



VILLE DE CHÂTELET

PROVINCE DE HAINAUT – ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

AVIS DE DÉCISION

ART. D.29-22., LIVRE 1^{ER} DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Ville de Châtelet – Commune impactée

CPURB/2026/0372 – Section Ville de Charleroi

Le Collège communal fait savoir que le permis d'urbanisme, introduit par la SA THOMAS -PIRON BATIMENT pour la construction d'un ensemble immobilier comprenant 20 logements sur l'ancien site Saint-Joseph, répartis comme suit : un logement de quatre chambres, onze logements d'une chambre et huit logements de deux chambres rues des Auduins «& Jean Jaurès à 6060 Gilly, est octroyé sous conditions par le Collège communal de la Ville de Charleroi en date du 29 septembre 2026.

Le 1^{er} jour d'affichage du présent avis sera le 15/10/2026 – Ce dernier restera affiché jusqu'au 4/11/2026.

La décision peut être consultée, pendant la période d'affichage, à l'accueil du Service Urbanisme, rue Gendebien, 59 à 6200 Châtelet (Châtelineau), durant les heures d'ouverture des bureaux.

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'État contre la présente décision pour toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Le Conseil d'État, 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 la notification ou de la publication de la décision.

Le droit d'accès au dossier est ouvert à toute personnes dans les limites prévues par le Livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Châtelet, le 15 octobre 2026



Signé (eID) le 12-10-26 par Julie
Maréchal, Directrice générale f.f.



Signé (eID) le 14-10-26 par Francoise
Abad Gonzalez, Echevin délégué

R

VILLE DE CHATELET
Rue Gendebien 55
6200 Châtelet

VILLE DE CHATELET
08 -10- 2026
DIRECTION GENERALE

N/REF :
CPURB/2026/0372.

OBJET :

Notification de la décision aux communes impactées.

Demande de permis d'urbanisme.

Adresse : Rue des Auduins & Rue Jean Jaurès à 6060 Gilly.

Objet : Construction d'un ensemble immobilier comprenant 20 logements sur l'ancien site Saint-Joseph, répartis comme suit : un logement de quatre chambres, onze logements d'une chambre et huit logements de deux chambres.

Demandeur : SA THOMAS-PIRON BATIMENT.

Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal,

En votre qualité de commune impactée, nous vous prions de trouver, ci-annexé, un exemplaire de la décision du Collège communal relative à l'objet repris sous rubrique.

Une étude d'incidences sur l'environnement ayant été réalisée, nous tenons à vous rappeler ce passage de l'article D.29 du Code de l'Environnement, Livre 1^{er} :

« § 2. La décision d'adoption ou d'approbation d'un plan ou programme de catégorie B et la décision de l'autorité compétente relative à un projet de catégorie B ou C font l'objet d'un avis affiché durant vingt jours aux endroits habituels d'affichage dans la ou les communes sur le territoire de laquelle ou desquelles l'enquête publique a été organisée... »

Veuillez agréer, Mesdames et Messieurs les membres du Collège communal, l'expression de notre considération distinguée.

Par le Collège,

Le Directeur général,
Par délégation

Fredéric FRAITURE,
Inspecteur général



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

Tanguy LUAMBUA,
9^{ème} Echevin



AVIS DE DÉCISION

Art. D.29-22., Livre Ier du Code de l'Environnement

Le Collège communal,

Informe la population, de sa décision du 29/09/2026, octroyant sous conditions le permis d'urbanisme pour la demande suivante :

Demandeur : SA THOMAS-PIRON BATIMENT représentée par Madame VERBRUGGE.
Objet : Construction d'un ensemble immobilier comprenant 20 logements sur l'ancien site Saint-Joseph, répartis comme suit : un logement de quatre chambres, onze logements d'une chambre et huit logements de deux chambres.
Adresse des travaux : Rue des Auduins & Rue Jean Jaurès à 6060 Gilly.
N° de dossier : CPURB/2026/0372.

Le premier jour légal d'affichage du présent avis sera le 02/10/2026

Ce dernier restera affiché jusqu'au 22/10/2026

La décision peut être consultée, pendant la période d'affichage, les jours ouvrables uniquement, sur rendez-vous à prendre au plus tard 24 heures à l'avance via l'adresse mail suivante : permisurbanisme@Charleroi.be à la Maison Communale Annexe - Place Jules Destrée 1 à 6060 Gilly – rez-de-chaussée - service de l'Urbanisme.

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'État contre la présente décision pour toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Le Conseil d'État, 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 la notification ou de la publication de la décision.

Le droit d'accès au dossier est ouvert à toute personne dans les limites prévues par le Livre I^{er} du Code de l'Environnement.

Charleroi, le 29/09/2026

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,
9^{ème} Échevin

CONTACT
Cellule Technique
Service de l'Urbanisme

Place Jules Destrée, 1
6060 GILLY
T : 071/863800
Mail : PermisUrbanisme@Charleroi.be

ANNEXE



Wallonie

ANNEXE 12

Nos références : CPURB/2026/0372

OCTROI CONDITIONNEL 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 1^{er} 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 ;



Vu l'accusé de réception de la demande de permis d'urbanisme envoyé le 26/05/2026 ;

Vu le procès-verbal de fin d'enquête publique ;

Vu le courrier daté du 31/07/2026 par lequel le Collège communal informe les personnes concernées, qu'en sa séance du 28/07/2026, il a pris la décision de proroger le délai de décision lui imparti par le CoDT de 20 jours ;

Vu l'avis conditionné préalable du Collège communal daté du 11/08/2026 ;

Vu l'avis conditionné du Fonctionnaire délégué daté du 14/09/2026 annexé au présent permis ;

Considérant que la SA THOMAS-PIRON BATIMENT représentée par Madame VERBRUGGE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un(des) bien(s) sis Rue des Auduins & Rue Jean Jaurès à 6060 Gilly , cadastré 6e division, CHARLEROI 6 DIV/GILLY 1 DIV/, Sion D n°916L4, et ayant pour objet : Construction d'un ensemble immobilier comprenant 20 logements sur l'ancien site Saint-Joseph, répartis comme suit : un logement de quatre chambres, onze logements d'une chambre et huit logements de deux chambres. ;

Considérant que la demande a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du CoDT, d'un accusé de réception envoyé en date du 26/05/2026 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 20 jours ; que cette décision a été prise par le Collège en sa séance du 28/07/2026 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme comprend une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'effectivement le projet s'intègre dans un projet plus global sur un terrain de plus de 2 HA ;

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 un avis conditionné sur la demande de permis d'urbanisme , en date du 11/08/2026, 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 de logements sur l'ancien site Saint-Joseph » ;

Considérant que l'objet de la demande tel qu'il ressort de l'analyse des documents présents dans le dossier de demande de permis d'urbanisme vise :

« La construction d'un ensemble immobilier comprenant 20 logements sur l'ancien site Saint-Joseph, répartis comme suit : un logement de quatre chambres, onze logements d'une chambre et huit logements de deux chambres. » ;

Considérant qu'il ressort de l'étude de la localisation des travaux que le bien est situé en zone d'habitat (6D0916/00L004), au Plan de Secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets sur le bien ;

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 bien est 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 qu'une première demande de permis d'urbanisme portant la référence CPURB/2026/0248 avait été introduite pour le projet concerné ; que celui-ci relève de la catégorie B au sens de la réglementation relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement ; qu'il est apparu nécessaire de recommencer la procédure, afin de respecter l'ensemble des obligations légales de publicité, notamment celles relatives à la publication de l'avis d'enquête publique dans la presse ; que la demande référencée CPURB/2026/0248 a dès lors été annulée et remplacée par la présente demande ; que le projet n'a fait l'objet d'aucune modification entre les deux procédures et demeure strictement identique dans son objet, son implantation et ses caractéristiques ; que seule la procédure administrative a été renouvelée afin de garantir le respect des formalités légales applicables ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article D. VIII. 7 du Code du Développement Territorial ainsi que du Code de l'Environnement (Livre 1^{er}) une enquête s'est déroulée du 01 juin 2026 au 07 juillet 2026 et ayant une période de réclamation s'étendant du 08 juin 2026 au 07 juillet 2026, qu'elle a été organisée pour les motifs suivants :

- La demande est un projet de catégorie B (avec une Étude d'Incidences sur l'Environnement) ;
- La construction d'un immeuble de 20 logements (11 appartements 1 chambre, 8 appartements 2 chambres et 1 duplex 4 chambres) dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions. ;

Considérant qu'en date du 22 mai 2026, la Commune de Châtelet a été informée par courrier électronique de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme référencée CPURB/2026/0372, portant sur la construction d'un immeuble de 20 logements ; que la Commune de Châtelet, identifiée comme commune susceptible d'être impactée par le projet, s'est vu transmettre l'avis d'enquête publique ;

Considérant que le bien n'est pas concerné 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 sur avis préalable simple du Fonctionnaire délégué aux motifs que les actes et travaux ne sont pas visés par l'article D.IV. 16 du Code du Développement Territorial définissant les cas de dispenses d'avis du fonctionnaire délégué ;

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

Objet : Extension du parking de l'hôpital Saint-Joseph ;

Date : 10 octobre 2010 ;

Référence communale : P127/2010/0114 ;

Décision : Permis refusé ;

Autorité : Région wallonne ;

Motivation :

Absence de décision du Fonctionnaire délégué ;

Objet : Extension du parking de l'hôpital Saint-Joseph ;

Date : 24 mai 2011 ;

Référence communale : P127/2011/0035 ;

Décision : Octroi du permis ;

Autorité : Région wallonne ;

Objet : Extension du parking principal ;

Date : 25 août 2016 ;

Référence communale : P127/2016/0114 ;

Décision : Octroi du permis ;



Autorité : Région wallonne ;

Objet : **Construction d'une crèche accueillant 98 lits, d'une cabine moyenne tension, d'un abri pour 8 vélos et création de nouvelles voiries permettant de desservir celle-ci ;**

Date : 07 janvier 2025 ;

Référence communale : CPURB/2024/0155 ;

Décision : Octroi conditionnel du permis

Autorité : Collège communal ;

Considérant que la demande a fait l'objet des consultations ci-après :

- **Zone de secours Hainaut-Est ;**

Date demande de l'avis : 26 mai 2026 ;

Date du rapport : 27 mai 2026

Position : **Défavorable.**

- **Zone de secours Hainaut-Est ;**

Avis modifié : 17 juillet 2026 ;

Réception de l'avis modifié : le 20 juillet 2026 ;

Position : favorable sous conditions (corriger les manquements relevés) ;

- **Société Wallonne des Distributions d'Eau ;**

Processus Investissements/Réalisation ;

Investissements de Charleroi ;

Date demande de l'avis : 26 mai 2026 ;

Avis daté du : 03 juin 2026 ;

Avis transmis le : 03 juin 2026 ;

Position : favorable sous condition

Considérant que l'avis est libellé comme suit :

