

**De:** Lambotte Laure laure.lambotte@ohey.be   
**Objet:** RE: Demande de confirmations – Permis d'urbanisme relatif au bien situé rue du village 23 à Ohey  
**Date:** 27 novembre 2025 à 11:41  
**À:** Marie Miers mm@stephanie.immo  
**Cc:** Bedoret Julie julie.bedoret@ohey.be

LL

Bonjour Madame Miers,

Ma collègue, Madame Bedoret, et moi-même avons pris connaissance de vos questions.

Vous trouverez, ci-dessous, les réponses à celles-ci.

Je vous souhaite une bonne journée.

Bien à vous,



**De :** Marie Miers <[mm@stephanie.immo](mailto:mm@stephanie.immo)>

**Envoyé :** jeudi 20 novembre 2025 16:27

**À :** Lambotte Laure <[laure.lambotte@ohey.be](mailto:laure.lambotte@ohey.be)>

**Objet :** Demande de confirmations – Permis d'urbanisme relatif au bien situé rue du village 23 à Ohey

Bonjour Madame Lambotte,

Dans le cadre de la mise en vente du bien situé rue du Village 23 à Ohey, pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré à Monsieur Ramlot Antoine, nous souhaiterions obtenir plusieurs confirmations afin de pouvoir informer précisément les futurs acquéreurs et garantir la conformité du dossier.

Pourriez-vous nous apporter des précisions sur les points suivants :

### 1. Transmissibilité du permis aux futurs acquéreurs

Pourriez-vous nous confirmer que le permis actuellement octroyé est transmissible au(x) futur(s) propriétaire(s) du bien ?

Oui mais si ceux-ci souhaitent le mettre en œuvre sans que Monsieur Ramlot ne soit solidairement responsable des conditions d'octroi, il aura lieu de procéder à une cession du permis, tel que cela est expliqué dans l'article D.IV.92 du CoDT, qui figure par ailleurs dans la décision d'octroi du permis.

Le cas échéant :

- existe-t-il des formalités particulières à respecter lors de cette transmission ?  
[Voir point 1.](#)
- y a-t-il des points spécifiques que nous devrions porter à la connaissance des acquéreurs concernant la poursuite des travaux prescrits par le permis ? Il semblerait pertinent d'attirer l'attention des acquéreurs sur les conditions d'octroi du permis et sur le fait qu'aucun logement et/ou aucune activité supplémentaire ne seront acceptés.

### 2. Conditions du permis – État de la situation

Plusieurs conditions imposées dans le permis (voir pièce jointe : extrait) n'ont, à ce jour, pas encore été exécutées, notamment :

- la réalisation de l'égouttage conformément aux plans;

- la mise en place d'une chambre de visite en domaine privé avant le rejet à l'égout;
- les mesures liées au Service Technique Provincial – Cellule Cours d'Eau;
- ainsi que l'obligation d'acquérir la partie du domaine public utilisée à titre privé dans un délai de quatre mois.

À ce sujet, pourriez-vous nous indiquer :

- quelles sont les implications du non-respect actuel de ces conditions ? A part la condition relative à l'acquisition de la partie du domaine public dans le délai de 18 mois, les autres doivent être mises en œuvre dans le délai de validité du permis, à savoir dans les 5 ans. Si elles ne sont pas respectées, cela constituera une infraction urbanistique au regard de l'article D.VII.1 du CoDT. Les implications/sanctions sont expliquées dans les articles D.VII.2 et suivants.
- ces obligations restent-elles pleinement transférées aux futurs acquéreurs en cas de vente ? Oui, voir point 1.
- l'absence d'exécution dans les délais prévus entraîne-t-elle une procédure, une régularisation ou une nouvelle demande ? Les conditions de délivrance du permis sont indissociables de la mise en œuvre de celui-ci puisqu'elles sont nécessaires à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti ainsi qu'à la faisabilité du projet (article D.IV.53 du CoDT).
  - Soit, le permis d'urbanisme n'est pas mis en œuvre et le bien reste en l'état. Dans ce cas, l'absence d'exécution des conditions n'entraîne aucune procédure.
  - Soit, le permis d'urbanisme est mis en œuvre sans avoir suivi et appliqué les conditions de délivrance. Dans ce cas, cela implique le constat d'une infraction urbanistique telle que décrite au point ci-dessus. Il n'y a pas de procédure de permis à réaliser pour régulariser l'absence de suivi d'une condition.
  - Soit, le nouveau propriétaire souhaite déposer un nouveau permis et renoncer au précédent. Dans ce cas, une nouvelle demande de permis devra être introduite et il est fort probable que les mêmes conditions lui soient appliquées.

