

FPV

PROVINCE DE NAMUR
ARRONDISSEMENT DE DINANT



Commune de
HAVELANGE

Havelange, le 7 novembre 2024

Etude notariale PIERARD & DUMOULIN

Avenue de la Toison d'Or 67
6900 Marche-en-Famenne

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Agents traitants : Marie PIRSOUL
Service Cadre de Vie
Urbanisme – Environnement – Mobilité
Tél. : 083/61.53.38
e-mail : m.piroul@havelange.be

Nos réf. :
Vos réf. : 2022/1457
Votre gestionnaire : M. Frédéric Dumoulin

Chers Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du **17 octobre 2024** relative à 2 biens sis :

1. **Rue Bierwa, 31 à 5374 Maffe** et cadastré division 3, section **C n°336/B2** appartenant à
2. « **Gros Chêne** » à 5372 Méan et cadastré division 4, section **A n°527/D** appartenant à

Nous avons l'honneur de vous communiquer ci-après les informations visées à l'article D.IV.99, du Code de Développement Territorial :

1. Aménagement du territoire

- 1.1. Le bien cadastré 3^{ème} division section **C n°336/B2** est situé en **zone d'habitat à caractère rural en front de voirie sur une profondeur d'environ 50 mètres et en zone agricole pour le solde** au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté Royal du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
Le bien cadastré 4^{ème} division section **A n°527/D** est situé en **zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté Royal du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
La zone d'habitat à caractère rural est soumise à l'application de l'article D.II.25 du CoDT.
La zone agricole est soumise à l'application de l'article D.II.36 du CoDT.
En cas de division de propriété, les dispositions des articles D.IV.2 et 3 du code précité sont d'application.
- 1.2. Les biens sont situés dans un périmètre où les règlements du guide régional d'urbanisme (GRU) applicables sont :
 - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/16 du GRU) ;

Administration Communale de Havelange, Rue de la Station, 99 à 5370 Havelange – Tél : 083/63.31.67 – Fax : 083/63.44.35

Papier issu de forêts gérées dans le respect du développement durable ou recyclé

- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 435 à 441 du GRU).
- 1.3. Les biens sont situés dans un périmètre où les règlements du guide régional d'urbanisme (GRU) suivants ne sont pas applicables :
- Règlement général sur les bâties applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme (article 393 à 403 du GRU) ;
 - Règlement général sur les bâties en site rural (articles 417 à 430 + annexes du GRU)
 - Règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de construction dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles Sud (articles 442/1 à 442/3 + annexes du GRU) ;
- 1.4. Les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un Schéma de Développement Pluricommunal.
- 1.5. Le bien cadastré **3^{ème} division section C n°336/B2** est situé en **aire de bâti des noyaux villageois en front de voirie sur une profondeur d'environ 50 mètres et en espace non urbanisable pour le solde** au Guide Communal d'Urbanisme d'application depuis le 24 février 2020.
Le bien cadastré **4^{ème} division section A n°527/D** est situé en **aire de bâti périphérique et des hameaux** au Guide Communal d'Urbanisme d'application depuis le 24 février 2020.
Pour plus de précisions, vous pouvez consulter notre site internet :
<https://www.havelange.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme/guide-communal-durbanisme>
- 1.6. Le bien cadastré **3^{ème} division section C n°336/B2** est situé en **zone d'habitat villageois en front de voirie sur une profondeur d'environ 50 mètres et en zone agricole pour le solde** au Schéma de Développement Communal d'application depuis le 31 octobre 2009.
Le bien cadastré **4^{ème} division section A n°527/D** est situé en **zone d'habitat isolée en milieu agricole** au Schéma de Développement Communal d'application depuis le 31 octobre 2009.
Pour plus de précisions, vous pouvez consulter notre site internet :
<https://www.havelange.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme/schema-de-developpement-communal>
- 1.7. Les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local.
- 1.8. Les biens ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager (SAR), 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 et D.V.13 du CoDT.

2. Permis et certificats

- 2.1. Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.
- 2.2. Les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un permis d'urbanisation non périmé délivré après le 1er janvier 1977.
- 2.3. Les biens n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.
- 2.4. Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis d'exploiter ou d'environnement, ni d'une déclaration de classe 3, délivré après le 1er janvier 1977 et non périmé.
- 2.5. Veuillez noter qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 du CoDT sans avoir obtenu le permis requis au préalable. De même, il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme et d'urbanisation (articles D.IV.81 à 87).
- 2.6. Les biens n'ont fait l'objet, à notre connaissance, d'aucune infraction reconnue par procès-verbal de police. Ceci ne signifie pas qu'il n'y a pas d'infraction urbanistique. Nous rappelons ici qu'une infraction urbanistique, sauf conditions bien particulières telles que prévues à l'article D.VII.1 § 2 et suivants du CoDT, ne se prescrit pas et que l'acquéreur en sera responsable. (NB : il peut être

prudent de prévoir une clause dans le compromis et/ou l'acte de vente, stipulant que tous les frais inhérents à une procédure infractionnelle - éventuels frais d'architecte, démarches administratives, coûts d'une mise en conformité, amende - sont à charge de la partie venderesse).

