



Fleurus, le

07 OCT. 2024

Département Cadre de Vie

RECOMMANDE

Vos réf : 21736-01/CS

Nos réf :

MJ/FV/gb/E242129/2024/384

Société Notariale Ghigny & Associés

Rue du Collège, 26

6220 Fleurus

Votre correspondant(e) :

Delphine DIERICK

071/820 383

urbanisme@fleurus.be

Objet : Demande d'informations urbanistiques – certificat d'urbanisme n°1
Situation du bien : Route de Gosselies, 271 à 6220 Fleurus
Coordonnées cadastrales : 1e division, FLEURUS, section C numéro 51H2
Demandeur : Société Notariale Ghigny & Associés – références : votre courrier réceptionné en date du 05/09/2024 – 21736-01/CS
Coût : 51,64 € - 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 Chef de Bureau,
Département cadre de vie,



Ing. Fabienne VALMORBIDA

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



Mikhaël JACQUEMAIN

REDEVANCE POUR LA RECHERCHE DE RENSEIGNEMENTS

Application de la délibération du Conseil Communal prise en séance du 21/10/2019.

Objet : Demande d'informations urbanistiques – certificat d'urbanisme n°1
Situation du bien : Route de Gosselies 271 à 6220 Fleurus
Coordonnées cadastrales : 1e division, FLEURUS, section C numéro 51H2
Demandeur : Société Notariale Ghigny & Associés – références : votre courrier réceptionné en date du 05/09/2024 – 21736-01/CS

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 : 50 €
- De trois à cinq biens contigus : 75 €
- Plus de cinq 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 0,62 € en couleur. Le coût unitaire des photocopies A3 explicatives est de 0,17 € en noir et blanc et 1,04 € en couleur.

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

- 0 photocopie(s) A4 couleur ;
- 1 photocopie(s) A3 couleur ;
- 4 photocopies A4 noir et blanc ;
- 0 photocopie(s) A3 noir et blanc.

Le coût total s'élève à **51,64 €**.

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 : **++707/4600/64627+++**.

Fait à Fleurus, le 24/09/2024

Dressé par l'Agent Technique,

Delphine DIERICK





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 05/09/2024 relative à un bien sis à la Route de Gosselies, 271 à 6220 Fleurus cadastré Division 1, section C n°51H2 et appartenant à [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° au regard du lotissement / permis d'urbanisation n° 10.129/1L-32.E.1639 non périmé autorisé par CE du 24/05/1961 ;

~~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° 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) ;~~

~~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);~~

~~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,

07 OCT. 2024

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

Seance du 24 mai 1961.

18

Présents: MM. R. BENIT, Bourgmestre-Président;
L. ALLARD, Echevin;
R. RIGUET, Secrétaire communal.

Objet: Lotissement route de Gosselies, lieu-dit "Hameau de la Marcelle" - Propriété de Mr. Carlos VAN WILDERS - Prescriptions urbanistiques.

LE COLLEGE,

Vu le plan de lotissement des terrains situés à front de la route de Gosselies, au lieu-dit: "Hameau de la Marcelle" à Fleurus, cadastrés S-on C, n° 48b, 49, 51E et S-on A n° 164c, appartenant à Monsieur Carlos VAN WILDERS, de Clermont lez-Walcourt;

Vu les propositions de Monsieur le Directeur provincial de l'Urbanisme, à Mons, contenues dans ses dépêches du 4 avril 1961, n° 10.129/11 - 32.E.1639 et du 15 mai 1961, n° 10.129 - 1 L - 32;

A l'unanimité, DECIDE:

Les prescriptions urbanistiques ci-après seront appliquées aux constructions à ériger sur les différents terrains lotis:

1. Les terrains seront réservés à la construction d'immeubles isolés sauf pour les lots 1 et 2, 3 et 4, 7 et 8, 11 et 12, qui seront réservés à des bâtiments jumelés;
2. Les bâtiments auront le front de bâtisse avant en recul de 6m. sur un alignement situé à 19m. de l'alignement décrété du côté opposé au lotissement;
3. Les zones latérales de non oedificandi à respecter de chaque côté des constructions ou groupes seront de 2m50 minimum;
4. La construction d'immeubles à usage d'habitations est seule autorisée. Le commerce peut être admis pour autant qu'il n'exige pas d'installations en appareils pouvant nuire à la tranquillité du voisinage;
5. Toutes les constructions devront concourir par leur architecture et le choix de leurs matériaux à conférer à l'ensemble du quartier le meilleur aspect architectural;
6. Les garages privés seront autorisés soit au rez-de-chaussée dans le corps du bâtiment principal, soit dans la zone de cours et jardins à une distance de 5 mètres de la façade arrière;
7. Les annexes, sauf le cas de garages dans la zone de cours et jardins, ne seront pas admises.
8. Les façades principale, latérales et postérieure seront étudiées et réalisées de façon à former un ensemble architectural équilibré. Les matériaux employés seront de même teinte, même format et de même texture pour les façades principales et latérales;
9. Les immeubles auront un étage maximum;
10. La hauteur minima des pièces d'habitation entre parquet et plafond sera respectivement de 2m.60 pour le rez-de-chaussée et de 2m.50 pour l'étage;
11. Tout bâtiment présentant une architecture et des matériaux

ne s'harmonisant pas avec l'ensemble du quartier sera refusé;

Les constructions dont les matériaux prédominants seront le bois et le béton ne seront pas admises.

Cette prescription a pour but d'empêcher d'une part la construction tout bois, genre chalet de week-end et d'autre part d'ériger des immeubles dont le béton est le matériau dominant comme parement.

12. La profondeur des bâtiments sera de 20m. maximum pour les immeubles isolés et de 12m. maximum pour les immeubles jumelés à laquelle pourra être prévue une zone d'annexes de 5m. de profondeur maximum. Les annexes seront également jumelées et ne pourront avoir une largeur supérieure au 2/3 de la largeur de la façade postérieure du bâtiment principal;
13. Les clôtures à rue seront constituées par un muret d'avant-cour construit avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour le bâtiment principal. La hauteur maximum sera de 0,60m. Ce muret pourra être doublé d'une haie vive retournée à 1m. de hauteur. Les clôtures latérales seront établies mitoyennes, elles seront constituées par un muret en maçonnerie ou en dalles de béton d'une hauteur de 0,40m et surmonté d'un treillis genre Ursus - hauteur maximum de l'ensemble: 1,20m;
14. Chaque immeuble sera équipé d'une fosse septique;
15. Le propriétaire des terrains établira à ses frais une canalisation d'égout de 0,50m minimum de diamètre avec cheminées de visite distantes de 50m. maximum; Cet égout se raccordera au ruisseau par une tête d'aqueduc en maçonnerie; il se déversera 0,20m. au-dessus du tirant d'eau normal. Ces égouts seront cédés gratuitement à la Ville de Fleurus à charge pour celle-ci de les entretenir.

En séance, les jour, mois et an que dessus.

PAR LE COLLEGE:

Le Secrétaire communal,
R. HIGUET.

Le Bourgmestre-Président,
R. BENIT.

POUR EXTRAIT CONFORME:

Le Secrétaire,



Le Bourgmestre,

