (art. R.II.21-7), en partie en zone d'espaces verts (art. D.II.38) et en partie en plan d'eau (à titre indicatif) au Plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- les biens n°170D3 et n°170E3 se trouvent en grande partie en aire d'espaces verts (Art. B.2), t en minime partie en aire de bâtisse en ordre ouvert (Art. A.6) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'Urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.
 - le bien n°170R2 se trouve en aire d'espaces verts (Art. B.2) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'Urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.
 - le bien n°170X2 se trouve en aire d'espaces verts (Art. B.2) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'Urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.
 - le bien n°170Y se trouve en grande partie en aire d'espaces verts (Art. B.2) et en petite partie en aire forestière (Art. B.5) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'Urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.
 - le bien n°170Z2 se trouve en partie en aire d'espaces verts (Art. B.2), en minime partie en aire de bâtisse en ordre ouvert (Art. A.6) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au plan des aires paysagères du Guide Communal d'Urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015, approuvé par le Ministère en date du 25 novembre 2015 et entré en vigueur en date du 21 janvier 2016.
-
- les biens n°170D3 et n°170E3 sont situés en grande partie en zone d'espaces verts, en minime partie en zone à densité moyenne (15-30 log/ha) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;
 - le bien n°170R2 est situé en zone d'espaces verts et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;
 - le bien n°170X2 est situé en zone d'espaces verts au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;
 - le bien n°170Y est situé en grande partie en zone d'espaces verts, et en petite partie en zone forestière au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;
 - le bien n°170Z2 est situé en partie en zone d'espaces verts, en minime partie en zone à densité moyenne (15-30 log/ha) et en petite partie en zone d'eau (à titre indicatif) au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil Communal en date du 1er juillet 2015 et approuvé par le Ministère en date du 03 décembre 2015 et entré en vigueur en date du 14 décembre 2015 ;
-
- A l'heure actuelle, l'administration communale a connaissance d'infraction urbanistique (dossier référencé PB/Infr.2018/Ep./162 → en cours) sur les biens :
 - un avertissement préalable a été dressé en date du 19/03/2018 → démolition et reconstruction d'une habitation et extension d'un abri à proximité de la maison.
 - un procès verbal a été rédigé en date du 09/04/2019 → démolition et reconstruction d'une habitation et extension d'un abri à proximité de la maison. Pas de mise en conformité suite à l'avertissement préalable.

- un procès verbal subséquent a été rédigé en date du 24/09/2021 → aménagement d'une aire de parking ne répondant pas aux mesures de dispense d'un permis d'urbanisme, chalet devenu logement, aménagement d'abri pour animaux dépassant 20 m² et transformation d'une ancienne buvette (remplacement d'un bardage en bois de tonalité claire, toiture en tôle de bardage, modification des baies).
- -un procès verbal (et confirmation d'ordre verbal de cessation d'utilisation et d'interrompre les travaux) a été rédigé par le SPW en date du 11/09/2025 → la réalisation d'un volume accueillant une buvette, l'aménagement d'une aire de stationnement, l'aménagement d'une terrasse couverte en extension de la buvette, le placement de mobilier extérieur, le placement d'une roulotte, le placement d'installations destinées au loisir, la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacerie, l'aménagement en cours d'un volume isolé.
- Sont :
 - les biens n°170Z2 et n°170E3 sont situés le long d'une voirie communale.
 - situés dans une concession de mine de houille;
- les biens n°170Z2 et n°170E3 pourraient bénéficier d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. Veuillez prendre contact avec les différents impétrants (eau, gaz, électricité, ...) afin de vérifier l'existence des équipements et la possibilité des raccordements aux différents réseaux si nécessaire ;

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial ne pourra être réalisé sans avoir obtenu préalablement les permis nécessaires.

Le présent certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir les permis de bâtir requis.

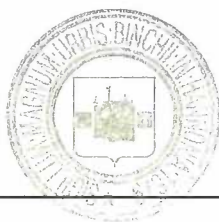
Aussi, conformément à l'article D.IV.84 § 1^{er} du même Code, si les travaux n'ont pas été exécutés ou ne sont pas terminés à temps, le permis d'urbanisme est périmé dans les cinq ans de son envoi.

