



ADMINISTRATION

Maîtres Somville-de Ruyver -Notaires
Boucle Joseph Dewez,1
1490 Court St Etienne

SOMBREFFE
5140

www.sombreffe.be

Tél.: 071/82.74.33

Fax.: 071/82.74.41

Service Urbanisme
V/Correspondant :
/F Vansimaey

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

V/Réf : [REDACTED]

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 23 mai 2023 relative à un bien sis à, 5140 Ligny, rue du Comté 53 et cadastré 4ème Division, section A n° 124K P0000 et 125M P0000 et appartenant à [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 à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par AERW du 14.05.1986 - 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 permis d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

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

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 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 (La..... de ...catégorie)

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 n'est pas situé sur ou à proximité d'un axe de ruissellement concentré 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 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 portant d'un bâtiment antérieur au XXe siècle

Le bien est visé à la carte archéologique en application 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 n'est pas 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.

Il existe pour le bien, un plan d'alignement (voir annexe).

Nous vous renvoyons auprès du service Technique de la Province afin de vérifier si un plan d'alignement existe ou non pour le bien concerné.

Le bien n'est pas bordé par un sentier (n°) repris à l'atlas des chemins (voir annexe). Se référer au Service Technique Provincial pour 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.

Le bien est visé par un arrêté d'insalubrité du Bourgmestre en date du 24 mai 2022

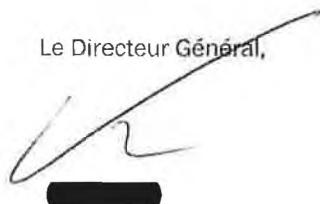
REMARQUES :

- 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.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 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 30 euros au numéro de compte suivant : (N° BE78 091000539286).

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

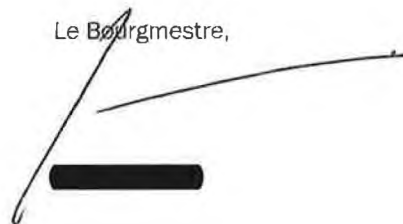
Le Directeur Général,



Pour le Collège,



Le Bourgmestre,



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.