



Wallonie

**DGO4**  
Direction extérieure de CHARLEROI

Recommandé avec accusé  
de réception



Service public  
de Wallonie

3

Responsable de Service :  
Votre contact :

27 JUIN 2017

Objet : CHARLEROI – Quai Arthur Rimbaud, 23– Transformations d'une habitation en hôtel, pose d'enseigne et d'un escalier de secours –

---

Madame,

J'ai l'honneur de vous faire parvenir en annexe copie du procès-verbal dressé le 29/04/2017 par la Police Locale de Charleroi 5330, concernant l'infraction précitée.

L'original de ce procès-verbal a été transmis au Parquet du Procureur du Roi de Charleroi qui, par son courrier du 18 mai 2017, a décidé de prendre en charge ce dossier..

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



**RECOMMANDE**

**N/REF : IURB/2017-0186/MA/SBE/LS**

**V/REF :**

**OBJET : Section de Charleroi – Quai Arthur Rimbaud, 23 – Notification du procès-verbal.**

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article 156 du CWATUP, vous trouverez, en annexe copie du procès-verbal dressé le 29/04/2017 sous la référence CH.66B.L1.023990/2017.

Pour rappel, dès qu'un procès verbal est dressé, aucune demande de régularisation ne peut être introduite tant que le Procureur du Roi et le Fonctionnaire délégué n'auront fait part de la suite qu'ils souhaitent réserver au dossier.

Bien entendu, vous serez informés du suivi accordé dans les meilleurs délais.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre ~~considération~~ considération distinguée.



**Police**

Police Locale de Charleroi  
5330

**PRO - JUSTITIA**

N° PV : **Initial CH.66B.L1.023990/2017**  
du : **29/04/2017**

Registre : JU .

**1 District Centre**

TASK FORCE

**Références**

**Transmis à M.**

Premier Substitut du Procureur du Roi CHARLEROI (Original)  
Fonctionnaire Sanctionneur Régional DGO4 § à CHARLEROI (Copie)  
Collège communal de Charleroi (Copie).

**Sujet**

Constat sur place - Urbanisme.

**Faits**

Urbanisme et aménagement du territoire

Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

Art. 84. § 1er. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès (du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement : – Décret du 30 avril 2009, art. 39, 1°)

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

⇒ 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 – Décret du 18 juillet 2002, art. 35) ;

⇒ 7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants 29 :

b. la fonction principale du bâtiment ;

Entre le 13/06/2005 - 08:00 h. et le 02/05/2017 - 08:00 h.

A : Belgique, 6000 CHARLEROI, QUAI ARTHUR RIMBAUD (CHARLEROI), n° 23, (Hôtel / motel)

Réservé au Parquet



---

**Relation courte des faits**

Propriétaire d'un immeuble, avoir réalisé un changement d'affectation sans autorisation urbanistique préalable d'un immeuble de type maison en un immeuble à destination commerciale par l'exploitation d'un hôtel de jour (love rooms) comportant 10 chambres réparties sur trois étages et combles.



4 6 7 0 2 5 9 0 2 0 1 7 \*

Ce jourd'hui mardi deux mai deux mille et dix-sept à 08:25 heures, Nous soussigné(s),  
....., Inspecteur de la Police Locale de Charleroi, revêtu(s) de notre uniforme, portons à la  
connaissance de votre office :

## Urbanisme et aménagement du territoire

### Information

Ce 14 avril 2017 à 10:00 heures, oeuvrant au sein de la cellule Task-Force Logement, sommes investit d'une demande d'intervention sollicitée par la Police Administrative de Charleroi consistant en la réalisation d'une visite de contrôle au niveau de l'immeuble répertorié au n°23 du Quai Arthur Rimbaud à 6000 Charleroi. (anciennement Quai de Brabant).

L'immeuble est uniquement à destination commerciale dont l'activité principale se rapporte à l'exploitation d'un hôtel de jour avec location de chambres à l'heure (love rooms).

L'intervention de la cellule Logement est sollicitée afin d'établir un constat des travaux réalisés sur place (mezzanine avec ancrage dans les murs) et de vérifier la conformité de ceux-ci en matière d'urbanisme ainsi qu'en matière de conformité d'un point de vue sécurité incendie.

