



Wallonie

CERTIFICAT D'URBANISME n°1 / INFORMATIONS NOTARIALES

Maîtres,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 / Informations notariales réceptionnée en date du 30/05/2023 relative à un bien sis à la Place Ferrer, 3/ 4 à 6220 Fleurus cadastré Division 1, section D n°293A et appartenant à _____, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

A. (1)(2) Le bien en cause :

1° se trouve en Périmètre de Zone Protégée - RGB/ZPU/5129/A- AM du 30/08/2006 et zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Nous vous invitons à consulter les articles D.II.24 et suivants du Code afin de vous enquêter des prescriptions applicables pour le bien ;

~~2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme XXX ;~~

~~3° est situé en zone XXX au regard du projet de plan de secteur de Charleroi adopté par XXX du XX/XX/XXXX ;~~

4° est situé en :

- ~~— Zone XXX au regard du schéma de développement pluricommunal,~~
- ~~— Zone XXX au regard du projet de schéma de développement pluricommunal,~~
- ~~— Zone XXX au regard du schéma de développement communal adopté par XXX du XX/XX/XXXX,~~
- ~~— Zone XXX au regard du projet de schéma de développement communal adopté par XXX du XX/XX/XXXX,~~
- ~~— Zone XXX au regard du schéma d'orientation local n° XXX approuvé par XXX du XX/XX/XXXX et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité,~~
- ~~— Zone XXX au regard du projet de schéma d'orientation local n° XXX approuvé par XXX du XX/XX/XXXX,~~
- ~~— Zone XXX au regard du guide communal d'urbanisme approuvé par XXX du XX/XX/XXXX,~~
- ~~— Zone XXX au regard du projet de guide communal d'urbanisme approuvé par XXX du XX/XX/XXXX,~~
- ~~— Sur le lot n° XXX au regard du permis d'urbanisation n° XXX non périmé autorisé par XXX du XX/XX/XXXX ;~~

~~5° a) est soumis au droit de préemption arrêté par XXX du XX/XX/XXXX. Le(s) bénéficiaire(s) du droit de préemption est (sont) XXX ; b) est repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par XXX du XX/XX/XXXX. Le pouvoir expropriant est XXX ;~~



6° est :

- ~~situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;~~
- ~~— inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;~~
- ~~— classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;~~
- ~~— situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;~~
- localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine ;
- ~~— dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;~~

7° Bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées :

- Est repris au Plan d'Assainissement du Sous bassin Hydrographique (P.A.S.H.) en zone d'épuration Collective ;
- Est actuellement susceptible d'être raccordable à l'égout selon le P.A.S.H. ;

Bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide (Voirie asphaltée) et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

En ce qui concerne les impétrants (eau, gaz, électricité,...), nous vous invitons à contacter les sociétés dont la liste est en annexe ;

~~Est situé à proximité d'une ligne de grand transport de gaz. Nous vous invitons à contacter FLUXYS pour vous enquêter d'éventuelles obligations à ce sujet (adresse en annexe)~~

8° au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4 :

- a) Est exposé :
 - ~~— à un risque d'accident majeur (Pour les établissements « SEVESO », nous vous invitons à consulter le site www.seveso.be pour toutes informations);~~
 - ~~à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs (Aléa inondation);~~
- b) Est situé dans ou à proximité :
 - ~~— D'une réserve naturelle domaniale ou agréée ou d'une réserve forestière visé par l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;~~
 - ~~— D'une cavité souterraine d'intérêt scientifique;~~
 - ~~— D'une zone humide d'intérêt biologique;~~
 - ~~— Dans un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;~~

9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.



~~B. (1)(2) Nous vous invitons à consulter la Banque de données de l'état des sols wallons (BDES) du Service Public de Wallonie à l'adresse suivante : <http://dps.environnement.wallonie.be/bdes.html> afin d'obtenir les données concernant le bien au sens du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion des sols ;~~

C. (1)(2) Autres renseignements relatifs au bien : Le bien en cause :

~~1° fait l'objet d'une option particulière du schéma de développement de l'espace régional, à savoir XXX ;~~

~~2° N'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1^{er} janvier 1977 ;~~

~~A fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) après le 1^{er} janvier 1977 ;~~

~~3° A fait l'objet du (des) permis d'exploiter et/ou d'environnement et/ou permis unique suivant(s) ;~~

~~4° N'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;~~

~~A fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme N°1 suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) et datant de moins de deux ans ;~~

