



ADMINISTRATION
SOMBREFFE
5140

www.sombreffe.be

Tél.: 071/82.74.33

Fax.: 071/82.74.41

Service Urbanisme
V/Correspondant :
F. VANSIMAEYS

Maître Ghigny - Notaire
Rue du Collège 26
6220 Fleurus

INFORMATIONS NOTARIALES
Article D.IV.99, D.IV.100 et D.VI.105

V/Réf : 21921/CSP

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 23 octobre 2024 relative à un bien sis à, 5140 Sombreffe, rue G. Fievet 70 et cadastré 1ère Division, section G n°412 T P0000 et appartenant aux consorts [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D. IV.99 du Code du Développement Territorial ainsi que les informations relatives au certificat d'urbanisme n°1 :

(1) Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par AERW du 14.05. et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est situé en zone d'habitat urbain au schéma de développement communal d'application depuis le 21.08.2006 (voir annexe) ;

Le bien en cause est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :

- guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415/16 du Guide Régional d'Urbanisme)
- Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide Régional d'Urbanisme).

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique.

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} Janvier 1977.

PU : en date du 19 septembre 1972 portant les références 15/72 par MM Hubert L. pour une annexe à l'habitation.

PU : en date du 16 septembre 2002 portant les références 48/2002 par MM Boulanger pour une annexe et une réhausse à l'habitation.

PU : en date du 29 novembre 2005 portant les références 120/05 par MM Hubert E. pour une véranda.

Le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisation suivant délivré après le 1^{er} Janvier 1977 non périmé :

Lotissement Regnier H. portant sur la création de 3lot(s) en date du 25 septembre 1963 (voir <http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer/#theme=LOT>)

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local n°1 de Ligny délivré le 6 mai 1985. (voir annexe)

Le bien en cause n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local n°2 modificatif de Ligny délivré le 7 juillet 1994. (voir annexe) (NORD)

Le bien ne possède pas de permis d'environnement.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

Le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

Le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;

Le bien n'est pas situé à proximité d'un cours d'eau

Le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa faible -moyen- élevé par débordement de cours d'eau au vu de la carte de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de la Sambre adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021.

Le bien est à proximité d'un axe de ruissellement concentré d'aléa faible -moyen- élevé au vu de la carte de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de la Sambre adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 - Dyle-Gette adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021.

Le bien n'est pas situé dans une zone inondée en juillet 2021 en vertu de la circulaire ministérielle du 23 décembre 2021 relative à la constructibilité en zone inondable.

Le bien n'est pas :

- inscrit sur la liste de sauvegarde
- classé
- soumis provisoirement aux effets du classement
- figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel en application du Code wallon du Patrimoine;
- situé dans une zone de protection
- repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine
- relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région
- repris à l'inventaire communal
- visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle

Le bien est visé à la carte archéologique en application du Code wallon du Patrimoine.

Il est prévu par le Code wallon du Patrimoine (CoPat) dans son chapitre II art D.40. concernant, entre autre, les découvertes fortuites, que toute personne qui, autrement qu'à l'occasion d'opérations archéologiques, découvre un bien ou un site archéologiques, est tenue dans les trois jours ouvrables, d'en faire la déclaration, par envoi, à la commune et à l'Administration du patrimoine (AWAP).

Dans le cadre d'un permis d'urbanisme le CODT prévoit en son article

D.IV.89 un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

2°) en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions (de l'article 41,1°-Décret du 26 avril 2018, art.16 du code wallon du Patrimoine

Le bien n'est pas situé dans le 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 ;

Le bien n'est pas situé 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 ;

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt paysager (PIP) et d'un périmètre de point de vue remarquables (PVR) selon la méthodologie mise au point par l'ADESA. Au sein de ces périmètres, le paysage constitue le critère prépondérant d'appréciation de l'acceptabilité d'un projet.

Le bien ne comporte pas d'arbres et de haies remarquables répertoriés par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 mars 1985.

Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau - d'ouvrage - de prévention - de surveillance de la société VIVAQUA 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 ;

Le bien n'est pas situé à proximité des installations de transport de gaz de la société FLUXYS.

Le bien est situé à proximité du réseau de distribution de gaz de L'IDEG.

Le bien n'est pas traversé en aérien par une ligne à Haute tension d'ELIA.

Le bien n'est pas situé dans une zone à un risque d'accident majeur (SEVESO)

Le bien n'est pas situé dans une zone présentant une contrainte géotechnique majeure tel que:

- La parcelle ne révèle pas de présence de carrières souterraines
- La parcelle ne révèle pas de présence de puits de mines
- La parcelle ne révèle pas de potentielle d'anciens puits de mines
- La parcelle ne révèle pas de présence de minières de fer
- La parcelle ne révèle pas de présence de karst

Le bien n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique.