« L'alimentation de la parcelle nécessite une extension de réseau aux frais du demandeur » ;

- **SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement ;**

Département de l'Environnement et de l'Eau ;

Direction des Risques industriels, géologiques et miniers-Cellule Mines

Avis transmis le : 02 juin 2026 ;

Position : favorable sous conditions

Considérant que l'avis est libellé comme suit :

« Ce ou ces puits se situent dans le périmètre de la (des) concession(s) minière(s) suivante(s) :

TRIEU KAISIN (n° 048, mines de houille), et dont le concessionnaire actuel est la SA

MINEXCO ;

La maîtrise des risques passe par le respect des conditions suivantes :

- L'implantation du projet ne se situe pas dans cette zone de contrainte. On peut donc raisonnablement penser que la probabilité d'un effondrement est suffisamment faible que pour accepter le projet ;
- Les bâtiments seront construits sur radier

- Éviter les infiltrations dans la zone de contrainte du puits 048312 ;
- Concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain ;
- Raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ; ou prévoir un rejet avec un système d'épandage diffus ;
- Avertir sans délai l'administration (la DRIGM) s'il découvre des anciens ouvrages miniers » ;

Considérant que les dispositions générales du Code du Développement Territorial (CoDT) précisent en son article D. I. 1. § 1^{er} 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 1^{er} constituant la philosophie qui sous-tend le CoDT ;

Considérant qu'un Masterplan a été élaboré en concertation avec les services du Fonctionnaire délégué et la cellule du Bouwmeester de Charleroi, puis approuvé par le Collège communal en juillet 2023 ;

Considérant que la reconversion de l'ancien site hospitalier Saint-Joseph se concrétise progressivement au travers de deux premiers permis d'urbanisme délivrés par le Collège communal en 2025, à savoir :

- Le permis d'urbanisme référencé CPURB/2024/0465, autorisant la création d'une nouvelle voirie ainsi que la construction de 66 appartements, 8 maisons et 3 cellules commerciales ;
- Le permis d'urbanisme référencé CPURB/2024/0155, autorisant la création d'une nouvelle voirie et la construction d'une crèche sur la parcelle cadastrée 916 L4 ;

Considérant que le maître d'ouvrage du projet visé par le permis d'urbanisme référencé CPURB/2024/0155 a renoncé de manière définitive à la réalisation de la crèche projetée ;

Considérant qu'en date du 17 octobre 2025, l'Administration Communale de Charleroi accuse réception des courriers émanant de l'ASBL Crèche La Roseraie dans lequel il est fait mention :

- qu'une partie du permis, dont question en objet, est cédée par l'ASBL Crèches La Roseraie à la SA Thomas et Piron ;
- que la partie cédée à la SA Thomas et Piron concerne l'ouverture des nouvelles voiries communales assurant la liaison entre la Rue des Auduins et la Rue Jean Jaurès ;
- que le solde du permis ne pourra être mis en œuvre par l'ASBL Crèche La Roseraie ;

Considérant que, dans ce contexte, le demandeur, désormais propriétaire de la parcelle concernée, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la présente demande vise la construction d'un immeuble résidentiel comprenant 20 logements sur la parcelle cadastrée 916 L4, située au sein du périmètre de reconversion de l'ancien site hospitalier Saint-Joseph à Gilly ;

Considérant que le projet prend place sur une parcelle initialement destinée à accueillir une crèche en vertu du permis d'urbanisme référencé CPURB/2024/0155, projet auquel le précédent maître d'ouvrage a définitivement renoncé ;

Considérant qu'afin de faciliter la lecture de ce présent rapport, celui-ci sera scindé en plusieurs volets ;

Considérant le premier volet relatif à l'implantation et à la volumétrie :

Considérant que, comme énoncé supra, le projet s'inscrit dans le cadre de la reconversion du site de l'ancien complexe hospitalier Saint-Joseph à Gilly ; qu'il prendra place sur une parcelle située en intérieur d'îlot, accessible depuis la rue Jean Jaurès ;



Considérant que le projet s'insérera dans un contexte urbain composé majoritairement d'habitations mitoyennes de gabarit moyen ainsi que de nouvelles constructions ;

Considérant que le bâtiment projeté présentera une implantation longitudinale orientée selon un axe Nord-Sud et s'établira dans la partie Ouest de la parcelle, en bordure de la nouvelle voirie ;

Considérant que cette implantation générera un front bâti continu le long de l'espace public tout en dégagant une importante superficie non bâtie dans la partie est de la parcelle ;

Considérant que le bâtiment se développera sur un rez-de-chaussée surmonté de trois niveaux et sera couvert par des toitures plates ;

Considérant que le volume présentera une longueur approximative de 52m pour une largeur variant entre 11,50m et 13,50 m selon les parties du bâtiment ; que la hauteur maximale sera d'environ 13m par rapport au niveau 0.00m ;

Considérant que la volumétrie s'organisera autour d'un volume principal de gabarit R+3 complété par une aile secondaire de hauteur inférieure implantée à son extrémité Nord ;

Considérant le deuxième volet, relatif aux façades et à la matérialité :

Considérant que le bâtiment présentera une composition contemporaine articulée en plusieurs volumes générant des retraits, avancées, terrasses et balcons ;

Considérant que les façades seront caractérisées par une composition régulière des ouvertures et par l'intégration d'espaces extérieurs privatifs participant à l'animation des élévations ;

Considérant que les façades du bâtiment seront principalement revêtues d'un parement en briques de ton brun-rouge nuancé ;

Considérant que les toitures seront réalisées sous forme de toitures plates munies d'une étanchéité bitumineuse ;

Considérant que les balcons seront constitués d'une structure métallique équipée de garde-corps thermolaqués de teinte gris anthracite ;

Considérant que les menuiseries extérieures seront composées de châssis contemporains dont la teinte s'harmonisera avec les éléments métalliques des façades ;

Considérant le troisième volet relatif à la typologie des logements :

Considérant que le projet prévoit une diversité de typologies de logements, comprenant un logement de quatre chambres (maison-duplex), onze logements d'une chambre et huit logements de deux chambres ;

Considérant que la programmation de l'immeuble projeté peut être décrite comme suit (la numérotation des logements est celle reprise sur les plans) ;

Etage	Typologie de logement	Superficie brute	Nombre de chambre(s)
Rez-de-chaussée	Appartement A01	65m ²	1
	Appartement A02	89m ²	2
	Appartement A03	62m ²	1
	Appartement A04	85m ²	2
	Appartement A05	86m ²	2
	Appartement A06	69m ²	1
Rez-de-chaussée + 1 ^{er} étage	Maison - duplex M09	157m ²	4
1 ^{er} étage	Appartement A11	65m ²	1
	Appartement A12	90m ²	2
	Appartement A13	66m ²	1
	Appartement A14	64m ²	1
	Appartement A15	97m ²	2
	Appartement A16	65m ²	1
2 ^{ème} étage	Appartement A21	65m ²	1



	Appartement A22	90m ²	2
	Appartement A23	66m ²	1
	Appartement A24	64m ²	1
	Appartement A25	97m ²	2
	Appartement A26	65m ²	1
3 ^{ème} étage	Appartement A31	109m ²	2

Considérant que les logements seront tous accessibles en façade Nord, soit directement à rue par les 4 unités à l'Est, soit via le hall commun, donnant également accès aux appartements des étages via un ascenseur et un escalier ;

Considérant que ces logements seront soit traversants, soit orientés Sud ou Ouest ;

Considérant que les logements présenteront des superficies variées ; qu'ils disposeront tous d'un espace de séjour, un ou plusieurs espaces chambres ainsi que des espaces de rangement nécessaires au confort de la vie quotidienne (WC et salle de bains séparées et des buanderies) ;

Considérant que chacun des 20 logements sera doté d'un espace extérieur privatif sous la forme d'un balcon ou d'une terrasse, implanté dans le prolongement direct des pièces de vie ; que ces espaces seront répartis sur l'ensemble des façades du bâtiment en fonction de l'orientation des logements et présentent des superficies variables, adaptées à la typologie de ceux-ci ; que les balcons seront intégrés à la volumétrie générale de l'immeuble ou ponctuellement en légère saillie par rapport aux façades, tandis que les terrasses du rez-de-chaussée s'inscrivent dans le prolongement des logements et s'ouvrent sur les espaces extérieurs privatifs ;

Considérant que le projet prévoit, pour les six logements implantés au rez-de-chaussée, des espaces extérieurs privatifs aménagés en jardins, directement accessibles depuis les pièces de vie par l'intermédiaire d'une terrasse ;

Considérant le quatrième volet relatif aux locaux de fonctions ainsi qu'au stationnement :

Considérant que trois locaux techniques (d'une superficie variant entre 9m² nets et 13,70 m² nets) ainsi qu'un local de 18,70 m² nets destiné aux déchets en attente de collecte et une zone de pré-collecte sont prévus au niveau du rez-de-chaussée ; qu'ils se situeront en façade Nord ;

Considérant que ce niveau accueillera également une cavette de 5,70 m² nets et un local d'1,50 m² nets dédié au stockage du matériel d'entretien ;

Considérant que la présente demande prévoit un ratio d'un emplacement de stationnement privatif par logement, soit 20 emplacements destinés aux futurs occupants de l'immeuble : à savoir :

- 9 emplacements privatifs situés au sein de la poche de stationnement de 18 places aménagée à l'ouest de la parcelle cadastrée 916L4 (ces 9 emplacements, autorisés dans le cadre du permis CPURB/2024/0155, étaient initialement destinés au personnel de la crèche projetée sur le site) ;
- 11 emplacements privatifs complémentaires seront aménagés à proximité du nouveau bâtiment sur la parcelle cadastrée 916L4 et sont directement affectés au projet résidentiel ;

Considérant que le projet bénéficie en outre de la présence d'emplacements de stationnement publics aménagés le long des nouvelles voiries ;

Considérant que le projet prévoit, au rez-de-chaussée de l'immeuble, un local vélos commun d'une superficie d'environ 68 m², dimensionné pour accueillir 34 vélos ; que celui-ci est implanté dans la partie Nord-Ouest du bâtiment, en façade nord, à proximité des locaux techniques et bénéficie d'un accès direct depuis le Sentier de la Remise, ainsi que d'une liaison avec les circulations communes de l'immeuble ;

Considérant le cinquième volet, relatif aux abords et aménagements extérieurs :

Considérant que les espaces extérieurs situés à l'Est du bâtiment seront principalement aménagés sous forme d'espaces verts paysagers et de zones de détente destinées aux futurs occupants ;

Considérant que plusieurs cheminements piétons traverseront la parcelle afin d'assurer les liaisons entre le bâtiment, les espaces extérieurs et les voiries environnantes ;

Considérant que le projet prévoit un traitement paysager participant à la structuration des espaces ouverts et à l'intégration du bâtiment dans son environnement immédiat ;



