

---

**De:**  
**Envoyé:** vendredi 15 juillet 2022 11:59  
**À:** URBANISME;  
**Objet:** RE: Renseignements urbanistiques -  
**Pièces jointes:** 15072022131322573.pdf

Bonjour Madame

Je fais suite à notre dernier entretien téléphonique pour lequel je vous remercie.

Il résulte de notre entretien que la légalité des deux unités de logement dans la maison principale à front de rue ne pose pas de difficultés. Cette division est bien légale.

En ce qui concerne le troisième logement situé dans l'annexe arrière, *a priori*, un permis d'urbanisme de régularisation en procédure simplifiée (article 330 du CoBAT) pourrait être obtenu. Pour ce faire, il faut prouver que la situation actuelle existe depuis 2000, ce qui est le cas (vous avez une première occupation qui date de 1997 dans vos fichiers) et pour autant que l'aménagement soit conforme à la réglementation de l'époque ou à la réglementation actuelle (ce qui serait également le cas). Vous avez toutefois attiré l'attention sur le fait qu'il faudrait aménager un local vélo fermé. Par ailleurs, vous vous interrogez quant à savoir si cette entité de logement disposait bien d'un jardinet. A ce sujet, je joins au présent courriel le plan cadastral qui montre que tel est bien le cas. La partie droite de la parcelle, à l'arrière, est bien propriété du vendeur. Le logement dispose donc bien d'un jardinet qui lui est propre. Je joins également divers clichés photographiques qui montrent la situation.

Vous avez pu, en outre, me confirmer que l'accès à cette annexe arrière (le couloir) était bien licite.

Avez-vous des remarques par rapport à ce courriel ou autres précisions à apporter ?

Je vous remercie.

Bien à vous,



Notaires associés  
**Yves SOMVILLE**  
& Frédéric de RUYVER

Heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 14 à 17h30.  
Le mercredi, l'étude travaille à bureaux fermés.

**Boucle Joseph Dewez, 1**  
**Site Court Village PAM**  
**1490 Court-Saint-Etienne**  
**(parking gratuit)**

**Tel : 010 61 22 40**  
**Fax : 010 61 62 81**

**[info@notaires-sdr.be](mailto:info@notaires-sdr.be)**

**[www.notaires-sdr.be](http://www.notaires-sdr.be)**

service ombudsman agréé :

[www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be)

DPO : [info@privanot.be](mailto:info@privanot.be)

[politique vie privée](#)

BNP Paribas Fortis - BIC : GEBABEBB - IBAN : BE 05 0010 6008 1775

Belfius - BIC : GKCCBEBB - IBAN : BE 98 0682 2291 2693

ING - BIC : BBRUBEBB - IBAN : BE 49 3401 8101 5071

CBC - BIC : CREGBEBB - IBAN : BE 12 7323 2735 0092

TVA: BE 0665.581.534

L'étude est équipée en vidéoconférence pour limiter les déplacements et améliorer son empreinte environnementale.



 Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail

De :  
**Envoyé** : mardi 5 juillet 2022 11:46  
**À** : URBANISME <urbanisme@1030.be>  
**Objet** : RE: Renseignements urbanistiques - R

Madame

Je fais suite à notre agréable entretien téléphonique.

Comme expliqué, notre étude notariale est chargée de la vente d'un bien situé rue des Coteaux, numéro 85. A cette occasion, nous avons déjà pu échanger de nombreuses fois avec vos services et, dernièrement, avec Madame

Comme précisé, le bien est actuellement divisé en trois entités de logements.

Après divers échanges, la commune reconnaît la légalité des logements situés dans le bâtiment principal situé à front de rue.

Par contre, s'agissant du troisième logement situé en arrière-zone, il existe une divergence de point de vue entre nous.

Dans un premier temps, la commune avait précisé que le règlement général sur les bâtisses de 1948 interdisait purement et simplement l'implantation d'un logement en arrière-zone. Donc, la légalité de ce logement ne pouvait pas être reconnue.

Suite à un courrier (du 29 avril) de notre part dans lequel nous avons expliqué que ce règlement de 1948 avait été abrogé et remplacé par un nouveau règlement de 2010 -ce nouveau règlement comportant un chapitre 5, dans le titre II., lequel autorise désormais la création de logements dans un bâtiment en arrière-zone et ce, à diverses conditions d'habitabilité-, Madame avait alors précisé qu'effectivement la situation pouvait être régularisée mais s'interrogeait quant à l'habitabilité et surtout par rapport à la question de l'éclairage naturel du bien.