Le bien n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la base de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;

Le bien est situé en zone de régime d'assainissement – collectif – dans le périmètre du PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) et est actuellement raccordable à l'égout.

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le bien est situé - le long de la voirie régionale, nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, régie de Spy route de Saussin, 37 à 5190 Spy, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement ou autre plan d'expropriation.

Il existe pour le bien, un plan d'alignement (n° -24- voir annexe). Nous vous renvoyons auprès du ST³P (Pôle Géomatique & Expertise foncière) de la Province de Namur via l'adresse : atlas@province.namur.be pour toutes informations.

Le bien n'est pas bordé par un sentier (n°) repris à l'atlas des chemins (voir annexe). Se référer du ST³P (Pôle Géomatique & Expertise foncière) de la Province de Namur via l'adresse : atlas@province.namur.be afin de connaître les éventuelles modifications ou suppressions du sentier.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre de remembrement.

Le bien n'est pas situé dans la zone D définie par AGW du 27 mai 2004 relatif aux zones d'exposition au bruit de l'aéroport de Charleroi (couloir d'atterrissage).

Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal.

REMARQUES :

- En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du Développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.
- Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV .105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.I V.97 , 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés concernées (Cfr liste ci-après) :
 - **Voirie Régionale** : SPW - Direction des Routes - District de Spy, 37, route de Saussin à 5190 SPY - tél.071/750180.
 - **Distribution des eaux** : Société Wallonne Des Eaux (SWDE), Esplanade René Magritte, 20 à 6010 Couillet – tél : 071/285801.
 - **Distribution de l'électricité et de gaz ainsi que l'éclairage public** : ORES, rue de l'Essor, 99 à 5060 Sambreville – tél : 078/157801.
 - **Téléphonie/télédistribution** :
 - **Voo** : rue de Lambusart, 56 à 6240 Farciennes – tél : 078/505050
 - **Proximus** : Rue Marie Henriette, 60 à 5000 Namur – tél :0800/14551
 - **Autres impétrants** :
 - **Fluxys Belgium S.A.**, Av. des Arts, 31à 1040 BRUXELLES - tél : 02/2827253
 - **Vivaqua** : Avenue de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bruxelles – tél : 02/2827253
- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
- L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé de s'adresser au service urbanisme de la commune.
- La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D. VII.1§2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera pas retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, peu importe le changement de propriétaire.

- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme de 25 euros au numéro de compte suivant :
(N° BE78 091000539286).

Nous vous prions de croire, Maître, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur Général,