Considérant que le projet prévoit l'installation d'environ 48 panneaux photovoltaïques répartis en deux zones sur les toitures plates des principaux volumes composant le bâtiment ;

Considérant le sixième volet relatif à une concertation entre l'auteur de projet et la Zone de secours Hainaut-Est :

Considérant qu'à la suite de la réception d'un avis défavorable émis par la Zone de secours Hainaut-Est daté du 27 mai 2026, le demandeur a sollicité une réunion de concertation avec les prévisionnistes afin d'examiner les adaptations susceptibles de répondre aux observations formulées ;

Considérant qu'à l'issue de cette réunion, le projet a été adapté afin de satisfaire aux exigences émises par la Zone de secours Hainaut-Est ;

Considérant que les modifications apportées consistent, d'une part, en la suppression d'un emplacement de stationnement en domaine public ainsi que d'une bande végétalisée afin de permettre le positionnement d'un véhicule de secours au plus près de la façade du bâtiment et, d'autre part, en la modification d'une baie située au rez-de-chaussée en façade arrière afin de permettre la mise en œuvre d'une échelle par les services de secours ;

Considérant que, selon les informations communiquées par le demandeur, le responsable prévention de la Zone de secours Hainaut-Est a confirmé que ces adaptations répondaient aux remarques formulées et étaient de nature à permettre la délivrance d'un avis favorable sous conditions insistant aussi pour corriger les manquements relevés ; que ce avis favorable daté du 17 juillet 2026, a été réceptionné le 20 juillet 2026 ;

Considérant que les modifications précitées n'affectent ni la destination du projet, ni son implantation, ni sa volumétrie, ni les incidences urbanistiques de celui-ci, mais visent exclusivement à améliorer les conditions d'intervention des services de secours ;

Considérant qu'à la suite de la réunion de concertation organisée à l'initiative de l'auteur de projet avec la Zone de secours Hainaut-Est, l'auteur de projet a communiqué, en date du 30 juin 2026, les documents graphiques intégrant les adaptations convenues ; que ces documents ont été versés au dossier de demande et constitueront les documents de référence pour la délivrance du permis ;

Considérant l'analyse urbanistique de la demande :

Considérant, comme déjà énoncé à plusieurs reprises, que le projet s'inscrit dans la reconversion de l'ancien site hospitalier Saint-Joseph et participe à la dynamique de requalification urbaine portée par le Masterplan approuvé en juillet 2023 ;

Considérant que l'implantation retenue permet d'assurer une articulation cohérente entre le bâtiment projeté, les espaces publics et les futures constructions du quartier, contribuant ainsi à la structuration du nouveau tissu urbain sans générer de rupture significative avec son environnement ;

Considérant que la création de 20 logements complémentaires contribue au renforcement de l'offre résidentielle sur le territoire communal et répond aux objectifs de densification qualitative poursuivis dans le cadre de la reconversion du site ;

Considérant que la diversité des typologies proposées favorise la mixité résidentielle tandis que l'organisation interne des logements et les superficies projetées garantissent un niveau de confort satisfaisant pour les futurs occupants ;

Considérant que le projet privilégie une volumétrie contemporaine simple et lisible, structurée autour d'un volume principal de gabarit R+3 complété par des séquences bâties de hauteurs variées ; que la fragmentation du bâtiment en plusieurs ailes, associée aux retraits de façades, terrasses et balcons, permet d'atténuer la perception de sa longueur et de limiter l'effet de masse ;

Considérant que la diminution progressive du gabarit vers l'extrémité Nord assure une transition volumétrique plus douce avec les constructions environnantes et contribue à réduire l'impact visuel du projet ;

Considérant que les dimensions et le gabarit projetés demeurent cohérents avec les caractéristiques urbanistiques du futur quartier et avec les objectifs de densification définis dans le cadre de la requalification du site ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'importantes surfaces non bâties aménagées sous forme d'espaces verts paysagers destinés aux futurs occupants ; que ces aménagements contribuent à la qualité résidentielle du projet, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité ainsi qu'à une gestion plus qualitative des eaux pluviales ;

Considérant que l'organisation du stationnement s'inscrit dans la logique d'aménagement d'ensemble développée à l'échelle de la reconversion du site Saint-Joseph, laquelle vise à rationaliser l'occupation du sol et à limiter la multiplication des surfaces exclusivement dédiées à l'automobile ;

Considérant que le projet bénéficie également de la présence d'emplacements de stationnement publics aménagés le long des nouvelles voiries créées, permettant de répondre aux besoins ponctuels des visiteurs et usagers du quartier ; que cette



approche favorise une utilisation plus efficiente des infrastructures de stationnement tout en préservant des espaces destinés aux aménagements paysagers et aux fonctions résidentielles ;

Considérant par ailleurs que le projet prévoit un local vélos ; que cela constitue un équipement qualitatif de nature à encourager le recours aux modes de déplacement doux et à réduire la dépendance à l'automobile pour les déplacements de proximité ;

Considérant que les cheminements piétons aménagés à travers la parcelle assurent des liaisons fonctionnelles entre le bâtiment, les espaces extérieurs et les voiries environnantes tout en favorisant les déplacements en mode doux ; que la présence d'un local vélos de capacité importante complète cette approche en encourageant le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture ;

Considérant que la toiture plate du bâtiment accueillera 48 panneaux photovoltaïques ; que cette installation contribuera à améliorer la performance énergétique du projet et à favoriser le recours aux énergies renouvelables, sans porter atteinte à l'intégration du bâtiment dans son environnement ;

Considérant que l'ensemble des aménagements extérieurs participe à l'intégration du projet dans son environnement et à la qualité paysagère de la reconversion du site ;

Considérant que les mesures de publicité ont suscité 3 réclamations écrites ; que ces dernières portaient sur les éléments suivants :

- *Insuffisance de l'offre de stationnement et impact sur la circulation :*

Considérant que le projet prévoit un emplacement de stationnement privatif par logement, complété par des emplacements publics aménagés le long des nouvelles voiries ainsi que par un local vélos d'une capacité de 34 places ; que les craintes exprimées reposent principalement sur des hypothèses quant au nombre de véhicules que pourraient détenir les futurs occupants ; qu'aucun élément objectif du dossier ne permet d'établir que le projet serait susceptible d'engendrer une saturation du stationnement ou de dégrader significativement les conditions de circulation aux abords du site ;

- *Implantation et proximité du bâtiment projeté :*

Considérant que le gabarit, la volumétrie et l'implantation du bâtiment sont cohérents avec les objectifs de densification qualitative définis par le Masterplan de reconversion du site ; que la composition volumétrique (caractérisée par plusieurs gabarits, des retraits de façades et une gradation des hauteurs) contribue à limiter l'effet de masse du bâtiment ;

- *Risques liés au ruissellement des eaux pluviales :*

Concernant la gestion des eaux et l'évacuation des eaux pluviales doivent respecter les prescriptions des autorités compétentes. Aucun élément du dossier ne permet de conclure à un risque particulier pour les propriétés voisines ; que l'axe de ruissellement visible sur les cartographies de la Région Wallonne n'atteignent pas la parcelle cernée par la demande ; qu'en plus, le plan d'implantation représente un bassin d'orage sur la partie Sud de la parcelle ; qu'il a été étudié afin de temporiser les eaux pluviales lors de grosses précipitations ; que la présence d'un bassin d'orage permettrait donc de répondre aux inquiétudes des riverains ;

- *Impact sur la valeur immobilière des habitations existantes :*

La diminution éventuelle de la valeur immobilière d'un bien voisin constitue une appréciation subjective qui ne constitue pas un critère d'évaluation urbanistique de la demande ; que la reconversion du site aurait plutôt tendance à augmenter la valeur vénale des biens environnants que de laisser un site à l'abandon qui pourrait générer des nuisances liées à l'inoccupation ;

- *Inquiétude concernant l'entretien des murs existants et des espaces résiduels :*

Ces questions relèvent principalement des relations civiles entre propriétaires et des modalités pratiques d'exécution du chantier. Elles ne constituent pas, en tant que telles, des éléments déterminants de l'appréciation urbanistique de la présente demande ; que le demandeur agira en personne prudente et raisonnable et prendra toutes les dispositions nécessaires afin d'éviter des désagréments aux riverains présents aux alentours du site ;

- *Questionnement concernant la question du « droit d'échelle » :*

Les éventuels droits d'accès nécessaires à l'entretien futur des constructions, ces éléments relèvent essentiellement des relations civiles entre propriétaires et ne constituent pas des éléments relevant de l'appréciation urbanistique de la demande ;

- *Crainte d'une perte d'ensoleillement :*

En plus de la réalisation préalable de l'étude d'incidence sur l'environnement, les répercussions du projet ont été examinées au regard des plans, coupes et élévations déposés ; que les craintes sont liées à l'ensoleillement et à la présence d'un bâtiment à proximité des jardins des maisons existantes ; qu'après examen de l'implantation, que le projet est situé au Nord des maisons implantées à la Rue des Auduins, et à l'Ouest des maisons implantées à la Rue Jean Jaurès ; que la volumétrie proposée pour le bâtiment situé le plus proche des habitations existantes, est d'un niveau rez-de-chaussée simple, avec une hauteur à



l'acrotère d'environ 3,94m, montant progressivement plus on s'écarte des maisons situés à l'Est du projet ; qu'il peut donc être constaté que le demandeur a étudié son projet au mieux afin d'éviter au maximum les pertes d'ensoleillement pour les riverains ;

Considérant dès lors que les observations formulées ne démontrent pas que le projet serait de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux et ne justifient pas une modification de son implantation ; qu'elles résultent de craintes courantes liées à la peur de voir l'environnement existant changer, et de voir se construire de nouveaux bâtiments ;

Considérant, pour conclure, que l'ensemble des éléments analysés démontre que le projet s'insérera de manière cohérente au sein du futur quartier issu de la reconversion du site hospitalier Saint-Joseph ; qu'il contribuera à la requalification d'une friche stratégique par la création d'une offre résidentielle diversifiée, dans un cadre de vie qualitatif et conforme aux orientations du Masterplan approuvé ; que son implantation, sa volumétrie, ses aménagements extérieurs, son traitement paysager ainsi que les dispositifs prévus en matière de mobilité et de stationnement participeront à son intégration qualitative dans son environnement ; que néanmoins, le demandeur prendra connaissance et respectera les conditions émises des différentes instances consultées (la Zone de secours Hainaut-Est, la SWDE, et le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Cellule Mines) ;

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

Avis favorable conditionnel

Conditions :

- *Le demandeur s'engage à agir en personne prudente et raisonnable, qu'à cette fin, il prendra préalablement contact avec les propriétaires concernés afin de régler, dans le respect des dispositions du droit civil, l'ensemble des questions relatives notamment au droit d'échelle, à l'établissement d'un état des lieux, à la mitoyenneté ainsi qu'à toute autre formalité ou obligation y afférente ;*
- *Le demandeur prendra connaissance des avis émis par la Zone de secours Hainaut-Est, la SWDE et le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Cellule Mines, et respectera l'ensemble des conditions et recommandations qui y sont formulées.*

» ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV15 du CoDT en date du 13/08/2026 ; que son avis préalable simple est un avis conditionné daté du 14/09/2026 ;

Considérant l'avis du Fonctionnaire délégué daté du 14/09/2026, les arguments qui y sont repris et ceux avancés par le Collège communal dans son avis daté du 11/08/2026, qu'il y a lieu de respecter les impositions suivantes :

1. Le parement en briques de ton beige clair sera tel que prévu de tonalité uniforme et sans d'éléments à éléments. Celui-ci sera mis en œuvre dans un délai de 6 mois à compter de la fin du gros-œuvre ;
2. L'aménagement au sol des abords des accès, stationnements et terrasses (en ce compris les fondations) 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) ;
3. L'ensemble des plantations et zones végétalisées prévu au plan de plantations (arbres, haies, plantes grimpantes, plantes vivaces) sera strictement respecté. Les plantations seront réalisées dans l'année qui suit la fin des travaux d'aménagement des abords ;
4. Les panneaux photovoltaïques prévus sur la toiture de l'immeuble seront installés et mis en service dès l'occupation de l'immeuble ; ils couvriront une surface maximale de la toiture, et ce, de manière à couvrir les besoins énergétiques des logements (min. 3.5 kWc)
5. Prévoir au sein des parkings 2 emplacements de stationnement dédiés aux véhicules électriques comprenant l'installation d'une borne de recharge par 2 emplacements ;
6. Les 3 citernes d'eau de pluie prévues au plan d'une capacité totale de 50.000 L seront obligatoirement installées. Celles-ci seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction. Elles devront avoir une contenance minimale totale de 50.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5.000 litres par unité. Celles-ci seront raccordées prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage des espaces verts. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué via la



création d'une noue comme prévu au plan d'égouttage. En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage ;

7. Le demandeur s'engage à agir en personne prudente et raisonnable, qu'à cette fin, il prendra préalablement contact avec les propriétaires concernés afin de régler, dans le respect des dispositions du droit civil, l'ensemble des questions relatives notamment au droit d'échelle, à l'établissement d'un état des lieux, à la mitoyenneté ainsi qu'à toute autre formalité ou obligation y afférente ;
8. Le demandeur prendra connaissance des avis émis par la Zone de secours Hainaut-Est, la SWDE et le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Cellule Mines, et respectera l'ensemble des conditions et recommandations qui y sont formulées ;
9. Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.

Pour les motifs précités,

D É C I D E :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la SA THOMAS-PIRON BATIMENT représentée par Madame VERBRUGGE est **octroyé sous condition**.

La titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

1. Le parement en briques de ton beige clair sera tel que prévu de tonalité uniforme et sans d'éléments à éléments. Celui-ci sera mis en œuvre dans un délai de 6 mois à compter de la fin du gros-œuvre ;
2. L'aménagement au sol des abords des accès, stationnements et terrasses (en ce compris les fondations) 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) ;
3. L'ensemble des plantations et zones végétalisées prévu au plan de plantations (arbres, haies, plantes grimpantes, plantes vivaces) sera strictement respecté, Les plantations seront réalisées dans l'année qui suit la fin des travaux d'aménagement des abords ;
4. Les panneaux photovoltaïques prévus sur la toiture de l'immeuble seront installés et mis en service dès l'occupation de l'immeuble ; ils couvriront une surface maximale de la toiture, et ce, de manière à couvrir les besoins énergétiques des logements (min. 3.5 kWc)
5. Prévoir au sein des parkings 2 emplacements de stationnement dédiés aux véhicules électriques comprenant l'installation d'une borne de recharge par 2 emplacements ;
6. Les 3 citernes d'eau de pluie prévues au plan d'une capacité totale de 50.000 L seront obligatoirement installées. Celles-ci seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction. Elles devront avoir une contenance minimale totale de 50.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5.000 litres par unité. Celles-ci seront raccordées prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage des espaces verts. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué via la création d'une noue comme prévu au plan d'égouttage. En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage ;
7. Le demandeur s'engage à agir en personne prudente et raisonnable, qu'à cette fin, il prendra préalablement contact avec les propriétaires concernés afin de régler, dans le respect des dispositions du droit civil, l'ensemble des questions relatives notamment au droit d'échelle, à l'établissement d'un état des lieux, à la mitoyenneté ainsi qu'à toute autre formalité ou obligation y afférente ;
8. Le demandeur prendra connaissance des avis émis par la Zone de secours Hainaut-Est, la SWDE et le SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement – Cellule Mines, et respectera l'ensemble des conditions et recommandations qui y sont formulées ;
9. Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.



Article 2 : La 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 : La 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 à la demanderesse, à l'auteur de projet éventuel et au Fonctionnaire délégué.

Tel qu'adopté par le Collège Communal en date du **29 SEP. 2026**

Le Directeur général,
Par délégation

Frédéric FRAITURE,
Inspecteur général

Par le Collège,



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

Tanguy LUAMBUA,
9ème Échevin



EXTRAITS DU CODE DU DÉVELOPPEMENT 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 l'administration dans les trente jours :
1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 D.IV.62 et D.IV.91 ;
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.

§ 2. Dans les cas visés à l'article D.IV.47, § 1er et § 3, lorsque le permis est réputé refusé ou le certificat d'urbanisme n° 2 est réputé défavorable, le Gouvernement invite le demandeur à lui confirmer qu'il souhaite que sa demande soit instruite. La demande du Gouvernement est envoyée dans les quinze jours de l'échéance du délai visé à l'article D.IV.47, § 1er ou § 3.

Le demandeur envoie la confirmation ainsi que quatre copies des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2, ou quatre copies de la demande de certificat d'urbanisme n° 2 si elle ne contient pas de plan, dans les trente jours de l'envoi de la demande du Gouvernement.

Lorsque le demandeur envoie la confirmation dans le délai imparti, les délais d'instruction et de décision courent à dater de sa réception. À défaut d'envoi de la confirmation dans le délai imparti ou lorsque le demandeur ne souhaite pas que sa demande soit instruite, le dossier est clôturé.

À défaut d'envoi de la demande du Gouvernement dans le délai visé à l'alinéa 1er, le demandeur peut, d'initiative, inviter le Gouvernement à instruire son recours. Lorsque le demandeur invite le Gouvernement à instruire son recours, les délais d'instruction et de décision courent à dater de la réception de cette demande.

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

Sans préjudice de l'article D.VII.20, §1er, 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 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 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.84/1. Le permis d'urbanisme en ce qu'il autorise à implanter un commerce au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1, 8°, est caduc si le projet autorisé n'est pas ouvert au public, de manière significative, durant deux années consécutives. – décret du 13 décembre 2023, art. 127)

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 l'administration 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 41, 1° 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 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;
- 4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est suspendu que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte et durant le temps nécessaire à l'obtention des dérogations requises en vertu de cette loi.

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 41, 2° du Code wallon du Patrimoine.
- 3° en cas de non-respect des règles sur l'emploi des langues.
- 4° en cas de découverte fortuite, après la délivrance du permis, de la présence d'individus d'une espèce protégée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature auxquels la mise en œuvre du permis risque de porter atteinte d'une manière prohibée par cette loi. Lorsque le permis peut être partiellement mis en œuvre sans porter atteinte aux individus d'une manière prohibée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, il n'est retiré que pour les actes et travaux susceptibles de porter l'atteinte.

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. Ce délai est prorogé de quarante jours si des mesures particulières de publicité sont effectuées ou si des avis sont sollicités.



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 au 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.

Charleroi, le 14 SEP. 2026

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
DIRECTION DU HAINAUT II
Rue de l'Ecluse, 22
6000 Charleroi
Tél. 071/65.48.80
Fax 071/65.49.77

Collège communal de CHARLEROI

Place Vauban, 14-15
6000 Charleroi

Vos réf.: CPURB/2026/0372

Nos réf.: F0411/52011/UCO2/2026/341/AO/2469339

Annexe(s):

Votre contact: TORRES ORTEGA Prescillia | 071/654 956 | prescillia.torresortega@spw.wallonie.be

OBJET : Demande de permis d'urbanisme – Avis du Fonctionnaire délégué.

Commune : CHARLEROI

Projet : Construction de logements sur l'ancien site Saint-Joseph.

Adresse du bien : Rue des Auduins à 6000 CHARLEROI et Rue Jean Jaurès à 6000 CHARLEROI

Références cadastrales : CHARLEROI 6 DIV Section D N° 916 L 4

Demandeur : SA THOMAS-PIRON BATIMENT (Madame VERBRUGGE)

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver, en annexe, mon avis concernant la demande de permis visée sous objet.

J'informe le demandeur de ma remise d'avis.

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

VILLE DE CHARLEROI	
N° <i>R 188676</i>	
Entré le 15. 09. 2026	
Encodé par <i>DR</i>	
Original <i>U.R.B.A.</i>	
Copies	

Le Fonctionnaire délégué,



Raphaël STOKIS
Directeur

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le livre Ier du Code de l'environnement.

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 07/01/2025 portant les références F0411/52011/UCO/2024/190/AO et ayant pour objet : Construction d'une crèche de 98 lits ainsi que de nouvelles voiries permettant de desservir celle-ci (projet s'incluant dans un plan plus vaste (Master plan)) ; que le demandeur a renoncé au permis en date du 20/10/2025 relatif à la construction d'une crèche ; que le volet voirie est maintenu et a été cédé à Thomas-Piron Batiment ;

Vu le permis d'urbanisme sur la parcelle voisine délivré par le Collège communal en date du 10/06/2025 portant les références F0411/52011/UCO2/2024/144/AF et ayant pour objet Construction d'un nouveau quartier de logements ;

Vu la présente demande :

Considérant que la SA THOMAS-PIRON BATIMENT (représentée par Madame VERBRUGGE) a introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue des Auduins, 6000 CHARLEROI et Rue Jean Jaurès, 6000 CHARLEROI cadastré CHARLEROI 6 DIV Section D N° 916 L 4 et ayant pour objet la construction de logements sur l'ancien site Saint-Joseph ;

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 26/05/2026 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 13/08/2026 ;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le motif suivant : catégorie B ,

Considérant que, selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté royal du 10/09/1979 (établissement du plan de secteur)) ,

Considérant que le bien se situe dans une zone de consultation minière ,

Considérant que le bien se situe dans un Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus ;

Considérant que la commune a une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) ; arrêté d'institution du 03/02/1969 entré en vigueur le 03/02/1969, dernier arrêté de renouvellement du 19/11/2020 entré en vigueur le 23/11/2020 ;