3. Logement

- 3.1. Les biens ne sont pas repris dans un périmètre concerné par un Plan d'Habitat Permanent.
- 3.2. Les biens n'ont pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.
- 3.3. Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de location.

4. Contraintes légales

- 4.1. Les biens ne sont pas, à notre connaissance, soumis à un droit de préemption ou dans un périmètre d'application du droit de préemption.
- 4.2. Les biens ne sont pas situés dans les limites d'un plan d'expropriation.

5. Environnement

- 5.1. Les biens ne sont pas impactés par la Banque de données de l'état des sols.
- 5.2. Les biens ne sont pas exposés, à notre connaissance, à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure.
- 5.3. Sur ces biens, il est possible que certains arbres soient considérés comme remarquables, au sens des articles D.IV.4, 12° et R.IV.4-5 et suivants du Code du Développement Territorial.
- 5.4. Les biens ne sont pas situés dans ou à proximité d'un périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° 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 sauvages.
- 5.5. Les biens ne sont pas situés dans le périmètre 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 sauvages.
- 5.6. Les biens ne sont pas situés, à notre connaissance, dans ou à proximité d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière.

6. Eau

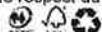
- 6.1. Nous vous invitons à vérifier si vos parcelles sont situées dans une zone de prise d'eau, de prévention, ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables, modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau. Les deux sociétés publiques ayant la gestion de ces zones sur le territoire communal sont :

- VIVAQUA (rue aux Laines 70 à 1000 Bruxelles)
- L'Association Intercommunale des Eaux du Condroz (rue des Scyoux, 20 à 5361 Scy)

Vous trouverez ces zones sur le géoportail de la Wallonie, à l'adresse suivante :

➤ <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/74f81503-8d39-4ec8-a49a-c76c0cd74946.html>

- 6.2. Les biens ne sont pas repris en zone à risque d'aléa faible, moyen ou élevé, au vu de la cartographie d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau approuvée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021.



- 6.3. Le bien cadastré **4^{ème} division section A n°527/D** est traversé par un axe de ruissellement dont la surface collectée en amont est située entre 3 et 10 ha, tel que répertorié dans la cartographie LIDAXES.
- 6.4. Nous vous invitons à vérifier si vos parcelles sont traversées, ou longées par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau. Vous trouverez l'atlas des cours d'eau sur le géoportail de la Wallonie, à l'adresse suivante :
➤ <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/b1170763-86b2-4f58-814c-5b4369bd05d3.html>

7. Patrimoine

- 7.1. Les biens ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.
- 7.2. Les biens ne sont pas concernés par une inscription sur une liste de sauvegarde.
- 7.3. Les biens ne sont pas classés.
- 7.4. Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection d'un immeuble classé.
- 7.5. Nous ne sommes pas en mesure de vous préciser si les biens sont repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon du patrimoine. Néanmoins, s'ils ne sont pas repris dans cet inventaire, nous vous signalons que nul n'est à l'abri de la découverte fortuite d'un site archéologique sur son bien.

8. Voiries et impétrants

- 8.1. Le bien cadastré **3^{ème} division section C n°336/B2** est partiellement situé en zone de régime d'assainissement collectif (non raccordée à une station d'épuration) au PASH (Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique).
Le bien cadastré 4^{ème} division section A n°527/D est situé en zone de régime d'assainissement autonome (épuration individuelle) au PASH (Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique).
- 8.2. Les biens bénéficient, à notre connaissance, d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
- 8.3. Afin de respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT, il nous est impossible de vous faire savoir si la voirie est suffisamment équipée en eau et en électricité.
Nous vous invitons dès lors à prendre contact avec :
 - La société ORES, bureau d'étude, Avenue Albert 1er, 19 à 5000 NAMUR en ce qui concerne la capacité des réseaux d'énergie. Ceux-ci vous répondront dans les 30 jours calendrier à dater de la réception de votre demande ;
 - L'Association Intercommunale des Eaux du Condroz (A.I.E.C.), rue des Scyoux, 20 à 5361 SCY - 083/61.12.05 concernant l'équipement en eau.
- 8.4. Les biens ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux haute pression.
- 8.5. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire de voirie afin de vérifier si un plan d'alignement ou autre plan d'expropriation existe pour les biens concernés :
➤ Alignements de voirie régionale : Service Public de Wallonie (Direction Générale Opérationnelle « Routes et Bâtiments » - DGO1, District de SINSIN, personne de contact : Monsieur HOUYOUX, Rue Grande Fagne, 2 5377 SINSIN (083/23.15.83 – stephane.houyoux@spw.wallonie.be).
- 8.6. Nous vous invitons à vérifier si vos parcelles sont traversées, ou longées par un chemin ou sentier vicinal repris à l'atlas des chemins. Vous trouverez l'atlas des chemins sur le géoportail de la Wallonie, à l'adresse suivante :
➤ <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/45c76d4f-c727-4bbd-b9b9-670cc6d38461.html>
- 8.7. Lors des travaux de sous-sol, le maître d'ouvrage doit consulter utilement les impétrants suivants

