



## **CAHIER DES CHARGES POUR UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE RELATIVE À LA CONSTITUTION DE DROITS RÉELS AVEC CHARGES URBANISTIQUES**

### **1. OBJET DE LA SOUS EMPHYTÉOSE**

L'objet du présent appel est la constitution de droits réels, par la Ville de Charleroi, sur des terrains en vue de la construction et de l'exploitation, aux frais exclusifs du candidat, d'une enceinte multifonctionnelle permettant d'accueillir des spectacles, des concerts et des activités sportives, dont les activités footballistiques du Royal Charleroi Sporting Club (RCSC). Constamment couverte, elle sera fonctionnelle 365 jours par an. En configuration concert, près de 26.000 personnes pourront être accueillies. L'enceinte exclut toute implantation de centre commercial ou de business center.

### **2. RÈGLEMENTATION**

Le présent appel est basé sur le Décret du 28 mars 2024 modifiant le Code de la démocratie locale et de la décentralisation en vue de simplifier le fonctionnement et l'organisation des organes communaux et provinciaux et la Circulaire du 20 juin 2024 relative aux opérations patrimoniales des pouvoirs locaux

### **3. DÉSIGNATION DU BIEN**

#### **CHARLEROI division 17**

#### **(anciennement MONCEAU-SAMBRE - INS 52047)**

1) Une parcelle sise CHEM DE HAMEAU 17, actuellement cadastrée comme terre v.v., section B numéro 0502/00 P008 P0000 pour une contenance d'après cadastre et mesurage, de trente-huit centiares (38ca).

Telle que reprise au plan ci-après vanté sous liseré cyan et dénommée « Partie A1 » laquelle a reçu le numéro parcellaire suivant : 52047 B 0698/00 A000 P0000.

2) Une emprise de deux hectares trente-deux ares vingt-cinq centiares (2ha 32a 25ca) à prendre dans les parcelles sises :

- CHEM DE HAMEAU 17, actuellement cadastrée comme terre v.v., section B numéro 0502/00 R008 P0000 pour une contenance totale de trois ares trente-deux centiares (3a 32ca) ;

- R DU HAMEAU, actuellement cadastrée comme jardin, section B numéro 0502/00 K008 P0000 pour une contenance totale de vingt-sept ares trente-cinq centiares (27a 35ca) ;

- R DU HAMEAU, actuellement cadastrée comme jardin, section B numéro 0498/00 E007 P0000 pour une contenance totale de vingt et un ares septante-cinq centiares (21a 75ca) ;

- QUAI DE SAMBRE +1, actuellement cadastrée comme terre v.v., section B numéro 0505/00 X000 P0000 pour une contenance totale de douze ares quatre-vingt-un centiares (12a 81ca) ;

- R DU HAMEAU, actuellement cadastrée comme terr.indus, section B numéro 0498/00 D007 P0000 pour une contenance totale de neuf hectares soixante-cinq ares cinquante et un centiares (9ha 65a 51ca).

Telle que reprise au plan ci-après vanté sous liseré rose et dénommée « Partie A2 » laquelle a reçu le numéro parcellaire suivant : 52047 B 0698/00 B000 P0000.

3) Une emprise d'un hectare nonante ares quarante-deux centiares (1ha 90a 42ca) à prendre dans les parcelles sises :

- R DU HAMEAU, actuellement cadastrée comme terr.indus, section B numéro 0498/00 D007 P0000 pour une contenance totale de neuf hectares soixante-cinq ares cinquante et un centiares (9ha 65a 51ca) ;

- CAMPAGNE ST-ROCH, actuellement cadastrée comme terre v.v., section B numéro 0501/02 A000 P0000 pour une contenance totale d'un hectare quatre ares vingt centiares (1ha 4a 20ca).

Telle que reprise au plan ci-après vanté sous liseré orange clair et dénommée « Partie B1 » laquelle a reçu le numéro parcellaire suivant : 52047 B 0698/00 C000 P0000.

4) Une emprise de quatre hectares quarante-six ares huit centiares (4ha 46a 08ca) à prendre dans les parcelles sises :

- R DU HAMEAU, actuellement cadastrée comme terr.indus, section B numéro 0498/00 D007 P0000 pour une contenance totale de neuf hectares soixante-cinq ares cinquante et un centiares (9ha 65a 51ca) ;

- CAMPAGNE ST-ROCH, actuellement cadastrée comme terre v.v., section B numéro 0501/02 A000 P0000 pour une contenance totale d'un hectare quatre ares vingt centiares (1ha 4a 20ca).

- R GUE GOBEAU, actuellement cadastrée comme terre v.v., section B numéro 0498/06 A000 P0000 pour une contenance totale de seize ares soixante centiares (16a 60ca).

Telle que reprise au plan ci-après vanté sous liseré jaune clair et dénommée « Partie D2 » laquelle a reçu le numéro parcellaire suivant : 52047 B 0698/00 F000 P0000.

#### **CHARLEROI division 15**

#### **(anciennement MARCH-A-PONT 1 - INS 52044)**

5) Une emprise de vingt et un centiares (21ca) à prendre dans la parcelle sise R GUE GOBEAU, actuellement cadastrée comme captag.eau, section B numéro 0146/02 B000 P0000 pour une contenance totale de deux hectares cinquante-sept ares soixante-cinq centiares (2ha 57a 65ca).

Telle que reprise au plan ci-après vanté sous liseré orange foncé et dénommée « Partie B2 » laquelle a reçu le numéro parcellaire suivant : 52044 B 0590/00 A000 P0000.

6) Une emprise d'un hectare vingt-neuf ares cinquante-trois centiares (1ha 29a 53ca) à prendre dans la parcelle sise R GUE GOBEAU, actuellement cadastrée comme captag.eau, section B numéro 0146/02 B000 P0000 pour une contenance totale de deux hectares cinquante-sept ares soixante-cinq centiares (2ha 57a 65ca).

Telle que reprise au plan ci-après vanté sous liseré noisette clair et dénommée « Partie E2 » laquelle a reçu le numéro parcellaire suivant : 52044 B 0590/00 C000 P0000.

#### PLAN

Telles que ces emprises figurent au plan dressé le 10 mars 2026 par Monsieur Clément DEMINE, Géomètre-Expert, à Fontaine-l'Évêque, lequel plan a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro 52047/10586, attribué par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Le plan n'a pas été modifié depuis lors.

## 4. RÉTROACTES DU PROJET GLOBAL

### 4.1. Masterplan Sambre-Ouest

Dans l'objectif de reconvertir une partie des anciens sites industriels qui y sont situés, le Gouvernement a confié à Wallonie Entreprendre (ex-SOGÉPA) la mission d'acquérir, pour compte de la Wallonie, les terrains désaffectés de « Duferco » à Charleroi. La SORESIC, association de Wallonie Entreprendre et d'IGRETEC, a été chargée de réaliser leur reconversion, par la mise en œuvre du masterplan, livré à la Région Wallonne en septembre 2021. Projet phare du masterplan, un nouveau quartier militaire pour la Défense belge, dit « du Futur », sera érigé sur le site et permettra l'arrivée de 1.000 à 1.500 militaires à Charleroi. La création de nouveaux espaces destinés à accueillir de l'activité économique est également prévue. Au total, c'est plus de 3.000 emplois qui sont attendus sur ce site dans la prochaine décennie.

Préalablement à ces décisions, la Ville de Charleroi a souhaité accélérer la reconversion d'une partie de la « Porte Ouest » en réalisant un masterplan dénommé « Charleroi Sambre Ouest ».

S'inscrivant dans une suite de périmètres d'étude qui ont tous pour élément structurant la présence de la Sambre, le masterplan « Charleroi Sambre Ouest » présente les orientations futures des aménagements à opérer sur les sections de Marchienne-au-Pont et Monceau-sur-Sambre. Il tend à concilier la préservation paysagère, le renforcement de la trame urbaine, le déploiement d'équipements communautaires et collectifs, une mobilité adaptée et la réalisation d'un pôle économique agroalimentaire.