Nous avons alors suggéré de faire parvenir à votre attention des photos et une visite virtuelle des lieux (cf courriel du 20 juin ci-dessous). Le bureau CERTINERGIE ayant été mandaté pour effectuer une visite le 9 juin.

Suite à un entretien téléphonique du 17 juin, la tenue d'une réunion en présence de la commune et d'un représentant de la région avait été suggérée par vos services et acceptée par nous (en visio conférence).

A cet effet, la date du 6 juillet 11H00 avait été proposée, un lien TEAMS devant nous être adressé.

N'ayant pas de retour à ce sujet, j'avais pu interpellé à nouveau Madame

Si je comprends bien de notre entretien, Madame est actuellement en congés et vous n'avez pas de suivi en vos fichiers par rapport à cette réunion, ni par rapport aux pièces transmises dans mon dernier courriel (ce qui peut s'expliquer par le fait que votre système informatique supprime les pièces jointes une fois le courriel traité).

Comme convenu, je vous adresse à nouveau ce courriel et les pièces transmises.

L'objectif est que vos services puissent confirmer la réunion des critères d'habitabilité et, *in fine*, la légalité de la troisième entité de logement.

A cet effet, j'ai noté que vous alliez soumettre les informations directement à un agent technique qui me reviendra. Une nouvelle réunion pouvant alors être programmée, le cas échéant.

Comme indiqué, vu le temps déjà passé et ce contretemps, pourriez-vous nous revenir endéans les 8 jours par rapport à cette question ?

La mise en vente est en effet programmée la semaine du 25 juillet.  
Je vous en remercie vivement tout en restant à votre disposition.  
Merci et bien à vous,



Notaires associés  
**Yves SOMVILLE**  
& Frédéric de RUYVER

**Boucle Joseph Dewez, 1**  
**Site Court Village PAM**  
**1490 Court-Saint-Etienne**  
**(parking gratuit)**

**Tel : 010 61 22 40**

**Fax : 010 61 62 81**

**[info@notaires-sdr.be](mailto:info@notaires-sdr.be)**

**[www.notaires-sdr.be](http://www.notaires-sdr.be)**

service ombudsman agréé :

[www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be)

DPO : [info@privanot.be](mailto:info@privanot.be)

[politique vie privée](#)

Heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 14 à 17h30.

Le mercredi, l'étude travaille à bureaux fermés.

BNP Paribas Fortis - BIC : GEBABEBB - IBAN : BE 05 0010 6008 1775

Belfius - BIC : GKCCBEBB - IBAN : BE 98 0682 2291 2693

ING - BIC : BBRUBEBB - IBAN : BE 49 3401 8101 5071

CBC - BIC : CREGBEBB - IBAN : BE 12 7323 2735 0092

TVA: BE 0665.581.534

Découvrez la nouvelle plateforme de vente en ligne par Notaire [ici](#) :



**IZIMI** Ouvrez votre coffre-fort digital personnel gratuit et protégé via [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Vous y retrouverez directement vos actes notariés depuis 2015.

L'étude est équipée en vidéoconférence pour limiter les déplacements et améliorer son empreinte environnementale.



 Please consider your environmental responsibilities before printing this e-mail

De : \_\_\_\_\_ >

Envoyé : jeudi 30 juin 2022 12:51

À : URBANISME <[urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be)>

Objet : RE: Renseignements urbanistiques - F

Madame ,,

Petit rappel !

Merci.

Envoyé : lundi 20 juin 2022 10:49

À : URBANISME <[urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be)>

Objet : RE: Renseignements urbanistiques - RU/058/085

Madame

Je fais suite à notre entretien téléphonique.

Voici donc, comme convenu, le reportage photographique dressé par CERTINERGIE suite à la récente visite de l'immeuble. Je joins également le lien pour accéder à la visite virtuelle :

<https://cergie.be/39xQWiK>

Comme suggéré par vous, nous souhaitons donc une petite visio conférence pour faire le point. Je note que vous m'adresserez le lien pour ce faire. Je note également la présence d'un représentant de la Région wallonne.

Merci pour votre retour et bien à vous.



Notaires associés  
**Yves SOMVILLE**  
& Frédéric de RUYVER

Heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 14 à 17h30.  
Le mercredi, l'étude travaille à bureaux fermés.

