



Wallonie



Courcelles

**CERTIFICAT D'URBANISME n°1**Référence : **CU1/2025/716**

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 relative à un bien sis à **rue Winston Churchill 39/41 à 6180 Courcelles** cadastré 2ème div. section B n° 248W5 et appartenant à  
représentés par Espaces Notaires JACMIN, LELUBRE, QUENON,  
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 (ci-après le Code) ;

Le bien en cause :

- se trouve **en zone d'habitat** au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 ;
- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le guide régional d'urbanisme (ancien règlement régional d'urbanisme) est applicable;
- est situé en zone de centralité principale au regard d'un projet de schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) en cours d'approbation auprès du **Ministre**;
- n'est pas situé dans un schéma d'orientation local
- n'est pas situé dans un lotissement
- n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation
- n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption
- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;

- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ou classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine;
- n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte au zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ou dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau;
- ne présente pas un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ou des zones exclusivement destinées aux industries qui présentent des risques majeurs pour les personnes, les biens ou l'environnement visées à l'article 31§2;
- *ne se situe pas en zone du plan d'exposition au bruit et plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi Bruxelles Sud ;*
- *bénéficie d'un accès à une voirie Régionale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;*
- *se situe dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre applicable par décision du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005 (Moniteur Belge du 2 décembre 2005) et repris en zone d'assainissement collectif;*
- *n'est pas concerné par un risque d'inondation selon la cartographie de la Région Wallonne ;*
- n'est pas visé par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (site et périmètre SEVESO) ;
- n'est distingué ni par la couleur « bleu lavande » ni par la couleur « pêche » à la banque des données de l'état des sols wallons (BDES) qui recense les données disponibles liées à un état de pollution éventuel du sol ;

- a fait l'objet d'une (des) demande(s) de permis suivante (s) délivrée(s) après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :

Référence	Objet	Date	Décision
6429	Transformation d'un immeuble en appartements et surface commerciale	11/10/2004	Octroyé
9215	Aménagement de logements dans une construction existante	18/01/2012	REFUS
9650	Régularisation pour la démolition d'une structure légère	13/04/2011	Octroyé
CoDT/ 2024/219	Régularisation de diverses interventions du bien en deux logements	14/01/2025	INCOMPLET
CoDT/ 2024/220	Division du bien en 2 entités différentes	14/01/2025	INCOMPLET

- a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n° 1 suivant(s) datant de moins de deux ans :
  - Cu1/2024/473 du Collège Communal du 26/09/2024 ;
- n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis de location ;
- n'a pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ;
- a fait l'objet d'infraction(s) aux prescriptions urbanistiques ; DD/2023/41/AM – Modification de l'aspect architectural et division de bien – CC du 11/08/2023 ;
- a fait l'objet d'infraction(s) aux prescriptions du code du logement ; DD/2023/252 – Clôture de dossier de salubrité : 48/12, 13/2024, 30/2015, 29/2016, levée de l'arrêté de police ordonnant la fermeture de l'immeuble et ordonnant des mesures visant à la sécurité des abords pour le logement – CC du 03/10/2025. ;

#### Information(s) complémentaire(s) :

Le bien n'est pas soumis à l'application de l'article D.IV.22 du CoDT (cela signifie que les éventuels permis seront délivrés par le fonctionnaire délégué).

#### Observation(s) :

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.

A Courcelles, le 14 novembre 2025.

Pour le Collège,

La Directrice générale,  
Laetitia LAMBOT.



Pour la Députée - Bourgmestre,  
Caroline TAQUIN  
L'Echevine déléguée,  
Sophie RENAUX, 4<sup>ème</sup> Echevine