



Ohey, le 14/02/2025

Service urbanisme de la Commune d'Ohey
Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme :
Julie Bedoret – julie.bedoret@ohhey.be – 085/82.44.58

Prescriptions pour la vente du terrain situé à la rue Fernand Bourgeois parcelle 3^e division section B n°295 D.

1. Vente de l'entièreté de la parcelle

Pour la construction d'une habitation unifamiliale (1 logement), les prescriptions relatives à ce terrain sont les suivantes :

- Le gabarit type « maison unifamiliale » doit rester dominant ;
- En termes de gabarit, nous préconisons les gabarits d'un habitat classique (R+1+Toiture à deux versants). Les toitures plates sont possibles uniquement sur des volumes annexes/secondaires ;
- Le sens de faitage, la forme des ouvertures, les couleurs de façades doivent tenir compte des caractéristiques locales. Les deux maisons récentes en face du terrain présentent des façades en brique grise (pour information une des deux maisons a choisies la référence de la brique Akita de chez vandersanden) et une autre en brique de teinte rose-rouge nuancée et une implantation parallèle à la voirie. Nous recommanderions de se rapprocher au maximum des caractéristiques qu'elles présentent ;
- La création de minimum 1,2 places par logement en domaine privé est obligatoire ;
- Nous n'imposons pas de superficie bâissable au sol mais demandons de respecter au maximum les caractéristiques d'implantation suivantes :
 - o L'implantation à minimum 1,90m des limites mitoyennes (code civil) ;
 - o L'implantation dans le respect des contraintes du terrain (pente, etc.) ;
 - o Un recul par rapport à la voirie entre 5 et 10m sauf en cas d'impossibilité technique, on peut admettre un recul un peu plus important.
- **La traversée du fossé doit être réalisée, au frais de l'acquéreur, sur base des modalités indiquées par l'échevin des travaux et de l'urbanisme, Monsieur Lixon. Le remblayage du fossé est interdit.**

Le terrain est repris en zone d'assainissement autonome ce qui veut dire qu'il n'y a pas d'égout en voirie.

Le code de l'eau prévoit dans ce cas de placer une microstation pour épurer les eaux. Les eaux traitées doivent ensuite être évacuées dans l'ordre de priorité suivant :

1. par infiltration (tests de percolation à réaliser afin d'attester de la perméabilité du terrain) ;
2. dans une eau de surface existante ou à créer : cours d'eau, fossé, étangs ;
3. dans un puit perdant.

En ce qui concerne les eaux de pluie, le code de l'eau n'impose pas le placement d'une citerne mais nous le recommandons vivement. Par contre, ce code impose que l'évacuation des eaux de pluie récoltées sur les surfaces imperméabilisées (toitures) soient également évacuées dans l'ordre mentionné ci avant.



