

Commune d'Incourt



RECOMMANDE

EURONOT - Notaires Associés
Olivier Jamar et Cécile Lammerhiert
Rue Colleau, 15

1325 Chaumont-Gistoux



Agent traitant : **Maxime BURIE - Service Urbanisme**
Nathalie HAHN – Service Urbanisme
David DECART – Service urbanisme
Tél. 010/56.03.88 - E-mail : urbanisme@incourt.be
Nos réf. 76/2026 – Vos réf. : D/18.906 / MD/2250603

Maître,

En réponse à votre demande d'Informations réceptionnée en date du 28/04/2026 relative à un bien sis à 1315 Opprebais, aux lieux-dits: "Sart Risbart" et "Chp de la Ronce", cadastré 3e division, section C n°31P- 32D et appartenant à

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

A titre précaire et sous toute réserve :

Article D.IV.97:

1. Le bien en cause est situé en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
2. est soumis au Guide 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 (partie ayant valeur indicative du Règlement régional d'urbanisme, en application des articles D.III.2§2 et D.III.1 du Code du Développement territorial - CoDT) ;
3. est soumis au Guide général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (partie ayant valeur indicative du Règlement régional d'urbanisme, en application des articles D.III.2§1^{er} et D.III.1 du CoDT) ;
4. n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement ;
5. est concerné par un schéma de Développement communal approuvé par le Conseil communal en séance du 19/12/2016 et entré en vigueur le 17/04/2017 où il est situé en zone agricole (plus d'infos sur <https://www.incourt.be/ma-commune/services-communaux/urbanisme/schema-de-developpement-communal>);
6. n'est pas concerné par un Guide communal d'urbanisme ou projet de Guide communal d'urbanisme ;
7. n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation ;
8. n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption au sens des articles D.IV.17 et suivants du CoDT ;

9. ne se situe pas dans un des périmètres de site à réaménager ou d'un projet de site à réaménager visés aux articles D.V.1 et D.V.2, §1er - du CoDT ;

10. ne se situe pas dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT ;

11. ne se situe pas dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT ;

12. ne se situe pas dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT ;

13. ne se situe pas dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT ;

14. n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;

15. n'est pas classé ou visé par une procédure de classement au sens de l'article D.12 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;

16. n'est pas situé dans une zone de protection visée au sens de l'article D.12 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;

17. n'est pas localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé(e) au sens de l'article D.60 et suivants du Code wallon du Patrimoine - (CoPat) ;

18. n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Territoires de Wallonie visé au sens de l'article D.32 et suivants du Code wallon du Patrimoine (CoPat) ;

19. est situé le long d'une voirie de type agricole, non équipée ;

20. n'est pas repris en zone de couleur pêche ou lavande dans la banque de données de l'état des sols (BDES) visé par le décret sols du 1^{er} mars 2018 ;

21. est rattaché, au regard du Schéma de développement territorial, à la zone agro-géographique dite Hesbaye; on y voit également que la commune d'Incourt figure en zone vulnérable pour les nappes phréatiques des sables du Bruxellien ;

22. Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un établissement soumis à l'accord de coopération du 16 février 2016 relatif aux accidents majeurs (Seveso) ;

23. Le bien n'est pas situé dans une zone soumise à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure au sens des articles D.IV.57 et suivants du CoDT ;

24. Le bien n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière au sens de la loi du 12 juillet 1973 relative à la conservation de la nature tel que modifié à ce jour ;

25. Le bien n'est pas situé dans un site Natura 2000 désigné en application des articles D.29-1 et suivants du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement ;

26. n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

Informations complémentaires:

27. n'est pas concerné par un Schéma d'Orientation Local ;

28. n'est pas situé dans une zone de prévention rapprochée ou éloignée autour d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine au sens des articles D.168 et suivants du Livre II du Code de l'Environnement (Code de l'Eau) ;

29. n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation dans les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations, adoptées par arrêté du Gouvernement wallon du 04/03/2021 (MB:24/03/2021);

30. est situé sur ou à proximité d'une ligne de ruissellement concentré telle que mentionnée sur la cartographie Lidaxes;

31. n'est pas situé à proximité d'un ruisseau (repris à l'atlas des Cours d'eau);

32. Bien situé hors zone au PASH ; (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique)

Article D.IV.99:

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 01/01/1977 ;

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

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune division de bien ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans ;

➤Aucune infraction n'a, à notre connaissance, été constatée par procès-verbal ;

Important:

- il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article D.IV.4 du même Code - CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisation et d'urbanisme au sens du même Code - CoDT ainsi que pour les permis d'environnement au sens du Code de l'Environnement.

- L'existence éventuelle d'un certificat d'urbanisme sur le/les bien(s) concerné(s) ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

- 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.

- L'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, en cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement recommandé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données en notre possession. 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.

- Nous ne délivrons ces informations qu'en fonction des moyens techniques à notre disposition. De ce fait, nous ne pourrions être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs ou du caractère non-exhaustif de celles-ci ;

Nous vous informons que le Conseil communal, en séance du 16/04/2025, a adopté, pour l'exercice 2025-2030, une redevance communale sur la délivrance des informations notariales. Nous vous invitons donc à verser sans délai la somme de 25,00 € (25€/parcelle) sur notre compte bancaire n° BE08 0910 0015 3613 avec notre référence ci-dessus en communication. (Voir facture en annexe).

A Incourt, le 28/04/2026

Pour le Collège :

Le Directeur général,



David ROOMAN



Le Bourgmestre,



Benoît MALEVÉ