

Floreffe, le 6 décembre 2024

Etude Notariale
Damien LE CLERCQ
rue Pepin, 28
5000 NAMUR

Service urbanisme CDU - 1.777.81

Contact: _____

Nos références : _____

Délai de réponse normal à partir du _____
Réponse générée au 4^{ème} jour

Objet : Informations notariales sur base des informations à disposition de la commune

Vos références : _____

Gestionnaire du dossier : _____

INFORMATIONS NOTARIALES

selon les articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement territorial.

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 31.10.2024 relative à un bien sis à Floreffe (Floriffoux), rue Jules-Theunis 13, cadastré section C n° 0036EP0000, appartenant à _____, nous vous adressons ci-après les informations visées à l'article D.IV.99, du Code du Développement Territorial par Décret du 20/07/2016, paru au MB le 14/11/2016 et mis en application à partir du 1^{er} juin 2017 :

Le bien en cause selon l'article D.IV.97 :

- 1 Prescriptions au plan de secteur (zone), carte d'affectation des sols, périmètres, mesures d'aménagement et prescriptions supplémentaires applicables ;
 - se situe en zone d'habitat à caractère rural (voir D.II.25. du CoDT), sur une profondeur d'environ 45 mètres à partir de la voirie, les 25 mètres suivants en zone agricole (voir D.II.36. du CoDT) et le solde en zone forestière (voir D.II.37. du CoDT), au **plan de secteur de Namur** adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du **14 mai 1986** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
 - n'est situé dans aucun périmètre d'intérêt paysager reprenant des points et des lignes de vues remarquable, l'inventaire mené par **ADESA** n'a pas de valeur réglementaire mais une valeur documentaire ;
- 2 le bien est soumis à l'application du **Guide Régional d'Urbanisme** (GRU – Anciennement RGBZPU – Art. 393 et suivants du CWATUP) en matière d'accès aux personnes à mobilité réduite et en matière d'enseignes et dispositifs de publicité ;

- 3 n'est situé dans aucune zone de projet de plan de secteur ;
- 4 n'est situé dans aucune zone au regard ;
- d'un schéma de développement pluricommunal (SDPC),
 - d'un schéma de développement communal (SDC),
 - d'un projet de schéma de développement pluricommunal,
 - d'un projet de schéma de développement communal,
 - d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme (GCU),
 - d'un projet de guide communal d'urbanisme ;
 - d'un schéma d'orientation local (SOL) (anciennement PCA et PPA);
 - n'a fait l'objet d'aucun **permis de lotir/d'urbanisation** délivré par le Collège Communal après le 1^{er} janvier 1977 ;
- 5 n'est pas soumis à un droit de préemption, ni concerné par un projet d'expropriation ;
- 6 le bien :
- a) n'est situé dans aucun périmètre ;
 - de **site à réaménager** (anciennement site d'activité économique désaffecté),
 - de réhabilitation paysagère et environnementale,
 - de remembrement urbain,
 - de revitalisation ou rénovation urbaine ;
 - b) n'est repris dans aucune liste de sauvegarde ;
 - c) n'est pas **classé** ;
 - d) n'est pas situé dans une zone de **protection d'un immeuble classé** ;
 - e) n'est pas dans la base de données « **Carte archéologique de la Wallonie** », cette couche de données compile les informations spatiales propres à la carte archéologique, comme stipulé dans l'article 60 du Code wallon du Patrimoine (CoPat). Le Code wallon du Patrimoine (CoPat) est entré en vigueur le 1^{er} juin 2024. Il prévoit un corps de règles spécifiques en matière patrimoniale.
- 7 voirie :
- est situé en zone de régime d'assainissement collectif, égouttage existant à cet endroit de la rue Jules-Theunis, au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique) ;
 - est situé dans le périmètre de la Wateringue de Floriffoux, pour laquelle nous ne disposons pas de cartographie. Des ouvrages sont donc susceptibles d'être découverts en cas de travaux (www.wateringue.be). Dans ce cas, il est nécessaire d'avertir l'administration communale sans délai ;
 - afin de savoir si le bien est desservi par la Société Wallonne des Eaux, veuillez consulter le site de la **SWDE** (www.swde.be) ;
 - le gestionnaire de réseau de distribution (GRD) sur Floreffe est ORES Namur pour l'électricité et le gaz (www.ores.net);
 - bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un **revêtement solide** et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.
 - la parcelle Floriffoux C 0036EP0000 est longée par le chemin n°4, constituant l'actuelle rue Jules-Theunis, qui aurait fait l'objet d'une emprise en date du 19-01-1912, repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- NB : *Ces renseignements sont issus de :*
- 1) l'atlas des chemins et sentiers vicinaux de 1841 (les modifications cartographiées ne sont pas propriété de la Commune).
 - 2) du géoportail de la Wallonie - Atlas des voiries vicinales de 1841 et modifications - version consolidée - Ce jeu de données reprend la couverture consolidée des planches de détails constitutives des Atlas des Voiries Vicinales de 1841. Jusqu'en 2014, cette loi était la seule ayant valeur légale en matière de chemins et sentiers vicinaux. Elle a été abrogée par le décret relatif aux voiries communales, adopté par le Parlement wallon et sanctionné par le Gouvernement le 6 février 2014.