L'acquisition de la partie du domaine public dans le délai de 18 mois est une démarche à entreprendre, peu importe la mise en œuvre ou non du permis d'urbanisme. En effet, à plusieurs reprises, il a été indiqué aux différents propriétaires du bien que la zone de stationnement des véhicules et une partie de la terrasse du bien était en domaine public et que cet usage permanent devait être régularisé. Désormais, le Collège communal a imposé un délai pour régulariser cette occupation et s'y tiendra. A l'échéance du délai, le Collège communal se réserve le droit d'enlever les ouvrages situés en domaine public, aux frais du propriétaire.

- la demande tardive d'acquisition du domaine public (introduite seulement maintenant par le propriétaire) peut-elle encore être traitée sans conséquences ? Oui, puisqu'il était demandé d'introduire la demande dans un délai de 4 mois à dater du 15/09/2025, tel que cela est indiqué dans la décision d'octroi du permis.

### 3. Déclaration environnementale de classe 3 – Citerne à mazout

Le permis mentionne l'obligation d'introduire une déclaration de classe 3 pour la citerne à mazout. Or, le propriétaire nous a confirmé que celle-ci a une capacité de 1 200 litres.

La décision d'octroi mentionne précisément ceci en ce qui concerne la classe 3 : « Le cas échéant, introduire une déclaration environnementale de classe 3 pour le placement de la citerne à mazout aérienne. ». Il ne s'agit donc pas directement d'une obligation.

Pourriez-vous nous préciser :

- pourquoi cette obligation apparaît dans le permis ; *Cette condition a été indiquée car la capacité de la citerne n'était pas précisée dans la demande de permis. Il y avait donc lieu d'envisager la possibilité qu'elle soit soumise à une déclaration environnementale de classe 3.*
- si une déclaration classe 3 est effectivement requise malgré le volume inférieur à 3 000 litres; *Pour toute question/confirmation à ce sujet, je vous invite à contacter le service environnement ([pierrick.fagniart@ohey.be](mailto:pierrick.fagniart@ohey.be) – 085/824.469 ; [bernard@hanquet@ohey.be](mailto:bernard@hanquet@ohey.be) – 085/824.474).*
- ou s'il s'agit d'une mention générale / standard qui ne s'applique pas dans ce cas précis.

#### 4. Validité du permis

Le propriétaire a indiqué que le permis serait valable pendant 5 ans.

Pourriez-vous nous confirmer la date exacte d'échéance du permis et si certains travaux doivent impérativement être entamés ou terminés avant cette date pour en préserver la validité ?  
Voir points ci-dessus et, si nécessaire, l'article D.IV.81 qui figure par ailleurs dans la décision d'octroi du permis.

#### 5. Tout autre élément utile

Enfin, si des éléments complémentaires méritent d'être portés à la connaissance de l'agence ou des futurs acquéreurs (conditions particulières, obligations résiduelles, procédures à anticiper, etc.), nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous en informer.  
Comme mentionné au point 1, sur base d'une analyse urbanistique, des prescrits de notre Schéma de Développement Communal, de la superficie de parcelle, des obligations légales (code de l'eau, code civil, etc.), il ne sera possible d'accueillir que deux logements. En cas de transformation du bien en deux logements, aucune autre fonction ne sera acceptée.

En cas de transformation complète du bâtiment en une autre fonction (HoReCa, bureaux ou autres), la faisabilité du projet sera analysée au regard des éléments précités. Néanmoins, il semble compliqué d'affecter le bâtiment à un autre usage, vu le peu de disponibilité en espace de parking en domaine privé, le peu d'espace extérieur, etc.

Nous vous remercions d'avance pour vos précieuses confirmations, indispensables à la bonne information des candidats acquéreurs et à la conformité du dossier urbanistique.

Cordialement,



**Marie Miers**  
Conseiller immobilier et juridique

+32 456 96 08 19

[www.stephanie.immo](http://www.stephanie.immo)

Agences : Namur & Gesves

🚚Votre agence de Jambes déménage pour encore mieux vous servir.  
Nous aurons le plaisir de vous retrouver dès le mardi 25 novembre à 5100 WIERDE,  
chaussée de Marche, 630.  
Au plaisir de vous y voir! 😊