~~A fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme N°2 suivant(s) délivré(s) au(x) propriétaire(s) susmentionné(s) et datant de moins de deux ans ;~~

~~5° Est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau (VIVAQUA et SWDE) ;~~

~~6° Est situé dans le périmètre du site d'activité économique désaffecté suivant : XXX ;~~

~~7° Est frappé d'un arrêté d'insalubrité ;~~

~~8° Est situé dans une cité ;~~

~~9° a fait l'objet d'un permis de location ;~~

~~10° Est susceptible d'être situé dans une zone soumise à des impositions aéroportuaires. Nous vous invitons à vous enquérir d'éventuelles obligations auprès de l'aéroport Charleroi – Bruxelles-Sud (S.P.W.) (adresse en annexe) ;~~

~~11° Est situé en Zone d'Initiative Privilégiée (Z.I.P.) ;~~

~~12° Est repris dans un périmètre de remembrement légal~~

~~13° Est concerné par des règles particulières en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrières et sites désaffectés ;~~



14° ~~Est traversé et/ou longé par le cours d'eau « XXX » de XXX catégorie, et repris à l'Atlas des Cours d'eau (voir plan en annexe) ;~~

15° Est soumis à un alignement résultant d'un plan communal approuvé et/ou à un projet d'amélioration de voirie communale approuvé (voir extrait en annexe) ; Plan communal d'alignement " place Ferrer" approuvé AR du 16/02/1904; modifié par le CC du 20/9/2016 -

~~- Est susceptible d'être soumis à un alignement d'une route de la Région Wallonne. Nous vous invitons à contacter le S.P.W. pour vous enquérir d'éventuelles obligations à ce sujet (adresse en annexe) ;~~

~~— Est situé à proximité d'une autoroute. Est dès lors susceptible d'être soumis à un alignement par rapport à celle-ci et/ou à des règles résultant de sa proximité. Nous vous invitons à contacter le S.P.W. pour vous enquérir d'éventuelles obligations à ce sujet (adresse en annexe)~~

16° Est traversé et/ou longé par un sentier ou un chemin communal autre que la voie de desserte et repris à l'Atlas des Communications Vicinales (voir plan en annexe) ;

A titre uniquement informatif, nous vous invitons à consulter le site BALNAM : <http://www.balnam.be/carte>

17°-Est situé à proximité d'une voie de chemin de fer. Nous vous invitons à contacter la S.N.C.B. (adresse en annexe) ;

18° ~~Une infraction a été constatée par procès-verbal ;~~

19° ~~En ce qui concerne les taxes restants dues, nous transmettons votre demande à notre service Finances pour suite voulue ;~~

20° A fait l'objet d'un certificat de performance énergétique.

- (1) Biffer ou effacer les mentions inutiles.
- (2) Compléter.

Observation

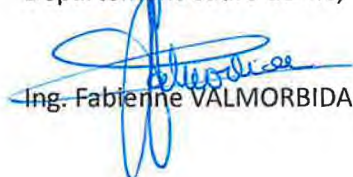
Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

En ce qui concerne l'existence d'autres permis ou certificats d'urbanisme non périmés, il n'est pas possible de vous répondre sans le nom des propriétaires successifs durant la période incriminée.

A Fleurus, le
Pour le Collège,

22 JUIN 2023

Par délégation,
La Chef de Bureau,
Département Cadre de vie,


Ing. Fabienne VALMORBIDA



Par délégation,
L'Echevin de l'Urbanisme et de
l'Environnement,


Mikhaël JACQUEMAIN





GUIDE RÉGIONAL D'URBANISME

Coordination officielle



CO
DT

CODE
DU DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL

SPW | Éditions



Art. 401. Rez-de-chaussée commerciaux.

L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage.

Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à l'approbation par l'Exécutif du périmètre délimité conformément aux annexes du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble.

Section 3 - Indications

Art. 395. Façades.

Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.

a) Largeur des façades.

La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal.

b) Hauteur des façades.

Les hauteurs sous corniches et faites doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent également aux façades des constructions qui sont situées en retrait par rapport à l'alignement des façades voisines.

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.