En parallèle, la Ville de Charleroi, propriétaire du stade de football existant en centre-ville, a considéré que la rénovation de ce dernier n'était pas opportune, vu les contraintes en matière de sécurité et de mobilité, liées à sa localisation. Le besoin est donc apparu d'envisager la construction d'une nouvelle

enceinte multifonctionnelle en périphérie, sur une friche industrielle, permettant d'en faire un modèle de reconversion pour la région.

Le masterplan « Charleroi Sambre Ouest » a permis d'identifier le site des AMS Nord, site connecté à la ville et au réseau autoroutier et ferré, ainsi qu'à la voie d'eau avec une ambition de redynamisation urbaine. Depuis 2006, le site fait également partie de la liste des sites d'activité économique désaffectés pollués à traiter prioritairement. C'est là qu'il est prévu de construire une nouvelle enceinte multifonctionnelle, qui servira notamment de stade de football. Un mobipôle est également planifié sur ce site.

Ce projet s'inscrit également pleinement dans la stratégie du Projet de Territoire de Charleroi Métropole qui vise notamment la valorisation des friches industrielles ainsi que l'implantation d'équipements de ce type à des endroits stratégiques.

#### **4.2. Projet global du site**

Le projet global du site est appelé à se développer à l'intérieur du périmètre repris au Plan en Annexe 1 du présent cahier des charges. Il se compose des éléments suivants :

- Construction d'une enceinte multifonctionnelle permettant d'accueillir des spectacles, des concerts et des activités sportives, dont les activités footballistiques du Royal Charleroi Sporting Club (RCSC). Constamment couverte, elle sera fonctionnelle 365 jours par an. En configuration concert, près de 26.000 personnes pourront être accueillies. L'enceinte sera exemplaire sur le plan énergétique et environnemental et exclut toute implantation de centre commercial ou de business center.
- Création d'une passerelle cyclo-piétonne projetée le long du viaduc du Métro léger de Charleroi. Sa création permettra d'assurer la liaison douce entre les deux rives de Marchienne au-Pont et les équipements situés de part et d'autre de la Sambre (piscine, enceinte multifonctionnelle, etc.).

En effet, le site bénéficie d'une position stratégique au niveau de de la mobilité cyclable. Quatre itinéraires cyclables structurants convergent vers le site :

- o Le Ravel de la Sambre (EuroVelo 3),
  - o La « Cyclo-strade (N90) » (axe radial permettant la liaison entre Charleroi et Fontaine L'Evêque, Binche et Mons),
  - o Le « Ring vélo »,
  - o La connexion au Ravel L112 reliant Monceau-sur-Sambre à Fontaine-L'Evêque.
- Implantation d'un mobipôle. En effet, le chantier n°11 de la Stratégie régionale de mobilité prévoit notamment de créer ce type de « hubs » à proximité des gares ferroviaires ou en amont de la congestion sur les voies pénétrantes des pôles urbains, permettant ainsi d'accéder au réseau structurant urbain de transport public.  
L'implantation d'un mobipôle à cet endroit profitera également aux spectateurs se rendant aux activités et événements organisés dans la nouvelle enceinte. Les spectateurs disposeront d'une meilleure accessibilité multimodale et l'utilisation du parking « P+R », lors des jours d'événements, qui se déroulent généralement le week-end ou en soirée, assurera une utilisation permanente de l'infrastructure.
  - Développement de solutions de mobilités, en collaboration avec l'OTW, la SNCB et le TEC Charleroi, afin d'augmenter le report modal vers les transports en commun et fluidifier l'accès à l'enceinte.

#### **4.3. Décision du Gouvernement Wallon du 20 juillet 2023**

1. Le Gouvernement marque son soutien au projet visant à la construction d'une nouvelle enceinte multifonctionnelle et d'un nouveau centre d'entraînement footballistique à Charleroi.
2. Le Gouvernement approuve le projet d'assainissement du site « AMS-Nord (enceinte multifonctionnelle) » à Monceau-sur-Sambre, annexé à la présente note, et acte le fait que ce projet d'assainissement est complet et conforme à l'article 58, alinéa 3 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.
3. Le Gouvernement approuve le projet d'arrêté du Gouvernement wallon chargeant la SPAQuE de procéder à l'assainissement du site AMS Nord à Charleroi. Il charge la Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions de l'exécution de la présente décision.
4. Le Gouvernement marque son accord sur le préfinancement par la SPAQuE des études et travaux de déviation de l'Hiernelle, dirigés et validés par IGRETEC.
5. Le Gouvernement marque son accord sur l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté royal du 1er septembre 1983 confiant au Port autonome de Charleroi des terrains situés à Charleroi (ex-Monceau-sur-Sambre), à Aiseau-Presles (ex Pont-de-Loup) et à Farciennes.
6. Il charge le Ministre des Infrastructures de constituer un droit d'emphytéose au profit de la Ville de Charleroi ou de tout autre organisme public, et de fixer les tarifs qui devront être pratiqués pour cette mise à disposition. Une clause de rendez-vous sera prévue dans le bail emphytéotique permettant le cas échéant de revoir le canon, uniquement à la hausse, dans l'hypothèse où la Ville de Charleroi parviendrait à obtenir une meilleure valorisation du terrain.

#### **5. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES MINIMALES DE L'ENCEINTE MULTIFONCTIONNELLE**

La nouvelle enceinte multifonctionnelle devra être exemplaire en termes de performances énergétique et environnementale.

Le bâtiment présentera une performance énergétique répondant aux standards QZEN (quasi zéro énergie). Pour ce faire, les zones chauffées présenteront les performances minimums suivantes :

- o Un besoin net de chaud < 20 kWh/m<sup>2</sup>/an
- o Un besoin net de froid < 15 kWh/m<sup>2</sup>/an
- o Consommation en énergie primaire < 45kWh/m<sup>2</sup>/an
- o Compensation des énergies primaires par de l'énergie renouvelable produite sur le site de préférence à l'aide d'un mix énergétique.

L'installation d'un toit couvrant l'ensemble des tribunes ainsi que l'aire au milieu permettra d'assurer un confort optimal (thermique, acoustique, fonctionnel, etc.). L'enceinte sera ventilée naturellement dans l'objectif de limiter l'énergie nécessaire pour la ventilation. Ce concept a été validé à l'aide d'une étude CFD (modèle dynamique des fluides).

Les énergies renouvelables seront valorisées au travers d'une communauté d'énergie. Outre sa fonction première, l'enceinte multifonctionnelle pourra ainsi devenir un producteur d'énergie renouvelable pour la communauté et le quartier environnant. Par ailleurs, considérant les

développements à venir sur la Porte Ouest, la Ville de Charleroi envisage de réaliser un réseau de chaleur sur l'ensemble de la Porte Ouest.

Le programme du futur maître d'ouvrage devra intégrer une démarche de haute valeur environnementale (HVE). Celle-ci s'inscrira dans les recommandations de l'UEFA et de la FIFA qui préconisent une haute performance énergétique, reprise sous la terminologie « Green Goal », basée sur les certifications LEED et BREEAM.

La mise en place d'une gestion des déchets, en coordination avec les opérateurs locaux pour favoriser les circuits courts, sera également prioritaire dans la réalisation du projet. La gestion de l'eau visera à réduire au maximum la consommation, via l'utilisation d'équipements performants et une attention particulière à l'arrosage de la pelouse du terrain de football. En effet, les solutions à mettre en œuvre auront pour objectif une autonomie d'arrosage et une récupération des eaux de pluie des toitures ainsi que des eaux d'arrosage du terrain en circuit fermé.

## **6. CONDITIONS DE LA CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

Pour la bonne compréhension des dispositions :

Le cédant est la ville de Charleroi ;

L'emphytéote est le candidat ayant emporté l'appel à l'opération immobilière.

