

Référence : CU1/2025/01

Agent traitant : Laure Lambotte

Ligne directe : 085/82.44.57

Courriel : laure.lambotte@ohey.be

Ohey, le 09/09/2025

Objet : Certificat d'Urbanisme n°1

Situation : 5353 Goesnes (OHEY), cadastré 4^e division – section C n°66M

Maitre,

Nous avons l'honneur de vous signifier que le certificat d'urbanisme n°1 relatif au bien repris en exergue a été délivré par le Collège Communal, en date du **08/09/2025**.

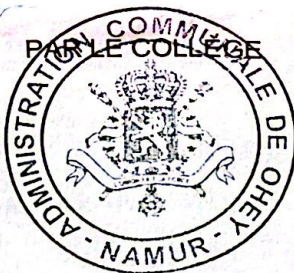
La redevance forfaitaire pour les prestations administratives relatives à votre demande de CU1 est de 50 euros. Ce paiement peut être versé sur le compte communal en mentionnant les références suivantes :

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire que vous désiriez connaître.

Nous vous prions d'agréer, Maitre, l'expression de notre parfaite considération.

Le Directeur général,

François MIGEOTTE



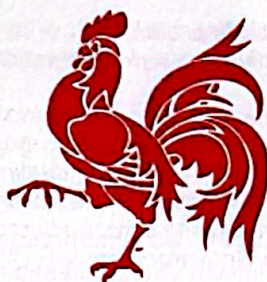
Le Bourgmestre,

Christophe GILON

Place Roi Baudouin, 80 | 5350 Ohey

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

www.ohey.be



Wallonie

CERTIFICAT D'URBANISME N°1

PROVINCE DE NAMUR – COMMUNE D'OHEY
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL

SEANCE DU 08 SEPTEMBRE 2025

PRESENTS : GILON Christophe - Président; LIXON Freddy, KALLEN Rosette, HOUART Caroline, PAULET Arnaud - Echevins; DUBOIS Dany - Président CPAS; MIGEOTTE François - Directeur Général

Monsieur Corbier,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée le 20/08/2025 relative à un bien situé rue du Presbytère 4 à 5353 Goesnes (OHEY), cadastré 4^e division – section C n°66M, appartenant à Monsieur , nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le CoDT) ;

Le bien en cause :

- 1° Est situé au plan de secteur de Namur, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :

En partie 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.

En partie en 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 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 ;

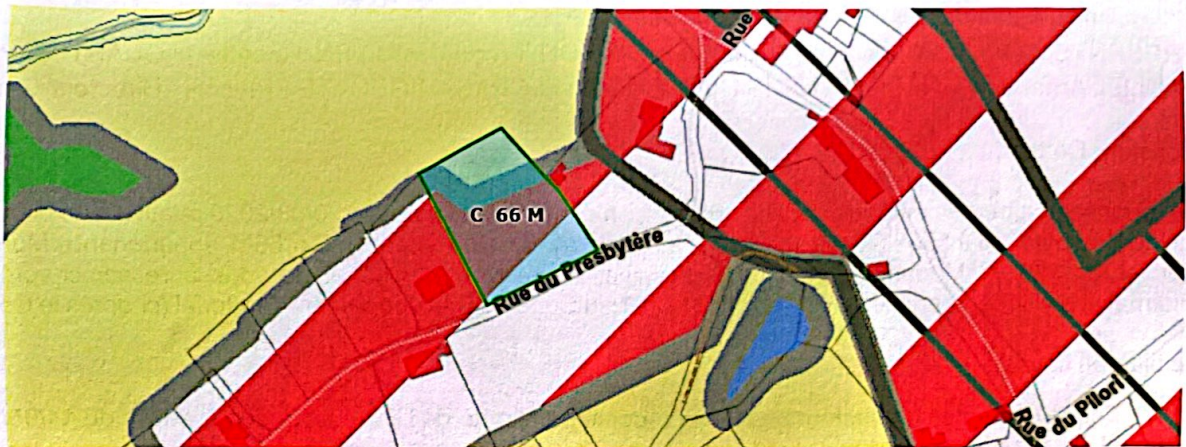
2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

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 partie en zone de village ou hameau d'intérêt patrimonial remarquable et en partie en zone agricole, ainsi qu'en zone sensible suite aux risques d'inondation au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal en date du 23/11/2015 (se référer aux conditions et mesures s'y rapportant, disponibles sur le site communal www.ohey.be).

Ces villages ou hameaux d'intérêt patrimonial remarquable sont caractérisés par :

- Une concentration d'ensembles bâtis d'intérêt patrimonial remarquable ;
- Des potentialités foncières sur des terrains à impact paysager très sensible.

Recommandations :

Fonction résidentielle

Le souhait est de privilégier la fonction résidentielle.

Fonctions économiques, publiques et communautaires

Les infrastructures communautaires de petite ampleur (à caractère sportif, culturel, touristique) sont admises. Elles doivent être compatibles avec la fonction résidentielle et le caractère historique et ne doivent pas générer de nuisances pour les riverains. Il conviendra en outre de veiller à leur bonne intégration paysagère et dans le bâti.