A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

Section 4 - Mesures finales

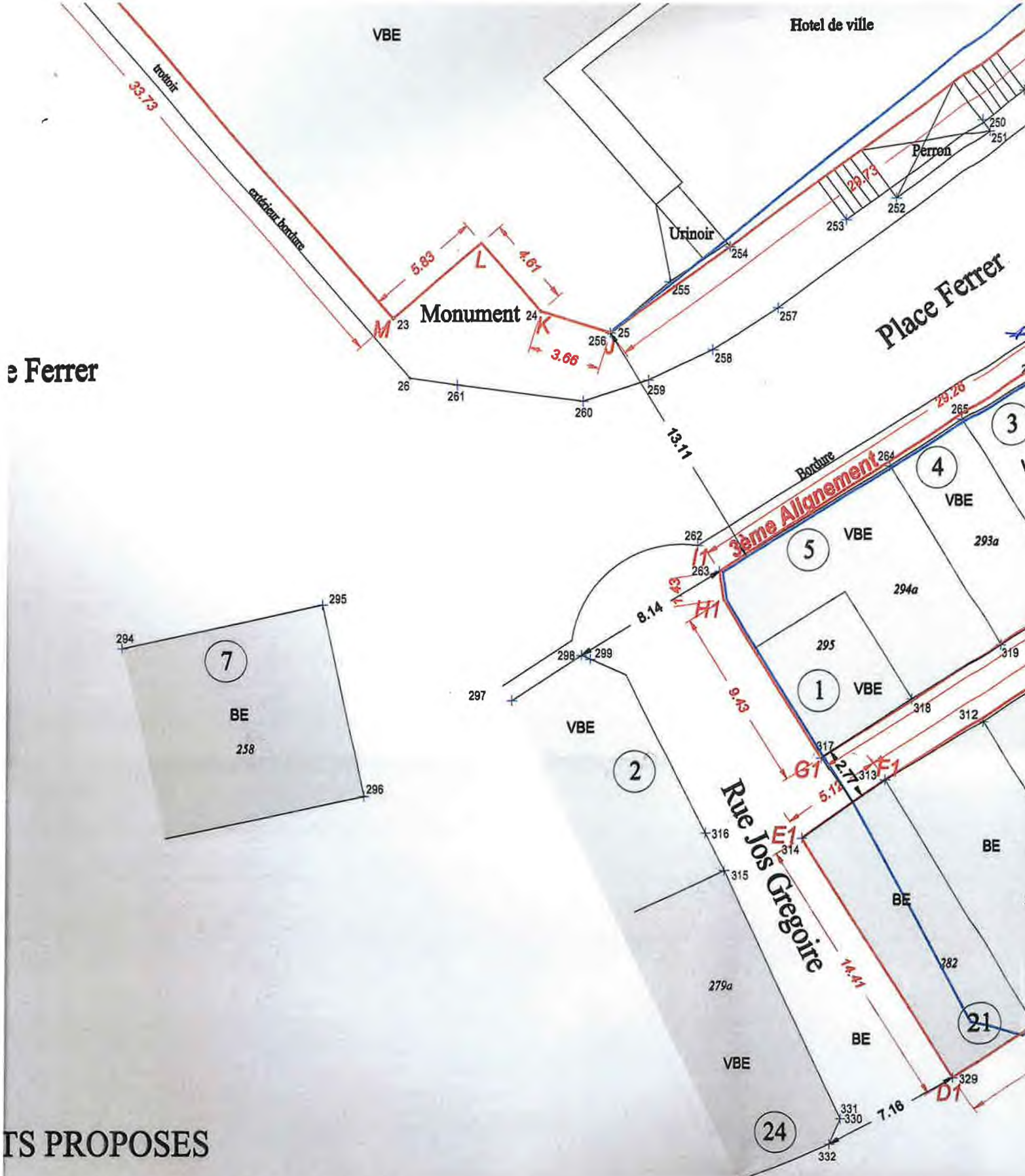
Art. 403. Les règlements communaux en vigueur au 1^{er} janvier 1977 seront adaptés aux présentes dispositions dans un délai d'un an.