La constitution de droits réels fera l'objet d'un acte authentique aux conditions ci-après décrites.

### **1.- ETAT DES LIEUX**

#### **a) Etat des lieux d'entrée**

L'état des lieux Région Wallonne/Ville de Charleroi restera annexé au présent acte pour en faire partie intégrante. L'état des lieux est considéré contradictoire par les parties au présent acte.

#### **b) Etat des lieux de sortie – Etude sol - Cautionnement**

A la date d'expiration de la présente convention, un état des lieux de sortie circonstancié sera dressé contradictoirement entre parties aux frais de l'emphytéote.

Cet état des lieux sera, le cas échéant, complété par une analyse relative à la pollution du sol, faite par un expert choisi par le cédant parmi les experts agréés par la Région wallonne. Le nombre de prélèvements à effectuer et leur emplacement sera décidé par ledit expert. Les frais de cette analyse seront à charge du cédant.

L'emphytéote, de manière irrévocable, autorise, dès la signature du présent acte, le cédant (ou le sous-traitant de son choix) à accéder au terrain lui appartenant en vue de réaliser les études nécessaires durant la période de dix mois avant l'échéance de fin.

Conformément au Livre 3 « Les biens » du Code Civil, l'emphytéote ne doit rien faire qui puisse diminuer la valeur de l'immeuble.

Pour le surplus, il est renvoyé à l'article 19 des présentes conditions.

## **2.- DURÉE DU CONTRAT**

Le contrat est conclu pour une durée de nonante-neuf ans prenant cours à la date de l'acte authentique d'emphytéose, par la Région Wallonne, à la Ville de Charleroi.

## **3.- OCCUPATION**

Le cédant déclare que le bien est libre d'occupation et de tout bail.

Il est toutefois porté à l'attention de l'emphytéote que des travaux de dépollution sont en cours de réalisation par la SPAQuE. La constitution de droits réels se fait dans l'état bien connu de l'emphytéote.

L'emphytéote dispose, dès ce jour, de la pleine jouissance du fonds sous les réserves émises ci-avant.

Il exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds et des constructions, sous réserve des restrictions éventuellement prévues par le présent contrat, mais il ne peut rien faire qui en diminue la valeur.

Il a le droit de percevoir les fruits civils et naturels produits par les biens pendant toute la durée de l'emphytéose. Il ne peut pas extraire du sol les matériaux nécessaires aux constructions qu'il compte ériger sur le fonds.

## **4.- DESTINATION DU TERRAIN - DES CONSTRUCTIONS**

L'emphytéote peut améliorer le fonds concédé en emphytéose par de nouvelles constructions, des transformations et des plantations. Il peut faire tous les travaux qu'il juge nécessaires à l'exercice de son activité, sans l'accord du cédant, à condition que lesdites constructions, transformations et plantations s'inscrivent dans le cadre de la note du GW pré-vantée et à condition de ne rien faire qui diminue la valeur du bien.

Il s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

L'emphytéote ne peut introduire une demande tendant à la modification de la destination urbanistique des biens aux différents plans d'urbanisme, tels les plans de secteur, le plan régional d'affectation du sol,... sans l'accord préalable et écrit du cédant.

Pendant toute la durée de la présente convention, l'emphytéote est propriétaire des constructions, ouvrages et plantations qu'il réalise ou fait réaliser.

Toutefois, il ne pourra prendre quant à celles-ci aucun engagement qui excèderait le terme du contrat. Il dispose de toutes les prérogatives inhérentes au droit de propriété. A défaut de clauses contractuelles contraires, il peut donc démolir les aménagements/constructions qu'il a réalisés ou fait réaliser pourvu qu'à l'expiration de son droit, le fonds puisse être remis dans l'état dans lequel il se trouvait au moment de la constitution du droit.

## **5.- SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le cédant déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques, tant dans le chef du propriétaire que dans le chef des précédents propriétaires.

## **6.- ETAT DU BIEN – CONTENANCE - GARANTIE**

La constitution de droits réels a lieu sous la garantie ordinaire de droit.

L'emphytéote prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve, en toute connaissance de cause, et à ses risques et périls, sans aucune garantie au sujet des vices ou défauts apparents ou cachés, ni au sujet de la nature du sol ou du sous-sol, et sans pouvoir dès lors prétendre à indemnité et/ou à réduction de prix pour quelque motif que ce soit.

A cet égard, les parties se réfèrent à l'état des lieux d'entrée dont il est question ci-avant sous point 1 et en tout état de cause, le cédant n'est tenu à aucune garantie du chef des vices apparents ou cachés, de quelle que nature qu'ils soient, qui pourraient affecter le bien.

Dans ce contexte, il est ici précisé que la responsabilité du cédant ne pourra en aucun cas et d'aucune manière être engagée en cas notamment de découverte dans le bien de puits de mine, de phosphate, ou autre. De même, il est ici précisé que la responsabilité du cédant ne pourra en aucun cas et d'aucune manière être engagée en cas notamment de découverte de déchets et/ou d'une pollution du sol, nécessitant par exemple des frais particuliers en cas d'évacuation dans le cadre d'un chantier de déblais. L'emphytéote reconnaît que le cédant lui a communiqué toutes les informations dont il disposait à ce propos, et que la possibilité de procéder ou de faire procéder avant la signature des présentes à tous les essais, analyses et travaux de recherche voulus, ou souhaités, lui a en outre été offerte. Le fait que l'emphytéote soit tenu au respect des réglementations en matière de déchets ou d'assainissement des sols ne l'autorise donc pas à introduire un recours contre le cédant fondé sur un vice du sol ou du sous-sol.

L'emphytéote confirme qu'il bénéficie du droit d'emphytéose sur le bien en toute connaissance de cause.

La contenance du bien n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins – fut elle supérieure au vingtième – faisant profit ou perte pour l'emphytéote.

## **7.- RÉSERVE**

Sauf exception(s) reprise(s) dans la présente convention, tous les compteurs et canalisations qui se trouveraient actuellement dans le bien et qui n'appartiendraient pas au cédant ne font pas partie de la présente emphytéose et sont réservés à qui de droit.

## **8.- SERVITUDES**

L'emphytéote souffrira toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, qui pourraient grever le bien, et il jouira des servitudes actives, s'il y en a, le tout à ses risques et périls et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titres réguliers transcrits et non prescrits ou sur la loi.

A cet égard, le cédant déclare n'avoir personnellement consenti à un tiers ni servitude, ni droit particulier de nature à grever le bien.

Le cédant déclare en outre n'avoir pas connaissance de l'existence de tels droits.

Le plan pré-vanté reprend les conditions spéciales suivantes :

*« Il est créé une servitude de passage avec véhicule au profit des lots I1 et I2, sur les lots E1-D1-D2 et*

*E2. Le cheminement de la servitude est repris sous les lettres rouges S1-S2-S3-S4. L'assiette de la servitude pourra être déplacée en fonction des projets en cours moyennant l'accord des fonds dominants et servants.*

*Il est créé une servitude pour construction, entretien ou réparation de voirie d'une largeur de deux mètres, le long des points 1082, 1083, 1084, figurée sous hachure bleue, sur la partie A2 au profit de la partie W1. ».*

## **9.- IMPÔTS**

Tous les impôts ou taxes qui grèvent ou pourraient grever à l'avenir le bien sont à charge de l'emphytéote à dater de l'entrée en vigueur du présent contrat.

## **10.- RISQUES ET ASSURANCES**

L'emphytéote supporte à compter de l'entrée en vigueur du présent contrat tous les risques généralement quelconques relatifs au bien et aux constructions qu'il ferait ériger, notamment d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, ou de catastrophes naturelles.

Dans l'hypothèse d'un sinistre total ou partiel, il s'engage à remettre en état les biens, objet du présent bail.

