



Fleurus, le 30 MARS 2026

Département Cadre de Vie

Vos Réfs. : 21402-03/OC
Nos Réfs. : FF/FV/sa/2026/144
Votre correspondant(e) :
Sébastien DUSART
071/820 388
urbanisme@fleurus.be

RECOMMANDE

Société Notariale Ghigny & Associés
Rue du Collège, 26
6220 Fleurus

Objet : Demande d'informations urbanistiques – certificat d'urbanisme n°1
Situation du bien : Rue de la Station, 88 à 6220 Fleurus
Coordonnées cadastrales : 1e division, FLEURUS, section C numéro 156L
Demandeur : Société Notariale Ghigny & Associés – références : votre courrier réceptionné en date du 18/03/2026 – 21402-03/OC
Coût : 75,81 € - Information concernant le paiement au verso

Maîtres,

Suite à votre honorée citée sous rubrique, nous vous adressons, en annexe, les renseignements demandés.

Complémentairement à ceux-ci, il faut noter que nous ne pouvons préjuger d'expropriations éventuelles de la part d'Administrations publiques ou autres.

Il est également à noter que nous ne sommes pas en possession des documents dont question à l'article D.IV.97 5° et D.VI.17 du CoDT. Il est d'ailleurs fort probable que leur élaboration prendra plusieurs années.

Au fur et à mesure de leur approbation nous en signifierons l'impact dans le cadre des renseignements habituels.

Pour ce qui est des permis ou certificats d'urbanisme non périmés postérieurs à l'année 1977, il n'est pas possible de vous répondre sans le nom des propriétaires successifs durant la période incriminée.

Nous vous prions d'agréer, Maîtres, l'expression de nos sincères salutations.

Par délégation,
La Cheffe de Bureau,
Département cadre de vie,

Ing. Fabienne VALMORBIDA



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

Fabrice FONTAINE



REDEVANCE POUR LA RECHERCHE DE RENSEIGNEMENTS

Application de la délibération du Conseil Communal prise en séance du 15/12/2025.

Objet : Demande d'informations urbanistiques – certificat d'urbanisme n°1
Situation du bien : Rue de la Station, 88 à 6220 Fleurus
Coordonnées cadastrales : 1e division, FLEURUS, section C numéro 156L
Demandeur : Société Notariale Ghigny & Associés – références : votre courrier réceptionné en date du 18/03/2026 – 21402-03/OC

Le demandeur susmentionné DOIT la somme détaillée ci-dessous pour les renseignements sollicités par son courrier relatif à la demande dont objet sous rubrique.

Une redevance par propriétaire (personne privée, société, indivision,...) est calculée de la manière suivante :

- De un à deux biens contigus : 75 €
- Plus de deux biens contigus : 100 €

Chaque bien (groupe de biens) non attenant fait l'objet d'un calcul similaire. Celui-ci est repris, pour chacun d'eux, sur un document distinct.

Le coût unitaire des photocopies A4 explicatives est de 0,15 € en noir et blanc et 0,17 € en couleur. Le coût unitaire des photocopies A3 explicatives est de 0,62 € en noir et blanc et 1,04 € en couleur.

Pour ce qui est du cas défini en objet, il s'agit d'un à deux biens contigus et sont également jointes au présent document :

- 3 photocopies A4 couleur ;
- 0 photocopie(s) A3 couleur ;
- 2 photocopies A4 noir et blanc ;
- 0 photocopie(s) A3 noir et blanc.

Le coût total s'élève à **75,81 €.**

La somme due doit être versée **dès réception** sur le compte n° **BE52 3630 9681 2609** de la recette communale avec la communication structurée suivante : **+++707/6600/23962+++.**

Fait à Fleurus, le 26/03/2026

Dressé par l'Agent Technique,


Sébastien DUSART





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 18/03/2026 relative à un bien sis à la Rue de la Station, 88 à 6220 Fleurus cadastré Division 1, section C n°156L et appartenant à [REDACTED]

[REDACTED] 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 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 enquérir 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 ;~~
- Dans le périmètre d'application du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines Communes en matière d'urbanisme (RGB/ZPU/5129/A - 52021-ZPU-0001-02) approuvé par l'Arrêté ministériel du 30/08/2006. (voir annexe) ;



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 en pavés) 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 enquérir 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 :

Dossier n°1993/109 - Décision du 25 octobre 1993 - Remplacement d'une demi-brique de façade et modification de baies de l'immeuble.

Dossier n°1996/068 - Décision du 20 août 1996 - Pose de plaquettes imitation briques sur le pignon et la façade arrière. ;

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° OUI - Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) 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) : OUI - Le bien est repris dans la zone D' du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) et dans la zone D du Plan de Développement à Long Terme (P.D.L.T.) ;



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 : Route sous gestion de la région wallonne. Alignement fixé par le Service public de Wallonie (SPW Mobilité et Infrastructures – District routier de Charleroi) ;

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 (moins de 100m) 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.

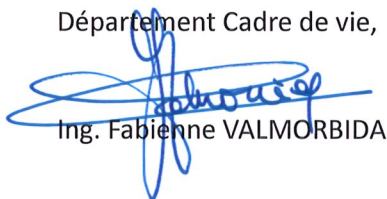
Observation

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 **30 MARS 2026**
Pour le Collège,

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


Ing. Fabienne VALMORBIDA



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


Fabrice FONTAINE

