



Ohey, le 7 juin 2024

Référence : NOT/2024/1028
Vos Références : DGT 275 - 92097/340/1/SS
Agent traitant : Pierrick Fagniard
Ligne directe : 085/82.44.69
Courriel : pierrick.fagniard@ohey.be

SPW - Dep. des comités d'acquisition - Dir. de
Namur
Rue du Lombard, 79
5000 Namur

INFORMATIONS NOTARIALES

D.IV.99, 100 et 105 du CoDT

Maître,

En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée en date du 13 mai 2024 relative à un bien sis rue Marteau - 5350 Ohey, cadastré Ohey (1) section C n° 451 P, 451 H, appartenant à Société Wallonne du Logement S.A., nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97, D.IV.99 du Code du développement territorial (ci-après le Code) :

Le bien en cause :

- 1° Est situé au plan de secteur de Namur, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; en

Zone d'habitat à caractère rural (D.II.25) :

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cet espace doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Le fait d'être situé en zone d'habitat à caractère rural ne lui confère pas le caractère automatique de constructibilité. Ces informations peuvent être obtenues au Service Urbanisme de l'Administration communale.

Zone agricole (D.II.36) :

§1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend

Place Roi Baudouin, 80 | 5350 Ohey

Tel : 085/ 61 12 31 | Fax : 085/ 61 31 28

www.ohey.be

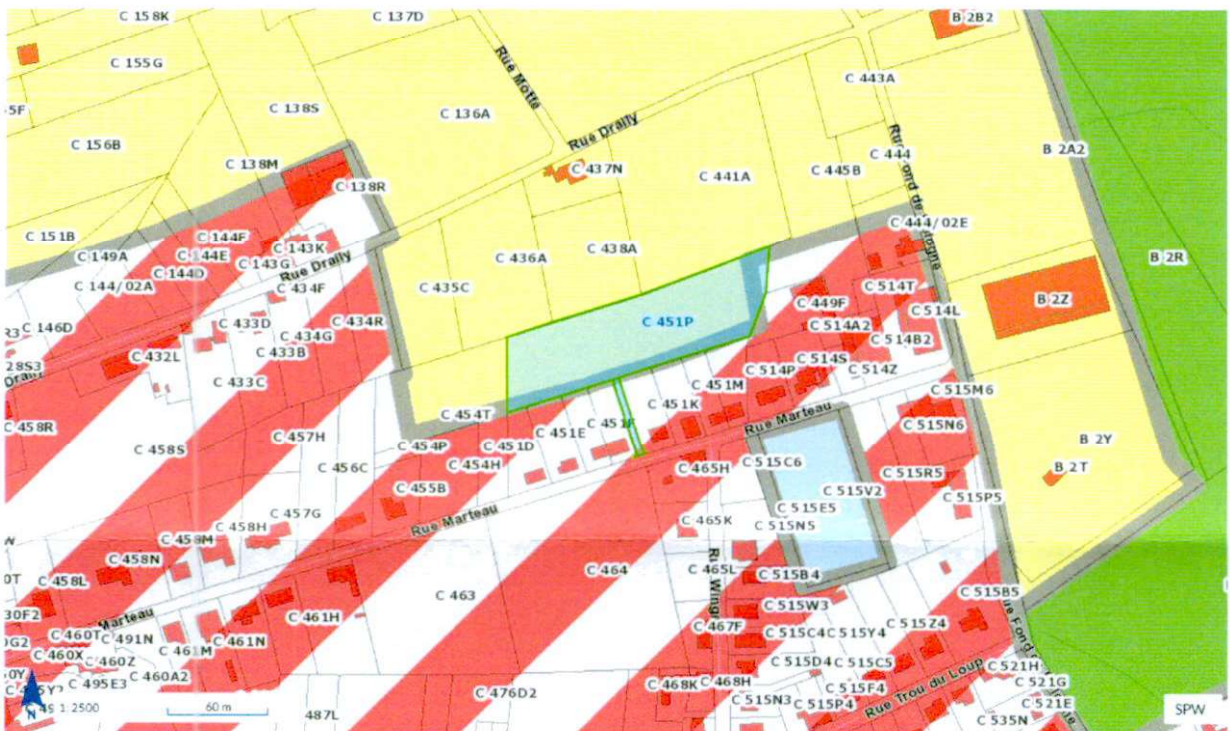
adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique. Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3. Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.