### Descente sur les lieux

Ce 20 avril 2017 à 09:45 heures, nous nous rendons sur les lieux de notre réquisition en compagnie de notre gradé responsable l'Inspecteur

Notre arrivée sur place est pointée à 10:00 heures.

Sur place, nous sommes rejoints par l'Officier préventionniste du service incendie

L'accès à l'immeuble nous est donné par l'exploitante de l'hôtel sous l'enseigne « Le Pink », à savoir la nommée

### Fait, lieu et moment des faits

#### Urbanisme et aménagement du territoire

Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

Art. 84. § 1er. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès (du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement : – Décret du 30 avril 2009, art. 39, 1°)

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

⇒ 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 – Décret du 18 juillet 2002, art. 35) ;

⇒ 7° modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants 29 :

b. la fonction principale du bâtiment ;

Entre le 13/06/2005 - 08:00 h. et le 02/05/2017 - 08:00 h.

A : Belgique, 6000 CHARLEROI, QUAI ARTHUR RIMBAUD (CHARLEROI), n° 23, (Hôtel / motel)



\* 6 F 0 2 3 9 9 0 2 0 1 7 \*

---

## Identification de personne(s) concernée(s)

---

### Destination de droit du bien

Le bien est enregistré en tant que maison sous la matrice cadastrale 1ère Division Section D 267 P21.

Le bien est situé en zone d'habitat au Plan de secteur de Charleroi et n'est pas repris dans un Plan communal d'aménagement (PCA), ni dans celui d'un lotissement.

L'immeuble est situé dans le quartier de la Ville Basse et implanté à l'angle des artères Quai Arthur Rimbaud et rue des Peines Perdues. Il est cadastré Quai Arthur Rimbaud , n°23 à 6000 Charleroi (anciennement Quai de Brabant).

Le Quai Arthur Rimbaud est une artère dont la circulation s'effectue en sens unique venant de la Place Buisset en direction de la rue de l'Ecluse.

Le bien est situé côté gauche de la Chaussée à proximité de l'école Notre-Dame.

---

### Constatations

L'immeuble se compose d'un sous-sol (cave), d'un rez-de-chaussée et de 3 étages avec combles.

L'immeuble possède deux entrées séparées, à savoir une entrée principale pour la clientèle au niveau de la rue Peines Perdues. La seconde entrée est située Quai Arthur Rimbaud mais n'est utilisée que par l'exploitante et sert éventuellement de sortie de secours en cas de sinistre.

L'immeuble renferme un total de 10 chambres.

#### - Sous-sol /r ez-de-chaussée

Lorsque l'on accède par l'entrée principale, on arrive dans un hall d'entrée.

Sur la gauche, une pièce à destination d'un bar donnant sur le Quai Arthur Rimbaud.

Cette pièce est surmontée d'une mezzanine aménagée sur des poutres métalliques ancrées dans les murs.



\* G F 0 2 3 9 9 0 2 0 1 7 \*

Le bar se situe au fond de la pièce sur la gauche. Sur la droite, un couloir permet l'accès au sous sol (caves) et la réserve.

A droite dans le hall, une pièce privative destinée à l'exploitante sert de bureau, laquelle est accessible par une porte coulissante. Une pièce contigue à la première, également privative sert de réserve et donne accès par un escalier à un niveau supérieur aménagé en salle de bain. (pas de communication avec le niveau du corps principal).

Le sous-sol se subdivise en plusieurs pièces, soit 5 au total réparties comme suit :

- une pièce à gauche suivie d'une autre pièce en enfilade présentant différents accessoires de BDSM (Bondage Discipline) dont une cage.
- une pièce sur la gauche renferme la chaufferie et sert en même temps de buanderie ainsi que de pièces de stockage (chaudière ; machine à laver; séchoir ; réserve de stockages pour les boissons.
- une pièce face à l'escalier à titre privée pour l'entreposage de matériel de l'exploitante.
- une pièce à droite aménagée avec des accessoires sado-maso comprenant une douche et un WC.
- 1er étage (corps principal)

L'accès aux étages est réalisé au départ du hall d'entrée par un escalier situé côté de la pièce privative.

- Une chambre comportant une salle d'eau située à gauche côté rue Peines Perdues.
- Une chambre comportant une salle d'eau située à droite côté Quai Arthur Rimbaud.
- Un local servant de buanderie face à l'escalier.