**Boucle Joseph Dewez, 1**  
**Site Court Village PAM**  
**1490 Court-Saint-Etienne**  
**(parking gratuit)**

**Tel : 010 61 22 40**  
**Fax : 010 61 62 81**

**[info@notaires-sdr.be](mailto:info@notaires-sdr.be)**

**[www.notaires-sdr.be](http://www.notaires-sdr.be)**

service ombudsman agréé :

[www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be)

DPO : [info@privanot.be](mailto:info@privanot.be)

[politique vie privée](#)

BNP Paribas Fortis - BIC : GEBABEBB - IBAN : BE 05 0010 6008 1775

Belfius - BIC : GKCCBEBB - IBAN : BE 98 0682 2291 2693

ING - BIC : BBRUBEBB - IBAN : BE 49 3401 8101 5071

CBC - BIC : CREGBEBB - IBAN : BE 12 7323 2735 0092

TVA: BE 0665.581.534

Découvrez la nouvelle plateforme de vente en ligne par Notaire [ici](#) :



**IZIMI** Ouvrez votre coffre-fort digital personnel gratuit et protégé via [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Vous y retrouverez directement vos actes notariés depuis 2015.

L'étude est équipée en vidéoconférence pour limiter les déplacements et améliorer son empreinte environnementale.



Please consider your environmental reasons. Print before printing on e-mail.

De : URBANISME <urbanisme@1030.be>

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 12:02

À

Objet : RE: Renseignements urbanistiques - I

Bonjour,

Je viens de tenter de vous joindre mais suis également tombée sur la messagerie.

Nos lignes sont actuellement libres... quel numéro avez-vous ?

Bien à vous,



Dép. Urbanisme & Environnement | Dep. Stedenbouw & Leef

Hôtel Communal | Gemeentehuis • Place Colignon | Colignonplein

02 244 75 11 • [www.1030.be](http://www.1030.be) • [www.facebook.com/1030be](https://www.facebook.com/1030be) • [www.twitter.com/achillecolignon](https://www.twitter.com/achillecolignon)

De

Envoyé : mercredi 25 mai 2022 11:55

À : URBANISME <urbanisme@1030.be>

Objet : RE: Renseignements urbanistiques -

Bonjour

Serait il possible de nous entendre sur ce dossier ?

Je tente de joindre le service sans succès.

Merci.

!



Notaires associés  
Yves SOMVILLE  
& Frédéric de RUYVER

Heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 14 à 17h30.  
Le mercredi, l'étude travaille à bureaux fermés.

**Boucle Joseph Dewez, 1**  
**Site Court Village PAM**  
**1490 Court-Saint-Etienne**  
**(parking gratuit)**

Tel : 010 61 22 40

Fax : 010 61 62 81

[info@notaires-sdr.be](mailto:info@notaires-sdr.be)

[www.notaires-sdr.be](http://www.notaires-sdr.be)

service ombudsman agréé :

[www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be)

DPO : [info@privanot.be](mailto:info@privanot.be)

[politique vie privée](#)

BNP Paribas Fortis - BIC : GEBABEBB - IBAN : BE 05 0010 6008 1775

Belfius - BIC : GKCCBEBB - IBAN : BE 98 0682 2291 2693

ING - BIC : BBRUBEBB - IBAN : BE 49 3401 8101 5071

CBC - BIC : CREGBEBB - IBAN : BE 12 7323 2735 0092

TVA: BE 0665.581.534

Découvrez la nouvelle plateforme de vente en ligne par Notaire [ici](#) :



**IZIMI** Ouvrez votre coffre-fort digital personnel gratuit et protégé via [www.izimi.be](http://www.izimi.be) Vous y retrouverez directement vos actes notariaux depuis 2015.

L'étude est équipée en vidéoconférence pour limiter les déplacements et améliorer son empreinte environnementale.



De : URBANISME <[urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be)>

Envoyé : vendredi 8 avril 2022 10:55

À : \_\_\_\_\_

Objet : RE: Renseignements urbanistiques

Monsieur,

Le fait que cette situation soit en place depuis longtemps n'en fait pas une situation licite.

Au vu du **Règlement Général sur les Bâtisses** de 1948 qui interdit d'installer du logement en intérieur d'ilot (voir ci-dessous) :

**Art. 23.- Arrières-bâtiments:**

1°) La construction et la transformation de l'arrière-bâtiment ne peuvent être autorisées que dans les parties du territoire de la commune déterminées suivant une résolution expresse du Conseil communal, complétée par une réglementation différentielle appropriée.

2°) Les arrières-bâtiments ne peuvent comporter aucun local à usage d'habitation ; l'aération et l'éclairage de ces constructions doivent être assurés par un système approprié à leur destination.

Pris pour notification,  
Bruxelles, le 27 janvier 1948

Il faudrait pouvoir prouver que celui-ci est en place depuis avant cette date.