- Équipement de collecte des eaux usées : SPGE, Avenue de Stassart 15, 5000 Namur (081/25.19.30)
 - Équipement en électricité : ORES, Avenue Albert 1er, 19 à 5000 NAMUR - 078/15.78.01
 - Équipement en eau :
 - Association Intercommunale des Eaux du Condroz (A.I.E.C.), rue des Scyoux, 20 à 5361 SCY 083/61.12.05 (distribution pour toute la Commune excepté l'entité de Flostoy) ;
 - Société Wallonne des Eaux (S.W.D.E.), Bureau d'Etude, succursale Meuse-aval, Parc Industriel des Hauts-Sarts, 2ème Avenue n°40 à 4040 HERSTAL (04/248.78.12 – sylviane.pecheur@swde.be), (distribution pour l'entité de Flostoy).
 - Équipement en téléphonie :
 - PROXIMUS, Boulevard Albert II, 27 à 1030 SCHAERBEEK - 0800/20.037 ;
 - VOO, Rue de Lambusart, 56 à 6240 FARCIENNES (071/96.70.23 - infra.farciennes@voo.eu).
 - Conduite FLUXYS : Avenue des Arts, 31 à 1040 BRUXELLES (02/282.72.53 – infoworks@fluxys.com). Pour information, FLUXYS ne dessert pas la Commune de Havelange.
- 8.8. Nous attirons l'attention sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://klim-cicc.be/>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur les biens.

9. Liens utiles

- Walonmap

Walonmap est un service en ligne qui permet de consulter des données géographiques sur la Wallonie. Il s'agit d'un portail web qui donne accès à des cartes interactives, des données statistiques, et des services web géographiques. Walonmap est destiné à tous les citoyens qui souhaitent découvrir le territoire wallon, le visualiser sous différents angles, le comparer ou le partager.



<https://geoportail.wallonie.be>

- CoDT

Le Code du Développement Territorial wallon est un ensemble de règles qui régissent l'aménagement du territoire et l'urbanisme en Wallonie. Le code du développement territorial wallon définit les missions, les compétences et les procédures des autorités publiques et des acteurs privés en matière de planification, de permis, de contrôle et de sanctions.



<https://lampsdpw.wallonie.be>

- Commune de Havelange : GCU & SDC

Le guide communal d'urbanisme (GCU) et le schéma de développement communal (SDC) sont des documents qui définissent respectivement les orientations urbanistiques et la stratégie territoriale en matière d'aménagement du territoire dans la commune de Havelange. Vous pouvez les consulter sur le site web de la commune.



<https://www.havelange.be>

- KLIM-CICC

Le point de Contact fédéral d'Informations Câbles et Conduites est un service public qui permet aux citoyens de connaître la localisation des réseaux souterrains de câbles et de conduites sur le territoire belge. Le CICC facilite ainsi la prévention des dommages causés par des travaux de terrassement ou de construction. Pour obtenir ces informations, il suffit de faire une demande en ligne sur le site du CICC en indiquant l'adresse et la zone concernée.



<https://klim-cicc.be>

10. Nota benc

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Havelange dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1 du CoDT et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés.

En vertu de la délibération du Conseil communal en séance du 27 août 2019 approuvée par l'autorité de tutelle en date du 26 septembre 2019 et fixant une redevance pour les frais relatifs à l'exécution de prestations administratives, vous êtes invité à payer la somme de **100 euros**, par virement au compte communal IBAN BE04 0910 1249 3831, au moyen du virement ci-joint. Merci de veiller à bien reprendre nos références en communication. Ce paiement doit être effectué dans le mois de la réception de la présente et d'avance, nous vous en remercions.

Nous vous prions d'agréer, Chers Maîtres, nos salutations les plus distinguées.

PAR LE COLLÈGE,

La directrice générale

F. MANDERSCHEID



Le Bourgmestre f.f.

F. MAILLEUX

