Annexe 16

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 16/10/2026 relative à un bien sis à la Rue Emile Vandervelde, 78 à 6220 Fleurus cadastré Division 1, section D n°748V 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 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 ZPU/5129/1 approuvée par Arrêté ministériel du 30 août 2006 ;

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 lotissement / permis d'urbanisation n° xxxx non périmé autorisé par xx du xx ;~~
- ~~périmètre de reconnaissance économique~~

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 1er 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 1er 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 1er janvier 1977 : 1976/39- Transformation et construction d'une chambre – CC 11/8/76 ;

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° N'est pas 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)~~ ;
~~Est repris dans le Plan de Développement à Long Terme ;~~
~~Est repris dans le Plan d'Exposition au Bruit ;~~

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

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

13° Risque naturel ou contrainte géotechnique :
~~Présence puits de mines~~ ;
~~Présence potentielle d'anciens puits de mines ;~~
~~Présences de minières de fer ;~~

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° Alignement : Plan communal d'alignement du chemin 5 approuvé par AR du 8/12/1903 ;

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~~

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

18° ~~Infraction CoDT - Infraction CWATUP~~

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 13 NOV. 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

Commune de Fleurus.

Plan général d'alignement du chemin N° ____ dit rue de Châtelet

Plan terrier.

Echelle de 1/2 500.

Dressé par le Commissaire Voyer soussigné.
Gosselies le 15 avril 1903
Le Voyer

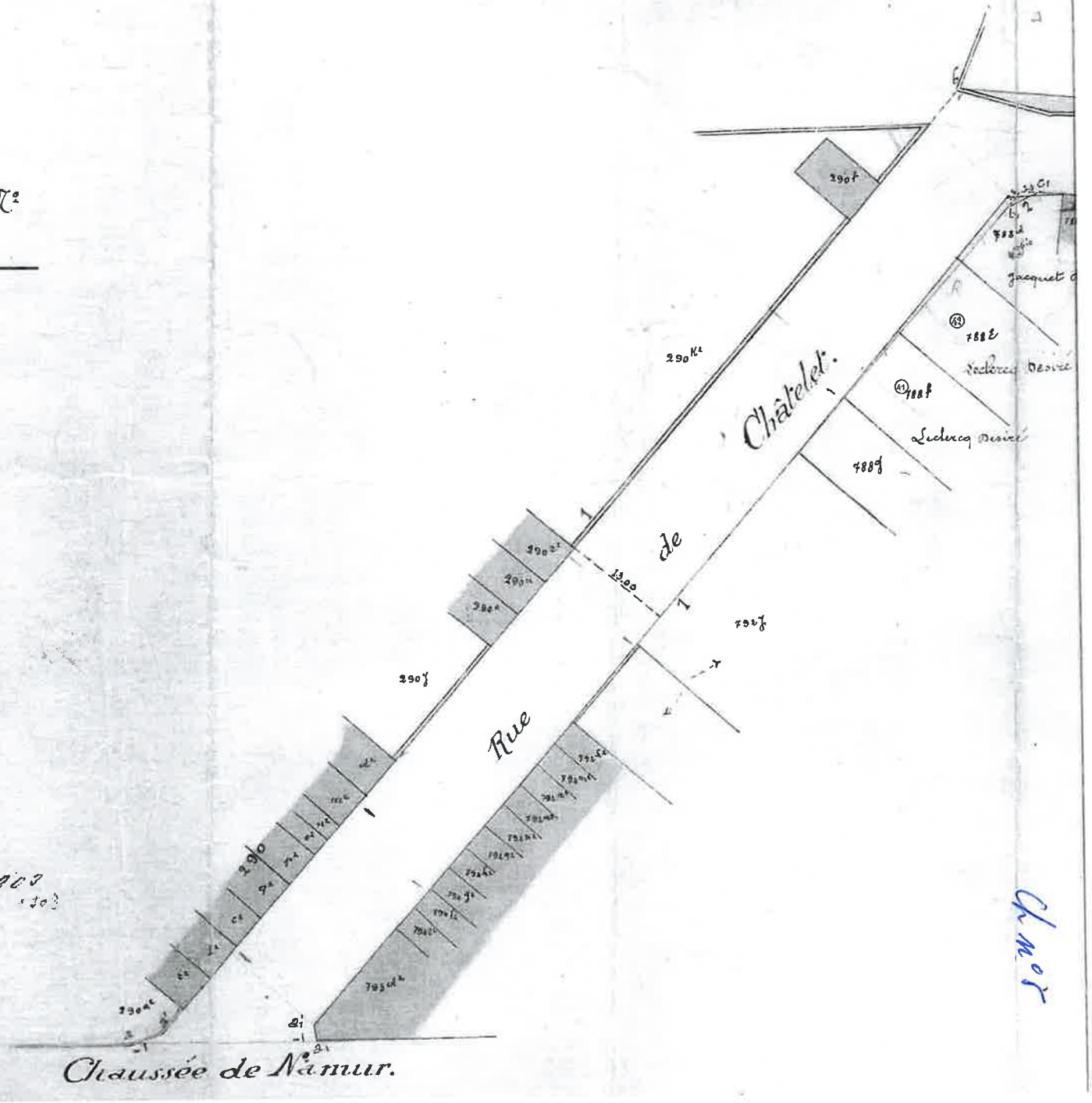
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communal de Fleurus
du 29 Avril 1903.

