

VILLE DE TUBIZE



Tubize, le 03 mai 2023

ETIENNE DERYCKE ET BENEDICTE  
VANDENBORRE, NOTAIRES ASSOCIES sc sprl  
288/1, Chaussée de Mons

1480 Tubize

Courrier simple, E-mail :  
[aurore.sarlet.222009@belnot.be](mailto:aurore.sarlet.222009@belnot.be)

Votre correspondant :  
**Service Urbanisme**  
Virginie Bertheau  
02/391.39.56

Notre référence : S18545  
Votre référence : AS/Dossier 1503852

Annexe (1) :  
- enquête notaire



IMIO012148000019084

Maître,

**Objet : certificat d'urbanisme n°1 n°CU1-2023/222**  
**Situation du ou des biens concernés : Rue de Bruxelles, 24**

Par la présente, nous vous informons que le Collège communal, en sa séance du 28 avril 2023, a marqué son accord sur la délivrance du certificat d'urbanisme n°1 du (ou des) bien(s) cadastré(s) 1e division, Tubize, section A numéro 123F, sis Rue de Bruxelles, 24 à 1480 Tubize

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-joint les informations visées aux articles DIV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement territorial (ci-après le Code).

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège communal :

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

E. LAURENT



M. JANUTH

Grand Place 1 – 1480 Tubize  
Tél.: 02 391 39 11 - Fax: 02 391 39 12

[www.tubize.be](http://www.tubize.be)  
[info@tubize.be](mailto:info@tubize.be)  
Banque: BE32 3401 8182 2902  
BCE : 0207.314.041

Concerne : Certificat d'urbanisme CU1-  
2023/222 - Rue de Bruxelles, 24

Référence courrier : S18545

V  
I  
L  
L  
E  
D  
E  
T  
U  
B  
I  
Z  
E

1° Le bien en cause :

- se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981; (confère articles D.II.24 et suivants du Code);
- ~~• est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme;~~

2° Le bien est situé :

- ~~• en zone au regard d'un schéma de développement pluricommunal;~~
- en de densité C (25 à maximum 80 logements par hectare de superficie de terrain) et zone d'habitat urbain centre comprise dans le périmètre de fonction commerciale au schéma de développement communal (ancien S.D.S. adopté par le conseil communal le 2 mai 2005);
- ~~• en zone au schéma d'orientation local;~~
- ~~• dans le périmètre d'un projet de schéma de développement pluricommunal;~~
- ~~• dans le périmètre d'un projet de schéma de développement communal;~~
- ~~• dans le périmètre d'un projet de schéma d'orientation local;~~
- en zone d'habitat urbain centre comprise dans le périmètre de fonction commerciale (article 14) dans le guide communal d'urbanisme (ancien RCU);
- ~~• dans le périmètre d'un projet de guide communal d'urbanisme;~~
- n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

3° Le bien est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation;

4° Le bien est situé :

- ~~a) dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code et dans un périmètre 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~~
- ~~b) inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;~~
- ~~c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;~~
- ~~d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;~~
- ~~e) 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;~~
- ~~f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;~~

5° Le bien bénéficie ~~ou non~~ d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau et en électricité (consulter les impétrants - [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)), pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et sachant que le bien est raccordable à un réseau d'égouttage communal est repris en zone assainissement collectif et borde une voirie régionale ;

6° Le bien est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :

- ~~• l'éboulement d'une paroi rocheuse;~~
- ~~• le glissement de terrain~~

- ~~— les affaissements miniers~~
- ~~— le risque sismique~~
- autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs : ... ;

~~7° Le bien est `[[PCoDTRC ReservNatTrue]]` situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature : `[Description][[PCoDTRC ReservNatEndIf]]` `[[RensComp ReservNatFalse]]` non situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature : `[[RensComp ReservNatEndIf]]`~~

~~8° Le bien immobilier situé dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou agréée, d'une réserve forestière, comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2 à 4° ;~~

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

~~10° 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 sont les suivantes : zone non colorée;~~

Autres renseignements relatifs au bien dont l'Administration a connaissance :

Le(s) bien(s) visé(s) :

- zone desservie par le gaz basse et moyenne pression
- ~~— est(sont) repris dans le périmètre du schéma directeur adopté par le Conseil communal le 8 septembre 2016;~~
- ~~— a(ont) fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du CoDT ;~~
- ~~— a(ont) fait l'objet un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré selon les modalités fixées par le Code wallon du patrimoine, en date du ;~~
- ~~— comporte(nt) un arbre — arbuste — une haie remarquable ;~~
- est (sont) situé(s) dans une zone inondable d'aléa moyen à élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau selon la carte disponible sur [www.walonmap.be](http://www.walonmap.be) ;
- n'est (ne sont) pas traversés par un (des) Chemin/sentier selon l'Atlas des Chemins et Sentiers communaux (Atlas 1841 disponible sur [www.walonmap.be](http://www.walonmap.be)) ;
- n'est (ne sont) pas compris dans une zone de revitalisation ;
- n'est (ne sont) pas compris dans une zone de rénovation urbaine ;
- n'est (ne sont) pas compris dans une zone d'initiative privée ;
- ;
- n'est (ne sont) pas concerné(s) par un avis de remembrement ;
- n'est (ne sont) pas concerné par un plan d'expropriation ;
- n'est (ne sont) pas concerné(s) par un dossier « insalubrité » ;
- n'est (ne sont) pas concerné(s) par un dossier « infraction » ;
- n'est (ne sont) pas concerné(s) par un dossier « environnement » ;
- n'est (ne sont) pas concerné(s) par une nappe aquifère ;