Considérant que la demande est soumise à une enquête publique conformément au Code de l'environnement (catégorie B) ainsi qu'au CoDT article R.IV.40-2, §1, 2° ; qu'elle a eu lieu suivant les articles D VIII 7 et suivants du Code ; qu'elle a été réalisée du 08/06/2026 au 07/07/2026 , qu'elle a donné lieu à 3 réclamations résumées comme suit :

- Insuffisance de l'offre de stationnement et impact sur la circulation
- Implantation et proximité du bâtiment projeté
- Risques liés au ruissellement des eaux pluviales
- Impact sur la valeur immobilière des habitations existantes
- Inquiétude concernant l'entretien des murs existants et des espaces résiduels
- Questionnement concernant la question du « droit d'échelle »
- Crainte d'une perte d'ensoleillement ,

Considérant que dans son rapport préalable, le Collège communal apporte une justification pertinente à chaque remarque soulevée ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours Hainaut-Est (ZoHE), sollicité en date du 26/05/2026 et transmis en date du 27/05/2026 est défavorable ,

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Direction des Risques Industriels, géologiques et miniers, sollicité en date du 26/05/2026 et transmis en date du 02/06/2026 est favorable conditionnel ,

Considérant que l'avis de la SWDE - Société Wallonne de Distribution des Eaux, sollicité en date du 26/05/2026 et transmis en date du 03/06/2026 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de la Zone de Secours Hainaut-Est (ZoHE), sollicité en date du 17/07/2026 et transmis en date du 20/07/2026 est favorable conditionnel ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 20 logements , que suivant le prescrit de l'article D.II.24 du CoDT (zone d'habitat), l'intervention projetée à destination résidentielle peut être considérée comme conforme au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le projet global de reconversion de l'ancien site hospitalier Saint Joseph à Gilly guidé par le 'Masterplan Saint-Joseph' ; qu'il a été élaboré en concertation avec le Fonctionnaire délégué et la cellule du Bouwmeester de Charleroi et approuvé par le Collège communal en juillet 2023 ; que l'ancien site fait place à une nouvelle identité « IN SQUAR » consistant à un nouveau quartier d'appartements, maisons, commerces et professions ,

Considérant que le projet se situe sur la zone de prairie adjacente à l'ancien site du GHDC ; que le contexte bâti existant au pourtour de la parcelle se compose principalement d'habitations établies en ordre semi-continu à continu et implantées en recul ou à front de voirie ; que les constructions présentent des gabarits majoritairement de type rez+1+combles ou rez+2+combles couverts de toiture à double versant ; que le bâti est essentiellement paré de briques de ton rouge à brun uniforme ou de briques peintes ou enduites de ton clair ,

Considérant que dans ce contexte, l'immeuble à appartements s'établit le long d'une nouvelle voirie octroyée dans le cadre du précédent permis ; que le projet s'implante en mitoyenneté gauche et en recul de la voirie ; qu'il se compose d'un volume de différentes hauteurs avec des niveaux d'un étage unique, rez+1, rez+2 et la partie de droite en rez+3, recouverts de toitures plates ; qu'en termes de matériaux, il est fait usage d'un parement principal en briques de ton beige clair, de balcons en saillie en béton architectonique, d'une couverture de toiture plate en étanchéité ainsi que de menuiseries extérieures en PVC de ton gris foncé , que les logements sont répartis en 11 appartements de 1 chambre, 8 appartements de 2 chambres et un duplex de 4 chambres , que tous les appartements disposent d'un espace extérieur, soit : un jardin, une terrasse ou un balcon ;

Considérant que la partie du territoire dans laquelle le projet prend place dispose d'une concentration importante en logements, d'au moins 3 services de base différents à moins de 700 m, d'une desserte importante en transport en commun , que l'utilisation du transport en commun favorise une mobilité basse en carbone et basse énergie indispensable pour lutter contre le réchauffement climatique ,

Considérant que cette partie de territoire mérite d'être densifiée si l'on veut freiner l'étalement urbain et réduire la consommation de terres artificialisées tout en tirant profit des infrastructures existantes ; que la construction d'un immeuble de 20 logements à cet endroit est dès lors justifiée ;

Considérant qu'en termes de mobilité, le projet prévoit l'aménagement de 11 nouveaux emplacements de stationnement aériens situés en partie avant de l'immeuble ainsi qu'un parking vélos de 34 places situé à l'arrière et accessible depuis un sentier vicinal ; qu'ils sont complétés de 9 emplacements de stationnement, octroyés dans le cadre du précédent permis et destinés au personnel de la crèche, et mis à disposition des logements projetés , que le projet dispose donc d'un ratio de 1pl /logement ; que le site dispose également de 16 places de parking situés le long de la nouvelle voirie ; que de plus, la localisation du projet au centre de Gilly desservie en transports publics, accessible en modes doux et l'offre en emplacements pour vélos est de nature à participer à une mobilité durable au regard notamment des objectifs climatiques et environnementaux que la collectivité doit rencontrer ,

Considérant par ailleurs qu'au regard des objectifs fixés par l'Accord de Paris de décembre 2015, il importe de réduire drastiquement nos émissions de CO2 afin de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, voire maximum 2°C ; qu'à l'horizon 2030, l'Europe devra avoir réduit ses émissions CO2 de 55% ; que la protection de la biodiversité et le maintien des puits de carbone est un moyen pour tendre vers cet objectif ; qu'il y a lieu de favoriser le verdissement de la parcelle , que les zones végétalisées, en plus d'assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement, assurent une bonne perméabilité des eaux de ruissellement et une régénération de la biodiversité sur le site ; qu'il n'est plus à démontrer que la végétalisation des parcelles contribue à améliorer le réseau écologique, à renforcer la résilience du territoire face aux changements climatiques et à offrir un cadre de vie plus qualitatif , que le projet prévoit un aménagement paysager des abords par la plantation d'arbres, haies d'essences indigènes, plantes grimpantes et plantes vivaces , qu'une condition s'impose afin de garantir les plantations , qu'en outre, afin de se protéger des inondations et des eaux de ruissellement, les aménagements extérieurs seront projetés en matériaux perméables , que des charges s'imposent au sens des articles D IV 54 et R.IV 54 du Code ,

Considérant qu'il importe, dans le cadre d'une protection et d'une amélioration de notre environnement, de compenser les émissions de CO2 engendrées par le projet, par un gain énergétique rééquilibrant l'empreinte carbone globale du projet ; que la réduction importante des émissions de gaz à effet de serre implique la décarbonation des activités humaines, laquelle implique une transition vers des énergies renouvelables en réduisant drastiquement le recours aux énergies fossiles ; que dans ce principe, le recours tant aux énergies renouvelables qu'aux déplacements individuels électriques à défaut du recours aux transports publics est un moyen pour tendre vers cet objectif , que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble ; qu'en outre, une offre de 10% d'emplacement pour véhicules électriques du nombre total d'emplacements apparaît comme une mesure minimale ; que des charges s'imposent au sens des articles D IV 54 et R.IV 54 du Code ,

Considérant qu'en termes de production énergétique, il importe, dans le cadre d'une protection et d'une amélioration de notre environnement, de compenser les émissions de CO2 engendrées par le projet, par un gain énergétique rééquilibrant l'empreinte carbone globale du projet ; que le recours aux énergies renouvelables est un moyen pour tendre vers cet objectif ; que dans ce principe, le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble ; qu'une condition s'impose afin de s'assurer de son installation ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux, le projet prévoit l'installation de 3 citernes d'eau de pluie d'une capacité variant de 15.000L à 20.000L pour un total de 50.000L ainsi que la création d'une noue , que l'ensemble participera à une gestion durable de l'eau et permettra de palier à l'étanchéisation du sol résultant du projet ; qu'une condition s'impose afin de garantir les installations ;

Considérant que compte tenu des caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet en termes d'implantation, gabarit, volumétrie et matériaux, le projet présente une typologie de nature à s'inscrire favorablement dans son environnement ; qu'en définitive, moyennant conditions, le projet s'inscrit dans le respect des circonstances urbanistiques locales au sens de l'article D.IV 53 alinéa 3 du CoDT ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté aux conditions et/ou charges d'urbanisme suivantes :

1. Le parement en briques de ton beige clair sera tel que prévu de tonalité uniforme et sans nuances d'éléments à éléments. Celui-ci sera mis en œuvre dans un délai de 6 mois à compter de la fin du gros-œuvre ;
2. L'aménagement au sol des abords des accès, stationnements et terrasses (en ce compris les fondations) 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) ;
3. L'ensemble des plantations et zones végétalisées prévu au plan de plantations (arbres, haies, plantes grimpantes, plantes vivaces) sera strictement respecté. Les plantations seront réalisées dans l'année qui suit la fin des travaux d'aménagement des abords ;
4. Les panneaux photovoltaïques prévus sur la toiture de l'immeuble seront installés et mis en service dès l'occupation de l'immeuble ; ils couvriront une surface maximale de la toiture et ce, de manière à couvrir les besoins énergétiques des logements (min. 3.5 kwc) ;
5. Prévoir au sein des parkings 2 emplacements de stationnement dédiés aux véhicules électriques comprenant l'installation d'une borne de recharge par 2 emplacements ;
6. Les 3 citernes d'eau de pluie prévues au plan d'une capacité totale de 50.000L seront obligatoirement installées. Celles-ci seront installées concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction. Elles devront avoir une contenance minimale totale de 50.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 5000 litres par unité. Celles-ci seront raccordées prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage des espaces verts. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué via la création d'une noue comme prévu au plan d'égouttage. En cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage ;
7. Pour le surplus, respecter les conditions communales et des instances sollicitées ;
8. Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.

