

**N/REF :**  
CPURB/2023/0774

**OBJET:**  
Notification de décision sur une demande de permis d'urbanisme : Rue du Vieux Moulin 78 + à 6001 Marcinelle - Démolition d'un garage vétuste pour la construction d'une maison unifamiliale de type bel-étage semi-mitoyenne comprenant trois chambres.

Monsieur,

Nous vous transmettons en annexe notre décision octroyant sous conditions le permis d'urbanisme relatif au bien sis Rue du Vieux Moulin 78 + à 6001 Marcinelle et cadastré 12 ème division section B parcelle 100 M 12, 12 ème division section B parcelle 100 N 12.

En application de l'article D.IV.46 du CoDT, nous notifions ce jour notre décision à votre auteur de projet et au Fonctionnaire délégué. A défaut pour le permis de satisfaire aux conditions de l'article D.IV.62 paragraphe 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup>, le Fonctionnaire délégué suspend la décision du Collège communal, et ce dans un délai de 30 jours (calendrier) à dater de la réception de la décision. Ce délai est suspensif et les travaux ne peuvent débuter qu'à son expiration.

Il y a lieu de nous avertir de la date de début des travaux quinze jours au moins avant leur mise en œuvre (voir formulaire DEBUT DE TRAVAUX )

Sont joints au permis des extraits du Code du Développement Territorial relatifs aux voies de recours, au délai de suspension, à l'affichage, à la péremption et à la prorogation du permis ainsi qu'à l'achèvement ou non des travaux et leur conformité ou non au permis délivré.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Par le Collège,

Le Directeur général,  
Par déléguation

Frédéric FRAITURE,  
Inspecteur général

Pour le Bourgmestre,  
Par déléguation, en vertu de  
l'art. L.1132-4 du C.D.L.D.

Babette JANDRAIN,  
5ème Echevine





**N/REF :**  
CPURB/2023/0774

**OBJET:**  
Formulaire de début de travaux relatif à une demande de permis d'urbanisme pour :  
Démolition d'un garage vétuste pour la construction d'une maison unifamiliale de type  
bel-étage semi-mitoyenne comprenant trois chambres

J'attire votre attention sur le fait qu'il vous incombe d'avertir mon Département au moyen du  
formulaire ci-dessous du commencement des travaux, par courrier ou par fax, au moins 15  
jours avant d'entamer ceux-ci.

En cas d'abandon de projet, celui-ci doit être également communiqué.

Comptant sur votre collaboration, je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma  
considération distinguée.

  
Babette JANDRAIN

5<sup>ème</sup> Echevine

-----  
Numéro de dossier : CPURB/2023/0774

Date collège :

30 JAN. 2024

Je soussignée \_\_\_\_\_, représentée par \_\_\_\_\_  
autorisée par le Collège communal de la VILLE DE CHARLEROI  
à (selon les conditions éventuelles reprises au sein du permis) : Démolition d'un garage vétuste pour la construction d'une  
maison unifamiliale de type bel-étage semi-mitoyenne comprenant trois chambres  
section de 6001 Marcinelle, Rue du Vieux Moulin 78 +  
déclarée que les travaux susvisés débiteront le .....

Le  
Signature



## AVIS

### Affichage du permis\* d'Urbanisme

Références : CPURB/2023/0774

En date du **30 JAN. 2024** le Collège communal de Charleroi a octroyé (selon les conditions éventuelles reprises au sein du permis) le permis d'urbanisme relatif à la demande déposée par [REDACTED] représentée par [REDACTED] pour exécuter, sur le terrain sis **Rue du Vieux Moulin 78 + à 6001 Marcinelle** et cadastré 12 ème division section B parcelle 100 M 12, 12 ème division section B parcelle 100 N 12, les travaux ou actes suivants:

**Démolition d'un garage vétuste pour la construction d'une maison unifamiliale de type bel-étage semi-mitoyenne comprenant trois chambres**

Un recours en annulation pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir peut être porté devant le Conseil d'Etat contre la présente décision pour toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Le Conseil d'Etat, section administration, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat et ce, dans les 60 jours à dater de l'affichage de l'avis de délivrance du permis.