T. NANIOT

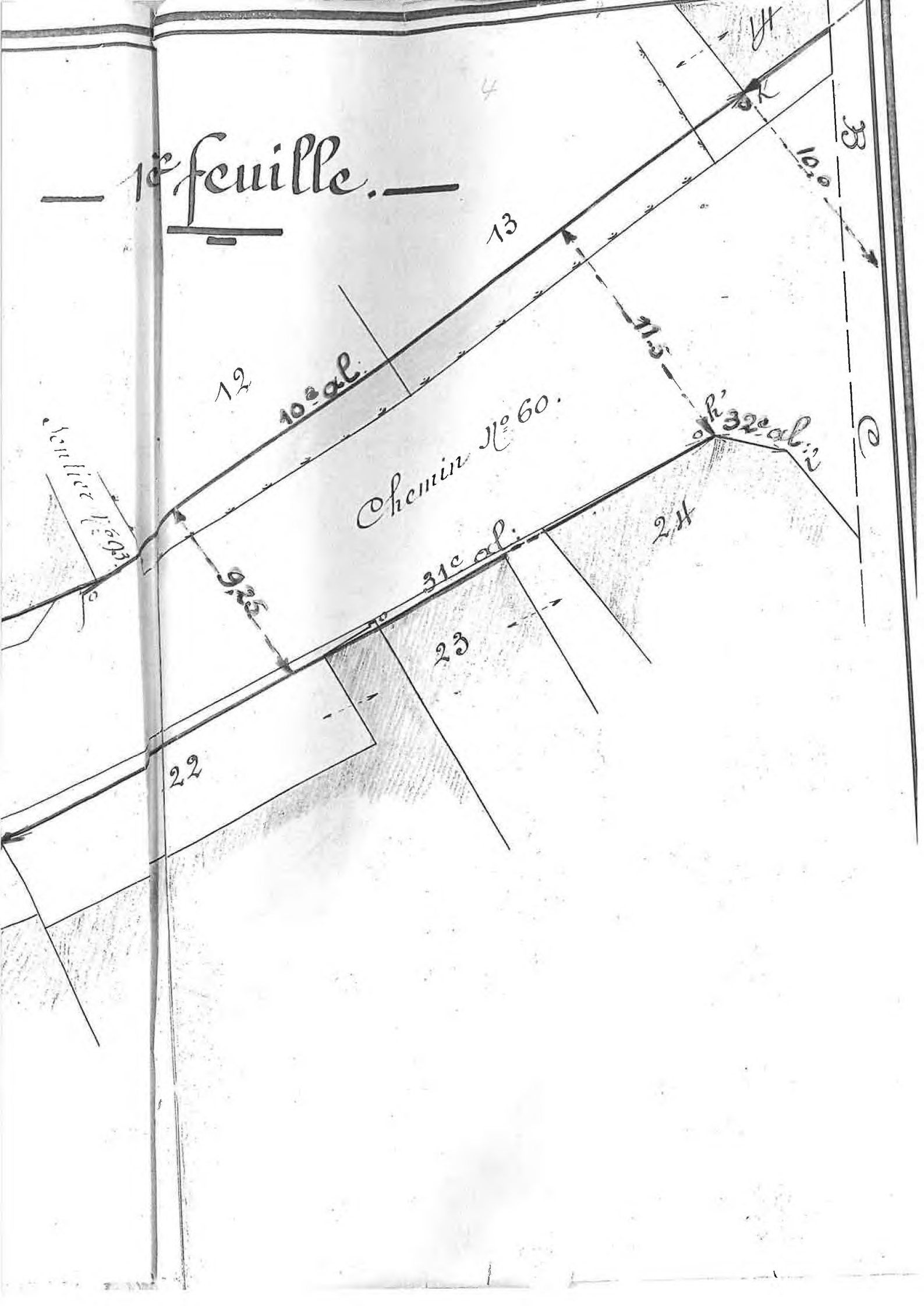
Pour le Collège,



Le Bourgmestre ff,

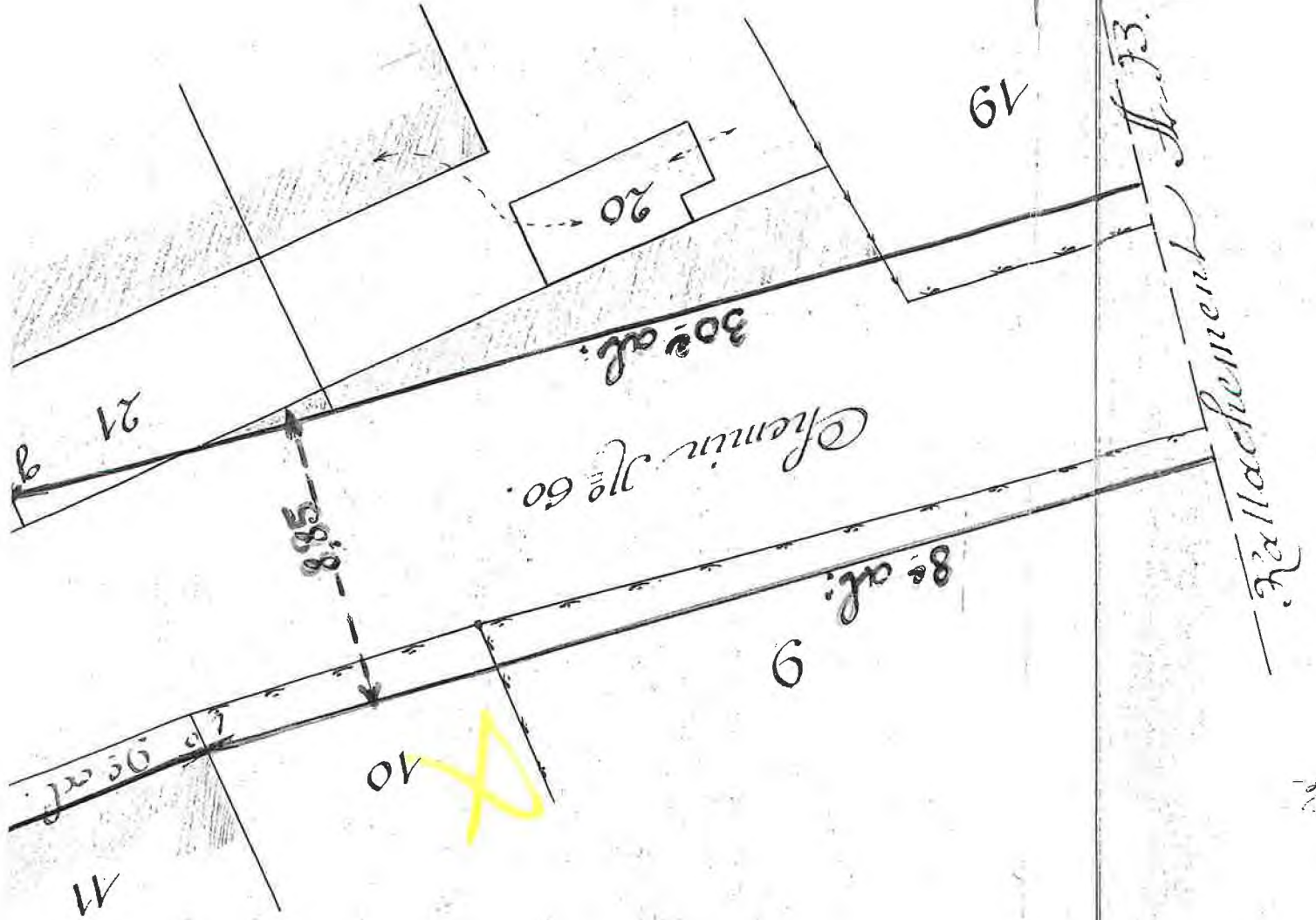
J. BURTAUX

1^{re} feuille.



Sandbrette.

— en chemin N° 60. —



III.2.1.1 Zones d'habitat urbain

Concerne :

Les îlots et espaces du centre de Sombreffe et du centre de Ligny.

Recommandations :

Le plan de secteur confère au centre de Sombreffe le statut de zone d'habitat (la seule de l'entité). En vertu du diagnostic, le schéma de structure confirme cette affectation en la requalifiant de « zone d'habitat urbain » et donne également ce statut au centre de Ligny.

Ces deux zones contiennent les principaux services et espaces publics de l'entité. Elles disposent également de commerces de proximité, d'équipements communautaires et d'une bonne desserte par les transports publics.

Elles présenteront à terme une densité brute de l'ordre de 12 à 15 logements à l'hectare¹⁶. Pour atteindre cet objectif, il conviendra de promouvoir un usage très parcimonieux du sol (notamment au travers d'implantations mitoyennes) et des programmes de logement qui tiennent compte des prévisions d'évolution de la structure des ménages (demande croissante en logements de petite surface). La densité nette¹⁷ des nouveaux ensembles à construire sera dès lors de 15 à 20 logements à l'hectare.

Les programmes de logements collectifs (immeubles à appartements, constructions groupées) sont donc les bienvenus dans ces zones, pour autant qu'ils répondent aux conditions suivantes :

- un rapport P/S¹⁸ inférieur ou égal à 1,5 ;
- 10% de logements accessibles et équipés pour les PMR (avec un logement de ce type pour chaque programme à partir de 8 logements) ;
- pas de logement en espace de cours et jardins ;
- un espace public de type placette ou aire de jeu pour chaque programme à partir de 20 logements.