L'exercice des professions libérales et les activités artisanales ainsi que les Horeca sont autorisées dans ces zones à condition d'être compatible avec la fonction résidentielle et ne pas générer de nuisances pour les riverains.

Les nouvelles exploitations agricoles de petite ampleur sont autorisées en veillant à leur bonne intégration architecturale et paysagère et à leur compatibilité avec l'affectation de la zone

Densité recommandée

Il convient de respecter le caractère patrimonial de ces zones par :

- La rénovation et la reconversion des bâtiments existants ;
- L'articulation d'éventuels nouveaux bâtiments au sein du bâti existant.

Dans ce but, il est souhaité que lors de la conception de divisions de parcelle/permis d'urbanisation/permis groupé/permis d'habitation à logements multiples/outils planologiques il soit tenu compte à titre indicatif et non exclusif d'une densité nette résidentielle inférieure à **5 logements/hectare**, la densité nette résidentielle étant définie comme le rapport entre le nombre de logements et la surface urbanisée nette (parcelles affectées aux logements et aux espaces privatifs. Les habitations à logements multiples ne sont autorisées que par intégration dans le bâti existant.

Une attention particulière doit être portée à la préservation du relief et au respect de la typologie bâtie. Sur les versants, l'implantation des constructions se fait parallèlement aux courbes de niveau.

Les constructions doivent présenter une grande qualité architecturale (choix des matériaux, gabarit, implantation sur la parcelle ...) et une proposition d'intégration paysagère qui permet d'adoucir l'impact visuel sur les paysages proche et lointain.

Les projets de constructions, d'extension ou de rénovation doivent respecter la gamme chromatique des ensembles bâtis qui composent le village ou le hameau concerné afin de conserver une harmonie d'ensemble.

Espaces publics

La sécurité des différents usagers dans leurs déplacements est une priorité et les aménagements sont réalisés en conséquence. Des itinéraires lents doivent permettre à terme de relier de manière sécurisée ces zones aux autres villages et hameaux. Les aménagements sont réalisés progressivement en conséquence.

Performance environnementale

Le découpage parcellaire - notamment en cas de permis d'urbanisation - doit avoir pour objectif de limiter les ombres portées et privilégier les possibilités d'apport solaire sur chaque parcelle, de prendre en considération les éventuels risques d'érosion et d'écoulement pluvial.

Projets publics :

Les projets publics de construction doivent présenter une valeur d'exemple en matière de développement durable. Dans ce sens, ils doivent prévoir un système de collecte des eaux de pluie et les modalités de leur valorisation, viser le standard « basse énergie » et le recours aux énergies renouvelables. Il n'existe pas à l'heure actuelle de standard de la construction neuve basse énergie. Cependant, dans la pratique les exigences sont les suivantes :

- Un niveau d'isolation thermique globale de +/- K30 ;
 - Des besoins de chauffage annuel $\leq 60 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{an}$;
- Dans les projets résidentiels (construction, rénovation), sont encouragés et préconisés, au meilleur des possibilités et selon la configuration du terrain :
- Un système de collecte et de stockage des eaux pluviales (pour le jardinage, nettoyage, WC etc.) ;
 - Une bonne étanchéité à l'air et une bonne ventilation pour minimiser les besoins d'énergie pour le chauffage ;
 - L'utilisation des énergies renouvelables (production d'électricité, éclairage, chauffage, eau chaude sanitaire) ;
 - Des appartements traversant dans les projets d'habitations à logements multiples ;
 - Un emplacement extérieur permettant le compostage ;
 - Un local (ou un espace) réservé au tri des déchets et au rangement des poubelles (conteneurs).

Intégration paysagère

Tous les projets doivent faire l'objet d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur le respect du paysage bâti et non bâti. Les points de vue et les ouvertures paysagères seront conservés.

Une simulation de l'impact paysager fera partie du dossier de demande de permis.

La conservation maximale de la végétation existante est souhaitée de façon générale. La plantation d'arbres isolés et alignés et de haies d'essences locales est imposée, sous réserve de dérogations dûment justifiées.

Les constructions en ligne de crête doivent présenter une proposition d'intégration paysagère avec la hauteur et le type d'essences locales des plantations proposées. Des ouvertures de vue à conserver depuis le domaine public sont indiquées dans le dossier de demande de permis.

Les constructions de surface et de gabarit importants (notamment des hangars agricoles) doivent présenter une grande qualité architecturale (choix des matériaux, gabarit, implantation sur la parcelle ...) et une proposition d'intégration paysagère qui permet d'adoucir l'impact visuel sur les paysages proche et lointain. La conservation maximale de la végétation existante est souhaitée de façon générale et spécialement à l'intérieur des îlots.

La plantation d'arbres isolés et alignés et de haies d'essences locales est systématiquement prévue sauf dérogation dûment justifiée.

Les zones situées dans un périmètre d'intérêt paysager (P.I.P.) – au plan de secteur, au programme ADESA, au plan communal de développement de la nature (PCDN) ou défini dans le rapport de la situation existante du schéma de structure ou repris en zones sensibles à indication complémentaire - font l'objet de recommandations complémentaires).