Binche, le 29 juillet 2026

Pour le Collège,

La Directrice Générale f.f.,

Sophie CALLENS



Thomas Beaujean

Le Bourgmestre f.f.,

Thomas BEAUJEAN



Centre administratif, rue Saint-Paul, 14 • B - 7130 BINCHE • N° général : 064 23 05 11

Service des Travaux, chaussée Brunehault, 266 • B - 7134 BINCHE (PERONNES) •

www.binche.be

CHAPITRE III - Actes et travaux soumis à permis d'urbanisme

Art. D.IV.4.

Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :

1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; par « construire ou placer des installations fixes », on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;

2° placer une ou plusieurs enseignes, ou un ou plusieurs dispositifs de publicité;

3° démolir une construction;

4° reconstruire;

5° transformer une construction existante; par « transformer », on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural;

6° créer un nouveau logement dans une construction existante;

7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien, en ce compris par la création dans une construction existante d'un hébergement touristique ou d'une chambre occupée à titre de kot, pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :

a) l'impact sur l'espace environnant;

b) la fonction principale du bâtiment;

8° modifier dans un bâtiment dont la destination autorisée par permis d'urbanisme est commerciale, la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales autorisées; le Gouvernement peut arrêter la liste de ces modifications;

9° modifier sensiblement le relief du sol; le Gouvernement peut définir la notion de modification sensible du relief du sol;

10° boiser ou déboiser; toutefois, la sylviculture dans la zone forestière n'est pas soumise à permis;

11° abattre :

a) des arbres isolés à haute tige, plantés dans les zones d'espaces verts prévues par le plan de secteur ou un schéma d'orientation local en vigueur;

b) des haies ou des allées dont le Gouvernement arrête les caractéristiques en fonction de leur longueur, de leur visibilité depuis l'espace public ou de leurs essences;

12° abattre, porter préjudice au système racinaire ou modifier l'aspect d'un arbre ou arbuste remarquable ou d'une haie remarquable, lorsqu'ils figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement; le Gouvernement peut établir une liste des travaux qui portent préjudice au système racinaire ou qui modifient l'aspect des arbres, arbustes et haies remarquables;

13° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, à l'exception de la mise en œuvre du plan particulier de gestion d'une réserve naturelle domaniale, visé à l'article 14 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, du plan de gestion d'une réserve naturelle agréée, visé à l'article 19 de la même loi, ou du plan de gestion active d'un site Natura 2000 visé à l'article 27 de la même loi;

14° cultiver des sapins de Noël dans certaines zones et selon les modalités déterminées par le Gouvernement

15° utiliser habituellement un terrain pour :

a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrailles, de matériaux ou de déchets;

b) le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulotte, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par une autorisation visée par le Code wallon du tourisme, le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage ou le décret de la Communauté germanophone du 9 mai 1994;

16° pour la région de langue française, entreprendre ou laisser entreprendre des travaux de restauration au sens de l'article 187, 11°, du Code wallon du Patrimoine relatifs à un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en application des dispositions du même Code.

Par créer un nouveau logement dans une construction existante au sens du 6°, il faut entendre créer, avec ou sans actes et travaux, un nouvel ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain ou salle d'eau, wc, chambre, occupé à titre de résidence habituelle ou de kot et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles soient unies ou non par un lien familial.

La création d'une seule chambre occupée à titre de kot au sens du 7° chez l'habitant n'est pas soumise à permis.

Pour autant qu'ils n'en soient pas exonérés, peuvent être soumis à permis par délibération du conseil communal, dès lors qu'il en justifie la nécessité par référence au contenu de son guide communal d'urbanisme, les actes et travaux non visés à l'alinéa 1er.



Binche, le 19 mars 2018.

[REDACTED]
[REDACTED]

N. Réf. : PB/Infr.2018/Ep./162

Personne de contact :

Mail : [REDACTED]

Objet : Avertissement préalable conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial.

Monsieur,

J'ai effectué une visite de contrôle le 16 mars 2018 et j'ai constaté la réalisation de travaux exécutés sans le permis d'urbanisme pourtant requis par le Code de Développement Territorial sur le terrain situé à 7134 BINCHE (Epinois), rue Bois Tonnin, cadastré 4e. Division/Epinois, section B, n°170 R2, Z2.

Ces travaux consistent en :

- La démolition et la reconstruction d'une habitation
- L'extension d'un abri à proximité de la maison.

Conformément à l'article D. VII.4. du Code du Développement Territorial, je vous accorde un délai de 4 mois à dater de la présente pour mettre fin de manière volontaire et légale à cette infraction soit par la remise en état des lieux, soit par le respect du permis délivré, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme auprès du Collège Communal.