\*L'avis est affiché par les soins du demandeur





Wallonie

**ANNEXE 12**

Nos références : CPURB/2023/0774

**OCTROI CONDITIONNEL DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL**

Le Collège Communal de Charleroi,

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

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement ;

Vu le règlement général de Police ;

Vu le règlement communal du 26 avril 2010 sur la préservation des arbres lors de chantiers publics ou privés ;

Vu le règlement communal du 21 février 2011 sur la conservation de la nature relatif à l'abattage et à la protection des arbres et des haies ;

Vu le règlement communal du 21 février 2011 sur la conservation de la nature relatif à la protection, la plantation et le remplacement de haies à Charleroi ;

Vu le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments ;

Vu le règlement communal relatif aux terrasses du secteur HORECA et aux enseignes voté par le Conseil communal en date du 25 avril 2016 ;

Vu le décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018 ;



Vu le Code wallon du Patrimoine ;

Vu l'accusé de réception de la demande envoyé le 14/09/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège communal, rendu en date du 21/11/2023 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué daté du 28/12/2023 annexé au présent permis ;

Considérant que [redacted] représentée par [redacted] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue du Vieux Moulin 78 + à 6001 Marcinelle ; cadastré 12 ème division section B parcelle 100 M 12, 12 ème division section B parcelle 100 N 12, et ayant pour objet : Démolition d'un garage vétuste pour la construction d'une maison unifamiliale de type bel-étage semi-mitoyenne comprenant trois chambres ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 14/09/2023 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogée de 30 jours; que cette décision a été prise par le Collège en sa séance du 21/11/2023 ;

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

Considérant qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement pour les motifs suivants :

- La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ;
- 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 lieu de considérer que le projet ne présente pas de paramètres susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- Le bien visé par la demande n'est pas repris dans un périmètre de protection environnementale et n'est pas situé à proximité d'une zone sensible du point de vue environnemental ;
- Le bien étant situé en zone d'assainissement collectif, les rejets des eaux n'ont pas d'incidences sur le sol ni sur la faune et la flore locales ;
- La destination finale du bien et l'usage normal qui peut en être fait ne constituent pas une source significative de nuisances sonores dans la zone urbanisable telle que définie par le plan de secteur ;
- Les considérations de fait et de droit développées ci-dessous montrent que par sa nature, ses dimensions et son implantation, l'objet de la demande n'a pas d'impact environnemental significatif ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- Du plan de secteur de Charleroi ;
- Du guide régional d'Urbanisme ;
- Du guide communal d'urbanisme relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision ;

Considérant que le Collège communal a rendu en date du 21/11/2023 un avis FAVORABLE CONDITIONNEL sur la demande de permis, libellé comme suit :







« Considérant que l'objet de la demande selon l'annexe 4 – Demande de permis d'urbanisme avec le concours d'un architecte, est libellé comme suit : « Construction d'une habitation unifamiliale » ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des documents contenus dans le dossier de demande de permis ; que l'objet de la demande porte sur la : « Démolition d'un garage vétuste pour la construction d'une maison unifamiliale de type bel-étage semi-mitoyenne comprenant trois chambres » ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté royal en date du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le Code définit les zones comme suit :

- 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.
- La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie. Les halls et installations de stockage y sont admis.

Considérant que les travaux visés par la demande sont localisés dans la Zone d'Habitat ;

Considérant que le bien n'est repris dans la banque des données de l'état des sols ni en zone bleu lavande (informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)) ni en zone pêche (des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018)).

Considérant que la demande est conforme et ne déroge pas au prescrit du Plan de Secteur ;

Considérant que le bien n'est pas concerné par un schéma d'orientation local ni par un permis d'urbanisation ;

Considérant que la procédure applicable à la demande est la suivante :

Décision du Collège Communal sur avis préalable simple du Fonctionnaire Délégué aux motifs que les actes et travaux ne sont pas visés par l'article D.IV.15 du Code définissant les cas de dispenses d'avis du Fonctionnaire Délégué ;

Considérant qu'en application de l'article R.IV.40-2. §1er 2° du CoDT, une annonce de projet a été organisée, qu'en effet la profondeur du volume secondaire à régulariser mesurée depuis le front de voirie est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres la profondeur des constructions situées sur les parcelles contiguës ;

Considérant que cette annonce a été organisée du 28 septembre 2023 au 13 octobre 2023, avec période d'affichage à partir du 21 septembre 2023 ; qu'elle n'a pas suscité de réclamation ;

Considérant qu'en application de l'article R.IV.35-1 du Code, la demande a fait l'objet de la consultation obligatoire ci-après :

- L'avis de la SWDE a été demandé en date du 14 septembre 2023 ; qu'elle a émis en date du 22 septembre 2023, un avis favorable conditionnel ; qu'il est demandé qu'un contact soit pris lors de la demande de raccordement avec la société ;