2° Est situé en **zone de cœur de village à vocation mixte et en zone agricole**, d'un schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal en date du 23 Novembre 2015 (se

référer aux conditions et mesures s'y rapportant, disponibles sur le site communal www.ohey.be).

La densité nette résidentielle prévue dans la zone **de cœur de village à vocation mixte** est **comprise entre 15 et 30 logements/hectare**.

- 3° Est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au :
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité ;
 - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par des personnes à mobilité réduite ;
 - Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments.
- 4° N'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL).
- 5° N'a pas fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 :

A fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977;

- Permis d'urbanisation n°**Ohey-196L** (Valeur de RUE), octroyé le **04/05/2007**

N'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement/déclaration de classe 3;

En ce qui concerne les constructions sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme sans une visite préalable des lieux. En effet, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. En conséquence, ceci n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques : il vous appartient d'interroger les actuels propriétaires du bien pour obtenir une information précise sur ce point.

Si le bien est grevé d'une infraction urbanistique, il est possible, pour autant que les travaux ne soient plus en cours, de régulariser la situation en remettant en état les lieux ou en obtenant un permis d'urbanisme le cas échéant, et ce, peu importe le changement de propriétaire. Il est à noter qu'un délai de péremption existe pour certaines infractions urbanistiques, en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT.

- 6° N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- 7° N'a pas fait l'objet d'une division.
- 8° Concernant l'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 : nous vous renvoyons auprès des gestionnaires cités ci-après ;

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du Code, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97,7° du Code 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 (SWDE, rue de la Concorde 41 à 4800 Verviers – AIEG, rue des Marais 11 à 5300 Andenne). Pour votre complète information, le site internet de l'A.S.B.L. CICC (Contact fédéral informations câbles et conduites) - www.Klim-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

- 9° Est situé en zone de régime d'assainissement **collectif** au P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) dans sa version informatique disponible sur le site internet de la

SPGE au moment de la rédaction du présent document.

En zone de régime d'assainissement collectif, il n'est pas garanti qu'une canalisation d'égouttage existante et/ou conforme et/ou capable de recevoir de nouvelles eaux se trouve le long du bien concerné. Nous vous invitons dès lors à consulter le service urbanisme de la commune s'il s'agit d'une voirie communale, et le SPW-Régie des Routes de Bouge s'il s'agit d'une voirie régionale.

- 10° *Suivant le code de l'Eau, sans préjudice à d'autres législations applicables, les eaux pluviales seront évacuées :*
- prioritairement dans le sol par infiltration ;*
 - en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ordinaire ;*
 - en cas d'impossibilité d'évacuation selon les points 1° et 2°, en égout.*
- 11° N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine.
- 12° N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine.
- 13° N'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager.
- 14° N'est pas situé dans un périmètre de reconnaissance économique (anciennement ZAR).
- 15° N'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.
- 16° N'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain.
- 17° N'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.
- 18° N'est pas situé dans une cavité souterraine d'intérêt scientifique.
- 19° N'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.
- 20° N'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation/restructuration.
- 21° N'a pas fait l'objet d'un permis de location.
- 22° N'est pas situé dans une zone à risque au vu de de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement et/ou débordement de cours d'eau du sous bassin hydrographique de la Meuse Aval et/ou Meuse-Amont, adoptée par le Gouvernement wallon, dont la carte est publiée sur le site de la DG03. Toutefois, la problématique de l'érosion et du ruissellement des eaux sur le terrain sera également à prendre en compte pour tout projet éventuel de construction future afin d'éviter les problèmes potentiels d'inondation.
- Nous vous renvoyons vers la circulaire ministérielle relative à la constructibilité en zone inondable du 23/12/2021, applicable dès le 01/04/2022 le cas échéant.*
- 23° N'est pas situé à moins de 250 mètres des installations de gaz de la société FLUXYS ni à moins de 250 mètres d'un projet d'installation de gaz de la société FLUXYS.
- S'agissant de canalisations en sous-sol pour le transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12/04/1965, prière de vous adresser le cas échéant à la société Fluxys, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.*
- 24° N'est pas situé à proximité immédiate (moins de 10m) d'un arbre, une haie ou une zone de haie

remarquable.