A défaut de réserver une suite favorable au présent avertissement dans le délai prévu, un procès-verbal de constat d'infraction sera dressé à votre charge et sera transmis à Monsieur le Procureur du Roi ainsi qu'à Monsieur le Fonctionnaire délégué.

Je vous prie de croire Monsieur en l'assurance de ma considération distinguée.

L'Agent constatateur,
[Signature]
[Stamp]



Wallonie

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION
URBANISTIQUE**

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Références dossier :

N. Réf. : PB/infr.2018/Ep./162.

Réf. DGO4 : FO415/56011/BCX-5/2018/1/Avertissement – CBE/2024674.

REFERENCES DU PARQUET :

L'an deux mille dix-neuf, le neuf du mois d'avril,
je soussigné [REDACTED] agent constatateur dont les bureaux sont établis à 7130
BINCHE, rue Saint-Paul, 14, agissant en vertu des articles D.VII.3 à D.VII.7 du Code du
Développement Territorial, déclare que, me trouvant dans l'exercice de mes fonctions,
j'ai constaté que [REDACTED]
a exécuté ou fait exécuter et maintenu des actes et travaux en infractions aux dispositions
du Code du Développement Territorial sur les parcelles situées :
sur la commune de : 7134 BINCHE (section Epinois)
rue : Bois Tonnin.
cadastrées ou l'ayant été section qui suivent :
Division : 4^e division/Epinois, Section : B , n° : 170, Exposant : R2, Z2.

Description détaillée des actes et travaux infractionnels constatés :

- Démolition et reconstruction d'une habitation
- Extension d'un abri de jardin à proximité de la maison
- Aucune mise en conformité n'a été réalisée (voir avis préalable du 19 mars 2018)

Dispositions du Code du Développement Territorial non respectées :

- D. IV. 4, 1°
- D. IV. 4, 3°
- D. IV. 4, 9°

Situation juridique du bien :

Plan de secteur : le bien se situe en zone d'espaces vert

Guide Communal d'urbanisme : le bien se situe en aire d'espaces verts

L'architecte, auteur des plans et responsable de la surveillance et/ou du contrôle de l'exécution des travaux est Mr. EL BEJI (SPRL OSMOSIS).

Il résulte de ce qui précède que les sanctions prévues au Livre VII du Code du Développement Territorial sont applicables à [REDACTED]

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal aux jour, mois et an ci-dessus pour valoir ce que de droit.



Sont joints à la présente un reportage photographique des lieux d'une vue en plan reprenant l'indication numérotée des prises de vues.

Procès-verbal transmis le 09/04/2019 au :

- X Procureur du Roi
X Contrevenant
X Fonctionnaire délégué du SPW - DGO4

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.

Namur, le 22 décembre 2016.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité, des
Aéroports et du Bien-être animal,

C. DI ANTONIO



Wallonie

PROCES-VERBAL SUBSEQUENT DE CONSTAT D'INFRACTION URBANISTIQUE

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Références dossier :

N. Réf. : PB/Infr.2018/Ep./162.

Réf. DGO4 : FO415/56011/BCX-5/2018/1/Avertissement – CBE/2024674.

REFERENCES DU PARQUET :

L'an deux mille vingt et un, le vingt-quatre du mois de septembre,
je soussigné [REDACTED] agent constatateur dont les bureaux sont établis à 7130
BINCHE, rue Saint-Paul, 14, agissant en vertu des articles D.VII.3 à D.VII.7 du Code du
Développement Territorial, déclare que, me trouvant dans l'exercice de mes fonctions,
j'ai constaté que [REDACTED]
[REDACTED] a exécuté ou fait exécuter et maintenu des actes et travaux en infractions aux
dispositions du Code du Développement Territorial sur les parcelles situées :
sur la commune de : 7134 BINCHE (section Epinois), Bois Tonnin, cadastrées ou l'ayant été
section qui suivent :
Division : 4^e division/Epinois, Section : B , n° : 170, Exposant : Z2, Y2, E3.

Description détaillée des actes et travaux infractionnels constatés :

- Aménagement d'une aire de parking ne répondant pas aux mesures de dispense de permis d'urbanisme
- Chalet devenu logement
- Aménagement d'abris pour animaux dépassant les 20 m²
- Transformation d'une ancienne buvette (remplacement d'un bardage en bois de tonalité claire, toiture en tôle de bardage, modification des baies)

Dispositions du Code du Développement Territorial non respectées :

- D. IV. 4, 1°
- D. IV. 4, 6°

Situation juridique du bien :

Plan de secteur : le bien se situe en zone d'espaces vert

Guide Communal d'urbanisme : le bien se situe en aire d'espaces verts

Il résulte de ce qui précède que les sanctions prévues au Livre VII du Code du Développement Territorial sont applicables à [REDACTED]

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal aux jour, mois et an ci-dessus pour valoir ce que de droit.