8 La gestion des sols :

- n'est pas situé à proximité immédiate d'un site repris selon la directive **SEVESO III** (directive 2012/18/UE – environnement.wallonie.be/seveso).
- n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57.1° (**zones vulnérables** par rapport à des établissements présentant des risques majeurs) ;
- le bien est repris « Hors zone de pollution présumée » dans la **banque de données de l'état des sols (BDES)**, consultée en date du 6 décembre 2024 et établie en vertu de l'article 11 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols du 1^{er} mars 2018 ;
- 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 et revu par le Gouvernement wallon qui a défini 240 sites **Natura 2000** (Décision du GW - 24 mars 2005) ;
- n'est pas concerné par un **arbre** ou une **haie remarquable** figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement Wallon au sens de l'article R.IV.4-9 ;
- n'est pas situé dans un des périmètres visés à l'article D.IV.57.1° (**zones vulnérables** par rapport à des établissements présentant des risques majeurs) ;
- s'il est situé au nord du sillon de la Sambre et de la Meuse, est désigné zone vulnérable aux termes des articles R.190 et R.191 du Code de l'Eau. (AM 22/12/2006 et MB 06/03/2007) (Les zones vulnérables constituent des périmètres de protection des eaux souterraines contre le **nitrate** d'origine agricole) ;
- est exposé au **radon**, le territoire de Floreffe est classé 2a ; selon les mesures réalisées sur l'entité ; 5 à 10 % des maisons ont un taux de radon supérieur au niveau de référence ; le radon est un gaz radioactif présent dans le sol et les roches, et le « niveau de référence » est la concentration au-delà de laquelle il est indiqué d'agir (ventilation, mesures de précaution à prendre lors de la construction ; informations issues de l'[afcn](#)). Le niveau de référence d'action est actuellement de 300Bq/m³ selon la Directive européenne qui fixe les normes de base en radioprotection.
- n'a, à notre connaissance, fait l'objet d'aucun permis d'environnement ; si un dépôt existe, il convient de régulariser la situation via une déclaration de Classe 3 ;

9 Les risques naturels et les contraintes :

- n'est ni traversé, ni longé par un **cours d'eau** repris à l'atlas des cours d'eau ;
- n'est situé dans aucune zone d'aléa, carte consultée « **Aléa d'inondation (en vigueur) – Série Service de visualisation** » - Cartographie du SPW mise à jour au 14/03/2022 – rassemble les informations relatives aux soumissions à l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement ;
- n'est situé dans aucune zone inondable, carte consultée « **Cartographie des zones inondables (en vigueur) - Directive Inondation 2007/60/CE – Service de visualisation** », rassemble les informations des zones inondables en fonction de 4 scénarios de retour, relative au débordement des cours d'eau et au ruissellement ;
- n'est traversé par aucun **axe de concentration du ruissellement** selon les géodonnées mises à disposition par la Région wallonne « LIDAXES » en date du 03/05/2021 ;
- n'est situé dans aucune zone de prévention autour des **captages d'eaux potabilisables** reprise dans la couche officielle des zones de prévention du SPW-DGO3.
- est concerné par la législation sur les **mines et carrières** ; Il est constaté que la parcelle se trouve en totalité en zone de présence potentielle d'anciens puits de mines et en partie à l'Ouest en zone de présence de puits de mines,
Ne possédant pas plus d'informations, nous conseillons de consulter si besoin est, la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM) qui se trouve à la Direction générale Agriculture, Ressources naturelles et Environnement (DGO3) - Département de l'Environnement et l'Eau (DEE) - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers

(DRIGM) sis Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Namur (Secrétariat : Téléphone : +32 (0)81/33.61.36 – Fax : +32 (0)81/33.61.88 - E-mail : declaration_mine@spw.wallonie.be) ;

10 n'est pas situé dans un plan relatif à l'**habitat permanent** ;

Le bien en cause selon l'article D.IV.99 :

1 R.IV.97-1 « Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 9° à 10° sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW.