A Charleroi, le..... **14 SEP. 2026**

Le Fonctionnaire délégué,



Directeur

RAPPORT DE CONTRÔLE

Prévention contre l'incendie et l'explosion

MISSION :

Intitulé de la mission	Etude sur plans dans le cadre d'un permis d'urbanisme
Donneur d'ordre de la mission	Permis d'urbanisme de Charleroi
References du donneur d'ordre	
Date de l'ordre de mission	29/04/2026
Date de reception de l'ordre de mission	30/04/2026
Agent traitant	Capitaine Antoine Voussure
Coordonnées de l'agent traitant	antoine.voussure@zohe.be
Rapport précédent	0759/2025/AV
Date du rapport	27/05/2026
Numero de mission	2026-0675-AV
Numero de dossier	1/1081
Diffusion du rapport	Place Vauban 14-15, 6000 Charleroi

PROJET :

Objet de la demande	Construction d'un immeuble résidentiel de 20 logements
Adresse du projet	Rue Marguerite Depasse 000, Gilly
Destination(s) du projet	Logements
Capacité	20 logements
Maitre de l'ouvrage / Exploitant	TP BAT SRL, Rue du Fort d'Andoy, 5 // a 5100 Namur - Belgique
Parcelle cadastrale	Charleroi 6ème division Section D Parcelle 1 n° 916 L4
Auteur de projet	RA-GP-BA Quai Arthur Rimbaud 26 / 6000 Charleroi
Identification des documents reçus et utilisés pour l'étude	Un jeu de 11 plans reprenant des vues en plans en coupes et en élévations du projet, établis par l'auteur de projet et datés du 08/04/2026

RÉSUMÉ DE LA CONCLUSION :

Résultat du contrôle	Des manquements indiquant que le projet pourrait ne pas répondre à la réglementation d'application et aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie ont été relevés dans les documents qui nous ont été transmis.
Avis	Défavorable à l'octroi du permis

RÈGLEMENTATION(S) APPLICABLE(S)* :

- Loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions
- Les annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 de l'AR du 07/07/1994 et ses modifications fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire
- Le Règlement Général de Police de Charleroi du 25 01 2010
- Le titre 3 du livre III du code du bien être au travail, relatif à la prévention de l'incendie sur les lieux de travail et l'article 52 du Règlement Général pour la Protection du Travail
- L'AR du 12 04 2016 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs
- L'AGW du 21 10 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements

- L'AGW du 29 01 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation d'énergie

** A défaut de disposition réglementaire d'application, la Zone de secours peut se baser sur l'expérience professionnelle du service d'incendie et sur les connaissances générales en matière de sécurité anti-incendie et se référer à des normes de nature différente, nationales ou étrangères*

A. Description du projet

1. Objet du rapport :

Il s'agit d'une construction nouvelle

Le projet consiste en la construction d'un immeuble résidentiel de 20 logements

2. Classement(s):

Bâtiment bas selon la terminologie de l'annexe 1 de l'AR du 07 07 1994

3. Partie(s) soumise(s) à l'AR du 07.07.1994:

L'entièreté du bâtiment

4. Nature de la structure:

Le bâtiment est un immeuble de construction traditionnelle en maçonnerie avec planchers et escaliers en béton

5. Implantation et accès:

Le bâtiment est situé sur un site privé Une voirie interne est présente et permet de rejoindre le bâtiment

La voirie interne (5m de large) est accessible depuis la rue Jean Jaurès (Communale) ainsi que depuis la rue des Auduins (Communale)

6. Niveaux (aménagement):

Pas de sous-sol

Rez-de-chaussée 7 logements dont 4 avec un accès depuis l'extérieur + local entretien + cave

R+1 6 Logements

R+2 6 logements

R+3 1 logement

7. Occupations et évacuations :

L'accès au bâtiment, depuis le chemin privé, se fait par une porte d'entrée donnant dans un hall avec ascenseur et une cage d'escalier communs qui desservent les logements (Rem 4 logements disposent d'une entrée directement depuis l'extérieur)

B. Avis

1. Manquements constatés aux réglementations d'application / règles de bonne pratique

- Le projet ne répond pas de manière satisfaisante à nos exigences (basées sur le Règlement communal de Charleroi et sur les Normes de Base) pour ce qui concerne les points suivants :

N°1: - Sur les plans reçus, plusieurs logements ne disposent pas d'une seconde voie d'évacuation, en dehors de l'accès normal, conforme à nos exigences

En effet, AU MOINS les logements suivants A12, A13, A14, A22, A23 et A24 (Références sur plans), ne disposent pas d'une seconde voie d'évacuation, en dehors de la cage d'escalier commune, conforme à nos exigences (Voir Point 2 3 du présent avis)

Pour rappel L'absence d'une deuxième voie d'évacuation peut engendrer des blessures, voire le décès des occupants du fait de l'impraticabilité de l'accès principal, suite à un incendie

2. Prescriptions réglementaires d'application et recommandations

2.1. Implantation et accessibilité

La voirie d'accès doit avoir au minimum les caractéristiques suivantes

- largeur libre minimale 4m
- rayon de braquage minimal 11m (intérieur), 15m (extérieur)
- hauteur libre minimale 4m
- pente maximale 6%
- capacité portante suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain

Pour les bâtiments à plus d'un niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau en des endroits reconnaissables

Accès via un portail

Le portail doit être asservi à la détection incendie. À défaut, nous recevrons une proposition pour permettre l'accès au bâtiment en cas d'occupation de celui-ci

2.2. Prescriptions constructives

Capacité portante des éléments structuraux :

- Doivent être R60

- les éléments structuraux du bâtiment, y compris les planchers. S'ils ne le sont pas par nature (éléments en métal ou en bois par exemple), ils doivent être protégés par un élément EI60

- Doivent être R30

- les éléments structuraux de la toiture. S'ils ne le sont pas par nature (élément en métal ou en bois non surdimensionné, par exemple), ils doivent être protégés par un élément EI30
- les escaliers et paliers de la cage d'escaliers commune doivent être R30, sauf s'ils sont composés uniquement de matériaux de classe A1 ayant une température de fusion supérieure à 727°C (par exemple l'acier, mais pas l'aluminium ni le verre)

Compartimentage :

- Doivent être EI 60

- le plancher entre chaque niveau
- les parois mitoyennes entre le bâtiment et les bâtiments contigus
- les parois entre compartiments
- les parois des chemins reliant les cages d'escaliers à la voie publique (au niveau d'évacuation)
- les parois des locaux de transformation de l'électricité
- les parois (murs et planchers) séparant les logements entre eux et vis-à-vis du reste du bâtiment, y compris les parties communes

- les parois intérieures de la cage d'escaliers commune
- les parois de la gaine d'ascenseur
- les parois intérieures du local poubelles
- les parois du local vélos/poussettes
- les parois des locaux d'entretien
- les parois du local "cave" (RDC)
- les parois intérieures des locaux techniques, sauf dispositions spécifiques plus contraignantes
- les parois de séparation des locaux de chauffe ($>$ ou $=$ à 75kW) et soutes

- Doivent être E30

- les portes palières de l'ascenseur

Afin d'éviter la propagation d'un incendie entre 2 compartiments

- Soit, quand des façades se font face ou forment un dièdre rentrant, la distance la plus courte (en m) entre les parties de façade qui ne présentent pas une résistance au feu d'au moins E30' ou E30' (o?) est d'au moins $(h+10)/2,5 \cos \alpha$ (0 pour $90^\circ < \alpha < 180^\circ$)
h = la hauteur du bâtiment concerné en m
- Soit le rayonnement thermique entre des façades appartenant à différents compartiments ne peut pas être supérieur à 15 kW/m²

Portes

- Doivent être EI,60

- la porte intérieure d'accès à un local haute tension, si le transformateur contient un diélectrique liquide

- Doivent être EI,30 et à fermeture automatique*

* Certaines portes peuvent être 'à fermeture automatique en cas d'incendie', cela nécessite la mise en place d'une installation de détection incendie centralisée (voire, dans certains cas, de type surveillance totale conforme à la norme NBN S21-100-1 et contrôlée par un organisme accrédité)

- la porte de communication entre 2 compartiments
- toute porte intérieure d'accès à une chaufferie
- la porte intérieure d'accès au local poubelles
- les portes donnant dans la cage d'escalier commune
- la porte intérieure du local vélos/poussettes
- la porte intérieure du local d'entretien
- la porte du local "cave" au RDC

- Doivent être EI,30

- les portes d'accès des logements (Excepté pour les logements disposant de leur propre entrée depuis l'extérieur)
- les portes d'accès aux locaux techniques, sauf dispositions spécifiques plus contraignantes

Faux-plafonds

- Doivent être EI 30 ou stables au feu 1/2 h selon NBN 713-020

- les plafonds ou faux-plafonds dans les chemins d'évacuation (cage d'escalier commune, couloirs communs)
- les faux-plafonds des locaux accessibles au public

Escaliers communs et évacuation :

- la pente des escaliers sera de maximum 75 %,
- la hauteur maximum d'une marche sera de 18 cm (soit un giron de 24 cm), le giron minimum sera de 20 cm (soit une hauteur de 15 cm),
- les escaliers sont pourvus de main(s)-courante(s) (une main-courante d'un seul côté suffit si la largeur utile de l'escalier est strictement inférieure à 1,20m, pour autant qu'il n'existe pas de risque de chute),
- la largeur utile des escaliers, chemins et portes d'évacuation est de minimum 80 cm

Réaction au feu :

- Les exigences relatives à la réaction au feu des matériaux sont reprises en ANNEXE B

- Il y a lieu de noter que l'obligation d'avoir un revêtement de toiture $B_{ROOF}(t1)$ s'applique également aux terrasses et balcons

Gaines techniques et traversées de parois :

- Les exigences relatives aux gaines techniques et aux traversées de parois résistantes au feu sont reprises en ANNEXE C

Remarques :

- Lorsque des éléments résistants au feu sont réalisés (parois, plafonds, etc) ou placés (portes, manchons, clapets, etc), ils doivent faire l'objet d'attestations de placement par la personne réalisant les travaux (voir modèle en ANNEXE E). Ces documents seront demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle

2.3. Évacuation et sorties

Pas en ordre Voir manquement

La longueur des chemins d'évacuation en cul-de-sac ne peut pas dépasser 15m

Les logements doivent disposer d'une seconde possibilité d'évacuation

- Une fenêtre en façade avant accessible aux échelles des services d'incendie, d'une surface de $1m^2$ minimum et d'une largeur minimale de passage fixée à 0,80m

- A défaut, celle-ci peut être un escalier/échelle escamotable fixé/e permettant la sortie des occupants vers un lieu sûr L'issue doit permettre une évacuation aisée, rapide et en toute sécurité

Si l'issue de secours se fait via la fenêtre, le seuil de la fenêtre se trouve à 1,50 m max de hauteur par rapport au plancher

Dans le cas présent, AU MOINS les logements suivants A12, A13, A14, A22, A23 et A24 (Références sur plans), ne disposent pas d'une seconde voie d'évacuation, en dehors de la cage d'escalier commune, conforme à nos exigences (voir ci-dessus).