Sont joints au présent procès-verbal un reportage photographique ainsi qu'un plan d'implantation reprenant l'indication numérotée des prises de vues.

Procès-verbal transmis le 01/10/2021 au :

- X Procureur du Roi
- X Contrevenant
- X Fonctionnaire délégué du SPW - DGO4

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.

Namur, le 22 décembre 2016.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité, des Aéroports et du Bien-être animal,

C. DI ANTONIO



Wallonie

PROCES-VERBAL SUBSEQUENT DE CONSTAT D'INFRACTION URBANISTIQUE

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Références dossier :

N. Réf. : PB/Infr.2018/Ep./162.

Réf. DGO4 : FO415/56011/BCX-5/2018/1/Avertissement – CBE/2024674.

REFERENCES DU PARQUET :

L'an deux mille vingt et un, le vingt-quatre du mois de septembre,
je soussigné [REDACTED], agent constatateur dont les bureaux sont établis à 7130
BINCHE, rue Saint-Paul, 14, agissant en vertu des articles D.VII.3 à D.VII.7 du Code du
Développement Territorial, déclare que, me trouvant dans l'exercice de mes fonctions,
j'ai constaté que [REDACTED]
[REDACTED] a exécuté ou fait exécuter et maintenu des actes et travaux en infractions aux
dispositions du Code du Développement Territorial sur les parcelles situées :
sur la commune de : 7134 BINCHE (section Epinois), Bois Tonnin, cadastrées ou l'ayant été
section qui suivent :
Division : 4^e division/Epinois, Section : B , n° : 170, Exposant : Z2, Y2, E3.

Description détaillée des actes et travaux infractionnels constatés :

- Aménagement d'une aire de parking ne répondant pas aux mesures de dispense de permis d'urbanisme
- Chalet devenu logement
- Aménagement d'abris pour animaux dépassant les 20 m²
- Transformation d'une ancienne buvette (remplacement d'un bardage en bois de tonalité claire, toiture en tôle de bardage, modification des baies)

Dispositions du Code du Développement Territorial non respectées :

- D. IV. 4, 1°
- D. IV. 4, 6°

Situation juridique du bien :

Plan de secteur : le bien se situe en zone d'espaces vert

Guide Communal d'urbanisme : le bien se situe en aire d'espaces verts

Il résulte de ce qui précède que les sanctions prévues au Livre VII du Code du Développement Territorial sont applicables à ~~la commune de [nom]~~

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal aux jour, mois et an ci-dessus pour valoir ce que de droit.



Sont joints au présent procès-verbal un reportage photographique ainsi qu'un plan d'implantation reprenant l'indication numérotée des prises de vues.

Procès-verbal transmis le 01/10/2021 au :

- | | |
|---|-------------------------------------|
| X | Procureur du Roi |
| X | Contrevenant |
| X | Fonctionnaire délégué du SPW - DGO4 |

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du ~~22 décembre 2016~~ formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.

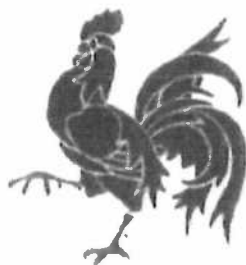
Namur, le 22 décembre 2016.

Le Ministre-Président.

P. MAGNETTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité, des
Aéroports et du Bien-être animal,

C. DI ANTONIO



Wallonie

PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION URBANISTIQUE

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Références dossier : PB/Infr. 2025/Ep./211

REFERENCES DU PARQUET :CH.66B-CH.211/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-trois du mois de mai,
je soussignée [REDACTED] agent constatateur, dont les bureaux sont établis à la rue
Saint Paul 14 à 7130 Binche, dûment assermenté et agissant en vertu des articles D.VII.3 à
D.VII.7 du Code du Développement Territorial, déclare que, me trouvant dans l'exercice de
mes fonctions,

j'ai constaté que [REDACTED]

[REDACTED] a exécuté ou fait exécuter et maintenu des actes et travaux en infractions aux dispositions
du Code du Développement Territorial sur les parcelles situées :

sur la commune de : 7134 BINCHE (section Epinois), Bois Tonnin, cadastrées ou l'ayant été
section qui suivent :

Division : 4^e division/Epinois, Section : B, n° : 170, Exposant : Z2, Y, E3, D3.