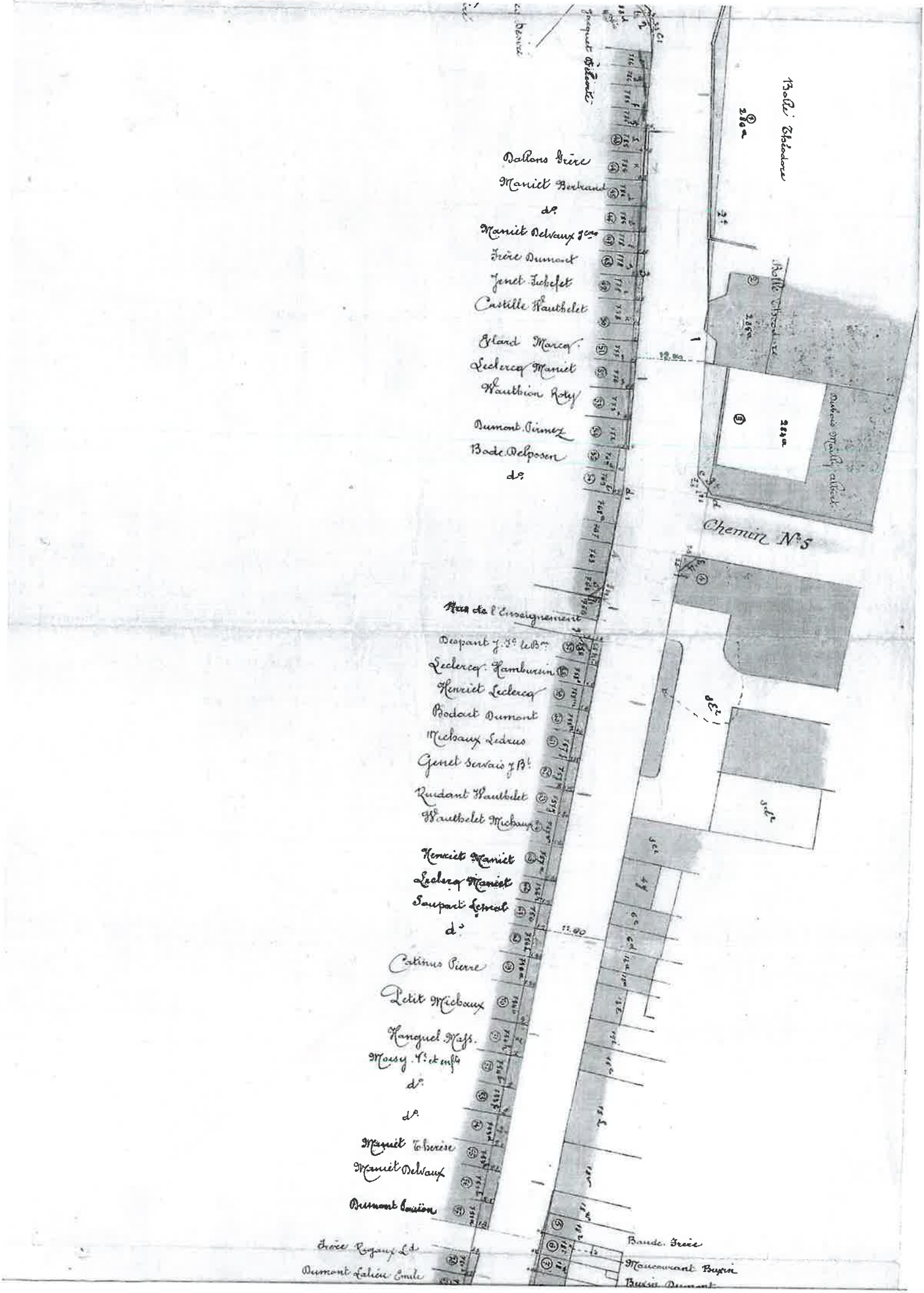
Le Secrétaire Communal,