En effet, ces derniers ne sont pas accessibles directement par nos échelles afin de procéder à une évacuation d'urgence (en cas d'incendie)

La situation concernant les logements visés peut être considérée comme GRAVEMENT COMPROMISE en cas d'incendie dans les parties communes

2.4. Équipements du bâtiment

2 4 1 Généralités

Les équipements et installations (y compris l'électricité, le gaz, le chauffage) doivent être conformes à la réglementation spécifique les concernant et doivent faire l'objet d'un contrôle périodique Les règles à respecter en la matière sont résumées en ANNEXE A

2 4 2 Moyens de lutte contre l'incendie

Les moyens de lutte contre l'incendie seront composés

- de RIA (Robinet d'Incendie Armés = dévidoirs) conformes à la NBN EN 671-1 La pression d'alimentation au robinet d'incendie armé le plus défavorisé doit être au moins égale à 2,5 bars sans manœuvre préalable Si le réseau d'alimentation publique ne permet pas d'atteindre cette valeur, alors un dispositif de surpression avec source autonome de courant d'une autonomie d'au moins 1 heure sera installé Tous les points du bâtiment doivent pouvoir être atteints par le jet d'une lance

- d'hydrants muraux munis d'une vanne à volant et d'un demi-raccord DSP de 45mm avec bouchon et chaînette de retenue placés sous chaque RIA L'alimentation en eau de ces hydrants est commune avec celle des RIA L'installation doit être capable de débiter 500l/minutes pendant 2 heures Si le réseau d'alimentation publique ne permet pas d'atteindre cette valeur, alors soit un dispositif propre au bâtiment permettant de l'atteindre sera installé, soit la colonne sera conçue de façon à ce qu'il soit possible aux pompiers d'injecter de l'eau dans le circuit via un raccord d'alimentation placé au rez-de-chaussée, à proximité d'une entrée du bâtiment

- d'extincteurs en relation avec le risque d'une capacité d'une unité d'extinction (6kg/6l) Ils seront fixés au mur à une hauteur à partir de laquelle leur prise en main est aisée et à des endroits visibles (ou signalés) Ils seront placés à raison d'un appareil/150m² (ou d'un appareil/250m² de parking ou d'un appareil à proximité de chaque RIA ou d'un appareil par palier pour les logements)

2 4 3 Dispositifs manuels d'annonce/alerte/alarme

Un dispositif d'alarme incendie, non équivoque, sera capable en toute circonstance, d'inviter l'ensemble des occupants à quitter le bâtiment. Il doit se composer de sirène(s) audible(s) dans tout le bâtiment et de déclencheurs manuels de commande sous vitre à briser. Ce dispositif doit encore pouvoir fonctionner en cas de coupure de la source d'énergie électrique normale. Les déclencheurs manuels doivent être placés

- tous les 30m ,
- à proximité de chaque entrée et de chaque sortie ,
- à chaque niveau du hall commun (à proximité des baies de passage vers l'extérieur, sur les paliers, dans les dégagements) ,
- y compris au sous-sol

Ils doivent être visibles et accessibles. Ce dispositif doit être alimenté en secours.

2 4 4 Dispositifs de détection

Conformément à l'AGW du 21 10 2004, il convient de prévoir des détecteurs optiques de fumée autonomes dans les logements. Pour chaque logement, il faut 1 détecteur par niveau et 2 détecteurs par niveau dont la superficie est supérieure à 80 m². Si 4 détecteurs ou plus sont nécessaires, ils doivent être reliés entre eux afin de relayer le signal d'alarme émis par chacun d'eux, ou le logement doit être équipé d'une installation de détection automatique d'incendie de type centralisé.

De plus, un système de détection centralisé doit être installé dans le bâtiment. Les détecteurs seront placés à chaque palier de la cage d'escalier commune, dans les halls communs ainsi que dans les locaux techniques et à risques. Ces détecteurs déclencheront les sirènes du système d'alarme au même titre que les déclencheurs manuels.

De plus, si la machinerie de l'ascenseur se trouve dans la gaine, un détecteur de fumée sera placé dans la gaine.

2 4 5 Éclairage de sécurité

Le bâtiment doit être équipé d'un éclairage de sécurité.

Les normes NBN EN-1838, NBN EN 50172 et NBN EN 60-598-2-22 doivent être respectées. L'éclairage de sécurité doit être à enclenchement automatique en cas de coupure de l'alimentation électrique du circuit d'éclairage normal concerné et doit permettre d'atteindre un éclairement d'un lux au niveau du sol ou des marches dans l'axe du chemin de fuite et de 5 lux au moins aux endroits pouvant être dangereux.

Les blocs seront notamment positionnés

- Au-dessus des portes d'entrée/sortie du bâtiment ,
- Au-dessus des moyens de lutte, des moyens d'annonce/alarme si nécessaire ,
- Dans la cage d'escalier de manière à ce que chaque volée d'escaliers reçoive un éclairage direct (sous-sol compris) ,
- Dans les chemins d'évacuation ,
- Dans les locaux techniques (y compris chauffère),
- Dans le sous-sol ,
- Dans les escaliers extérieurs ainsi que les coursives

2 4 6 Signalisation et consignes

La signalisation doit être réalisée par pictogrammes (sortie(s), matériel de lutte contre l'incendie, identification des niveaux dans la cage d'escalier et les sas d'ascenseur, déclencheurs manuels, etc.), conformes au titre 6 du livre III du Code du Bien Être au Travail concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail. Cette signalisation devra être visible et lisible en toutes circonstances.

2 4 7 Évacuation des fumées

Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, doit être placée en partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure desservant les étages. La commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture doit être manuelle (bouton-poussoir) et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation. Pour une mise en place suivant les règles de bonne pratique, il y a lieu de se référer à la norme NBN S21-208-3. Le niveau bas de l'exutoire doit être à minimum 1m du niveau du dernier plancher desservi par la cage d'escalier.

2 4 8 Ascenseur(s)

Chaque ascenseur doit respecter les prescriptions suivantes

- Il revient au maître de l'ouvrage/ à l'exploitant de nous communiquer le type de machinerie et sa position (dans la gaine ou dans un local des machines) En fonction de ces données, des mesures particulières peuvent devoir être prises
- L'ensemble de portes palières doit présenter une résistance au feu E30
- La gaine et l'éventuel local des machines doivent être pourvus d'une ventilation naturelle d'une section minimale de 1% de la section horizontale de l'espace duquel l'air est prélevé Si la prise d'air n'est pas extérieure et/ou si les orifices de ventilation sont munis de clapets motorisés, il y a lieu de nous consulter pour obtenir les conditions acceptables de mise en oeuvre
- Chaque batterie d'ascenseurs est au moins munie d'un dispositif de rappel manuel situé au niveau d'évacuation Si une détection incendie est présente, elle doit également transmettre des signaux à l'ascenseur
- Par défaut, le principe du fonctionnement de l'ascenseur en cas d'incendie est
 - * de ramener la cabine au palier du niveau d'évacuation (sauf si le système de détection s'est déclenché à ce palier, dans ce cas, la cabine est ramenée à un palier de remplacement),
 - * de permettre aux passagers de sortir,
 - * puis, de retirer l'ascenseur du service normal (il ne pourra être remis en service que par une personne compétente)

Le fonctionnement en cas d'incendie pourrait répondre à d'autres prescriptions pour autant qu'elles présentent un niveau de sécurité équivalent (A R du 12 04 2016)

La seule présence d'un ascenseur implique l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite (PMR) et donc des mesures de sécurité adéquates décrites en ANNEXE D

Si l'ascenseur devait être utilisé comme moyen d'évacuation des PMR, il y a également lieu de se référer à la présente annexe

2 4 9 Panneaux photovoltaïques

Les câblages vers les onduleurs doivent être Rf 1h (FR2) ou doivent être placés dans une gaine EI60
Les onduleurs doivent être clairement signalés

2.5. Ressources en eau

L'emplacement et les caractéristiques de ce point d'eau répondent d'une manière satisfaisante à la Circulaire Ministérielle du 14 10 1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies et aux dispositions de l'AR du 07 07 1994 et ses modifications en la matière

C. Conclusion

L'avis de la Zone de secours quant à l'octroi du permis s'avère DÉFAVORABLE Le dossier contient des éléments indiquant que le projet ne satisfera pas à la réglementation après travaux Il y aurait lieu de demande la présentation de nouveaux plans tenant compte des observations du présent rapport

Le Technicien en Prévention Incendie,



Capitaine Antoine VOUSURE

Commandant de Zone,



Colonel Fabian BERTI

Sont joints, en annexe, les documents suivants

- ANNEXE A Contrôle des installations et équipements du bâtiment
- ANNEXE B Exigences en matière de réaction au feu des matériaux
- ANNEXE C Traversées de parois et gaines techniques
- ANNEXE D Évacuation des personnes à mobilité réduite
- ANNEXE E Documents à conserver et à présenter lors d'une visite de contrôle

Portée du rapport

Lorsque le respect du présent rapport fait partie des conditions du permis, les éventuelles recommandations contenues dans celui-ci, et qui n'entreraient pas dans le cadre de la réglementation en vigueur, sont immédiatement exécutables et ne peuvent donner lieu à une interprétation

Il y a lieu de noter que ce rapport est établi sur base des documents qui nous ont été transmis. Il tient compte des indications en matière de sécurité incendie qui y figurent. Tout ce qui n'est pas indiqué sur ces documents est présumé conforme aux règlements d'application légale. Le fait que la zone de secours considère un élément comme étant conforme à la réglementation d'application ne dispense pas le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur, l'architecte, le propriétaire, l'exploitant de respecter la réglementation pour les points qui n'ont pas été signalés par la zone de secours.

Les éventuelles modifications apportées aux documents transmis ou les changements décidés en cours de réalisation peuvent remettre ce rapport en cause et sont donc à soumettre à la zone de secours pour approbation.

Charleroi, le 17/07/2026

Thomas-Piron Bâtiment SA
Rue du Fort d'Andoy, 5 //
5100 Wierde
Belgique

Objet : Etude sur plans dans le cadre d'un permis d'urbanisme - Construction de logements sur l'ancien site Saint-Joseph..
Rue Marguerite Depasse 000, Gilly

Madame, Monsieur,

Suite à la demande d'avis relative à votre demande de permis dont question en objet, nous vous informons que notre rapport de contrôle relatif à la prévention contre l'incendie et l'explosion a été envoyé aux autorités compétentes à qui il revient le soin de vous le transmettre soit d'initiative (dans les jours ou semaines qui viennent), soit à votre demande sur base des informations reprises dans le tableau ci-après. Nous ne sommes pas habilités à vous transmettre directement ce rapport.

Dénomination :	/
Destination(s) de l'établissement :	Logements
Maître d'ouvrage / Exploitant :	Thomas-Piron Bâtiment SA, Rue du Fort d'Andoy, 5 // à 5100 Wierde - Belgique
Adresse de l'établissement :	Rue Marguerite Depasse 000, Gilly
Donneur d'ordre de la mission :	Permis d'urbanisme de Charleroi
Références du donneur d'ordre :	CPURB/2026/0372
Date du rapport :	17/07/2026
N/Réf :	2026-0789-AV
Diffusion du rapport :	Place Vauban 14-15, 6000 Charleroi
Coordonnées de facturation :	Thomas-Piron Bâtiment SA /, Rue du Fort d'Andoy 5 // à 5100 Wierde - Belgique

Nous vous informons qu'en application du règlement-redevance relatif aux missions de la Zone de secours approuvé par le Conseil de Zone en date du 26.05.2023, cette mission vous sera facturée.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Pour le Commandant de Zone,



Major Ir. Dimitri RENIER



Direction de la Prévention

Contact : Voussure Antoine
Mail : antoine.voussure@zohe.be
N/Réf. : 2026-0789-AV
V/Réf. : CPURB/2026/0372

Charleroi, le 17/07/2026

Place Vauban 14-15
6000 Charleroi

Objet : Etude sur plans dans le cadre d'un permis d'urbanisme - Construction de logements sur l'ancien site Saint-Joseph.. Rue Marguerite Depasse 000, Gilly

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande du 26/05/2026, nous avons l'honneur de vous transmettre ci-joint notre rapport concernant la sécurité incendie du projet repris en objet. Nous attirons votre attention sur le fait que ce rapport n'a pas été envoyé au demandeur. Il vous revient donc le soin de le transmettre.