- 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 d'un permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

N'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 ;

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

Aucune garantie ne peut être donnée sur le fait que le bien soit grevé, ou non, d'infraction(s) urbanistique(s) en l'absence d'une visite préalable des lieux. Il vous appartient d'interroger les actuels propriétaires du bien. Il est à noter qu'en vertu de l'article D.VII.1/1 du CoDT, certains actes et travaux infractionnels peuvent être irréfragablement présumés conformes.

- 6° N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

- 7° **A fait l'objet d'une division référencée DIV/2024/08 pour laquelle le Collège communal a émis un avis favorable en sa séance du 22/07/2024. Le Collège communal a, par ailleurs, attiré l'attention du/des acquéreur(s) du lot 2 (parcelle cadastrée section C n°66M) sur les éléments suivants en cas d'introduction d'une demande de permis d'urbanisme relative à la construction d'une habitation :**

- Les avis de la Cellule GISER, de l'Agence Wallonne du Patrimoine et de la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers seront sollicités ;
- La demande de permis devra comprendre, en plus des annexes habituelles, les documents visés dans la circulaire ministérielle relative à la constructibilité en zone inondable du 23/12/2021, d'application depuis le 01/04/2022 ;
- Le système d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie devra se conformer à l'article R.279 du Code de l'Eau ; à noter que si l'étude hydrologique démontre qu'il n'est pas possible ou qu'il est vivement déconseillé de rejeter ces eaux par infiltration, la faisabilité du projet pourrait dès lors être compromise.

- 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 CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97,7°

du CoDT 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 d'assainissement autonome** 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.
- 10° Suivant l'article R.279 du Code de l'Eau, sans préjudice à d'autres législations applicables, les eaux épurées provenant du Système d'Epuration Individuelle agréé (ainsi que 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°, par un puits perdant.

Nous attirons votre attention sur le fait que, si l'évacuation des eaux ne peut pas s'effectuer conformément à l'article susvisé, la faisabilité du projet pourrait être compromise.

- 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 un périmètre de remembrement urbain.
- 16° N'est pas situé dans un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers.
- 17° N'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.
- 18° N'a pas fait l'objet d'une prime à la réhabilitation/restructuration.
- 19° N'a pas fait l'objet d'un permis de location.
- 20° N'est pas situé le long/à proximité (moins de 50m)/traversé d'un cours d'eau.
- 21° N'est pas situé dans une zone à risque au vu 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.

- 22° **Est traversé et situé** le long d'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.*
- 23° 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.
- 24° **Est situé** dans un parc naturel.

- 25° N'est pas situé à proximité immédiate (moins de 10m) d'un arbre, d'une haie ou d'un alignement d'arbres ou d'une zone de haie remarquable.
- 26° N'est pas situé dans une zone AHREM.
- 27° **Est situé** dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP).
- 28° **Est situé** à moins de 200 mètres d'une vue remarquable.
- 29° 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.
- 30° Ne contient pas de wateringue.
- 31° 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.
- 32° N'est pas situé dans la zone vulnérable du site SEVESO, seuil bas, Electrabel S.A – Centrale nucléaire de Tihange.
- 33° N'est pas repris en couleur pêche ou lavande à la Banque des Données de l'Etat des Sols.
Nous vous invitons à respecter les obligations du Décret Sol le cas échéant.
- 34° **A** une présence de carrières souterraines.
N'a pas une présence de puits de mines.
N'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines.
N'a pas une présence de minières de fer.
N'a pas une présence de karst.
- 35° N'est pas situé dans une cavité souterraine d'intérêt scientifique.
- 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 bien classé et/ou de zone de protection.
- 38° N'est pas repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier culturel.
- 39° **Est concerné** par la carte archéologique.
- 40° N'est pas situé à proximité d'un Chemin de Grande Communication.
- 41° N'a pas fait l'objet d'une modification à l'atlas de la voirie vicinale.
Nous vous renvoyons auprès du Service Technique Provincial - Cellule Atlas le cas échéant.
- 42° 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 la Direction Territoriale des Routes de Namur - Avenue Gouverneur Bovesse, 37 à 5100 Jambes.
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.
- 43° **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.

signement

Après en avoir délibéré,
À l'unanimité des membres présents ;

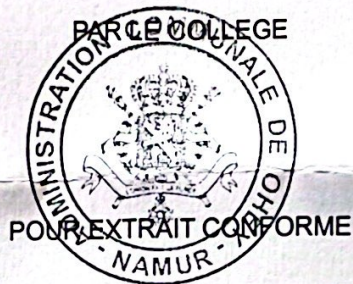
DÉCIDE QUE :

Article 1 : L'intéressé prendra connaissance et se conformera aux informations susvisées.

Article 2 : Le Collège communal ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien dont question les actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT et les formalités y afférant à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Le Secrétaire,

s) MIGEOTTE François



Le Président,

s) GILON Christophe

Le Directeur Général,

MIGEOTTE François

Le Bourgmestre,

GILON Christophe

Observation

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