Description détaillée des actes et travaux infractionnels constatés :

-Changement de la destination du site en zone de loisirs (exercice d'activités et
d'événements récréatifs)

-Maintenance de la situation infractionnelle (PB/Infr.2018/Ep/162)

Dispositions du Code du Développement Territorial non respectées :

1. Un changement d'affectation nécessite un permis d'urbanisme suivant l'Article R.IV.4-1 du CoDT alinéa 3°
2. D.IV.4 alinéa 7°
3. Art. R.IV.1-1 : Parking
4. Art. D II.38 : zone d'espaces verts

Situation juridique du bien :

Plan de secteur : le bien se situe en zone d'espace vert

Guide Communal d'urbanisme : le bien se situe en zone d'espaces verts

Il résulte de ce qui précède que les sanctions prévues au Livre VII du Code du Développement Territorial sont applicables à [REDACTED]

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal aux jour, mois et an ci-dessus pour valoir ce que de droit.

Le verbalisant,
[REDACTED]

Sont joints à la présente un reportage photographique ainsi qu'une vue en plan reprenant l'indication numérotée des prises de vues.

Procès-verbal transmis le 28 mai 2025 au :

- Procureur du Roi de Charleroi
- Contrevenant
- Fonctionnaire délégué du SPW - DGO4 - Direction extérieure de Charleroi

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.

Namur, le 22 décembre 2016.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité, des Aéroports et du Bien-être animal,

C. DI ANTONIO



Territoire logement patrimoine énergie
Direction extérieure Hainaut II

rue de l'Ecluse 22
B-6000 CHARLEROI

Tél. : +32 (0)71 654 880

Fax : +32 (0)71 654 977

Service du Contentieux

Votre contact : [REDACTED]

Tél. : +32(0)71 654 986 (de préférence
le mercredi de 9h à 12h)

contentieux.hainaut2.territoire@spw.wallonie.be

Vos réf.: PV n° PB/INFR.2025/Ep./2011 du 23.05.2025 - suite au CH.668.CH.211/2025

Nos réf.: F0415/56011/BCX-5/2025/4/PV-CBE/2422150

Annexe(s): PV CH.66.M1.04/2025 et CONFIRMATION

Charleroi, le 16 SEP. 2025



IM10010713000025317

Collège corr

Rue Saint-Paul(BIN). 14
7130 Binche

OBJET : Procès-verbal et confirmation d'ordre verbal de cessation d'utilisation et d'interrompre les travaux

Commune : BINCHE

Infraction : Réalisations et placement de bâtiments et installations sans le permis d'urbanisme requis situés en zone d'espaces verts au plan de secteur

Adresse du bien : Bois Tonnin, 68 à 7130 BINCHE

Références cadastrales : BINCHE 4 DIV Section B N° 170 D 3, 170 E 3, 170 Y, 170 Z 2

Contrevenant : [REDACTED]

Monsieur le Bourgmestre,
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Conformément aux articles de D.VII.3 à D.VII.9 du Code du Développement Territorial, vous trouverez, ci-joint, le procès-verbal CH.66.M1.04/2025 que j'ai dressé ce 11/09/2025 concernant l'infraction précitée ainsi que la confirmation d'ordre verbal de cessation d'utilisation et d'interruption des travaux du fonctionnaire délégué.

L'original de ce procès-verbal a été transmis au Parquet du Procureur du Roi de Charleroi.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, l'assurance de ma considération distinguée.

L'Agent constatateur,

[REDACTED]
Assistant principal

Agent traitant [REDACTED] assistant principal, Contrôleur - [REDACTED]

Responsable de service [REDACTED]

Adresse électronique du service : contentieux.hainaut2.territoire@spw.wallonie.be

Toute correspondance doit être adressée à l'attention de Monsieur Raphaël STOKIS - Fonctionnaire Délégué

Service public de Wallonie territoire logement patrimoine énergie



Wallonie

PROCES-VERBAL DE CONSTAT D'INFRACTION URBANISTIQUE

Références dossier : F0415/56011/BCX-5/2025/4/PV-CBE/2422150

REFERENCES DU PARQUET : PV CH.66.M1.04/2025
(pv lié : CH.66B-CH.211/2025)