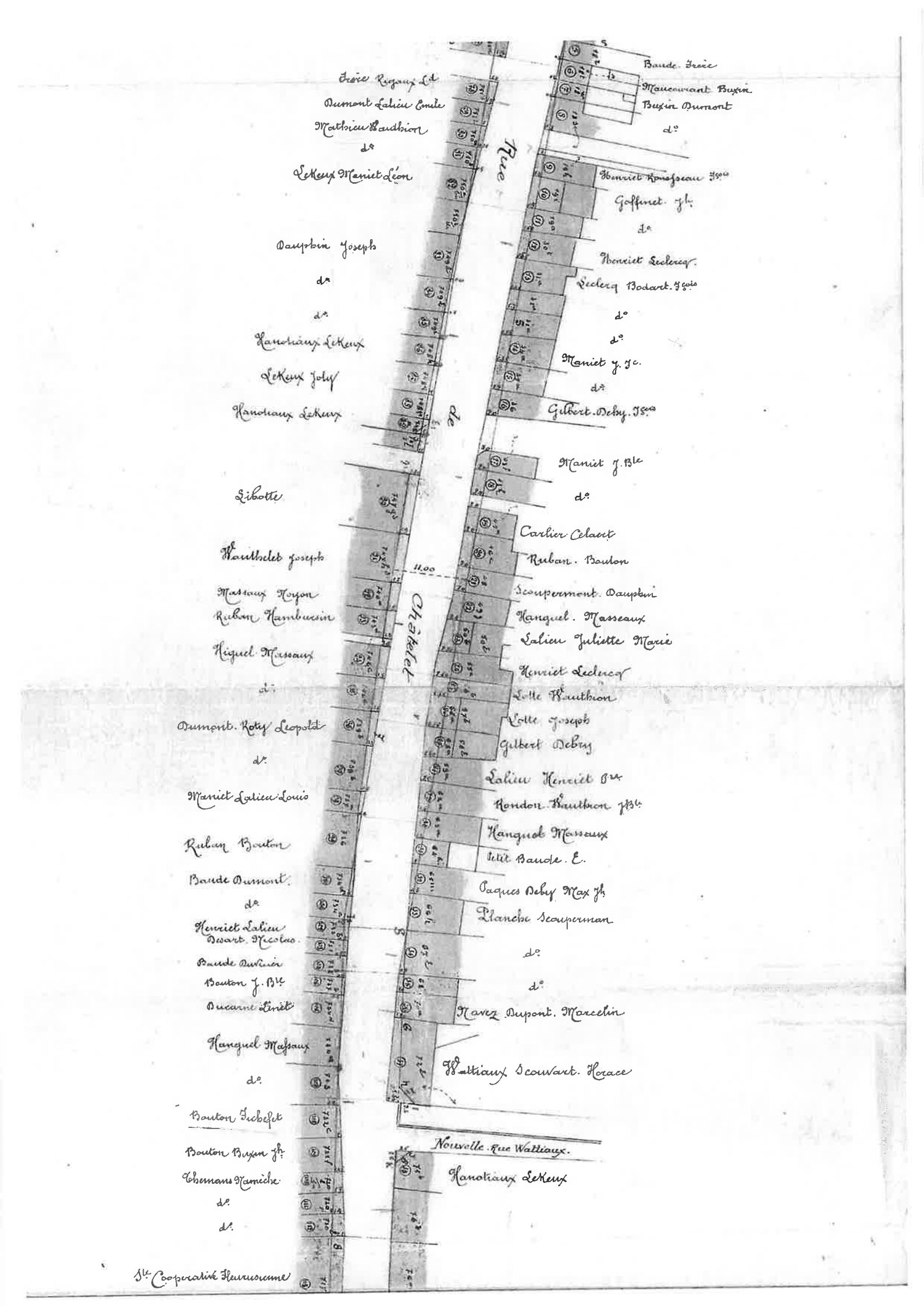
Les Bourgmestre,
Paul Vassart
Echevin