Pour autant que de besoin, l'emphytéote s'engage à assurer à une valeur à neuf tous les bâtiments qui font partie du présent contrat contre l'incendie, les explosions, la foudre, la tempête, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et à maintenir l'assurance pendant toute la durée du contrat. Il s'engage à communiquer au cédant, à première demande, la preuve de la souscription de la police et du paiement des primes.

## **11.- RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

L'emphytéote prend les biens dans l'état où ils se trouvent actuellement et qu'il connaît pour les avoir visités.

Pendant la durée de son droit, l'emphytéote est tenu de toutes les charges et impositions relatives à l'immeuble objet de son droit d'emphytéose et toutes celles relatives aux ouvrages et plantations dont il est propriétaire en application de l'article 3.182 du Code Civil.

Il doit faire toutes les réparations d'entretien et toutes les grosses et menues réparations relatives à l'immeuble objet de son droit et aux ouvrages et plantations qu'il a l'obligation de réaliser (notamment ceux mentionnés à l'article 2.2 de la présente convention).

L'emphytéote ne pourra exiger du cédant, ni la moindre indemnité, ni la moindre réduction de redevance sur base de ces réparations.

L'emphytéote ne peut rien faire qui diminue la valeur de l'immeuble.

L'emphytéote supporte les obligations suivantes, liées à l'occupation du bien :

- L'entretien courant (ramassage des déchets et des dépôts sauvages, déneigement, etc.) ;
- L'entretien des espaces verts, pelouses, massifs arborés, etc. ;
- Prendre toutes les mesures conservatoires, en cas d'accident ou d'incident (placement de la signalisation, de barrières de sécurité, etc.) afin d'assurer la sécurité des usagers ;
- Assurer la police, notamment par le placement de la signalisation adéquate en concertation avec le SPW– Direction des Voies Hydrauliques de Charleroi ;
- Le cas échéant, entretien du mobilier urbain des abords de l'enceinte multifonctionnelle ;

- Gérer l'éclairage public (gérer les périodes d'éclairage et éventuellement les couleurs d'éclairage si éclairage RVB) ;
- Gérer le pertuis de l'Hiernelle (financement y afférent inclus), en accord avec les consignes techniques de la direction des voies hydrauliques de Charleroi. À cet effet, la gestion du pertuis fera l'objet d'une convention spécifique à conclure entre le gestionnaire du cours d'eau (Province), les propriétaires des terrains (Région-Ville de Charleroi) et le candidat retenu ;
- Gérer, à ses frais exclusifs, toute pollution éventuelle future du site.

## **12.- CONSTITUTION DE DROITS RÉELS**

L'emphytéote ne pourra grever son droit ainsi que les constructions réalisées de droits réels et les donner en hypothèque que pour la durée de son droit et ce, conformément au prescrit de la note du Gouvernement Wallon du 20 juillet 2023.

En tout état de cause, tout droit réel et toute hypothèque que constituerait l'emphytéote ne pourraient l'être que pour la durée du présent contrat, de manière telle qu'il (elle) ne puisse subsister après extinction de l'emphytéose.

A l'issue du présent contrat, quelle qu'en soit la cause, l'emphytéote aura l'obligation de rendre, à ses frais, le bien libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

L'emphytéote sera, en outre, toujours tenu de garantir le propriétaire contre les actes de possession de tiers qui pourraient mener à la prescription acquisitive.

## **13.- CESSION**

L'emphytéote ne peut céder son droit d'emphytéose tel qu'il est constitué par le présent acte sur tout ou partie du site, conformément au prescrit de la note du Gouvernement Wallon du 20 juillet 2023, que moyennant l'accord préalable et écrit du cédant, aux conditions du cédant.

En toute hypothèse, il reste solidairement tenu des obligations du cessionnaire vis-à-vis du cédant et imposera au cessionnaire le respect de toutes les clauses et conditions des présentes. Il restera cependant toujours tenu d'acquitter le canon personnellement. L'emphytéote sera en outre toujours tenu de garantir le cédant des troubles de jouissance du fait de tiers qui pourraient invoquer la prescription acquisitive.

L'emphytéote s'engage à transmettre au cédant toute convention de cession, dans le mois qui suit sa signature.

## **14.- SOUS-LOCATION**

L'emphytéote a le droit de sous-louer tout ou partie de son droit d'emphytéose moyennant l'accord préalable et écrit du cédant, à ses conditions, quant à l'identité du cessionnaire et l'acte juridique les liant ; l'emphytéote étant chargé de percevoir lui-même les recettes locatives y afférentes auprès de ses sous-locataires.

L'emphytéote s'engage à transmettre au cédant toute convention de sous-location, dans le mois qui suit sa signature.

La présente disposition ne vise pas la sous-location temporaire de surfaces pour les besoins de spectacles, de concerts et d'activités sportives ou tous événements inhérents à l'activité à déployer dans le Bien.

Les contrats de louage qui dépasseront la fin de l'emphytéose ne seront pas opposables au cédant.

#### **15.- EXÉCUTION DE TRAVAUX**

Lors de l'exécution de travaux sur le bien donné en emphytéose, l'emphytéote a l'obligation de s'informer de l'emplacement exact des canalisations de gaz, d'eau, de toute autre énergie et de communication auprès des organismes compétents en la matière avant de procéder à tous travaux. Il s'engage à prendre toutes les précautions nécessaires ou utiles dans l'exécution des travaux afin de sauvegarder le transport desdits produits et données et de garantir la sécurité des personnes et des biens.

#### **16.- EXPROPRIATION**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, chacune des parties s'engage à avertir l'autre partie des démarches entreprises par le pouvoir expropriant et des procédures judiciaires qu'elle tente.

Le cédant et l'emphytéote feront valoir leurs droits respectifs, chacun directement à l'égard du pouvoir expropriant, sans intervention de leur cocontractant.

Le cédant veillera à mettre à la cause l'emphytéote, dans le cadre de la procédure d'expropriation.

#### **17.- SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ**

Les obligations de l'emphytéote seront solidaires et indivisibles entre ses successeurs, ayants-cause ou ayants-droit éventuels à quelque titre que ce soit.

#### **18.- RÉSILIATION FORCÉE**

Le cédant peut solliciter la résiliation du présent contrat en cas de :

- Défaut de commencement des travaux dans un délai de 15 mois à dater de la signature de la présente convention ;
- Non-paiement de la redevance dans le mois de son échéance ;
- Non-respect par l'emphytéote des obligations qui lui sont imposées par le présent contrat et par la loi.

La résiliation ne pourra être demandée que si le cédant, par courrier recommandé, a mis l'emphytéote en demeure d'exécuter l'obligation dont le défaut d'exécution est susceptible d'entraîner la résiliation du contrat et si l'emphytéote n'a pas exécuté cette obligation dans un délai de soixante (60) jours à dater de l'expédition de la lettre recommandée.

En cas de résiliation anticipée du contrat, le canon est dû jusqu'à la date de la résiliation. Celui qui a été payé périodiquement par l'emphytéote reste acquis au cédant, qui recouvre la pleine propriété du fonds et des constructions.

## **19.- SORT DES CONSTRUCTIONS À L'EXPIRATION DU CONTRAT**

En dérogation à l'article 3.176 du Code Civil, en cas d'extinction du droit d'emphytéose, pour quelque cause que ce soit et sous réserve de ce qui est prévu à l'article 18, figurant ci-avant, les parties conviennent que les bâtiments, ouvrages et plantations que l'emphytéote aura érigés ou aura fait ériger devront être enlevés, aux frais de l'emphytéote, de sorte que le bien sera rendu dans l'état dans lequel il se trouve au jour de la signature du présent acte au plus tard pour le jour de l'échéance du bail ou, en cas de résiliation, pour le jour de l'expiration du préavis ou une date ultérieure fixée par le cédant.

Les produits de démolition doivent être évacués, dans le respect de la législation sur la mise en décharge des matières rencontrées.