- 2ème étage

- Une chambre comportant un évier situé à l'avant gauche côté rue Peines Perdues.
- Une chambre comportant un évier situé à l'arrière gauche côté rue Peines Perdues.
- Une chambre comportant une salle de bain située à droite côté Quai Arthur Rimbaud.
- Un WC situé face à l'escalier.

- 3ème étage

- Une chambre comportant un évier situé à l'avant gauche côté rue Peines Perdues.
- Une chambre comportant un évier situé à l'arrière gauche côté rue Peines Perdues.
- Une chambre comportant une salle de bain situé à droite côté Quai Arthur Rimbaud.
- Un WC situé face à l'escalier.

- Combles

- Une chambre comportant une salle de bain situé à gauche côté rue Peines Perdues.
- Une chambre comportant une salle de bain situé à droite côté Quai Arthur Rimbaud.

---

**Urbanisme**

Les recherches entreprises par l'agent technicien du service urbanisme de Charleroi mettent en évidence qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré pour l'aménagement de l'immeuble en hôtel alors que celui-ci est repris au cadastre comme maison sans cave habitable.



\* 6 F 0 2 3 9 9 0 2 0 1 7 \*

En façade, il est constaté la présence d'une enseigne et de panneaux occultant certaines baies de fenêtres sans aucune autorisation.

Un escalier de secours métallique est placé en façade latérale de la rue Peines Perdues, lequel aboutit sur la plateforme de la pièce privative. Cette plateforme ne semble pas être adaptée à supporter le poids des personnes en attente des services de secours et ne présente aucune rambarde de sécurité.

L'immeuble est en infraction urbanistique en application des articles 84&1er 7°b (destination de l'immeuble); 84&1er 2° (enseigne); 84&1er 5° (modification de l'aspect architectural de l'immeuble par le placement d'un escalier métallique de secours). (voir annexe 01 au présent).

---

### Service Incendie

L'Officier préventionniste de la Zone de secours Hainaut-Est, L \_\_\_\_\_ fait état dans son rapport de visite de nombreux manquements en matière de sécurité incendie et déclare à cet effet que la sécurité au point de vue incendie et/ou panique n'est pas satisfaisante. (voir annexe 02 au présent).

---

### Renseignements

---

### Renseignements complémentaires

Des recherches effectuées au sein des archives de la police de Charleroi au niveau de la Ville-Basse, nous avons mis en évidence l'existence d'un bail commercial pour l'exploitation de l'hôtel daté du 13 juin 2005 à concurrence d'un loyer annuel de \_\_\_\_\_ prenant les sociétés susmentionnées en tant que bailleurs. (voir annexe 03 au présent)

Un autre document relatif à un contrat d'assurance conformément aux dispositions de la loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention incendie ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile couvrant la responsabilité pour l'établissement en tant qu'hôtel/motel prenant cours le 01/03/1992 et se terminant le 01/03/1996. (voir annexe 04 au présent).

---

### Copie

Une copie du présent est transmise pour disposition au Fonctionnaire Délégué \_\_\_\_\_ de la Région wallonne, sise à 6000 Charleroi, r \_\_\_\_\_ communal de la ville de Charleroi.

Une copie du présent est transmise pour notification de l'infraction urbanistique à chacun des propriétaires par envoi recommandé avec accusé de réception.

---

### Signalement(s)

Les faits ont été signalés dans la Banque Nationale des Données Générales (BNG).



\* G F 0 2 3 9 9 0 2 0 1 7 \*



POLICE LOCALE - ZONE DE POLICE DE CHARLEROI - 5330  
TASK FORCE  
Boulevard Pierre Mayence 67 - 6000 CHARLEROI  
Registre : JU

Suite n°5  
PV Initial N° : C.....  
PV Subséquent N° :

---

**Annexe(s)**

Annexe 01 : Rapport de visite du service urbanisme.

Annexe 02 : Rapport de visite du service incendie Hainaut-Est.

Annexe 03 : Bail commercial daté du 13 juin 2005.

Annexe 04 : contrat d'assurance en responsabilité civile du 15/03/1995.



\* 6 F 0 2 3 9 9 0 2 0 1 7 \*