Les activités commerciales et artisanales sont également les bienvenues dans les zones d'habitat urbain pour autant que leurs impacts sur l'environnement et le cadre de vie soient compatibles avec la fonction résidentielle. La même philosophie s'applique aux exploitations agricoles situées dans ces zones. Dans la mesure des nécessités et des possibilités, de petits espaces verts privés ou publics assureront la transition entre les fonctions résidentielle et économique (au sens large : agriculture, commerce, artisanat, ...).

Le réseau des voiries y est maillé. La création de rues en cul-de-sac y est évitée.

Le trafic routier s'y écoule à vitesse modérée (50 km/h sur les axes structurants, 30 km/h aux abords des écoles et sur les rues n'assurant qu'une desserte locale). Des aménagements y sont

¹⁶ La densité brute est le rapport entre le nombre de logements et la superficie totale de la zone considérée. A titre indicatif, la densité brute de la zone d'habitat urbain de Sombreffe est évaluée, sur base de données de 2001, à 7 logements à l'hectare et celle de Ligny à 12 logements à l'hectare.

¹⁷ La densité nette est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des parcelles sur lesquelles ils s'implantent (voiries et autres espaces publics non compris).

¹⁸ Rapport entre la surface de planchers (valeurs brutes, hors sol) et la surface du terrain.

réalisés pour assurer la mobilité et la sécurité des usagers faibles (création de sentiers, création ou élargissement de trottoirs, éclairage des ruelles, ...).

En matière de stationnement, on veillera à ce que les demande de permis d'urbanisme répondent à une exigence de 1,5 à 2 emplacements de parking par logement¹⁹.

Les réseaux d'équipements techniques y sont installés et étendus en priorité (distribution domestique du gaz naturel, assainissement des eaux, ...).

¹⁹ Possibilité complémentaire à encadrer le cas échéant par un règlement de police : une contribution financière à l'aménagement d'un parking dans un rayon géographique raisonnable par rapport à l'emplacement des logements.