EXPLOITANTS D'INSTALLATIONS SUR L'ENTITE DE FLEURUS

Pour toutes demandes de plan d'impétrants => plateforme KLIM CICC

ELECTRICITE ET GAZ	ORES	Odeur ou fuite de gaz : 0800/87 087 Panne et défaillance électrique : 078/78 78 00 J'ai trouvé une canalisation non répertoriée sur les plans : 078/78 78 00 Pour les impétrants : www.klim-cicc.be/ HYPERLINK " http://www.klim-cicc.be/ " HYPERLINK " http://www.klim-cicc.be/ " HYPERLINK " http://www.klim-cicc.be/ "
ELECTRICITE ET GAZ	ORES	Problèmes de réfections suite travaux ORES-> BOTWAL.RCH@ORES.BE Raccordements électricité ou gaz > https://extranet.ores.be/fr/work-demands/new-connection Déplacement impétrant -> BURETU.RCH@ORES.BE Pour l'éclairage public-> BOT-EP-SOL-TECH.RCH@ORES.BE
GAZ	FLUXYS	Secteur V : 071/34.94.50 infoworks@fluxys.be N° d'urgence – 24/24 et 7j/7 - Tél : 0800/90.102 ou 02/282.70.03
ELECTRICITE	ELIA	Tél : 0800/99.044 Tél : 0800/95.062 Tél : 081/23.77.00 Tél : 02/546.72.64 contactcentersud@elia.be
EAU	SWDE	Tel : 087/87.87.87. 24h/24, 7 jours /7 couillet@swde.be
EAU	VIVAQUA	Tél : 02/518.86.15 Installinfo@vivaqua.be
TELECOM	BELGACOM	Tel : 0800/11.037 chantier.a4@belgacom.be
TELECOM	VOO	Tel : 071/33.39.48 be.centre@staff.voo.be
TELECOM	PROXIMUS	Tel : 0800/14.553 – 0800/14.551 Tel : 02/205.40.00 infra@proximus.com
TELECOM	SCARLET	Tel : 02/275.33.11
TELECOM	ORANGE	Tél : 03/610.26.00 planaanvragen2@orange.be
Organisme de gestion aérienne	SKEYES	Service Urbanisme Tel : 02/206.22.46 Fax : 02/206.39 urba@skeyes.be

Direction des Risques industriels, géologiques et miniers	SPW –DG03	<p>Directeur : Briec QUEVY Tél : 081/33.61.60 - Tel : 081/33.51.16 - Fax : 081/33.51.22 dgarne@spw.wallonie.be ou briec.quevy@ spw.wallonie.be</p>
S.P.W. Routes	SPW-DGO1	<p>Tel : 071/27.05.58 aurore.vagner@spw.wallonie.be district.routes.charleroi@spw.wallonie.be Tél : 071/27.05.60 anthony.godani@spw.wallonie.be rue du Spinois, 48 6000 Charleroi</p>
P.A.E	IGRETEC	<p>Raccordement égout : 071/20.20.33 - nathalie.manchel@igretec.com impétrants : 071/20.20.63 - sabrina.nameche@igretec.com - vincent.sedonati@igretec.com</p>