Ohey, le 14/02/2025

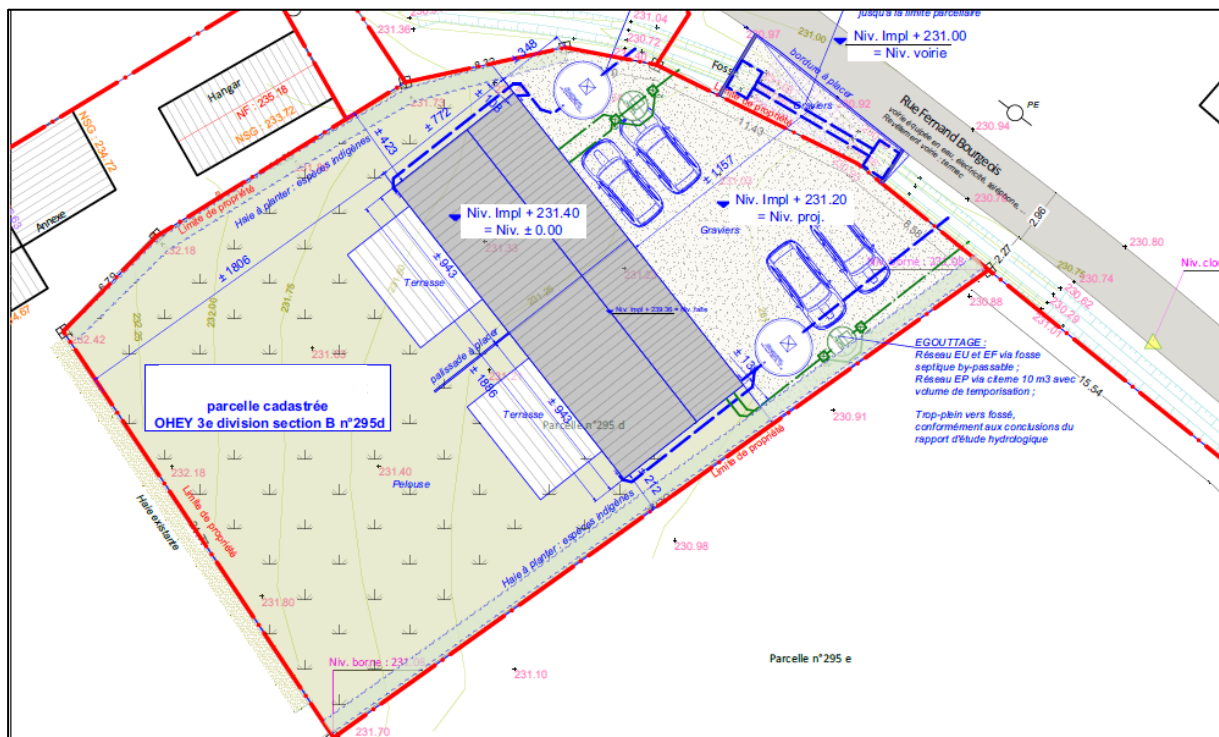
Service urbanisme de la Commune d'Ohey
Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme :
Julie Bedoret – julie.bedoret@ohey.be – 085/82.44.58

2. Vente de la parcelle en 2 lots

2.1 Général

Sur base de la réunion entre la commune d'Ohey, l'agence Immobilière et le 27/01/2025, le terrain peut être vendu en deux lots. Que le permis de soit mis en œuvre ou que le nouvel acquéreur dépose un nouveau projet, les deux lots doivent être divisés exactement comme dressé au plan du permis d'urbanisme PU/2024/44 octroyé à , à savoir :

- Lots divisés perpendiculaire à la rue Fernand Bourgeois ;
- Pour le lot au Sud, une largeur d'environ 11,55m. La largeur du lot au Nord varie en fonction du point de mesure, vu que la limite Nord est en arc de cercle ;



La Commune d'Ohey est favorable à cette division en 2 lots pour autant que les éléments suivants soient réalisés :

1. Introduire une demande de division en bonne et due forme au Collège communal, conformément à l'article D.IV.102 du CoDT, avant la mise en vente. Le Collège émettra les conditions mentionnées ci-après.
2. Transmettre aux futurs acquéreurs les conditions mentionnées ci-après, ainsi que les inscrire dans les offres d'achat et les actes chez le notaire.



Ohey, le 14/02/2025

Service urbanisme de la Commune d'Ohey
Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme :
Julie Bedoret – julie.bedoret@ohey.be – 085/82.44.58

2.2 Prescriptions liées au permis d'urbanisme PU/2024/44 octroyé

Si l'acquéreur le souhaite, le permis portant la référence PU/2024/44 pour la construction groupée de deux habitations peut être mis en œuvre.

Les conditions et charges indiquées dans la délibération du Collège communal du 11/10/2024 lors de l'octroi du PU/2024/44 devront être appliquées et prises en charge par les futurs acquéreurs, dont notamment, la réalisation d'état des lieux de la voirie, la vérification de l'implantation des chaises, le placement d'éléments linéaires type filet d'eau entre la voirie et le fossé, etc. **sauf en ce qui concerne la canalisation du fossé.** En effet, dans le cadre d'un permis d'urbanisme sur le lot voisin, la cellule GISER a émis des conditions particulières relatives à la traversée du fossé, excluant la canalisation. **La traversée du fossé devra être adaptée selon les modalités indiquées par l'échevin des travaux et de l'urbanisme, Monsieur Lixon.**

Le remblayage du fossé est interdit.