Le cédant prend l'initiative de dresser, contradictoirement avec l'emphytéote, un état des lieux établissant les travaux à effectuer (avant l'arrivée du terme ou, en cas de résiliation, pendant la durée du préavis) pour remettre le bien en parfait état, à son entière satisfaction.

L'emphytéote informe le cédant de la fin des travaux et l'invite à les réceptionner. Si la remise en état des lieux n'est pas faite à l'entière satisfaction du cédant, l'emphytéote doit procéder aux opérations et travaux complémentaires nécessaires et redemander leur réception au cédant. Si les lieux ne sont pas remis en état à l'extinction du droit d'emphytéose, le cédant facture à l'emphytéote une indemnité mensuelle égale à un cinquième de la dernière redevance annuelle par mois de retard. L'indemnité est due pour tout mois écoulé ou entamé et jusqu'à l'établissement du procès-verbal de parfaite remise en état des lieux.

A défaut de remise en état par l'emphytéote, le cédant peut y procéder d'office, aux frais et risques de l'emphytéote.

Toutefois, dans l'hypothèse où le cédant accepterait qu'il soit dérogé à l'alinéa premier ci-avant, il est d'ores et déjà convenu que les constructions réalisées seront transférées sans indemnités. Les parties conviennent de s'entendre au moins deux ans avant l'échéance du terme à ce sujet.

## **20.- CANON**

Le droit d'emphytéose est consenti moyennant un canon annuel de trente et un mille EUROS (31.000 €), payable par l'emphytéote au cédant, anticipativement le premier juillet de chaque année, par virement au compte ..... ouvert au nom de Administration communale de Charleroi.

Le premier canon est payable, après l'enregistrement et la transcription du présent acte, dans les trois mois à compter de ce jour. Il s'élève à la somme de \*, couvrant la période de signature de l'acte au trente et un août suivant. A partir de l'expiration du délai de trois mois mentionné ci-avant, le montant de la somme due sera productif d'un intérêt au taux de l'intérêt légal applicable en matière civile dont il suivra, de plein droit, les modifications.

Indexation du canon :

Le canon sera indexé annuellement, à la date anniversaire du contrat, suivant l'indice des prix à la consommation, en application de la formule suivante) :

$$\frac{\text{Redevance de base X indice nouveau}}{\text{(celui du mois précédant la date anniversaire du contrat)}} \\ \text{Indice de départ} \\ \text{(celui du mois précédant la conclusion du contrat)}$$

Le résultat de cette formule est arrondi, le cas échéant, à l'euro supérieur. Dans l'hypothèse où la base de calcul de l'indice officiel des prix à la consommation viendrait à être modifiée, les parties conviennent expressément, pour l'application de la présente clause, de se référer aux taux de conversion tels qu'ils seront réglementairement définis.

Tout canon non payé à son échéance produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt fixé au taux de l'intérêt légal applicable en matière civile (dont il suivra de plein droit les modifications), depuis le jour de l'échéance jusqu'au jour du paiement.

Remboursement de débours

Au cas où le cédant réaliserait des aménagements sur les biens faisant l'objet du présent bail au profit de l'emphytéote, le cédant se réserve le droit d'en répercuter les frais à charge de l'emphytéote, moyennant signature d'un avenant préalablement aux aménagements à réaliser.

## **21- FRAIS**

Tous les frais des présentes sont à charge de l'emphytéote, y compris les frais de plan.

## **22- LITIGES**

En cas de litige, les tribunaux de Charleroi seront seuls compétents.

## **7. RENSEIGNEMENTS SUR LE STATUT DU BIEN TELS QUE REPRIS DANS LA CONVENTION RÉGION WALLONNE/VILLE DE CHARLEROI**

### **A) MENTIONS ET DECLARATIONS PREVUES A L'ARTICLE D.IV.99 DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

#### **• PREAMBULE**

##### **1. Notion**

Les parties se déclarent informées de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles, dont:

- le Code wallon du Développement Territorial, ci-après dénommé le « CoDT », disponible en ligne sur le site de la DGO-4 dans sa coordination officielle,
- le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ci-après dénommé le « D.E.P » ;
- le Décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales, ci-après dénommé le « D.I.C. » ;
- le Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des Bâtiments.

## 2. Voies d'accès aux informations

- Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties sur l'article R.IV.97-1 contenu dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du CoDT qui stipule textuellement ce qui suit :

*« Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10°, sont accessibles à tous sur le Géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.*

*Les projets de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal et les projets de guide communal d'urbanisme sont transmis à la DGO4 qui les publie sur le site internet du Département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la DGO4. »*

- Le tréfoncier confirme l'information reprise ci-dessous, dont il a eu connaissance antérieurement aux présentes, au vu des renseignements urbanistiques délivrés par la Ville de Charleroi, le 10 juin 2025 stipulant textuellement ce qui suit :

« En réponse à votre demande d'informations, réceptionnée en date du 16/05/2025, relative à un(des) bien(s) sis : Chemin du Hameau à 6031 Monceau-sur-Sambre, Rue de Mons à 6031 Monceau-sur-Sambre , Quai de Sambre, +1 à 6031 Monceau-sur-Sambre , Rue du Gué Gobeau à 6030 Marchienne-au-Pont , sur une(des) parcelle(s) cadastrée(s) : 15 B 146/2B, 15 B146/2B, 17 B 498D7, 17 B 498E7, 17 B 498/6A, 17 B 501/2A, 17 B 502K8, 17 B 502P8, 17 B 502R8, 17 B 50288, 17 B 505X et appartenant à (aux) propriétaire(s) suivant(s) : Port Autonome de Charleroi Rue de Marcinelle 31 à 6000 CHARLEROI et Région wallonne Rue Mazy(JB) 25-27 à 5100 NAMUR ; nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code wallon du Développement Territorial (CoDT) :

1. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone d'activité économique industrielle et en zone forestière 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(s) bien(s) précité(s) ;

Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en périmètre de réservation d'infrastructure principale (17B0498/00D007)

Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone d'assainissement collectif (17B0498/00D007) dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre ;

Le(s) bien(s) n'est (ne sont) pas situé(s) dans le périmètre d'un permis d'urbanisation.

Pour information, il vous est loisible de consulter les éventuelles prescriptions urbanistiques en vigueur via le lien suivant : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php)

2. D'après notre base de données, le(s) bien(s) en cause, après le 01/01/1977, a(ont) fait l'objet de :  
Permis d'Urbanisme CODT — réalisation d'une liaison routière entre le giratoire de la N90 et fa rue Tourneur avec la création d'un nouveau pont enjambant la Sambre — N° : CPURB/2017/0548 — Demandeur(s) : PORT AUTONOME DE CHARLEROI — parcelle(s) concernée(s) : 52047B0498/00D007 - Octroi Fonctionnaire(s) délivré le 07/01/2019

Permis d'Environnement — Exploitation de deux transformateurs statiques d'électricité d'une puissance nominale de 1.000 kVA chacun et d'un transformateur statique d'électricité de secours d'une puissance nominale de 1.000 kVA (mise en conformité administrative) situés dans une station de démergement existante permettant le refoulement des eaux usées d'une partie du territoire de MARCHIENNE-AU-PONT vers la station d'épuration. — N° : PE/2010/0026 — Demandeur(s) : SCRL IGRETEC — parcelle(s) concernée(s) : 52044B0146/02B000 - Octroi Collège délivré le 07/12/2010

Permis d'Environnement — DOSSIER ARCHIVE A 6559 Installation d'une citerne aérienne (pour chantier) de 1 600 litres de gaz propane. — N° : PX/1998/0079 — Demandeur(s) : SA ERAERTS, DRAGAGES ET ENTREPRISES - parcelle(s) concernée(s) 52047B0498/00D007, 52047B0498/06A000 – Octroi Collège délivré le 27/04/1999

Permis d'Environnement — Centre de stockage et de préparation de scories d'aciérie électrique capable de traiter une quantité de 70.000 t/an de scories d'affinage, comprenant :