Permis/DU/CU2 délivrés antérieurement :

- IE2014/021 : constatation indicateur-expert - Cloturé



Le Collège communal vous informe par ailleurs que :

- en vertu de l'article R.IV.105-1 du Code, 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 mémoire, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962 et seuls les actes et travaux repris à l'article R.IV.1-1 du Code sont dispensés de permis lorsqu'ils remplissent toutes les conditions et ne sont pas associés à ou nécessitant la réalisation d'actes et travaux non dispensés de permis.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet 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 antérieurs, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Ville.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.152 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique relevée ou non par le service urbanisme, celle-ci ne sera retirée (si jugée régularisable) que par le biais d'une procédure d'autorisation (octroi d'un permis), 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.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30jours), il nous est impossible de vous communiquer les renseignements prévus à l'article D.IV.97,7° du CoDT relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.

Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (confère liste ci-jointe).

- les informations et prescriptions contenues ou visées 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.
  - les prescriptions applicables pour le bien seront fournies sur simple demande à formuler auprès du service urbanisme (02/391.39.11 ou [info@tubize.be](mailto:info@tubize.be)).
  - que l'existence d'un certificat d'urbanisme n°2 ne dispense pas l'obtention d'un permis d'urbanisme ;
  - que la péremption des permis est visée aux articles D.IV.81 à 87 du CoDT;
  - que selon l'article R.IV. 97-1 du CoDT, les informations visées à l'article D.IV.97,1° à 6° et 9° à 10° sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW.
- Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

## Enquête notaire – CU1-2023-222 – Rue de Bruxelles 24

<b>Parcelle concernée</b>	Division: TUBIZE 1 DIV Section: A Numéro: A 123 F INS: 25105 Surface calculée: 1.38 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): <b>Rue de Bruxelles 24 ,                  1480 Tubize</b>
<b>Plan de secteur</b>	Nom du plan du secteur d'aménagement : <b>NIVELLES</b>  1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 1.38 ares)  <u>Surcharges du plan de secteur</u>  <u>Prescriptions supplémentaires</u> Prescription supplémentaire : Non  <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
<b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b>	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non  Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non  Parcelle située en GRU - Accès aux personnes à mobilité réduite: <b>Oui</b> Code carto: 25105-RMR-0001-01 Libellé: Tubize Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Liendoc: <a href="#">Ici</a>  Parcelle située en GRU - Enseignes et dispositifs de publicité: <b>Oui</b> Code carto: 25105-REP-0001-01 Libellé: Tubize Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Liendoc: <a href="#">Ici</a>  Parcelle située en GRU - Qualité acoustique des constructions: Non
<b>Guides Communaux d'Urbanisme</b>	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: <b>Oui</b>  Code carto: 25105-RCU-0001-01 Libellé: RCU de TUBIZE Historique dossier: approuvé (approbation) le 17/03/2006 entré en vigueur le 03/06/2006 Liendoc: <a href="#">Ici</a> Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Non
<b>Schéma de Développement Communal</b>	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: <b>Oui</b>
<b>Permis d'Urbanisation</b>	Parcelle située dans un permis d'urbanisation (anc. lotissement): Non
<b>Rénovation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
<b>Revitalisation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non

<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	Parcelle située dans un SAR: Non
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
<b>Schéma d'Orientation local</b>	Parcelle concernée par un SOL: <b>Oui</b> Code carto: 25105-PCA-0009-03 Code service: D2310/8B Libellé: CENTRE (Centre) (100% soit 1.38 ares) Historique dossier: arrêté du Roi du 27/09/1962 (approbation) Liendoc: <a href="#">Ici</a>
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
<b>Zones d'assainissement</b>	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
<b>Cours d'eau</b>	Voies navigables: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 1ère catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 2ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables de 3ème catégorie: Non A 50 mètres: Non Non navigables non classés: Non A 50 mètres: Non Dont la catégorie n'a pas été définie: Non A 50 mètres: Non
<b>Aléa d'inondation</b> Attention, les aléas "très faible" sont à consulter uniquement sur carte (échelles inférieures au 1:25.000). Cette catégorie ne peut être complétée automatiquement dans cette fiche.	2 zone(s) d'aléa:  <b>Aléa moyen</b> Classement: Aléa moyen par débordement  <b>Aléa élevé</b> Classement: Aléa élevé par débordement
<b>Axe de ruissellement concentré</b>	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
<b>Parc naturel</b>	Parcelle située dans un parc naturel: Non
<b>Liste des arbres et haies remarquables</b>	Un arbre se trouve dans la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle: Non Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle: Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non
<b>ADESA - Points et lignes (PVR/LVR)</b>	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
<b>Zone Natura 2000</b>	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
<b>Servitudes</b> La couche des servitudes n'a plus été actualisée depuis plusieurs années et n'est donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, cette couche finira par complètement disparaître.(Source: SPF - Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle: NON
<b>Wateringue</b>	Parcelle contenant une wateringue: Non

<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: <b>Oui</b>
<b>Seveso</b>	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO: Non
<b>Banque de données de l'Etat des Soils:</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelle située dans une cavité: Non
<b>Eboulement</b>	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
<b>Patrimoine - Biens classés et zones de protection</b>	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel:</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique: <b>Oui</b> (100% soit 1.38 ares)
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: Non
<b>Modifications à l'atlas de la voirie vicinale (Source:SPW)</b>	Modifications à l'atlas de la voirie vicinale: Non
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non

**Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif.**