Considérant que les dispositions générales du Code de Développement territorial précisent en son article D. I. 1. § 1er que le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants ; que l'objectif du Code est d'assurer un développement durable et attractif du territoire ; que ce développement rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale ;

Considérant dès lors qu'il convient d'examiner la demande de permis d'urbanisme au regard de cet article 1er constituant la philosophie qui sous-tend le Code ;

Considérant que le cadre bâti et naturel proche de la demande est constitué de maisons de gabarit rez-de-chaussée + un étage + combles couvert par une toiture à double versant ;

Considérant que le parcellaire cadastral est suivant :

- La parcelle cadastrée 12ème division section B 100 M 12 reprend le jardin ;
- La parcelle cadastrée 12ème division section B 100 N 12 reprend le garage ;

Considérant que les actes et travaux figurant aux plans joints à la demande peuvent être décrits succinctement comme suit :

- Démolition d'un garage vétuste ;
- Construction d'une habitation unifamiliale de type bel-étage comprenant trois chambres ;

Considérant que le garage existant vétuste d'une emprise au sol de 43,00m<sup>2</sup> sera démoli ;

Considérant que la superficie de la parcelle réellement construite sera de 99,40m<sup>2</sup> sur une parcelle d'une contenance de 676,00 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'habitation de type unifamiliale aura un gabarit rez + deux étages + combles, qu'elle se composera de trois volumes :

- le corps principal à toiture à double versant ;
- un volume surélevé à toiture plate en façade avant ;
- un volume secondaire arrière à toiture plate (prolongement du garage) ;

Considérant que l'habitation présentera les dimensions globales suivantes : une largeur maximale de 7,79 m, une profondeur maximale de 17,82 m, une hauteur sous corniche de 7,44m et une hauteur au faite de 10,70 m (niveau 0.00) ;

Considérant que l'habitation sera agencée comme suit :

- Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un garage pour deux véhicules d'une superficie de 71,10m<sup>2</sup> et un local technique ;
- Au premier étage : un hall avec vestiaire et WC séparé, une buanderie d'une superficie de 6,10 m<sup>2</sup> et un séjour/cuisine d'une superficie de 55,40 m<sup>2</sup> ;
- Au deuxième étage : un hall, une salle de bains avec douche et WC d'une superficie de 7,80 m<sup>2</sup> et trois chambres d'une superficie respectivement de 10,60 m<sup>2</sup>, 13,60 m<sup>2</sup> et 17,40 m<sup>2</sup> ;
- Sous combles : un grenier accessible par une trappe ;



Considérant qu'il est proposé que la façade avant du rez-de-chaussée et celle du 2<sup>e</sup> étage soient perpendiculaires aux limites parcellaires alors que la façade du 1<sup>er</sup> étage sera dans l'alignement de la rue ; proposant ainsi un décrochement un porte-à-faux du 1<sup>er</sup> étage ;

Considérant qu'il sera fait usage de brique de ton rouge/brun, d'un bardage en fibro-ciment de ton gris pour la partie en porte-à-faux reprise sur l'alignement de la rue, de tuile en terre cuite de ton noir, d'une membrane bitumeuse, de menuiserie en PVC de ton gris, de seuil et soubassement en pierre bleue et de descente d'eau pluviale et gouttière en zinc prépatiné;

Considérant qu'une terrasse de 24,50 m<sup>2</sup> sera aménagée sur la toiture plate du garage (hauteur à l'acrotère de 3,02 m) avec un escalier menant au jardin ;

Considérant que l'analyse urbanistique de la demande est la suivante :

**Implantation et gabarit** : Le volume projeté présente une typologie de nature à s'intégrer aux constructions existantes à proximité ;

**Matériaux et façades** : si la brique de ton rouge à brun est communément rependue dans le territoire de Charleroi, la partie grise en saillie par rapport au nu du mur du bâtiment principal présente une trop grande rupture par rapport aux autres habitations ; qu'il serait préférable de prévoir une brique identique au reste de l'habitation ; afin de présenter une harmonie d'ensemble ; qu'une condition s'impose ;

**Niveau de confort** : L'habitation rencontre les critères de confort et d'espace suffisants pour une bonne qualité de logement ; que cependant, il est navrant qu'aucun accès ne soit prévu entre le rez-de-chaussée et le jardin ; qu'il serait préférable de prévoir une porte communicante entre le jardin et le garage ; qu'une autre condition s'impose ;