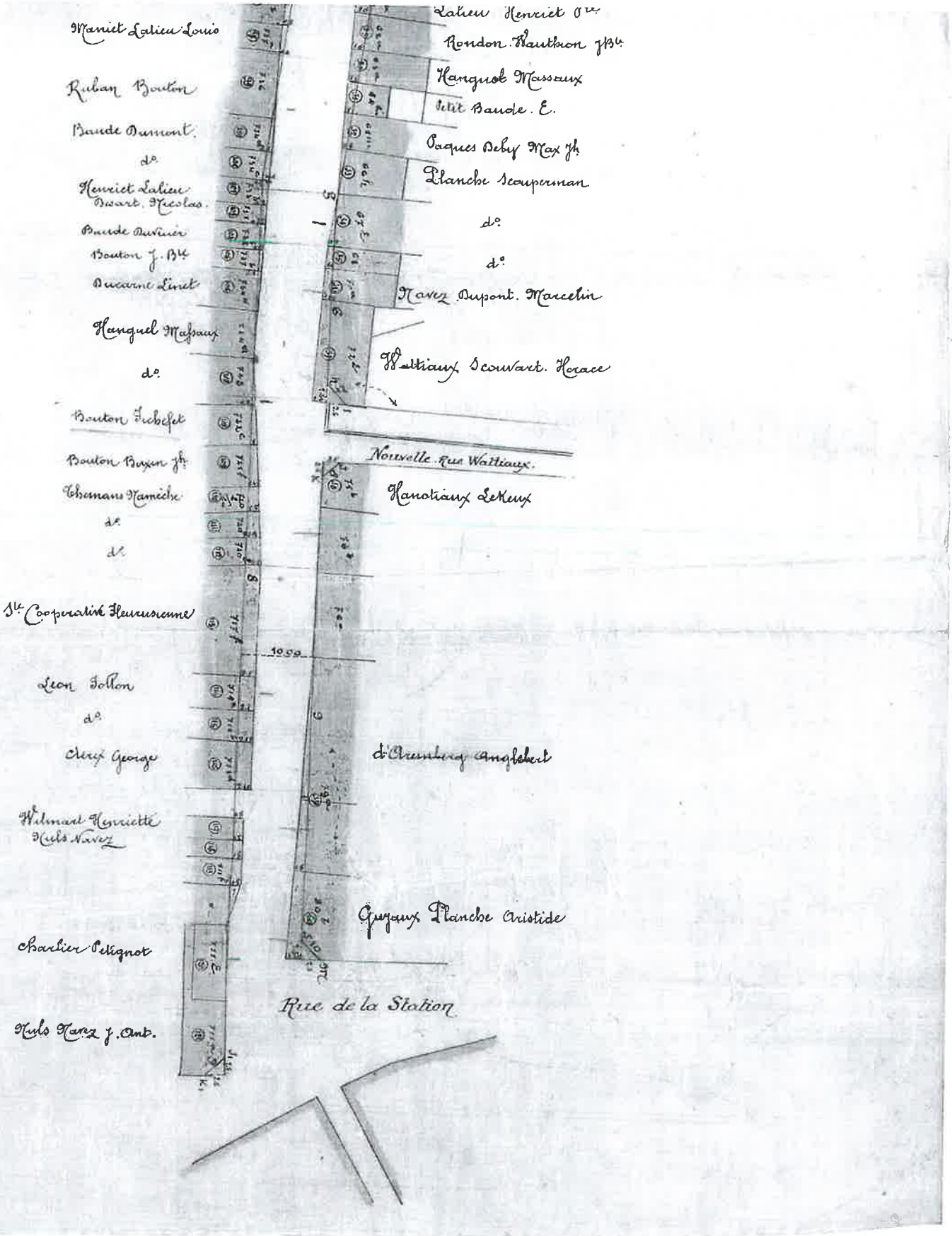
Approuvé par Arrêté Royal du 8 2bre 1903

Le Ministre.