2.3 Prescriptions liées à une division du terrain en 2 lots sans lien avec ledit permis d'urbanisme

A défaut de mise en œuvre dudit permis, un nouveau permis devra être sollicité. Les prescriptions sont les suivantes :

- Les deux lots doivent obligatoirement accueillir un seul logement par lot et ceux-ci devront être obligatoirement mitoyens ;
- En termes de gabarit, nous préconisons les gabarits d'un habitat classique (R+1+Toiture à deux versants). Les toitures plates sont possibles uniquement sur des volumes annexes/secondaires ;
- Nous n'imposons pas de superficie bâissable au sol mais demandons de respecter au maximum les caractéristiques d'implantation suivantes :
 - o L'implantation à minimum 1,90m des limites mitoyennes (code civil) ;
 - o L'implantation dans le respect des contraintes du terrain (pente, etc.) ;
 - o Un recul par rapport à la voirie entre 5 et 10m sauf en cas d'impossibilité technique, on peut admettre un recul un peu plus important.
- Le sens de faitage doit être parallèle à la rue Fernand Bourgeois ;
- La forme des ouvertures, les couleurs de façades doivent tenir compte des caractéristiques locales. Les deux maisons récentes en face du terrain présentent des façades en brique grise (pour information une des deux maisons a choisit la référence de la brique Akita de chez vandersanden) et une autre en brique de teinte rose-rouge nuancée et une implantation parallèle à la voirie. Nous recommanderions de se rapprocher au maximum des caractéristiques qu'elles présentent ;
- La parcelle est en zone de « coeur de petit village à vocation principalement résidentielle » recommandant une densité de 15 à 20log/ha. Vu la superficie du lot, on peut donc admettre 1,6 logements, soit jusqu'à 2 logements (pas plus) ;



Ohey, le 14/02/2025

Service urbanisme de la Commune d'Ohey
Conseillère en aménagement du territoire et urbanisme :
Julie Bedoret – julie.bedoret@ohey.be – 085/82.44.58

- La division verticale des logements est à privilégier (pas de logement uniquement sous toiture) ;
- La création de minimum 1,2 places par logement en domaine privé est obligatoire ;
- Un accès à un espace extérieur privatif (jardin) est obligatoire pour chaque logement ;
- Les compteurs doivent être séparés et, idéalement, un local technique doit être créé ;
- Les deux logements devront se partager un accès commun et **la traversée du fossé devra être réalisée selon les modalités indiquées par l'échevin des travaux et de l'urbanisme, Monsieur Lixon. Une seule traversée est donc possible.** Le remblayage du fossé est interdit ;
- Dans le cadre du nouveau permis, les mêmes conditions et charges que celles indiquées dans la délibération du Collège communal du 11/10/2024 lors de l'octroi du PU/2024/44 seront appliquées et prises en charge par les futurs acquéreurs, dont notamment, la réalisation d'état des lieux de la voirie, la vérification de l'implantation des chaises, le placement d'éléments linéaires type filet d'eau entre la voirie et le fossé, etc. **sauf en ce qui concerne la canalisation du fossé.** En effet, dans le cadre d'un permis d'urbanisme sur le lot voisin, la cellule GISER a émis des conditions particulières relatives à la traversée du fossé, excluant la canalisation. **La traversée du fossé devra être adaptée selon les modalités indiquées par l'échevin des travaux et de l'urbanisme, Monsieur Lixon.** Il est possible que des conditions supplémentaires soient émises, en lien avec les nouvelles législations en vigueur ;

Le terrain est repris en zone d'assainissement autonome ce qui veut dire qu'il n'y a pas d'égout en voirie.

Le code de l'eau prévoit dans ce cas de placer une microstation pour épurer les eaux. Les eaux traitées doivent ensuite être évacuées dans l'ordre de priorité suivant :

1. par infiltration (tests de percolation à réaliser afin d'attester de la perméabilité du terrain) ;
2. dans une eau de surface existante ou à créer : cours d'eau, fossé, étangs ;
3. dans un puit perdant.

En ce qui concerne les eaux de pluie, le code de l'eau n'impose pas le placement d'une citerne mais nous le recommandons vivement. Par contre, ce code impose que l'évacuation des eaux de pluie récoltées sur les surfaces imperméabilisées (toitures) soient également évacuées dans l'ordre mentionné ci avant.