**Impact sur le voisinage** : Compte tenu de l'implantation, des dimensions et de la programmation du projet, celui-ci apparaît de nature à s'intégrer dans son environnement sans porter préjudice au voisinage ;

Considérant que l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10.000 litres telle que prévue au plan participe d'une gestion durable de l'eau ;

Considérant qu'il subsistera une vaste zone de cours et jardins ;

Considérant pour rappel que les mesures de publicité n'ont suscité aucune réclamation ; que l'absence de réclamation est un élément susceptible de présumer que la demande est compatible avec son voisinage immédiat;

Considérant que les travaux projetés correspondent à la destination principale de la zone et ne sont pas de nature à en compromettre le développement urbain eu égard à ses circonstances urbanistiques ;

Considérant pour conclure que la construction d'une habitation à cet endroit est envisageable ; que le projet est sobrement conçu et de qualité, qu'il présente toutes les caractéristiques nécessaires afin de s'intégrer dans son environnement bâti et non bâti sans y porter préjudice, qu'il apparaît dès lors acceptable moyennant le respect des trois conditions suivantes ;

Considérant qu'au vu de tous les éléments qui précèdent, la conclusion est : Avis favorable conditionnel :

Conditions :

- Le demandeur prendra contact avec la SWDE pour la réalisation du raccordement à la conduite existante ;
- Les panneaux gris de bardages fibrociment ne seront pas mis en œuvre et seront remplacés par des briques identiques au solde des façades ;
- Une porte d'accès sera réalisée dans le plan de la façade arrière au rez-de-chaussée ; cette porte permettra une communication plus aisée entre le jardin et le garage. »



Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 du CoDT en date du 27/11/2023; que son avis préalable est un avis favorable conditionnel daté du 28/12/2023; que celui-ci est joint en annexe;

Considérant, l'avis préalable du Fonctionnaire délégué daté du 28/12/2023, les arguments qui y sont repris et ceux avancés par le Collège communal dans son avis daté du 21/11/2023, qu'il y a lieu d'imposer le respect des conditions suivantes:

- Les panneaux gris de bardages fibrociment ne seront pas mis en œuvre et seront remplacés par des briques identiques au solde des façades ;
- Le parement en briques de ton rouge-brun sera remplacé par une brique rouge OU brune de tonalité uniforme et sans nuances d'éléments à éléments ;
- L'ensemble des revêtements de façades seront mis en œuvre dans un délai de 6 mois à compter de la réalisation du gros-œuvre ;
- Une installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance équivalente à min. 3,5KwC sera placée sur la toiture de l'habitation ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;
- L'aménagement au sol des abords (recul avant et terrasse arrière éventuelle) sera réalisé au moyen de revêtements perméables et drainants, en l'occurrence soit :
  - pavés ou dalles de pierre naturelle ou de béton à joints ouverts,
  - empierrement ou gravier fin ou dolomie,
  - dalles alvéolées incorporant ces matériaux,
  - dalles gazon,
  - bois ajouré (terrasses) ;
- Les limites latérales et arrière de la parcelle seront plantées de haies d'essences indigènes comme prévu au plan d'implantation, à raison de 3-4 plants par mètre et plantée dans l'année suivant l'occupation de l'habitation ; le choix se portera sur des plants 40/60 – 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 ;
- Les arbres à haute tige existants seront maintenus ;
- La citerne d'eau de pluie prévue au plan sera obligatoirement installée. Celle-ci sera installée concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction. Elle devra avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres. Celle-ci sera raccordée prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage du 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.
- Une porte d'accès sera réalisée dans le plan de la façade arrière au rez-de-chaussée ; cette porte permettra une communication plus aisée entre le jardin et le garage ;
- Le demandeur prendra contact avec la SWDE pour la réalisation du raccordement à la conduite existante ;



- Les déchets résultant de la démolition seront évacués conformément au décret du Conseil Régional Wallon du 27/06/1996 relatif aux déchets ;
- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.