- un dépôt de 35.000 tonnes de scories en maturation ;
- une zone de stockage de scories calibrées ;
- un bassin de décantation des eaux de 1.000 m<sup>3</sup> ;
- un crible mobile actionné par trois moteurs électriques de 30 kW;
- un chargeur sur pneus. — N° : PX/1999/0069 — Demandeur(s) : SA THY MARCINELLE — parcelle(s) concernée(s) :52047B0498/00D007 - Octroi Collège délivré le 23/12/1999

Permis Unique — Demande de permis unique visant :

Pour le volet urbanistique :

- la construction d'une enceinte multifonctionnelle comprenant notamment le nouveau stade du Royal Charleroi Sporting Club,
- la modification du relief du sol,
- l'aménagement de parkings,
- l'aménagement des abords,

Pour le volet environnemental :

L'exploitation d'une enceinte multifonctionnelle comprenant le nouveau stade du Royal Charleroi Sporting Club, comportant notamment :

- deux chaudières au gaz naturel chacune d'une puissance thermique nominale de 365 kW,
- une pompe à chaleur d'une puissance frigorifique nominale utile de 375 kW,
- quatre transformateurs statiques d'électricité chacun d'une puissance nominale de 1.600 kVA,
- un groupe de secours d'une puissance de 2.000 kVA disposant d'une nourrice de mazout d'une capacité de stockage de 11.520 l en un réservoir à double paroi,
- une salle de spectacle d'une capacité d'accueil de 26.000 places,
- un espace de restauration d'une capacité d'accueil de 2.500 places,
- une installation de sonorisation des tribunes (Enceintes : 400 W continue / 1.600 W crête, caisson de basse tropicalisé : 1.000 W continue / 4.000 W crête, amplificateur 4 canaux : 5.000),
- une station de pompage d'un débit de 30,55 l/s,
- un parking "grand public" d'une capacité d'accueil de 1.409 places,
- un parking "joueurs" d'une capacité d'accueil de 15 voitures et 2 bus,
- un parking "presse" d'une capacité d'accueil de 30 voitures et 8 camions,
- un parking "sécurité et secours" d'une capacité d'accueil de 40 voitures,
- un parking "cars des supporters" d'une capacité d'accueil de 15 cars,
- Trois séparateurs de graisse chacun d'un volume de 2.000 l,
- Trois réservoirs d'eaux pluviales chacun d'un volume de 220 m<sup>3</sup>,
- des dépôts de déchets (déchets ménagers, PMC, papiers/cartons)

Demande de création, de modification ou de suppression de voiries communales au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale (création d'un réseau de chemins piétons et/ou cyclo-piétons, modification du profil de voirie de la rue du Gué Gobeau, modification partielle du profil de la nouvelle voirie dite des "AMS Sud").

La demande est dérogoire au plan de secteur (projet situé en zone d'activité économique industrielle).

Les plans de l'établissement et la liste des bâtiments, des installations et des dépôts peuvent être consultés au Service du Permis d'Environnement. — N° : PU/2020/0020 — Demandeur(s) : SA ZEBRARENA — parcelle(s)

Concernée(s) -

52047B0501/02A000|52044B0146/02B000|52047B0498/00D007|52047B0498/00E007|52047B0502/00S008|52047B0498/06A000|5204780505/00X000|52047B0502/00K008 - Dossier annulé/abandonné délivré le 31/08/2020.

Permis d'Environnement — Renouvellement de la demande de permis d'environnement de l'établissement Lixon. — N° : PE/2025/0007 — Demandeur(s) : SA LIXON — parcelle(s) concernée(s) : 52044B0146/02B000 - En cours

Permis Unique — Demande de permis unique de classe 1 portant sur :

- le renouvellement et l'adaptation des autorisations de la carrière Dullière, située le long de la Sambre, sur le territoire de la commune de Montigny-le-Tilleul et de la Ville de Charleroi (en majeure partie), permettant la poursuite de son exploitation à un rythme moins soutenu ;
- la modification de l'autorisation de réaménagement (comprenant ces abords), notamment, via du remblayage à l'aide de terres exogènes ;

Les rubriques de classe 1 concernées sont les suivantes :

- Extraction de pierres, sables, argiles, sels, minéraux dans une carrière dont la superficie est supérieure ou égale à 25 hectares (14.00.02) ;
- Remblayage dans les zones de dépendances d'extraction au sens du Code du Développement Territorial, au moyen de terres et de matières pierreuses naturelles exogènes - Lorsque le remblai est effectué en tout ou en partie sous le niveau naturel de la nappe phréatique ou excède 500.000m<sup>3</sup> (14.91.02).

La présente demande vise la poursuite et la fin d'exploitation du gisement situé au droit de la carrière Dullière localisée à Monceau-sur-Sambre ; le solde du gisement à exploiter est situé, à la fois en fond de fosse mais également sous les dépendances fixes de la carrière actuelle qui seront démantelées. Le traitement des matériaux extraits sera effectué à l'aide de nouvelles dépendances mobiles.

En parallèle de la fin d'exploitation, une modification du réaménagement de la carrière (en vue d'y installer un champ de panneaux photovoltaïque) est proposée via un remblayage de celle-ci à l'aide de terres exogènes. Pour ce faire, l'exploitation d'un centre de tri et de regroupement prend également place sur site.

Enfin, une nouvelle voirie d'accès au site, longeant la Sambre, est mise en œuvre afin d'éviter que le charroi de la carrière ne passe dans les quartiers habités. — N° : PU/2022/0010 — Demandeur(s) : SA HEIDELBERG MATERIALS BENELUX — parcelle(s) concernée(s) : 5204780498/00D007, 52047B0505/00X000 - Octroi Fonctionnaire(s) délivré le 25/04/2025

Permis Unique — Demande de permis unique visant :

Pour le volet urbanistique :

- la construction d'une enceinte multifonctionnelle comprenant notamment le nouveau stade du Royal Charleroi Sporting Club,
- la modification du relief du sol,
- l'aménagement de parkings,
- l'aménagement des abords,

Pour le volet environnemental :

L'exploitation d'une enceinte multifonctionnelle comprenant notamment le nouveau stade du Royal Charleroi Sporting Club.

Demande de création, de modification ou de suppression de voiries communales au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale (création de la liaison cyclo-piétonne du chemin du Hameau vers le chemin du halage, suppression de la voirie longeant la voie de métro, modification partielle du profil de la nouvelle voirie dite des "AMS Nord").

La demande de permis unique est dérogatoire au plan de secteur (projet situé en zone d'activité économique industrielle). — N° : PU/2023/0006 — Demandeur(s) : SA ZEBRARENA — parcelle(s) concernée(s) : 52047B0501/02A000, 52044B0146/02B000, 52047B0498/00D007, 52047B0498/00E007, 52047B0502/00S008, 52047B0498/06A000, 52047B0505/00X000, 52047B0502/00K008 - Octroi Collège délivré le 09/01/2024

3. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
  - Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;
  - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
4. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) sur le territoire communal où le règlement communal d'urbanisme partiel relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision, approuvé par le Conseil communal du 22/06/2000 est applicable ;
5. Le(s) bien(s) est(sont) repris dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine ;
6. En annexe vous trouverez les éléments fournis par le service de la voirie communale concernant les thématiques suivantes : existence d'un plan d'alignement, si le bien bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées, d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Dans l'hypothèse où le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (Distrigaz, Cie électricité, Cie eaux...) ;
7. Le(s) bien(s) est(sont) exposé(s) à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure tel que l'aléa d'inondation (Aléa moyenAléa faibleAléa élevéAléa moyenAléa faibleAléa élevéAléa faibleAléa moyenAléa faible) au sens de l'article D.IV.57 du CoDT;
8. Il n'a pas été possible d'établir la zone dans laquelle le(s) bien est(sont) repris dans la banque de données d'état des sols ; que le site internet contenant cette information rencontrait des dysfonctionnements lors de l'élaboration de ce document ;
9. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) à proximité d'un cours d'eau (Cours d'eau non navigable de catégorie 2Cours d'eau non navigable de catégorie 2Cours d'eau non navigable de catégorie 2Cours d'eau non navigable de catégorie 2) ;
10. Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) dans un axe de ruissellement concentré ;
11. Présence de puits de mine :
12. Présence potentielle de puits de mine ;

13. Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) en zone complexe d'un axe de ruissellement concentré ;

Observation :

Pour rappel :

1° Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le(s) bien(s) aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° Il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis ;

4° Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° du CoDT sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° du CoDT sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;

5° Pour toute demande de copie de document, nous vous invitons à remplir le formulaire CADAC que vous trouverez via ce lien : <https://www.charleroi.be/assets/files/Formulaire-de-demande-CADAC.pdf> ;

Ce dernier, dûment complété et signé (inclure également le document de renseignement urbanistique), est à renvoyer :

- Soit par courriel à l'adresse mail [cadac@charleroi.be](mailto:cadac@charleroi.be) (de préférence).
- Soit par courrier : Service CADAC — Hôtel de Ville de Charleroi — Place Vauban, 14-15 à 6000 Charleroi

Vous pouvez également prendre connaissance du règlement sur la délivrance de copie de document administratif en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.charleroi.be/assets/files/taxesAndRegulations/2019/06/Copies-de-documents.pdf>

6° Si le(s) bien(s) concerné(s) est(sont) repris aux points 13 à 20, 38, 43 et 56, nous vous invitons à prendre contact avec la Cellule Patrimoine remarquable de la Ville de Charleroi, à l'adresse mail [patrimoine.remarquable@charleroi.be](mailto:patrimoine.remarquable@charleroi.be).

## **INFORMATIONS SPECIALISEES, MENTIONS ET DECLARATIONS IMPOSEES PAR LE CoDT (ART. D.IV.99 ET 100)**

### **A. Information circonstanciée du tréfoncier**

- Le tréfoncier déclare à propos du bien que :

#### **1. Aménagement du territoire et urbanisme - Établissement classé - Règles et permis**

##### ***a) Informations visées à l'article D.IV.97 du CoDT***

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement et, le cas échéant, par le schéma de structure communal, est la suivante :

Partie en zone d'activité économique industrielle et partie en zone forestière 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(s) bien(s) précité(s) ;

- les prescriptions du plan de secteur, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes :

Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en périmètre de réservation d'infrastructure principale (17B0498/00D007)

Le(s) bien(s) est(sont) situé(s) en zone d'assainissement collectif (17B0498/00D007) dans le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre ;

**b) Autorisations en vigueur**

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme n°2 en vigueur à l'exception de ce qui est repris dans le courrier de la Ville de Charleroi ci-dessus ;
- le bien fait l'objet des permis uniques et d'environnement repris ci-dessus ;

**2. Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement opérationnel**

- le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

**3. Protection du patrimoine — Monuments et sites**

- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine ;
- le bien est toutefois situé dans le périmètre de la carte de zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine.

**4. Zones à risque**

- le bien est repris en aléa faible, moyen et élevé dans la cartographie des aléas d'inondation ; l'emphytéote reconnaît avoir été avisé des conséquences sur le plan de l'assurabilité du bien et notamment sur le contenu de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances. Les parties reconnaissent avoir pu consulter la cartographie des zones inondables sur le site <http://geoapps.wallonie.be/inondations>
- le bien est situé à proximité d'un cours d'eau ;
- le bien est situé dans un axe de ruissellement concentré ainsi qu'en zone complexe d'un axe de ruissellement concentré ;
- le bien est également concerné par la présence et la présence potentielle de puits de mine ;
- le bien n'est pas, à sa connaissance, exposé à un risque d'accident majeur notamment sur base du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et/ou de l'article D.II.31 § 2 du CoDT, n'ayant aucune information ni reçu aucune notification à ce sujet.

**État du sol - information - garantie**


Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 1er mars 2018 « relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » (en abrégé D.G.A.S) complété d'un arrêté du Gouvernement wallon relatif à la gestion et l'assainissement des sols du 6 décembre 2018, qui – pour l'essentiel – est entré en vigueur le 1er janvier 2019, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire – tréfoncier ou cessionnaire – ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.


## A. **Information disponible**

- Les extraits conformes de la Banque de données de l'état des sols suivants :

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764223 relatif à la parcelle **B 502 R 008** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)


° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »


Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764223 relatif à la parcelle **B 502 K 008** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-1 : « AMS Nord »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Investigations des sols			Géré par la SPAQuE	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10010298 : « ZebrArena - Royal Charleroi Sporting Club »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	15/03/2023	02/02/2024	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764223 relatif à la parcelle **B 498 D 007** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

■ Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**

■ Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-1 : « AMS Nord »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Investigations des sols			Géré par la SPAQuE	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10010298 : « ZebraArena - Royal Charleroi Sporting Club »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	15/03/2023	02/02/2024	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10014756 : « CARRIERE DULLIERE »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	27/03/2024		Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

° HISTORIQUE : Données historiques et anciennes autorisations référencée HISTVDM\_001045 : « Hauts Fourneaux »

Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-


° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »


Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764223 relatif à la parcelle **B 502 P008** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)


° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »


Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764223 relatif à la parcelle **B 498 E 007** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10010298 : « ZebrArena - Royal Charleroi Sporting Club »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	15/03/2023	02/02/2024	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)


° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »


Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764229 relatif à la parcelle **B 502 S 008** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-1 : « AMS Nord »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Investigations des sols			Géré par la SPAQuE	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10010298 : « ZebraArena - Royal Charleroi Sporting Club »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	15/03/2023	02/02/2024	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)


° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »


Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764237 relatif à la parcelle **B 505 X** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-1 : « AMS Nord »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Investigations des sols			Géré par la SPAQuE	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10010298 : « ZebrArena - Royal Charleroi Sporting Club »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	27/03/2024		Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)


° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »


Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764212 relatif à la parcelle **B 498/06 A** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

 Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Oui**

 Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-1 : « AMS Nord »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Investigations des sols			Géré par la SPAQuE	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10010298 : « ZebraArena - Royal Charleroi Sporting Club »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	15/03/2023	02/02/2024	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »

Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 22 mai 2025 numéro 10764212 relatif à la parcelle **B 146 B 002** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

° SPAQuE référencée Ht1509-050-3 : « Charb. Monceau-Fontaine - Rivage »

Documents associés

CCS/Attestations	A/M <sup>2</sup>	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »

Documents associés

CCS/Attestations	A/M <sup>2</sup>	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- daté du 23 mai 2025 numéro 10764379 relatif à la parcelle **B 501/02 A** énonce ce qui suit :

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il :

Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Oui**

Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Oui**

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-1 : « AMS Nord »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M <sup>2</sup>	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Investigations des sols			Géré par la SPAQuE	

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : **Non**

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

° PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée 10010298 : « ZebraArena - Royal Charleroi Sporting Club »

CCS/Attestations

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

Procédures

Stade de la procédure	Date de début	Date du dernier statut	Statut	Référence décision
Demande de permis	15/03/2023	02/02/2024	Permis délivré	-

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

° SPAQuE référencée Ht1511-006-3 : « AMS Nord »

Documents associés

CCS/Attestations	A/M²	Date de délivrance	Référence
Néant	-		-

- A ce sujet, le tréfoncier déclare qu'il a informé l'emphytéote, avant la conclusion des présentes, du contenu du ou des extrait(s) conforme(s) par courriel du 09 juillet 2025.
- L'emphytéote reconnaît qu'il a été informé des conséquences du classement de la parcelle dans une zone pêche et donc que le sol est soit actuellement pollué, soit a été pollué ou encore que le bien accueille ou a accueilli ou va accueillir des activités potentiellement polluantes. La parcelle est donc soumise à des obligations à l'égard du D.G.A.S.
- L'emphytéote déclare :
  - maintenir son accord sur la présente opération et en mesure les limites de son usage actuel et l'incertitude des obligations qui pourraient peser sur elle à l'avenir ;
  - être parfaitement informé sur les travaux de dépollution qui sont en cours de réalisation sur le bien par la SPAQuE ;
  - avoir pris connaissance des obligations qui pourrait peser sur lui et plus particulièrement à travers divers faits générateurs de celles-ci.