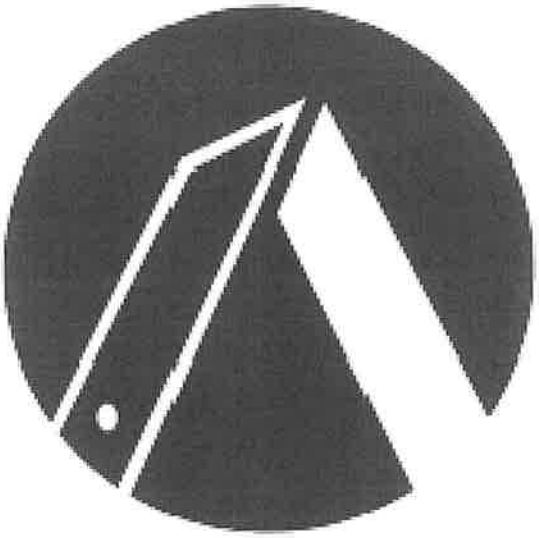

Dallons Frère
Maniet Bertrand
dº
Maniet Delvaux Jean
Frère Dumont
Jenet Tchefet
Castille Wauthelet
Eyland Marcq.
Leclercq Maniet
Wauthion Roty
Dumont Pirmez
Bode Delposen
dº
Rue de l'Enseignement
Despant J. Bte Le Bon
Leclercq Hamburgin
Henriet Leclercq
Bodart Dumont
Michaux Ledieu
Genet Servais J. Bte
Rudant Wauthelet
Wauthelet Michaux
Henriet Maniet
Leclercq Maniet
Soupart Lenoel
dº
Catinus Pierre
Petit Michaux
Hanquet Maths.
Mousy Vve et enfts
dº
dº
Maniet Thérèse
Maniet Delvaux
Dumont Louison
Frère Rogaux Ed.
Dumont Lalieu Emile
Bande. Frère
Mancourant Bugin
Bugin Dumont
Chemin Nº 5
Rue Théodore
Rue Marly Gilard


Baude. Frère
Mauceaunant Buyen
Buyen Dumont
d°
Henriet Rousseau Jeune
Goffinet. Jh.
d°
Henriet Leclercq
Leclercq Bodart. Jeune
d°
d°
Maniet J. Jh.
d°
Gilbert. Debry. Jeune
Maniet J. Ble
d°
Carlier Celaert
Ruban. Boulon
Scouperment. Dauphin
Hanquet. Masseaux
Lalieu Juliette Marie
Henriet Leclercq
Lelle Wauthion
Lelle Joseph
Gilbert Debry
Lalieu Henriet Bte
Rondon Wauthion Jh.
Hanquet Masseaux
Petit Baude. E.
Paques Debry Max Jh.
Planche Scouperman
d°
d°
Marez Dupont. Marcelin
Watteaux Scouvart. Horace
Nouvelle Rue Watteaux.
Hanotiaux LeKeux
Frère Rigaux Lt
Dumont Lalieu Emile
Mathieu Wauthion
d°
LeKeux Maniet Léon
Dauphin Joseph
d°
d°
Hanotiaux LeKeux
LeKeux Joly
Hanotiaux LeKeux
Libotte
Wauthelet Joseph
Masseaux Noyon
Ruban Hamburgin
Hiquet Masseaux
d°
Dumont. Roty Leopold
d°
Maniet Lalieu Louis
Ruban Boulon
Baude Dumont
d°
Henriet Lalieu
Dwart. Nicolas
Baude Durieu
Boulon J. Ble
Ducarne Linet
Hanquet Masseaux
d°
Boulon Tschepet
Boulon Buyen Jh.
Chemans Manicke
d°
d°
Ste Cooperative Heureuseme
Rue de Chatelet
11.00


Maniet Lalieu Louis
Ruban Bouton
Baude Dumont
dº
Henriet Lalieu Duart. Nicolas.
Baude Duvivier
Bouton J. Bte
Ducarne Linet
Hanquet Massaux
dº
Bouton Debefet
Bouton Buxin jh
Thomans Maréche
dº
dº
Ste Coopérative Heureuseme
Léon Dollon
dº
Clerx George
Wilmart Henriette Vve Nuls Navez
Barlier Pelignot
Nuls Navez J. Amb.
Lalieu Henriet Vve
Rondon Nauthron jhte
Hanquet Massaux
Petit Baude. E.
Paques Debry Max jh
Planche Scouperman
dº
dº
Navez Dupont. Marcelin
Wattiaux Scouvart. Horace
Nouvelle Rue Wattiaux.
Hanotiaux Lekeux
1000
d'Arenberg Anglebert
Guyaux Planche Aristide
Rue de la Station