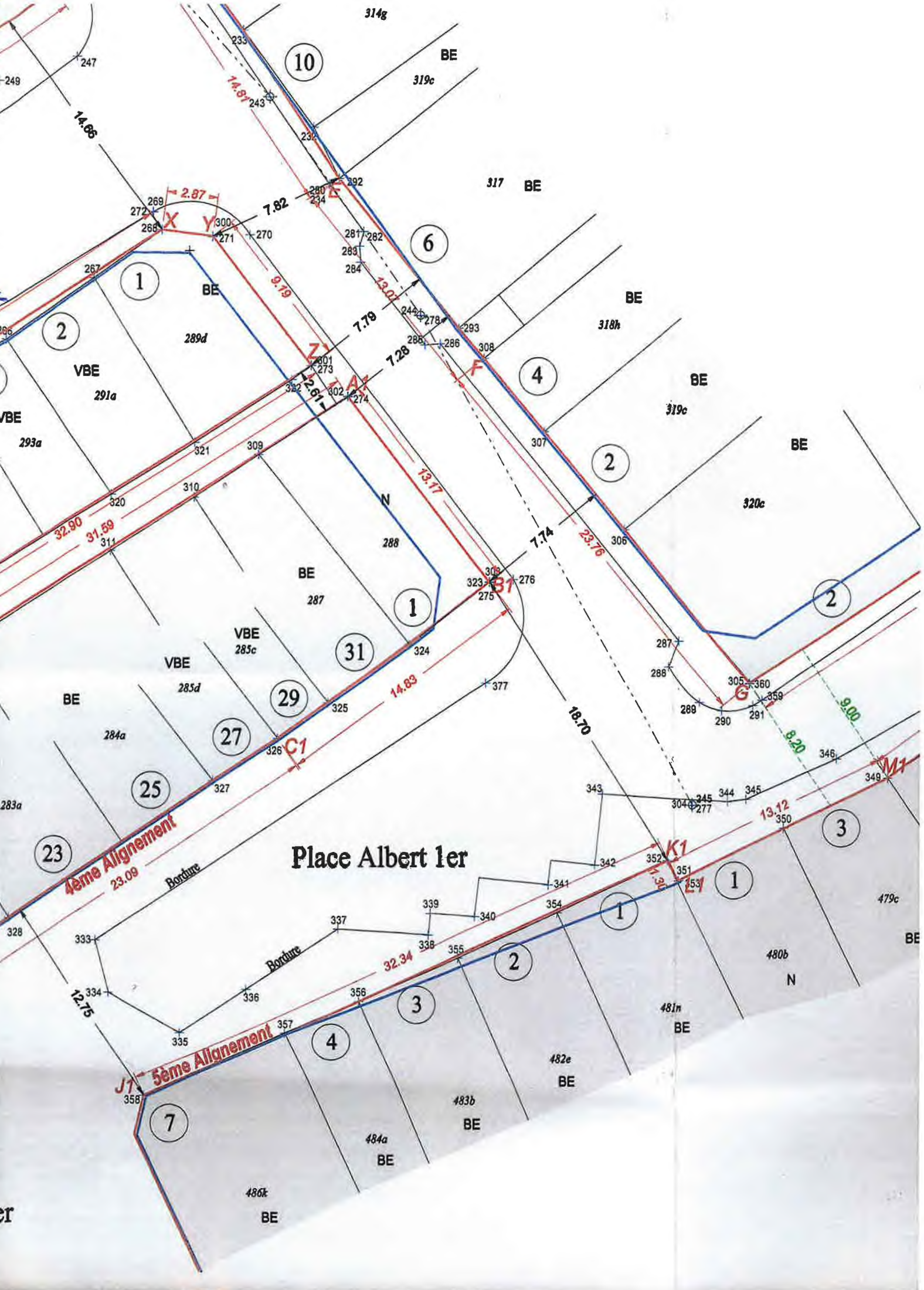


e Ferrer

TS PROPOSES

DU 16/02/1904 & 13/06/1904.

Place Albert 1e



Art. 403. Les règlements communaux sur les bâtisses approuvés avant le 2 janvier 1977 seront adaptés aux prescriptions du présent chapitre dans un délai d'un an.

GUIDE REGIONAL D'URBANISME

Coordination officieuse

Chapitre 1^{er} - Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme

Section 1^{ère} - Champ d'application

Art.393. En l'absence de schéma d'orientation local, le présent chapitre s'applique aux zones protégées en matière d'urbanisme dont le périmètre, approuvé par l'Exécutif, après avis des conseils communaux intéressés, est délimité conformément aux annexes 1 à 22.

Section 2 - Normes

Art. 394. Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel.

Toute modification des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur base d'un schéma d'orientation local, d'un périmètre de remembrement urbain arrêté par le Gouvernement ou d'un plan d'alignement approuvé.

Art. 398. Traitement du sol.

Les recouvrements de sol en pavés des rues, places, ruelles, impasses doivent être maintenus où ils existent.

L'usage de matériaux contemporains est permis à l'occasion d'aménagements de la voirie, pour autant qu'ils contribuent à maintenir ou rétablir le caractère traditionnel du recouvrement du sol.

Il peut être dérogé aux prescriptions de l'alinéa 1^{er}, lorsqu'il s'agit de voies principalement utilisées par la circulation de transit et qu'il n'existe pas d'itinéraire adéquat de contournement de la zone.

Art. 401. Rez-de-chaussée commerciaux.
L'aménagement des façades en rez-de-chaussée commerciaux ne peut en aucun cas déroger au premier étage.

Lors de la transformation pour une destination commerciale d'un immeuble, les trumeaux et les corniches ont été enlevés antérieurement, le périmètre délimité conformément aux prescriptions de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme doit être imposée lors d'une transformation ultérieure. Les trumeaux du premier étage, là où ils existent, doivent être établis à l'aplomb et dans l'axe de la vitrine sera éventuellement établie en harmonie avec l'immeuble.

Section 3 - Indications

Art. 395. Façades.

Les façades des immeubles sis à front de rue doivent être maintenues en harmonie avec la zone.

a) Largeur des façades.

La largeur des façades ne peut être modifiée sans la motivation du collège communal.

b) Hauteur des façades.