Pour les motifs précités,

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup>: Le permis d'urbanisme sollicité par [redacted] représentée par [redacted] est **octroyé sous conditions** ;

Le titulaire du permis devra :

- respecter les conditions suivantes :
  - Les panneaux gris de bardages fibrociment ne seront pas mis en œuvre et seront remplacés par des briques identiques au solde des façades ;
  - Le parement en briques de ton rouge-brun sera remplacé par une brique rouge OU brune de tonalité uniforme et sans nuances d'éléments à éléments ;
  - L'ensemble des revêtements de façades seront mis en œuvre dans un délai de 6 mois à compter de la réalisation du gros-œuvre ;
  - Une installation de panneaux photovoltaïques d'une puissance équivalente à min. 3,5KwC sera placée sur la toiture de l'habitation ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;
  - L'aménagement au sol des abords (recul avant et terrasse arrière éventuelle) sera réalisé au moyen de revêtements perméables et drainants, en l'occurrence soit :
    - pavés ou dalles de pierre naturelle ou de béton à joints ouverts,
    - empierrement ou gravier fin ou dolomie,
    - dalles alvéolées incorporant ces matériaux,
    - dalles gazon,
    - bois ajouré (terrasses) ;
  - Les limites latérales et arrière de la parcelle seront plantées de haies d'essences indigènes comme prévu au plan d'implantation, à raison de 3-4 plants par mètre et plantée dans l'année suivant l'occupation de l'habitation ; le choix se portera sur des plants 40/60 – 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 ;
  - Les arbres à haute tige existants seront maintenus ;
  - La citerne d'eau de pluie prévue au plan sera obligatoirement installée. Celle-ci sera installée concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction. Elle devra avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de

5000 litres. Celle-ci sera raccordée prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage du 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.

- Une porte d'accès sera réalisée dans le plan de la façade arrière au rez-de-chaussée ; cette porte permettra une communication plus aisée entre le jardin et le garage ;

- Le demandeur prendra contact avec la SWDE pour la réalisation du raccordement à la conduite existante ;

- Les déchets résultant de la démolition seront évacués conformément au décret du Conseil Régional Wallon du 27/06/1996 relatif aux déchets ;

- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.

Article 2 : Le titulaire du permis devra effectuer les travaux :

- conformément aux plans joints à la demande dûment approuvés par le Collège communal ;
- dans les règles de l'art et de la bonne construction ;
- sous réserve de tous droits des tiers.

Article 3 : Le titulaire du permis devra se conformer au CoDT dont extraits en annexe.

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

Article 5 : Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs, à l'auteur de projet éventuel et au Fonctionnaire délégué.

Tel qu'adopté par le Collège Communal en date du **30 JAN. 2024**

Par le Collège,

Le Directeur général,  
Par délévation

Frédéric FRAITURE,  
Inspecteur général



Pour le Bourgmestre,  
Par délévation, en vertu de  
l'art. L.1132-4 du C.D.L.D.

Babette JANDRAIN,  
5ème Echevine



## EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

### VOIES DE RECOURS

#### Art. D.IV.63

§1er. 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° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1er ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

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

#### Art. D.IV.64

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

#### Art. D.IV.65

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

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

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



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

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

Art. D.IV.98

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.

### **DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX**

Art. D.IV.73.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;

2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

### **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 1er 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, §1er, 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, §1er, 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 périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

#### Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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

#### Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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



#### Art. D.IV.86

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

#### Art. D.IV.87

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

## CESSION 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 accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

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

## RENONCIATION AU PERMIS

### Art. D.IV.93

§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.

### **DÉCRET DU 24 MAI 2018 RELATIF AU DÉPLOIEMENT DES RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS À HAUT DÉBIT À L'INTÉRIEUR DES IMMEUBLES**

Art. 2. Pour l'application du présent décret, on entend par :

1° réseau de communications électroniques à haut débit : un réseau de communications électroniques pouvant fournir des services d'accès au haut débit à une vitesse supérieure ou égale à 30 Mbit/s;

2° infrastructure physique à l'intérieur d'un immeuble : tout élément d'un réseau, tels que les conduites, pylônes, gaines, chambres de tirage et regards, trous de visite, boîtiers, immeubles ou accès à des immeubles, installations liées aux antennes, tours et poteaux (hormis les câbles, y compris la fibre noire) ainsi que les installations situées au niveau des locaux de l'utilisateur final, y compris dans les éléments en copropriété, qui sont destinés à accueillir des éléments de réseaux d'accès filaires ou sans fil sans devenir eux-mêmes un élément actif du réseau, lorsque ces réseaux permettent de fournir des services de communications électroniques et de raccorder le point d'accès de l'immeuble au point de terminaison du réseau;

3° infrastructure physique adaptée au haut débit située à l'intérieur d'un immeuble : une infrastructure physique située à l'intérieur d'un immeuble destinée à accueillir des éléments de réseaux de communications électroniques à haut débit ou à permettre leur fourniture;

4° travaux de rénovation de grande ampleur : des travaux de construction ou de génie civil dans l'immeuble où se situent les locaux de l'utilisateur final, qui impliquent des modifications structurelles de l'intégralité de l'infrastructure physique située à l'intérieur d'un immeuble ou d'une partie importante de celle-ci, et nécessitent un permis d'urbanisme;

5° travaux de génie civil : le résultat d'un ensemble de travaux de bâtiment ou de génie civil, destiné à remplir par lui-même une fonction économique ou technique et qui comporte un ou plusieurs éléments d'une infrastructure physique;

6° point d'accès : un point physique, situé à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble, accessible aux opérateurs, qui permet le raccordement à l'infrastructure physique adaptée au haut débit à l'intérieur de l'immeuble.