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 du mois de septembre à 11 h 50,

Je soussigné [REDACTED] assistant principal à la Direction extérieure du Hainaut 2, dont les bureaux sont établis à 6000 Charleroi, rue de l'Écluse, 22, agissant en vertu des articles D.VII.3 à D.VII.7 du Code du Développement Territorial, déclare que, me trouvant dans l'exercice de mes fonctions,

J'ai constaté que :

[REDACTED]
en tant que propriétaire du bien ;

- La société à responsabilité limitée Le Petit domaine d'Épinois (n°0779.636.312) siégeant Bois Tonnin, n°68 à 7134 Binche en tant qu'exploitant du bien;

ont exécuté ou fait exécuter des actes et travaux en infraction aux dispositions du Code du Développement Territorial, sur les parcelles situées :

sur la commune de : 7134 - Epinois - BINCHE
Bois Tonnin, 68

cadastrées ou l'ayant été : BINCHE 4 DIV Section B N° 170 D 3, 170 E 3, 170X2, 170 Y, 170 Z 2

Situation :

Le bien a fait l'objet de différents procès-verbaux communaux :

- CH66.97.440-2019 (réf. parquet) pour la démolition et reconstruction d'une habitation, l'extension d'un abri de jardin à proximité de la maison ;
- d'un PV subséquent en date du 24/09/2021 pour l'aménagement d'une aire de parking, l'aménagement d'un logement dans un chalet, l'aménagement d'abris pour animaux et la transformation d'une ancienne buvette (remplacement d'un bardage en bois de tonalité claire, toiture en tôle de bardage et modification des baies) ;
- d'un PV initial CH.66B-CH.211/2025 pour le changement de la destination du site en zone de loisirs (exercice d'activités et d'événements récréatifs) et le maintien de la situation infractionnelle.

Le présent procès-verbal reprend les différentes infractions et fait état de nouvelles constatations.

Description détaillée des actes et travaux infractionnels constatés, réalisés sans le permis d'urbanisme préalable :

- la réalisation d'un volume accueillant une buvette
- l'aménagement d'une aire de stationnement
- L'aménagement d'une terrasse couverte en extension de la buvette
- Le placement de mobilier extérieur
- Le placement d'une roulotte
- Le placement d'installations destinées au loisir
- la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacière
- l'aménagement en cours d'un volume isolé

La réalisation d'un volume accueillant une buvette

Le procès-verbal dressé par l'administration communale du 24/09/2021 fait état de travaux d'aménagements réalisés sans le permis d'urbanisme requis sur une buvette existante.

En l'état, le bien a été érigé après le 21 avril 1962 sans être titulaire du permis d'urbanisme requis.

Se situant en zone d'espaces vert, le bâtiment ne peut être présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

L'aménagement d'une aire de stationnement

Située le long de la voirie de desserte, implantée sur le site, l'on peut constater l'aménagement en gravier d'une zone de stationnement d'une surface de 805 m² sans le permis d'urbanisme requis.

Cet aménagement est à considérer comme une modification du relief du sol selon l'article R.IV.4-3. 13° et constitue une infraction.

L'aménagement d'une terrasse couverte en extension de la buvette

Une couverture de terrasse a été érigée sans le permis d'urbanisme requis. Elle recouvre un ensemble de 11 tables de 4, une zone fumeurs et des enceintes.

Elle présente les caractéristiques suivantes :

- Toiture à un versant en panneaux de polycarbonate, d'une hauteur sous corniche de 2,35 m et d'une hauteur au faite de 2,50 m.
- De forme trapézoïdale, elle mesure 23,60 m sur la longueur la plus longue et 19,08 m de long pour le côté le plus petit, sur 4,59 m de large.
- Sa surface est de $21,34 \text{ m de long en moyenne} \times 4,59 \text{ m} = 97,95 \text{ m}^2$.

Le placement de mobilier extérieur :

Sans le permis d'urbanisme requis, cinq ensembles de tables et bancs ont été placés à l'extérieur et à proximité de la buvette.

Le placement d'une roulotte

à proximité de la buvette, l'on peut constater le placement d'une roulotte aménagée en unité de restauration mobile. Celle-ci n'était pas utilisée lors de la visite sur place.

Le placement d'installations destinées au loisir

Différentes installations destinées au loisir ont été installées sans le permis d'urbanisme requis sur la zone située à l'avant de la terrasse et de la buvette.