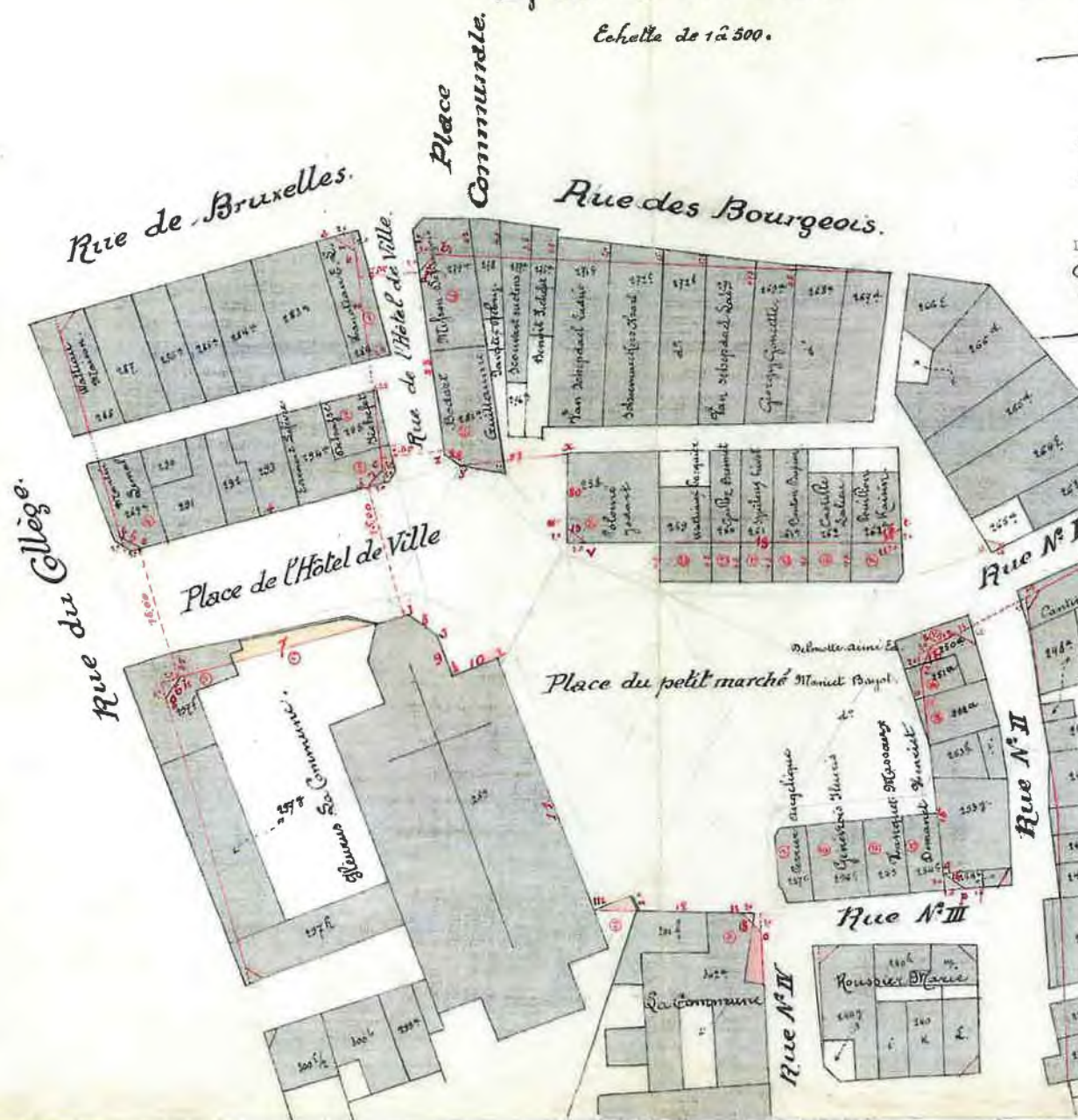
Les hauteurs sous corniches et faites doivent être en harmonie avec les hauteurs des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en harmonie avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent aux façades des constructions qui sont situées devant l'alignement des façades voisines.

Plan général d'alignement de la Rue de l'Hôtel de Ville.
 Place de l'Hôtel de Ville et place du petit marché.

Planancier

Echelle de 1 à 500.

N°2050



de la Rue de l'Hôtel de Ville.
et place du petit marché.

Levier

de 1 à 500.

N°2050 dressé par le commissaire Vayer sous le sceau
Gosselies, le 2 octobre 1903.
Rue Harigny

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communal de Fleurus
du 4 décembre 1903.

Le Secrétaire Communal,

Ch. Jacquemont

Le Bourgmestre

Paul Hensard

10 janvier 1904

des Bourgeois.