### **B. Obligations d'investigations ou d'assainissement du sol**

Le tréfoncier déclare ne pas avoir été désigné par l'administration comme « titulaire » d'obligations d'analyses ou d'assainissement du sol.

Les parties déclarent ne pas vouloir se soumettre volontairement aux obligations d'analyses voire d'assainissement du sol.

En conséquence, l'emphytéote s'engage à abandonner tout recours à l'égard du Pouvoir public à quelque titre que ce soit au sujet de ces pollutions éventuelles du passé et à ses conséquences éventuelles.

### **C. Destination**

Les parties se déclarent informées que les valeurs seuils imposées par le D.G.A.S., dont le dépassement (ou le dépassement des concentrations du fonds qui lui seraient supérieures) déclenche les obligations

visées plus avant, sont modulées suivant la destination qui est donnée aux parcelles concernées, selon que ces destinations sont « naturelle », « agricole », « résidentielle ou mixte », « récréative » ou « industrielle ».

Interpellé à propos de la destination qu'il entend assigner au(x) bien(s), l'emphytéote déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : « Récréatif ou commercial ».

Le tréfoncier prend acte de cette déclaration.

Les parties déclarent que la destination reprise ci-dessus ne constitue pas une condition essentielle de l'opération (c'est-à-dire qu'elle n'est pas liée à la possibilité effective de pouvoir utiliser le bien comme envisagé).

## **6. Patrimoine naturel**

- Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT;

### **B. Données techniques – Équipements**

Le tréfoncier déclare en outre que :

- le bien est reprise en zone d'assainissement collectif et se situe à front d'une voirie équipée d'égout en zone d'assainissement collectif ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.

### **E. Obligations contractuelles liées au statut administratif**

Le tréfoncier déclare à propos du bien que :

#### **a) *À propos de la situation urbanistique***

- s'agissant de la situation existante, il n'a pas connaissance que le bien recèle une infraction au sens de l'article D.VII.1 du CoDT, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé ;
- s'agissant de la situation future et sous réserve d'éventuelles obligations souscrites dans le volet civil de l'acte authentique, il ne prend aucun engagement quant au projet de l'acquéreur.

#### **b) *Permis d'environnement***

Le tréfoncier déclare que le bien fait l'objet d'un permis unique délivré le 09 janvier 2024. L'emphytéote en fera son affaire personnelle sans recours contre le tréfoncier dans la mesure où ledit permis ne concerne pas le tréfoncier.

### **F. Information générale**

#### **a) *Obligatoire***

Il est en outre rappelé comme de droit que :

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

**b) Utile**

- Le fonctionnaire instrumentant attire l'attention des parties, sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://klim-cicc.be/information>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.
- Le tréfoncier déclare qu'aucun contrat verbal ou écrit, relatif au bien objet des présentes, n'existe portant notamment sur :
  - le placement de panneaux publicitaires, et qu'aucun panneau publicitaire n'est apposé actuellement sur l'immeuble ;
  - un réservoir à gaz ;
  - des panneaux photovoltaïques, une ou des éoliennes.

- **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE**

Interrogé par le fonctionnaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit ci-dessus, le tréfoncier a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun entrepreneur n'avait effectué, relativement au dit bien, de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles sous réserve des travaux effectués par la SPAQuE dans le cadre de la dépollution du site.

## **8. CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ DES CANDIDATURES**

Le candidat qui souhaite répondre au présent appel déposera un dossier de candidature rédigé en français, signé par la personne munie de l'habilitation nécessaire, comprenant au minimum tous les éléments suivants :

- Le formulaire de candidature repris en annexe 1 du présent cahier des charges et obligatoirement signé.
- Un plan d'affaires contenant au minimum :
  - Une description du projet et un plan masse, en ce compris le parti pris architectural, la qualité des infrastructures proposées et l'intégration du projet dans son contexte et dans une vision de développement durable ;
  - Un procès-verbal d'une réunion avec les services compétents, afin de démontrer la compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire et précisant les conditions éventuelles de mise en œuvre du projet ;
  - Une description de la manière avec laquelle le projet sera développé, mis en œuvre et exploité ;
  - Les modalités d'investissement du projet : montant global, détail du financement (fonds propres, fonds empruntés, subsides), etc. ;
  - Le phasage éventuel des investissements.

Le cas échéant, le plan d'affaires peut être assorti de conditions. Dans ce cas, leurs modalités de levée (non purement potestatives) doivent être claires et univoques.

- Les bilans et chiffres d'affaires publiés des trois derniers exercices ;
- Une copie des statuts (copie de l'acte constitutif et des actes modificatifs, ou des statuts coordonnés) et des cartes d'identité de ses gérants/administrateurs avec la publication de leurs pouvoirs au Moniteur belge.

Pourra être jugée non acceptable et être rejetée l'offre qui ne comportera pas les documents requis ci-avant.

Chaque candidat, dont l'offre sera jugée complète, restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de sélection.

Si une offre est déposée par plusieurs candidats personnes physiques et/ou morales, tous les candidats signataires seront tenus solidairement et indivisiblement par cet engagement, lequel subsistera même à l'égard de toute société qu'ils constitueraient ensuite entre eux et à qui ils cèderaient leurs droits.

## **9. MODALITÉS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES**

Le dossier de candidature devra être envoyé dans le délai imparti sur support papier par la poste ou tout autre organisme de courrier, et support électronique (format .pdf) aux adresses physique et électronique suivantes :

Deux exemplaires papier à l'adresse suivante :

À l'attention de Messieurs Lahssen MAZOUZ, Directeur général et Thomas DERMINE, Bourgmestre.  
Ville de Charleroi  
Place Vauban, 14-15  
6000 Charleroi

Exemplaire en version électronique aux adresses mails suivantes :

Info@charleroi.be

Le dossier de candidature devra parvenir à ces adresses pour le 14 septembre 2026 à 23h59 au plus tard. Le candidat prend toute disposition utile pour que son offre soit reçue dans ce délai. Les candidatures reçues au-delà de ce délai seront écartées.

## **10. CRITÈRES ET CHOIX DU CANDIDAT ACQUÉREUR**

Après réception des dossiers de candidatures, il sera procédé à l'examen de ceux-ci.

La Ville de Charleroi analysera la qualité du projet du candidat sur base des documents fournis pour établir le plan d'affaires (complétude, niveau de détails, état d'avancement et pertinence de la proposition).

## **11. PHASE DE NÉGOCIATION**

Dans le cadre de cette analyse des candidatures, la Ville de Charleroi pourra demander des précisions, informations ou documents complémentaires, et entamer des négociations.

Elle se réserve également le droit de ne pas retenir de candidat et d'annuler la présente procédure à tout moment et à quelque stade que ce soit, et ce sans que le candidat ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité.

Au terme du rapport d'analyse, un candidat sera sélectionné, le choix opéré et motivé sera communiqué à l'ensemble des candidats. Le candidat sélectionné sera ensuite invité à poursuivre en vue de la signature de l'acte authentique.

Chaque candidat restera tenu par son offre jusqu'au terme de la procédure de choix décrite ci-avant et plus particulièrement jusqu'à la notification faite aux différents candidats de la décision prise de poursuivre et de finaliser la négociation avec l'un d'entre eux. Le candidat retenu sera, quant à lui, tenu par son offre jusqu'à la signature de l'acte authentique.