Malheureusement, nous n'avons en notre possession aucun élément dans ce sens.

Toutefois, si vous deviez posséder de tels éléments, nous vous invitons à nous les fournir.

Dans la négative, nous ne pourrions pas reconnaître ce logement. Sa situation licite restera alors bien (et l'arrière-bâtiment devra donc être remis dans son état d'origine) accessoire aux logements du bâtiment à front de voirie.

J'espère ainsi avoir pu vous renseigner utilement.

Bien à vous,

De : \_\_\_\_\_  
Envoyé : vendredi 8 avril 2022 09:03  
À : URBANISME <[urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be)>  
Objet : RE: Renseignements urbanistiques -

Bonjour,

Je me permets un petit rappel de mon dernier courriel (voir ci-dessous) qui est resté sans nouvelles, sauf erreur, jusqu'à ce jour.

Pourriez-vous me revenir ?

Merci.

Bien à vous,

De : \_\_\_\_\_  
Envoyé : mardi 15 mars 2022 10:21  
À : URBANISME <[urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be)>  
Cc : \_\_\_\_\_  
Objet : RE: Renseignements urbanistiques -

Bonjour,

Je vous remercie pour votre courriel.

J'attire votre attention sur le fait que ce logement, en arrière-zone, existe depuis des dizaines d'années. La location remonte aux années 2000 et même avant en ce qui concerne les travaux.

Il ne s'agit pas d'un local accessoire aux affectations d'un autre bâtiment et nous ne souhaitons pas le vendre comme unité à part entière mais bien avec l'ensemble immobilier existant.

Il ne s'agit donc pas d'un changement d'affectation et de la création d'un nouveau logement en intérieur d'ilot.

Pourriez-vous me revenir pour donner suite à ces explications ?

Je vous remercie vivement.

Bien à vous,

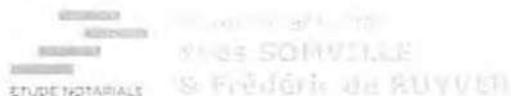
## Covid-19 /CONFINEMENT

### Nous vous invitons :

- à ne PAS vous présenter à l'Etude sans rendez-vous, ou si vous présentez des symptômes grippaux (ou avez été en contact avec des personnes testées positives au virus);
- à maintenir une distance de sécurité entre vous, et nos collaborateurs ;
- à vous munir de votre propre stylo pour signer un document et d'un masque ;

Le port du masque est obligatoire et le respect des gestes barrières est essentiel.

Prenons soin les uns des autres.



**Boucle Joseph Dewez, 1**  
**Site Court Village PAM**  
**1490 Court-Saint-Etienne**  
**(parking gratuit)**

Tel : 010 61 22 40

Fax : 010 61 62 81

[info@notaires-sdr.be](mailto:info@notaires-sdr.be)

[www.notaires-sdr.be](http://www.notaires-sdr.be)

service ombudsman agréé :

[www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be)

DPO : [info@privanot.be](mailto:info@privanot.be)

politique vie privée

Heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 14 à 17h30.

Le mercredi, l'étude travaille à bureaux fermés.

BNP Paribas Fortis - BIC : GEBABEBB - IBAN : BE 05 0010 6008 1775

Belfius - BIC : GKCCBEBB - IBAN : BE 98 0682 2291 2693

ING - BIC : BBRUBEBB - IBAN : BE 49 3401 8101 5071

CBC - BIC : CREGBEBB - IBAN : BE 12 7323 2735 0092

TVA: BE 0665.581.534

Découvrez la nouvelle plateforme de vente en ligne par Notaire [ici](#) :



**IZIMI** Ouvrez votre coffre-fort digital personnel gratuit et protégé via [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Vous y retrouverez directement vos actes notariés depuis 2015.

L'étude est équipée en vidéoconférence pour limiter les déplacements et améliorer son empreinte environnementale.



 Please consider your environmental responsibilities before printing this e-mail

De : URBANISME <[urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be)>

Envoyé : mercredi 9 mars 2022 17:41

À :

Cc :

Objet : RE: Renseignements urbanistiques

Bonjour,

Ce logement en arrière bâtiment n'est pas licite. Sachez qu'un local accessoire aux affectations d'un autre bâtiment ne peut pas être vendu comme unité à part entière, sauf éventuellement à l'un des actuels copropriétaires. Pour changer l'affectation de cet arrière bâtiment en logement, il faudra introduire une demande de permis d'urbanisme.

Sachez par ailleurs, que la Région est de moins en moins favorable à l'aménagement de logement en intérieur d'ilot. Ce changement n'est donc absolument pas garantit.