Art. 3. Les bâtiments neufs comprenant un ou plusieurs logements ou un ou plusieurs locaux à usage professionnel pour lesquels un permis d'urbanisme de construction ou un permis d'urbanisme de travaux de rénovation de grande ampleur est délivré, sont équipés d'une infrastructure physique adaptée au haut débit située à l'intérieur du bâtiment et desservant chacun des logements ou locaux à usage professionnel jusqu'aux points de raccordement du réseau.

Les immeubles collectifs neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel pour lesquels un permis d'urbanisme de construction ou un permis d'urbanisme de rénovation de grande ampleur est délivré sont équipés d'un point d'accès à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.

Art. 4. Les obligations visées à l'article 3 ne s'appliquent pas :

1° aux travaux de construction ou de rénovation de grande ampleur lorsque le coût des travaux d'équipement en infrastructure physique adaptée à haut débit est supérieur à 5 % du coût des travaux faisant l'objet du permis d'urbanisme;

2° aux bâtiments annexes;

3° aux bâtiments militaires;

4° aux bâtiments industriels;

5° aux bâtiments agricoles;

6° aux bâtiments touristiques ou récréatifs;

7° aux bâtiments concernés par une mesure de protection du patrimoine.



## BRASSEUR Emeric

---

**De:** bat Charleroi <bat.Charleroi@swde.be>  
**Envoyé:** vendredi 22 septembre 2023 15:04  
**À:** Permis Urbanisme  
**Objet:** re : CPURB/2023/0774  
**Pièces jointes:** Scan\_HAUDRY Emmanuel\_20230922-150157\_1573\_001.pdf; courrier reseau suffisant MARCINELLE Rue Vieux Moulin .pdf

Bonjour

Vous trouverez en annexe l'avis de la SWDE

Bien à vous

**Emmanuel HAUDRY**

Assistant de direction - Service distribution – Senne

Société wallonne des eaux

Succursale de la Senne-Dyle-Gette

Esplanade René Magritte, 20, 6010 Couillet

Tel Charleroi : 071/276 819

Email : [bat.charleroi@swde.be](mailto:bat.charleroi@swde.be)





COMMUNE

DE ET A

6000 CHARLEROI

**Votre correspondant :**

Jean-Michel Nélis-Massard  
Tél : 071/532.409 - Fax : 071/532.407  
jean-michel.nelis-massard@swde.be

Charleroi, le 22 SEPTEMBRE 2023

**Nos références :** EH/22/09/2023/1

**Vos références :** CPURB/2023/0774

(A rappeler dans toute correspondance)

**Annexe :** 0

Madame, Monsieur,

**Concerne :** **Sous-bassin : SAMBRE**  
**Commune : CHARLEROI**  
**Alimentation en eau de MARCINELLE RUE VIEUX MOULIN**  
**Certificat d'équipement en eau.**

J'ai l'honneur de vous informer qu'il existe une conduite de distribution d'eau pouvant desservir la parcelle **en traversée complète de voirie** : CHARLEROI 12 EME DIV SECT B PARCELLE 100 N 12.

L'alimentation du terrain pourra se faire sans pose de nouvelle conduite ceci à la condition qu'aucune modification, élargissement ou amélioration de voirie n'intervienne avant la demande de raccordement.

Dans ces conditions, la SWDE certifie que dans le cadre du projet tel que présenté, elle n'a pas d'imposition particulière en matière d'équipement en eau.

Le propriétaire pourra demander lors de la construction de son habitation, la réalisation du raccordement, en s'adressant au Centre de Contact Commercial – tél. : 087/87.87.87.

Je vous invite à joindre à votre demande de permis de bâtir, que vous transmettez, la copie de la présente reprenant les impositions de la SWDE en matière d'équipement en eau du projet susmentionné.

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

PO Emmanuel RODRIQUE,  
Manager réalisation investissement  
PROCESSUS INVESTISSEMENT



Etienne GOETHALS