L'on dénombre 2 balançoires, 1 module pour enfants avec passerelle, toboggan, ainsi que la mise en place d'un château gonflable.

Utilisation et aménagement du chalet comme glacerie

Le PV subséquent du 24/09/2021 dressé par l'administration communale fait état de travaux d'aménagement et de la création d'un logement dans un chalet existant sans le permis d'urbanisme requis. Se situant en zone d'espaces vert, le bâtiment ne peut être présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

En l'état, le bien a été érigé après le 21 avril 1962 sans être titulaire du permis d'urbanisme requis.

Se situant en zone d'espaces vert, le bâtiment ne peut être présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Ce chalet a fait l'objet de transformation depuis le constat du 24/09/2021, à savoir :

- Les élévations ont été peintes en blanc ;
- La zone couverte a été aménagée en glacerie ;
- La cuisine intérieure est toujours présente et est utilisée pour la confection de cocktails ;
- La salle de bain et le salon sont toujours en place ;

- Un petit muret a été réalisé pour délimiter la glacière.
L'aménagement en cours d'un volume isolé

À l'arrière du chalet, l'on constate qu'un bâtiment isolé destiné à être couvert est en cours de construction. Cette construction serait destinée à être aménagée en barbecue extérieur.

Elle est constituée d'une dalle en béton, d'une ossature et de fermes en bois, et est encerclée d'un muret en blocs de béton d'une hauteur d'1 m.

Elle mesure 4 m de large sur 6 m de long.

La hauteur sous corniche est de 2,50 m.

Dispositions du Code du Développement Territorial non respectées :

CoDT, art. D.II.38., D.IV.4, al. 1, 1°, 9° R.IV.4-3. 13°, D VII.1, §1^{er}, 1°, 2° et 3°

Situation juridique du bien :

En zone d'espaces verts d'intérêt paysager

Un ordre verbal d'arrêt de cessation d'utilisation a été donné verbalement ce 11/09/2025, sur place, à 12h12, [REDACTED] administrateur de la SRL Le Petit domaine d'Epinois et propriétaire du bien, présent sur les lieux lors de la visite sur place.

Un ordre verbal d'arrêt des travaux a été donné verbalement par téléphone ce 15/09/2025 à [REDACTED] administrateur de la SRL Le Petit domaine d'Epinois et propriétaire du bien en ce qui concerne la construction en cours.

Ces ordres sont confirmés par Mr [REDACTED] Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de Hainaut 2 en ce 16/09/2025.

Il résulte de ce qui précède que les sanctions prévues au Livre VII du Code du Développement Territorial sont applicables à :

[REDACTED]
en tant que propriétaire du bien ;

La société à responsabilité limitée Le Petit domaine d'Epinois (n°0779.636.312) siégeant Bois Tonnin, n°68 à 7134 Binche en tant qu'exploitant du bien.

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal aux jour, mois et an ci-dessus pour valoir ce que de droit.

Le verbalisant,

[REDACTED]
Assistant principal

Est joint à la présente un reportage photographique

Procès-verbal transmis le 16/09/2025 Au(x):

- Procureur du Roi de CHARLEROI
- Collège communal de BINCHE
- Contrevenants : [REDACTED]
- La SRL Le Petit domaine d'Epinois
- Fonctionnaire délégué



Wallonie

La SRL Le Petit domaine
d'EpinoisBois Tonnin n°68
7134 Binche

Charleroi, le 16 SEP. 2025

CONFIRMATION D'ORDRE VERBAL

RÉFÉRENCES DU DOSSIER : F0415/56011/BCX-5/2025/4/PV-CBE/2422150
PV CH.66.M1.04/2025

CONCERNE : EPINOIS - BINCHE, BOIS TONNIN, 68

Parcelle(s) cadastrée(s) : BINCHE 4 DIV Section B N° 170 D 3, 170 E 3, 170X2, 170 Y, 170 Z2

Objet de l'Infraction :

- la réalisation d'un volume accueillant une buvette
- l'aménagement d'une aire de stationnement
- l'aménagement d'une terrasse couverte en extension de la buvette
- le placement de mobilier extérieurs
- le placement d'une roulotte
- le placement d'installations destinées au loisir
- la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacerie
- l'aménagement en cours d'un volume isolé

En cause : [REDACTED] la SRL Le Petit domaine d'Epinois

Monsieur,

Je soussigné, [REDACTED] fonctionnaire délégué, dont les bureaux sont établis à 6000 Charleroi, rue de l'Ecluse, 22 et y faisant élection de domicile ;

Considérant que Monsieur [REDACTED] agent constatateur désigné par le Gouvernement, Assistant principal au sein de ma direction, dont les bureaux sont établis à 6000 Charleroi, rue de l'Ecluse, 22, a donné verbalement, sur place, un ordre de cessation d'utilisation et un ordre

d'interruption des travaux conformément à l'article D.VII.8 du Code du Développement Territorial, le en date 11/09/2025 et 15/09/2025, pour les actes et travaux réalisés en infraction au code du Développement territorial, et notamment à l'article D.II.38., D.IV.4, al. 1, 1°, 9° R.IV.4-3. 13°.