J'espère ainsi avoir pu vous renseigner utilement.

Bien à vous,



Dép. Urbanisme & Environnement | Dep. Stedenbouw & Leef

Hôtel Communal | Gemeentehuis • Place Colignon | Colignonplein

02 244 75 11 • [www.1030.be](http://www.1030.be) • [www.facebook.com/1030be](https://www.facebook.com/1030be) • [www.twitter.com/achillecolignon](https://www.twitter.com/achillecolignon)

De ...

**Envoyé** : mercredi 9 mars 2022 12:09

**À** : URBANISME <[urbanisme@1030.be](mailto:urbanisme@1030.be)>

**Cc** :

**Objet** : Renseignements urbanistiques -

Madame, Monsieur,

Comme expliqué lors de notre entretien téléphonique, notre étude notariale est chargée de la vente d'un bien immobilier situé dans votre commune au numéro 85 de la rue des Coteaux.

Nous avons fait une demande de renseignements urbanistiques en date du 12 avril 2021. Vous nous avez répondu par courrier du 12 mai 2021.

En ce qui concerne la destination urbanistique licite du bien, vous mentionnez, pour le bâtiment situé à front de voirie, que le bien est divisé en deux logements. En ce qui concerne le bâtiment arrière, vous mentionnez qu'il est affecté en locaux accessoires aux logements du bâtiment situé à front de voirie.

En ce qui concerne le bâtiment à front de voirie, nous confirmons, selon nos informations, qu'il existe deux logements. Un premier logement identifié au numéro 85 comporte une cuisine au rez de chaussée et deux pièces de vie. Et aux premier et deuxième étages le bien dispose de quatre chambres et sdb + WC. Ce bien dispose également d'un jardin.

Un deuxième logement est situé aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage et comporte une cuisine, pièce de séjour, sdb – WC et une chambre en mezzanine.

En ce qui concerne le bâtiment arrière, celui-ci comporte également un logement. Il se compose d'une cuisine au rez-de-chaussée avec un salon/living et, à l'étage, une vaste chambre et salle de bain – WC.

Je souhaiterais obtenir confirmation de votre part quant à la légalité de ces trois entités de logements.

Je joins en pièces jointes, un dossier reprenant les photos du logement sis dans le bâtiment arrière.

Je note, selon notre entretien, que cela ne devrait a priori ne pas poser de difficultés et que le point pourrait « passer » au collège communal assez rapidement.

Je reste à votre disposition et vous remercie pour votre retour.

Bien à vous,

Pour les Notaires,

---

## Covid-19 /CONFINEMENT

### Nous vous invitons :

- à ne PAS vous présenter à l'Etude sans rendez-vous, ou si vous présentez des symptômes grippaux (ou avez été en contact avec des personnes testées positives au virus);
- à maintenir une distance de sécurité entre vous, et nos collaborateurs ;
- à vous munir de votre propre stylo pour signer un document et d'un masque ;

Le port du masque est obligatoire et le respect des gestes barrières est essentiel.

Prenons soin les uns des autres.



**Boucle Joseph Dewez, 1**  
**Site Court Village PAM**  
**1490 Court-Saint-Etienne**  
**(parking gratuit)**

**Tel : 010 61 22 40**

**Fax : 010 61 62 81**

**[info@notaires-sdr.be](mailto:info@notaires-sdr.be)**

**[www.notaires-sdr.be](http://www.notaires-sdr.be)**

service ombudsman agréé :

[www.ombudsnotaire.be](http://www.ombudsnotaire.be)

DPO : [info@privanot.be](mailto:info@privanot.be)

[politique vie privée](#)

Heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi de 9 à 12h et de 14 à 17h30.

Le mercredi, l'étude travaille à bureaux fermés.

BNP Paribas Fortis - BIC : GEBABEBB - IBAN : BE 05 0010 6008 1775

Belfius - BIC : GKCCBEBB - IBAN : BE 98 0682 2291 2693

ING - BIC : BBRUBEBB - IBAN : BE 49 3401 8101 5071

CBC - BIC : CREGBEBB - IBAN : BE 12 7323 2735 0092

TVA: BE 0665.581.534

---

Découvrez la nouvelle plateforme de vente en ligne par Notaire [ici](#) : 

**IZIMI** Ouvrez votre coffre-fort digital personnel gratuit et protégé via [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Vous y retrouverez directement vos actes notariés depuis 2015.

L'étude est équipée en vidéoconférence pour limiter les déplacements et améliorer son empreinte environnementale.



 Please consider your environmental responsibilities before printing this e-mail.