- 25° N'est pas situé dans une zone AHREM.
- 26° N'est pas situé dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP).
- 27° N'est pas situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable.
- 28° N'est pas situé dans le périmètre/à proximité (moins de 100 mètres) d'un 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 de la flore sauvage.
- 29° N'est pas traversé par une servitude.

Nous vous renvoyons auprès du Service Technique Provincial - Cellule Atlas le cas échéant.

- 30° **C 451 P situé** à proximité (moins de 50m) d'un cours d'eau. (cat nc)

Pour les cours d'eau soumis à la gestion provinciale (2ème catégorie), nous vous invitons à prendre contact avec le Commissaire Voyer gérant les cours d'eau, au service technique provincial chaussée de Charleroi, 85 à 5000 Namur.

- 31° **C 451 P traversé** par un axe de ruissellement concentré.

Nous vous renvoyons vers la circulaire ministérielle relative à la constructibilité en zone inondable du 23/12/2021, applicable dès le 01/04/2022 le cas échéant.

- 32° Ne contient pas de wateringue.
- 33° N'est pas situé dans une zone de prévention des captages au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 14 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.
- 34° N'est pas situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, Electrabel S.A – Centrale nucléaire de Tihange.
- 35° 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 une 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.
- 36° N'est pas situé dans une zone à risque au vu de la carte des Eboulements et Risques karstiques.
- 37° Ne contient pas de biens classés et/ou de zones de protection.
- 38° N'est pas concerné par la carte archéologique.
- 39° N'est pas situé dans une zone à état de pollution du sol.

Nous vous invitons à respecter les obligations du Décret Sol le cas échéant.

- 40° N'est pas repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel.
- 41° N'est pas situé le long d'une voirie régionale (RN 698 Ohey – Huy) – (RN 983 Ohey – Barvaux-sur-Ourthe) ou (RN 921 Ciney – Bierwart) gérée par le SPW – Régie des routes de Bouge – Direction Générale Opérationnelle des routes et des bâtiments – Boulevard du Nord 8, 5000 Namur (081/772000).
- Nous vous renvoyons auprès du Commissaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné et qu'un raccordement aux égouts est réalisable le cas échéant.*
- 42° Est **situé** sur le territoire du « Sud Namurois » en zone vulnérable au nitrate désignée en application des articles R.191 et R.192 du Livre II du Code de l'environnement, contenant le Code de l'eau ; l'arrêté ministériel portant extension de la zone vulnérable du territoire dit « Sud Namurois » daté du 22 novembre 2012.

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 :

Cette information est donnée à titre indicatif, toute limite ou superficie du plan de secteur relevant de la compétence du Fonctionnaire délégué. Pour toute confirmation ou relevé précis, une demande devra être adressée au service cartographique du SPW – Direction extérieure de Namur, service du Fonctionnaire délégué.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit et de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements aux candidats acquéreurs.

La redevance forfaitaire pour prestations administratives relatives aux demandes de renseignements de nature urbanistique ou cadastrale introduites par les Notaires en application notamment des articles D.IV.99, 100 & 105 & R.IV.105-1 du CoDT s'élève à 50€ par parcelle ou groupement de maximum 5 parcelles qui présentent les mêmes caractéristiques, soit 50€. Nous vous prions de verser, dès réception de la présente, ce montant au compte communal suivant : BE62-0910-0053-6761 en mentionnant notre numéro de référence repris ci-dessus.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Maître, en l'assurance de notre parfaite considération.

Ohey, le 7 juin 2024

PAR LE COLLÈGE

Le Directeur Général,

François MIGEOTTE



Le Bourgmestre,

Christophe GILON

Place Roi Baudouin, 80 | 5350 Ohey

Tel : 085/ 61 12 31 | Fax : 085/ 61 31 28

www.ohhey.be