



Wallonie



Courcelles

CERTIFICAT D'URBANISME n°1Référence : **CU1/2024/462**

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 06/08/2024 relative à un bien sis à **rue du Progrès 37 à 6180 Courcelles** cadastré **1ère div. section C n° 278Y** et appartenant à _____, représentés par Me **LEBRUN Olivier**, 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 1bis 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 communale 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;**
- **se situe dans la zone d'aléa d'inondation ayant une valeur d'aléa Risque faible;**
- 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^{er} janvier 1977 :**

Référence	Objet	Date	Décision
9169	Régularisation de la construction d'une annexe à	30/12/2009	Octroi

	destination de cuisine		
--	------------------------	--	--

- n'a pas fait l'objet de certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;
- 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 ;
- n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions urbanistiques à notre connaissance ; **cependant** si vous constatez des travaux, modifications ou constructions sur le bien concerné, ne correspondant pas aux permis délivrés ou devant faire l'objet d'un permis, nous vous invitons à prendre contact avec le service de l'urbanisme au 071/466.873 ou urbanisme@courcelles.be ;
- n'a pas fait l'objet d'infraction aux prescriptions du code du logement à notre connaissance ;

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 4 octobre 2024.

Pour le Collège,

La Directrice générale,
LAMBOT L.



Pour la Députée - Bourgmestre,
Caroline TAQUIN
L'Echevine déléguée,
RENAUX S., 4^{ème} Échevin



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que...
introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Courcelles, Rue du Progrès, 37 cadastré section C n° 278Y, et ayant pour objet « Régularisation de la construction d'une annexe à destination de cuisine » ; (ont

Considérant que la demande complète de permis a été :
— adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du ... ;
- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 22/12/209 ;

Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;

Considérant que le bien est situé en d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par A.R. du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en zone dans le périmètre du plan communal d'aménagement ... approuvé par A.R. du ... et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° dans le périmètre du lotissement n° non périmé autorisé par le collège échevinal du ... ;

Considérant que le bien est situé en zone ... au schéma de structure communal adopté par ... du ... ;

~~Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par ... du ... est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire sous aire ... audit règlement ;~~

~~Considérant l'arrêté ministériel du faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;~~

~~Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien classé inscrit sur la liste de sauvegarde situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

~~Considérant qu'un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

~~Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9^o de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 qui, bien que repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 ;~~

~~Considérant qu'en vertu de l'article 84, §2, alinéa 2, 3^o et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué ;~~

~~Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales la modification du tracé de voies de communication communales existantes l'élargissement de voies de communication communales existantes la suppression de voies de communication communales existantes ; que la demande de permis a n'a pas été soumise à l'avis de l'administration régionale provinciale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré ;~~

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

~~Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ;~~

~~Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) ;~~

~~Considérant que réclamation(s) a ont n'a été introduite(s); qu'une réunion de concertation a n'a pas été organisée ;~~

~~Considérant que la demande de permis n'est pas conforme ... pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ; qu'une proposition motivée de dérogation a été n'a pas été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est n'est pas requise ;~~

~~Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du est favorable favorable conditionnelle défavorable ; que sa décision est libellée et motivée comme suit : ;~~

~~Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;~~

~~Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué transmise en date du ... n'a pas été envoyée au Collège
Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du Fonctionnaire délégué est répu-
favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

~~Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci après a ont été consulté(s) pour le(s) moti-
suisant(s) :~~

~~Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité
date du ... en application de l'article 116, §1^{er}, 2^o et transmis en date du ... est favorable favorable conditionne
défavorable réputé favorable par défaut ;~~

~~Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du en application de l'article
107, § 2, 109 du Code précité ; que son avis est favorable favorable conditionnel défavorable ; que son a-
conforme est libellé et motivé comme suit : ... ;~~

~~Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué transmis en date du ... n'a pas été envoyé au Collè-
des Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est répu-
favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

CONSIDERANT que suivant l'article 107 § 1^{er} deuxième 2^o point a) du C.W.A.T.U.P.E., le permis est délivré sans
avis préalable du Fonctionnaire délégué ;

CONSIDERANT que le volume à régulariser est susceptible de s'intégrer, telle une annexe, à la zone de cours et
jardins déjà composée d'annexes de même type ;

CONSIDERANT que le volume à régulariser permettra d'améliorer la qualité du logement existant ;

CONSIDERANT que le matériau de parement proposé, en l'occurrence un enduit de ton clair, permettra également
d'intégrer le projet au cadre bâti environnant ;

CONSIDERANT que les droits des tiers devront être respectés ;

CONSIDERANT néanmoins que la politique du fait accompli est à déplorer ;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme ... est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1^o Exécuter les travaux conformément aux prescriptions du règlement de Police sur les bâtisses et suivant les plans
en annexes dressés par M. Poliart Ed. et approuvés par le Collège échevinal le 30/12/2009.

Article 2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de
l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 3. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué
du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

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

A Courcelles, le 30/12/2009.

Par le Collège
Le Secrétaire communal



Le Bourgmestre f.f.,

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. *Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. *Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Art. 452/13. *Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.*

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 122. *Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Art. 108. § 1^{er}. *Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :*

1^o au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2^o au plan communal ou au permis de lotir;

3^o au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4^o à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5^o à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. *Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :*

1^o lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2^o en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- 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;*
- 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;*

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. *Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.*

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. *Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.*

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1^{er}. *Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.*

§2. *Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première. La péremption du permis s'opère de plein droit.*

5) PROROGATION DU PERMIS

Art. 87. §3. *A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1^{er}.*

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins.

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. § 1^{er}. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.

En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.

§ 2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.

Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, §2, le collège des bourgmestre et échevins ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.

Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 126. *Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :*

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er} ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.