L'avis de la Zone de secours quant à l'octroi du permis s'avère FAVORABLE sous condition d'observer le présent rapport et de corriger les manquements relevés dans celui-ci. A ces conditions, le projet pourrait répondre de manière satisfaisante aux prescriptions légales et règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie après travaux.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Le Technicien en Prévention Incendie,

Capitaine Antoine VOUSSURE

Pour le Commandant de Zone,

Major Ir. Dimitri RENIER

RAPPORT DE CONTRÔLE

Prévention contre l'incendie et l'explosion

MISSION :

Intitulé de la mission :	Etude sur plans dans le cadre d'un permis d'urbanisme
Donneur d'ordre de la mission :	Permis d'urbanisme de Charleroi
Références du donneur d'ordre :	CPURB/2026/0372
Date de l'ordre de mission :	26/05/2026
Date de réception de l'ordre de mission :	29/05/2026
Agent traitant :	Capitaine Antoine Voussure
Coordonnées de l'agent traitant :	antoine.voussure@zohe.be - 0479/500.748
Rapport précédent :	2026-0675-AV
Date du rapport :	17/07/2026
N/Réf :	2026-0789-AV
Diffusion du rapport :	Place Vauban 14-15, 6000 Charleroi

PROJET :

Objet de la demande :	Construction de logements sur l'ancien site Saint-Joseph..
Adresse du projet :	Rue Marguerite Depasse 000, Gilly
Destination(s) du projet :	Logements
Dénomination :	/
Capacité :	20 logements
Maître de l'ouvrage / Exploitant :	Thomas-Piron Bâtiment SA, Rue du Fort d'Andoy, 5 / / à 5100 Wierde - Belgique
Parcelle cadastrale :	Charleroi 6ème division Section D Parcelle 1 n° 916 L4
Auteur de projet :	
Identification des documents reçus et utilisés pour l'étude :	Un jeu de 11 plans reprenant des vues en plans en coupes et en élévations du projet, établis par l'auteur de projet et datés du 08/04/2026.

RÈGLEMENTATION(S) APPLICABLE(S)* :

- Loi du 30 juillet 1979 relative à la prévention des incendies et des explosions.
- Les annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 de l'AR du 07/07/1994 et ses modifications fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- Le Règlement Général de Police de Charleroi du 25.01.2010
- Le titre 3 du livre III du code du bien être au travail, relatif à la prévention de l'incendie sur les lieux de travail et l'article 52 du Règlement Général pour la Protection du Travail.
- L'AR du 12.04.2016 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseurs.
- L'AGW du 21.10.2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.
- L'AGW du 29.01.2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage de bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation d'énergie.

* A défaut de disposition réglementaire d'application, la Zone de secours peut se baser sur l'expérience professionnelle du service d'incendie et sur les connaissances générales en matière de sécurité anti-incendie et se référer à des normes de nature différente, nationales ou étrangères.

A. Constatations

Le présent projet a déjà fait l'objet d'une analyse sur plans et donc, d'un rapport de prévention contre l'incendie, en date du 27/05/2026, et portant la réf. : 2026-0675-AV. La conclusion de ce rapport mentionne des manquements importants en termes de prévention contre l'incendie et stipule un avis qui est DEFAVORABLE à l'octroi du permis.

Cette nouvelle demande vise à lever certains points bloquants repris sur ce dernier rapport (Réf. : 2026-0675-AV) dont, notamment, l'absence de seconde voie d'évacuation pour certains logements.

A ce titre, dans les nouveaux plans reçus (et après plusieurs échanges téléphoniques et numériques), nous constatons les aménagements suivants :

- Création d'une nouvelle aire de stationnement pour le placement de l'échelle aérienne, permettant l'évacuation des logements A12 et A22 (Références sur plans) ;
- Placement d'une échelle à crinoline en façade arrière du bâtiment permettant l'évacuation directe des logements A13, A14, A23 et A24 (Références sur plans).

B. Avis

Ces différents aménagements permettent de lever la situation considérée comme "gravement compromise", dans notre précédent rapport (Réf. : 2026-0675-AV), pour ces logements.

Pour le reste, l'entièreté des prescriptions reprises dans notre rapport, Réf. : 2026-0675-AV, restent entièrement d'application.

C. Portée du rapport

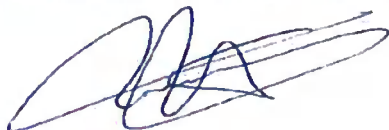
Lorsque le respect du présent rapport fait partie des conditions du permis, les éventuelles recommandations contenues dans celui-ci, et qui n'entreraient pas dans le cadre de la réglementation en vigueur, sont immédiatement exécutables et ne peuvent donner lieu à une interprétation. Il y a lieu de noter que ce rapport est établi sur base des documents qui nous ont été transmis. Il tient compte des indications en matière de sécurité incendie qui y figurent. Tout ce qui n'est pas indiqué sur ces documents est présumé conforme aux règlements d'application légale.

Le fait que la zone de secours considère un élément comme étant conforme à la réglementation d'application ne dispense pas le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur, l'architecte, le propriétaire, l'exploitant... de respecter la réglementation pour les points qui n'ont pas été signalés par la zone de secours. Les éventuelles modifications apportées aux documents transmis ou les changements décidés en cours de réalisation peuvent remettre ce rapport en cause et sont donc à soumettre à la zone de secours pour approbation.

D. Conclusion

FAVORABLE sous conditions du respect du présent rapport ainsi que du précédent (Réf. : 2026-0675-AV).

Le Technicien en Prévention Incendie,



Capitaine Antoine VOUSSURE

Pour le Commandant de Zone,



Major Ir. Dimitri RENIER

Sont joints en annexe les documents suivants :

ANNEXE A : Contrôle des installations et équipements du bâtiment

ANNEXE B : Exigences en matière de réaction au feu des matériaux

ANNEXE C : Traversées de parois et gaines techniques

ANNEXE D : Évacuation des personnes à mobilité réduite

ANNEXE E : Documents à conserver et à présenter lors d'une visite de contrôle

Ville de Charleroi - Service Urbanisme
Madame GEBBIA Myriam
Place Juules Destrée, 1
6060 GILLY

Objet : Demande de permis d'urbanisme « Demande d'avis - Construction de logement sur l'ancien site Saint-Joseph »
Avis technique favorable sous conditions.

Madame,

Voici l'avis technique que vous avez demandé le 30/04/2026 pour le projet « Demande d'avis - Construction de logement sur l'ancien site Saint-Joseph » (requérant : SA Thomas-Piron Batiment) sur le terrain situé :

Rue des Auduins
6060 Gilly
Parcelle(s) cadastrale(s) :
DIV 6 Sect D 916 L 4 ;

Notre avis est favorable sous conditions.

○ **Quels risques avons-nous identifiés pour ce projet ?**

Nous avons identifié les risques suivants :

- Risque naturel ou risque de contrainte géotechnique majeur.

○ **Comment justifions-nous cet avis ?**

Avis émis par la cellule des Mines

La parcelle se situe dans la « zone de contrainte » du ou des puits définis dans le tableau ci-dessous :

N° Puits	N° Position ¹	Dénomination	Coordonnées Lambert 72 approximatives		Précision ² (m)	Profondeur (m)	Section (m)	Visible	ZONE de CONTRAINTES (m) (Imprécision incluse)
			X	Y					
048312		Cayat	158160	122801	10	Inc	Inc	Inc	30

¹ La présence de plusieurs occurrences ou positions probables s'explique par la présence d'un même puits sur plusieurs sources de données (plans et cartes à échelles diverses, observations et mesures sur le terrain).

² La précision est fonction des outils de mesure, de la qualité du plan, de l'échelle et du géo-référencement de celui-ci.

Ce ou ces puits se situent dans le périmètre de la (des) concession(s) minière(s) suivante(s) :

TRIEU KAISIN (n° 048, mines de houille), et dont le concessionnaire actuel est la SA MINEXCO

Or, dans le dossier :

- l'implantation du projet ne se situe pas dans cette zone de contrainte. On peut donc raisonnablement penser que la probabilité d'un effondrement est suffisamment faible que pour accepter le projet.
- Les bâtiments seront construits sur radier

○ **Que doit faire le demandeur de permis d'urbanisme ?**

Le demandeur doit respecter les conditions :

Emises par la cellule des Mines .

La maîtrise des risques passe par le respect des conditions suivantes :

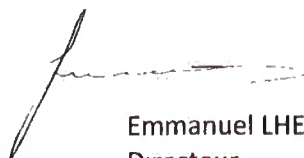
Mine1 – Eviter les infiltrations dans la zone de contrainte du puits 048312.

Mines 2°- concevoir les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parking, aire de chargement ou de stockage, ...), de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain.

Mine3 - raccorder le trop-plein des réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol, aux évacuations d'eaux usées ou de pluie (selon le type de réservoir) ; ou prévoir un rejet avec un système d'épandage diffus.

Mine4 - avertir sans délai l'administration (la DRIGM) s'il découvre des anciens ouvrages miniers.

D'avance, je vous remercie de votre attention.



Emmanuel LHEUREUX
Directeur



CONTACT

Département de
l'Environnement et de l'Eau
Direction des Risques industriels,
géologiques et miniers
Avenue Prince de Liège 15
B-5100 Jambes

Tél: +32 (0)81 33 61 36

Mel

risques.environnement@spw.wallonie.be

VOTRE GESTIONNAIRE

Mines Dominique Martin

Tel 081/336158

Mel

dominique.daniel.martin@spw.wallonie.be

VOTRE DEMANDE

Numéro 2026/0248

Nos références SW_39332

Nos annexes :

Plan Avis Mines

CADRE LEGAL

Article D IV 57, 1° et 2° du Code du Développement Territorial (CoDT)

Article 25 de l'Accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

Article D IV 57, 3° du Code du Développement Territorial (CoDT)

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : www.le-mediateur.be

Validé par Roquet Sylvain le 02/06/2026

GEBBIA Myriam

De: bat Charleroi <bat.Charleroi@swde.be>
Envoyé: mercredi 3 juin 2026 16.38
À: Permis Urbanisme
Objet: Certificat d'équipement réf: CPURB/2026/0372

Bonjour

L'alimentation de la parcelle reprise dans votre courrier est possible mais nécessite une extension de réseau aux frais du demandeur.

Cordialement

Stéphanie BAILEN COBO

BAT

Investissements

Esplanade René Magritte, 20 à 6010

Couillet

Tel : +32 71 276 827



INTERNE