

Étude notariale Quiévrain Salvatore CONIGLIO
Rue de Valenciennes 15
7380 QUIÉVRAIN

Agents traitants :

Mme Ann Jonas - *Responsable de Service*

☎ : 065/450.464 - ann.jonas@quievrain.be

Mme Audrey Vanconeghem - *Agent administratif*

☎ : 065/450.475 - audrey.vanconeghem@quievrain.be

Votre communication du

Vos références

Nos références

AJ/URBA/AV/CU1/2026/123

Date

Le 17 août 2026

Objet : CERTIFICAT D'URBANISME N°1
(articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT)

Cher Maître,

En réponse à votre demande, 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).

Le bien concerné :

Adresse : QUIÉVRAIN, rue de Valenciennes 37

Cadastre : division 1, section A, n° 1342 M

Propriétaire :

Nous vous sig;
paiement se t

cument administratif est soumis au paiement d'une redevance dont les modalités de
JS.

Nous vous remercions d'avance d'utiliser exclusivement les données reprises ci-dessous dans votre virement bancaire.

Numéro de compte : BE49 0910 0040 1971

Montant à payer : 20 €

Communication : CU1/2026/123/Doss.ROCK-SAMSON.

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat et le fond de parcelle se situe en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de MONS-BORINAGE adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;



2° se trouve en centralité urbaine au regard du Schéma de Développement Territorial en vigueur depuis le 1^{er} août 2024 ;

3° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :

- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441)
- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16)
- ~~Guide régional sur les bâtisses en site rural (GCBSR art. 417 à 430)~~

4° est situé :

- en zone de centre-ville à forte densité, sur un axe de commerces et de services et le fond de parcelle se situe en zone de services publics et d'équipement communautaire au regard du schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal) approuvé par le Ministre compétent le 6 septembre 2006 ;
- ~~- en au regard d'un projet de schéma d'orientation local~~
- ~~- en au regard d'un projet de guide communal d'urbanisme~~
- ~~- en au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ...~~
- ~~- dans le périmètre du guide communal d'urbanisme relatif aux enseignes et aux panneaux publicitaires~~
- ~~- situé dans le périmètre du permis d'urbanisation n° (Code interne) (Code DGO4 :)~~
- ~~non périmé, autorisé par en date du~~
- à un bien situé dans le schéma d'orientation local portant la référence 53068-PCA-0001, non périmé et autorisé en date du 18 décembre 1952 ;

5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation

6° est situé :

- dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code ;
- dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du Code ;
- dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du Code ;
- dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code ;
- dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du Code (Arrêté du Gouvernement wallon du 28 novembre 2013 relatif à la reconnaissance de l'opération de rénovation urbaine du Centre de Quiévrain) ;

7° est :

- inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;
- visé par une procédure de classement ou classé, au sens du même Code ;
- situé dans une zone de protection du même Code ;
- visé à la carte archéologique au sens du même Code ;
- repris au titre de Monument à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) ;

8° bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

~~9° le bien, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4,~~

- ~~- se situe dans une zone de consultation de la DRIGM concernant la présence de puit(s) de mine(s)~~
- ~~- est repris comme terils d'un point de vue aménagement et urbanisme et dont le libellé est « N°12 Avaleresse (Baisieux) » ;~~

10° est situé en zone de régime d'assainissement :

- collectif : station d'épuration collective : existante / ~~non existante~~ au PASH (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique - cfr <http://www.spge.be>)

~~— autonome : périmètre reconnu / zone agricole au PASH (Plan d'assainissement par Sous-bassin Hydrographique — cfr <http://www.spge.be>) ;~~

11° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols et d'application au 1^{er} janvier 2019 sont les suivantes (cfr <http://www.bdes.wallonie.be>) :

- bien situé en zone blanche c'est-à-dire sans information (et donc pas nécessairement non polluée)

~~**12°** est situé dans un périmètre de 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 la flore sauvages ;~~

~~**13°** est situé dans le périmètre du Parc Naturel des Hauts Pays, territoire désigné en vertu de 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 la flore sauvages ;~~

~~**14°** est traversé / longé par le cours d'eau dénommé « ... »~~

15° est repris sur la cartographie de l'aléa d'inondation du sous bassin hydrographique de la Haine revue et approuvée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016, en zone d'aléa d'inondation élevé par débordement ;

~~**16°** est repris sur la cartographie LIDAXES — Risque de ruissellement concentré à valeur : surface collectée en amont de ... à ... ha ;~~

~~**17°** est situé dans la zone de protection telle que définie par l'AR du 21/09/88 relatif aux installations de transport de produits gazeux et autres par canalisations : ... ;~~

18° est situé dans une zone de prévention de captage, qui couvre le territoire communal ;

19° l'accès au bien se fait par une voirie régionale ;

~~**20°** est traversé OU longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;~~

~~**21°** est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité ;~~

~~**22°** a fait l'objet d'un permis d'environnement ;~~

~~**23°** a fait l'objet d'un permis de location ;~~

~~**24°** a fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé et datant de moins de 10 ans : octroyé en date du ..., portant la référence communale PU/Q ... et concernant « ... » ;~~

~~**25°** a fait l'objet d'une déclaration urbanistique préalable en date du et portant la référence communale DUP ;~~

~~**26°** a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 datant du ... et portant la référence communale CU1/... ;~~

~~**27°** a fait l'objet d'un certificat d'Urbanisme n°2 datant du ... et portant la référence communale ... ;~~

~~**28°** est repris dans un périmètre de bâti homogène ;~~

29° Nous attirons votre attention sur le fait que le bien ne dispose que d'une seule entrée et que seul l'exploitant du commerce peut se domicilier dans ce bien. De plus, l'enseigne publicitaire n'a jamais été régularisée au niveau urbanistique.

La remarque suivante a été mentionnée dans le cu1 délivré en 2018 : « 33° Nous vous informons que le bien a fait l'objet d'un constat d'infraction urbanistique pour les enseignes commerciales. Plusieurs demandes de régularisation adressées au propriétaire sont restées à ce jour sans réponse. Leur enlèvement et leur remplacement par des enseignes plus discrètes sont préconisées moyennant les autorisations requises »

D'autre part, une demande de régularisation portait également sur l'extension du volume annexe situé en fond de jardin, demande qui n'a à ce jour jamais été introduite.

30° a fait l'objet d'un rapport de prévention incendie en date du 08 NOVEMBRE 2019 mentionnant que le bien répond de manière satisfaisante à la réglementation d'application et aux règles de bonne pratique en matière de sécurité incendie ;

Nous rappelons :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions après 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service de l'urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

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.

Nous vous prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

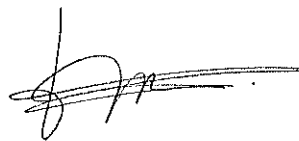
Par le Collège,

Céline BOUILLÉ
Directrice générale

Ophélie DI GIOSIA
Bourgmestre f.f.

Céline Bouillé
(Signature)

Signature numérique de
Céline Bouillé (Signature)
Date : 2026.08.18
15:27:48 +02'00'



Signature numérique
de Ophélie Di Giosia
(Signature)
Date : 2026.08.17
13:00:29 +02'00'