CHARLEROI
URBANISME

Wallonie

ANNEXE 12

Nos références : CPURB/2026/0270

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLÈGE 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 1er 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 décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1 mars 2018 ;

Vu le règlement communal relatif à l'occupation privative de la voie publique par les commerces voté par le Conseil communal en date du 20/04/2026 ;

Considérant que le Code du Développement Territorial définit la zone 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. » ;

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

Considérant que, dans la Banque des Données de l'État des Sols, le(s) bien(s) est(sont) repris 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 le(s) bien(s) n'est (ne sont) pas concerné(s) par un Schéma d'Orientation Local (SOL) ni par un permis d'urbanisation ;

Considérant que la procédure applicable à la demande est la suivante : décision du Collège communal sans avis préalable du Fonctionnaire délégué aux motifs que les actes et travaux sont d'impact limité selon la liste arrêtée par le Gouvernement wallon dans la partie réglementaire du Code du Développement Territorial, article R. IV.1-1 B7 et D2

Considérant l'historique relatif aux biens visés par la demande :

Objet : « La construction d'un volume secondaire arrière, la création d'un appartement au rez-de-chaussée arrière dans une maison de commerce comportant déjà un appartement aux 1er et 2e étages »
Date : 7 octobre 2025
Référence communale : CPURB/2025/0463
Décision : refus
Autorité : Collège communal ;
Principaux motifs si refus :
« La façade gardera son aspect architectural et celui d'une maison de commerce »
« La création d'une entrée privative pour le logement de l'étage est opportune tandis que le logement créé au rez-de-chaussée arrière ne remplit pas les critères de qualité requis par le Collège Communal, en effet, le logement ne possédera pas d'entrée privative mais une entrée par le commerce, la chambre n'aura d'autre vue vers l'extérieur que celle d'un mur situé à 1,90m de la fenêtre, la cuisine sera principalement éclairée par une coupole. De plus, l'auteur de projet souhaite agrandir pour pouvoir diviser le bien alors qu'il serait préférable de restaurer les volumes secondaires existant de les uniformiser afin de créer des espaces plus ouverts et donc plus lumineux »

Considérant que les dispositions générales du Code du Développement Territorial (CoDT) précisent en son article D. I. 1. § 1er que : « le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.
L'objectif du Code du Développement Territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale.
L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain.
Le développement durable et attractif du territoire 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 CoDT ;

Considérant que le contexte bâti naturel et proche de la demande est caractérisé par des habitations inscrites en ordre fermé et à front de voirie dont le gabarit est de type « rez-de-chaussée + 1 étage couvert par une toiture à double versant et faîte parallèle à la voirie » ; que ces habitations sont prolongées par des volumes secondaires sur un niveau et dont la profondeur est relativement importante ; que ces mêmes habitations bénéficient cependant d'une zone de cours et jardin ;

Considérant pour conclure que le projet a été revu pour plus de confort et de fonctionnalité et que désormais, la façade revêt l'allure d'une maison abritant des logements et non plus un commerce ; le logement créé sera plus confortable et plus spacieux et les volumes arrières seront assainis.

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur est **octroyé .**

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 au demandeur, à l'auteur de projet éventuel et au Fonctionnaire délégué.

Tel qu'adopté par le Collège Communal en date du 02 JUIN 2026

Par le Collège,

Le Directeur général,
Par délégation

Frédéric FRAITURE,
Inspecteur général

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

Tanguy LUAMBUA,
9ème Échevin

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 validée par les soins du collège communal. La décision du collège communal qui valide l'implantation sur place est antérieure au jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

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, sauf lorsque la charge est imposée en numéraire 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 périme 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.