

Notaires de Wilde d'Estmael et
del Marmol
rue Edmond Schmidt 16
6280 GERPINNES

Vos réf. : 24-01-1682/005-CP

Nos réf. : 2024 A 32

INFORMATIONS NOTARIALES
Articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du
développement territorial

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 4 septembre 2024 relative à un bien sis à 6280 GERPINNES, rue du Dessus du Bois cadastré division 4, section B n°369 B4 et n°369 A4 et appartenant à Mademoiselle _____, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial:

Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
 2. 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 au parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 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) ;
 - ~~Guide régional sur les bâtisses en site rural (GCBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
 - ~~Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (GCB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;~~
 3. n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local.
 4. Le bien se situe en zone 113 à l'avant-projet de Schéma de Développement Communal approuvé par le Conseil communal le 18 mai 2017 ; Annexe
 5. est situé en zone de régime d'assainissement
 - collectif : station d'épuration collective : existante / non-existante. (Égouttage existant rue du Dessus du Bois / Égouttage futur prévu).P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>) ;
~~— autonome (périmètre reconnu / zone agricole) au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>) ;~~
- Au vu des imprécisions souvent constatées sur la cartographie du P.A.S.H., nous vous conseillons de prendre contact avec le bureau d'étude communal à l'adresse suivante betude@gerpinnes.be

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est pas un lot de fond ;

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.

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

La réglementation wallonne prévoit un délai de préemption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Cette amnistie n'est valable qu'aux conditions cumulatives reprises au Code précité.

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.

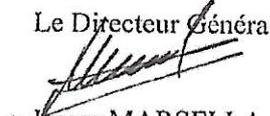
Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

Veillez verser la somme de 100,00€ à notre compte BE 40 0910 003817 63 pour frais de recherches (référence : urbanisme 2024 ~~002~~).

A 32

Pour le Collège communal,

Le Directeur Général,


Lucas MARSELLA,

Le Bourgmestre,

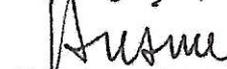

Philippe BUSINE.

Tableau 1. : Valeurs de densité résidentielle selon la typologie résidentielle

ZONAGE DU SCHEMA DES AFFECTATIONS	DENSITE NETTE (Permis d'urbanisme)	DENSITE BRUTE (Permis d'urbanisation et opération d'ensemble avec création de voirie)	INDICATEUR DE DENSITE	DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE	TYPE D'OPERATION
111 - Centre bourg	30 à 40 log/ha	20 à 30 log/ha	UC - Urbain continu	Bâti en continu, sans ou avec léger recul d'alignement	Habitation individuelle Habitat intermédiaire Petit collectif
112 Centre village	18 à 24 log/ha	12 à 18 log/ha	RC - Rural continu	Bâti en ordre semi-continu ou continu, sans ou avec recul d'alignement	Habitation individuelle Opération d'habitat intermédiaire
113 - Quartier d'habitations en îlots	20 à 30 log/ha	15 à 20 log/ha	USC - Urbain semi-continu	Bâti en ordre semi-continu ou continu, sans ou léger recul d'alignement	Habitation individuelle Opération d'habitat groupé en habitat intermédiaire et éventuellement avec activités de service
114A- Ensemble résidentiel	10 à 15 log/ha	8 à 12 log/ha	OL - Ouvert linéaire	Bâti en ordre isolé en recul d'alignement	Habitation individuelle éventuellement combinée avec d'autres fonctions (bureau, commerce, ...)
114B-Ensemble résidentiel paysager	Max 8 log/ha selon la situation engagée	< 6 log/ha	OI - Ouvert isolé	Bâti en ordre isolé au sein d'une propriété « parc » en fort recul d'alignement	Habitation familiale ou multifamiliale
115 - Ensemble résidentiel à appartements	40 à 60 log/ha	25 à 40 log/ha	EA - Ensemble à appartements	Petit ensemble bâti articulé (implantation et gabarit inspirés de l'architecture rurale)	Petit collectif Habitat intermédiaire
116 - Artère mixte d'habitat et activités domestiques	30 à 60 log/ha	25 à 50 log/ha	Bd - Boulevard	Ensemble structurant l'espace public « boulevard »	Petit collectif combiné avec d'autres fonctions (bureau, commerce, ...)
117 -Extension de village	12 à 18 log/ha	8 à 12 log/ha	RSC - Rural semi-continu	Bâti en ordre ouvert ou semi-continu, sans ou en recul d'alignement	Habitation individuelle
118 - Hameau mixte habitat et activités rurales	Max 10 log/ha	Max 8 log/ha	RO Rural ouvert	Bâti en ordre ouvert ou semi-continu, sans ou en recul d'alignement	Habitation individuelle combinée avec d'autres fonctions (ferme, artisanat, ...)

4.1.2.5 Quartiers d'habitation en îlot (Code carto : 113)

CARACTERISTIQUES ACTUELLES ET TENDANCES	ATTENTES ET FONCTIONS SOUHAITEES	RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES
<p>Cette zone relève de la zone d'habitat et la zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur.</p> <p>Les quartiers d'habitation en îlots constituent les premières extensions.</p> <p>D'autres quartiers se sont formés durant la période industrielle (Acoz, Loverval – Tri des Haies), dont la dominante est marquée par de l'habitat résidentiel.</p> <p>L'urbanisation n'est pas encore finalisée.</p>	<p>Les opérations importantes seront coordonnées, notamment par un maillage avec les noyaux bâtis (réseaux de sentiers etc.) vers les services et équipements locaux -écoles, maisons de villages.</p> <p>Types résidentiels :</p> <ul style="list-style-type: none">• Unifamilial,• Habitat intermédiaire	<p>Espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none">• Maintien ou renforcement de l'espace public constitué par le maillage de rues structurantes, de dessertes et de venelles, mis à profit pour des liaisons douces espaces de convivialité-placettes- et poches fonctionnelles –parking• Ambiance semi-rurale pour Acoz et Loverval et Gerpinnes et rurale pour les autres villages• Maintien des perspectives et points de vue remarquables identifiés (voir périmètres de protection) <p>Bâtiments et abords</p> <ul style="list-style-type: none">• Bâti en continu ou semi-continu par petits ensembles ou isolés sur terrain à flanc de coteau• Implantation et gabarit en référence au modèle observé à proximité visuelle.• Jardins reportés à l'arrière ou latéralement selon la topographie