GUIDE RÉGIONAL D'URBANISME

Coordination officieuse



CODT | CODE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

SPW | Éditions

Wallonie

GUIDE REGIONAL D'URBANISME
Coordination officieuse

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

Section 1ère - 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 1er, 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 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 faîtes 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.

c) Matériaux des façades.
Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.
d) Pignons, façades latérales et façades arrière.
Les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrières devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue.

Art. 396. Toitures.
La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.
a) Pentes.
Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue.
L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faîtage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.
Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne seront admis que s'ils sont compatibles avec le caractère de l'architecture locale ; il en va de même pour les coyaux.
b) Matériaux.
Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens.

Art. 397. Zones de cours et jardins.
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.
La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé.
Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant.

Art. 399. Conduites, câbles et canalisations.
La construction de galeries techniques regroupant les principales canalisations peut être prescrite lors de travaux de restructuration de quartiers.
Les câbles électriques, téléphoniques et de télédistribution seront enterrés. En cas d'impossibilité, ils seront placés sous corniche ou sur bandeau, de façon à les rendre les plus discrets possibles.

Art. 400. Mobilier urbain.
Le collège doit justifier tout projet d'installation de mobilier urbain tel que: lampadaire, fontaine, abri banc, poubelle, plaque d'indication de rue, etc. par une étude portant sur les dimensions, le graphisme, les couleurs et les matériaux proposés.

Art. 402. Parcage des véhicules.
Tout nouvel emplacement de parcage à ciel ouvert sera recouvert de pavés.
La plantation d'arbre feuillu à haute tige pour quatre emplacements de voitures peut être rendue obligatoire.
L'abattage d'arbres effectué dans le but de dégager un ou plusieurs emplacements de parcage pour véhicules est interdit.

Section 4 - Mesures finales

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.

VILLE DE
FLEURUS

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 Arrachage de câbles + canalisations non répertoriées sur les plans : 078/78 78 00 Problèmes de réfections à la suite de travaux ORES-> BOTWAL.RCH@ORES.BE
GAZ	FLUXYS	N° d'urgence : 0800/90.102 Tél : 02/282.29.24 David PAUWELS – tél : 02/234.45.13 Michaël FRIPPIAT – tél : 02/234.45.12 infoworks@fluxys.com
ELECTRICITE	ELIA	Tél : 081/23.70.11 contactcentersud@elia.be
EAU	SWDE	Tel : 087/87.87.87. bat.charleroi@swde.be
EAU	VIVAQUA	Tél : 02/518.86.15 info@vivaqua.be – installinfo@vivaqua.be
TELECOM	VOO	Tél : 02/850.96.58 do.infra@staff.voo.be
TELECOM	PROXIMUS	Tél : 0800/14.552 – service informations chantiers relation4.2@proximus.com infra@proximus.com
TELECOM	SCARLET	Tél : 02/275.27.27 + Voir PROXIMUS
TELECOM	UNIFIBER	Tél : 02/790.66.00 contact@unifiber.be
TELECOM	ORANGE	planaanvragen2@orange.be

VILLE DE
FLEURUS

Organisme de gestion aérienne	SKEYES	Tel : 02/206.21.11 urba@skeyes.be
Direction des Risques industriels, géologiques et miniers	SPW-DRIGM	Tél. : 081/33.61.32 risques.environnement@spw.wallonie.be
S.P.W. Routes	SPW-DGO1	Tél : 071/27.05.60 N° Vert : 1718 district.routes.charleroi@spw.wallonie.be
P.A.E.	IGRETEC	Tél : 071/200.100 bureautech@igretec.com
SNCB	SNCB Stations – Opérations Support (10-08 – B-ST.021)	Rue de France, 91 à 1070 ANDERLECHT gebouwen.terreinen@belgiantrain.be

N.B. la liste des entrepreneurs agréés en travaux routiers peut être obtenue sur le site du S.P.F. ==> economie.fgov.be.