Les informations visées à l'article D.IV.97, 8° sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols. »

ou si demandées expressément, présentent ci-dessus ;

2 Les permis ;

→ Permis de **lotir ou urbanisation** : (voir point 4 ci-dessus)

→ a fait l'objet d'un **permis d'urbanisme** (N°3644) au nom de _____ tendant à la construction d'un abri et la pose d'une serre tunnel délivré par le Collège Communal en date du **22 août 2024** ;

→ n'a fait l'objet d'aucun **certificat d'urbanisme n° 1** datant de moins de deux ans ;

→ n'a fait l'objet d'aucun **certificat d'urbanisme n° 2** datant de moins de deux ans ;

3 n'a récemment fait l'objet d'aucun **plan de division** dont le Collège communal a pris acte ;

4 n'a fait l'objet d'aucun constat d'**infraction** par procès-verbal ;

REMARQUES :

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.

Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi. (D.IV.84)

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 aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne ne prévoit aucun délai de péremption pour une infraction urbanistique. D.VII.1 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration, ...), 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 pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.1005-1 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97.7° 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.

Nous vous informons qu'une redevance communale relative aux renseignements demandés en matière d'urbanisme et d'environnement a été établie au Conseil Communal du 24 avril 2023. Cette taxe est fixée à **100 euros** pour une demande dont la réponse se fait dans le délai normal de traitement (après 10j) et **150 euros** en cas de demande nécessitant une réponse urgente (endéans les 10j).

Le service comptabilité vous fera parvenir la demande de versement pour la demande de renseignements :

Veillez respecter les références de communication structurée que vous recevrez et ne pas effectuer de versements anticipés à la facturation.

NB :

- 1) Le présent document est envoyé par fax ou courriel préalablement et par courrier postal ensuite.
- 2) Voici un nouveau lien intéressant pour obtenir des informations afin de satisfaire à l'obligation de disposer d'un certificat PEB à la vente d'un bâtiment. <http://energie.wallonie.be/fr/la-certification-peb-des-batiments.html?IDC=7506>

Liste des Impétrants

Il n'y a plus de conduites FLUXYS sur le territoire de Floreffe, elles sont cédées à ORES

- **ORES** : (Opérateur des réseaux gaz et électricité)
 - ✉ Av. Albert 1^{er}, 19
5000 NAMUR
 - ☎ : 078/15 78 01
 - @ : philippe.modave@ores.net
 - 🌐 www.ores.be ou www.klim-cicc.be

- **ELIA (Wallonie)** : (Gestionnaire du réseau à haute tension de 380 kV à 30 kV en Belgique.)
 - Contact Center Sud**
 - ✉ Rue Phocas Lejeune 23,
5032 Les Isnes (Gembloux)
 - ☎ : +32 (0)81 23 77 00
+32 (0)2 546 72 64
 - Fax : +32 (0)81 23 70 06
+32 (0)2 546 74 90
 - @ : contactcentersud@elia.be
 - 🌐 <http://www.klim-cicc.be/>

- **VOO** : (marque commerciale d'un câblo-distributeur belge, née en avril 2006 d'une association économique de Brutélé et de ALE-Télédis. ALE-Télédis est devenue, le groupe Nethys)
 - ✉ Service d'Infrastructure Brutélé-Farciennes
Rue de Lambusart, 56
6240 FARCIENNES
 - ☎ : **0800 /800 25**
 - Fax : (071) 96.71.56
 - 🌐 Infra.structure@voo.eu

- **TELEWAL** : (Réparation, entretien et dépannages des réseaux de télédistribution)
 - ☎ : (081) 56.40.70
 - Fax : (081) 40.27.09

- **SWDE** :
 - ✉ Succursale de la Sambre
Esplanade René Magritte, 20 - 6010 COUILLET
 - @ : charleroi@swde.be
 - 🌐 <http://www.swde.be>
 - ☎ : (071) 28 58 01
 - ☎ : (087) 87 87 87
 - Fax : (081) 25 66 00
 - En cas de panne : ☎ (078) 15.22.33

- **VIVAQUA** : (Anc. CIBE)

✉ Protection des installations
Boulevard de l'Impératrice, 17-19
1000 Bruxelles
☎ : (02) 518.81.11
Fax : (02) 518.83.06
@ : info@vivaqua.be
🌐 www.klim-cicc.be

- **Belgacom/Proximus** :

✉ Rue Marie-Henriette, 60
5000 Namur
Fax : 0800/21037
🌐 www.klim-cicc.be

- **Le responsable du service travaux communal** :

Bruno SCOHIER
☎ : (0490) 116.961

- **Le responsable administratif police communal** :

Marie-Pierre ROBERT et Benjamine FOSSEPREZ
☎ : (081) 44.52.33

- Le responsable de la voirie régionale (S.P.W. M. GABALLO, avenue Charles de Gaulle, 2 5150 Floreffe, tél. 081/44.73.50.)