Exécuter, sans être titulaire d'un permis préalable, la réalisation d'un volume accueillant une buvette, l'aménagement d'une aire de stationnement, l'aménagement d'une terrasse couverte en extension de l'ancienne buvette, le placement de mobilier extérieurs, le placement d'une roulotte, le placement d'installations destinées au loisir, la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacerie, l'aménagement en cours d'un volume isolé.

Considérant que l'ordre de cessation d'utilisation a été donné ce jeudi 11 septembre 2025 à 12h15, sur place et l'ordre verbal d'interrompre les travaux a été donné ce lundi 15 septembre 2025 à 15h30 par téléphone ;

- à [REDACTED] propriétaire et administrateur de la SRL Le Petit domaine d'Épinois ;

En conséquence, et par la présente, conformément à l'article D.VII.9 du CoDT, je vous confirme l'ordre verbal donné d'interrompre la poursuite des travaux susvisés.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le fonctionnaire délégué

[REDACTED]
Directeur



Wallonie

Monsieur Ludovic POULAIN
Bois Tonnin n°68
7134 Binche

Charleroi, le 16 SEP. 2025

CONFIRMATION D'ORDRE VERBAL

RÉFÉRENCES DU DOSSIER : F0415/56011/BCX-5/2025/4/PV-CBE/2422150
PV CH.66.M1.04/2025

CONCERNE : EPINOIS - BINCHE, BOIS TONNIN, 68

Parcelle(s) cadastrée(s) : BINCHE 4 DIV Section B N° 170 D 3, 170 E 3, 170X2, 170 Y, 170 Z2

Objet de l'infraction :

la réalisation d'un volume accueillant une buvette
l'aménagement d'une aire de stationnement
l'aménagement d'une terrasse couverte en extension de la buvette
le placement de mobilier extérieurs
le placement d'une roulotte
le placement d'installations destinées au loisir
la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacière
l'aménagement en cours d'un volume isolé

En cause : [REDACTED] & la SRL Le Petit domaine d'Epinos

Monsieur,

Je soussigné [REDACTED], fonctionnaire délégué, dont les bureaux sont établis à 6000 Charleroi, rue de l'Ecluse, 22 et y faisant éléction de domicile ;

Considérant que Monsieur [REDACTED], agent constatateur désigné par le Gouvernement, Assistant principal au sein de ma direction, dont les bureaux sont établis à 6000 Charleroi, rue de l'Ecluse, 22, a donné verbalement, sur place, un ordre de cessation d'utilisation et un ordre

d'interruption des travaux conformément à l'article D.VII.8 du Code du Développement Territorial, le en date 11/09/2025 et 15/09/2025, pour les actes et travaux réalisés en infraction au code du Développement territorial, et notamment à l'article D.II.38., D.IV.4, al. 1, 1°, 9° R.IV.4-3. 13°.

Exécuter, sans être titulaire d'un permis préalable, la réalisation d'un volume accueillant une buvette, l'aménagement d'une aire de stationnement, l'aménagement d'une terrasse couverte en extension de l'ancienne buvette, le placement de mobilier extérieurs, le placement d'une roulotte, le placement d'installations destinées au loisir, la réalisation et l'utilisation d'un chalet comme glacerie, l'aménagement en cours d'un volume isolé.

Considérant que l'ordre de cessation d'utilisation a été donné ce jeudi 11 septembre 2025 à 12h15, sur place et l'ordre verbal d'interrompre les travaux a été donné ce lundi 15 septembre 2025 à 15h30 par téléphone :

 propriétaire et administrateur de la SRL Le Petit domaine d'Épinois ;

En conséquence, et par la présente, conformément à l'article D.VII.9 du CoDT, je vous confirme l'ordre verbal donné d'interrompre la poursuite des travaux susvisés.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le fonctionnaire délégué



Directeur