

**Étude du notaire Louis RAVET**

Rue Thibaut, 8/10  
5190 JEMEPPE-SUR-SAMBRE

Service Urbanisme

N. Réf.: URB/NOTAIRE/ 25-503

V. Réf.:



081/626.398

urbanisme@gembloux.be

mardi 4 novembre 2025

**Monsieur,**

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial relatif à l'objet repris ci-dessous :

<b>Propriétaire(s):</b>					
<b>Adresse:</b>	<b>ISNES</b>		<b>Roue d'Eghezée</b>		
<b>Cadastre:</b>	8 A 90 Y9	8 A 90 Z9	0	0	0
<b>Courrier réceptionné:</b>	14/10/2025				

**Situation du (des) biens(s) concerné(s) :**

Plan de secteur de Namur adopté par Arrêté Ministériel du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité:

	8 A 90 Y9	8 A 90 Z9	0	0	0
Zone d'habitat à caractère rural	x	x			

Plan d'affectation du schéma de développement communal adopté par Arrêté ministériel du 23 juillet 1996 (M.B. 5septembre 1996):

	8 A 90 Y9	8 A 90 Z9	0	0	0
unité d'habitat à caractère rural à vocation rurale prioritaire	x	x			
Périmètres de protection : zone de servitude technique	x	x			

Carte des aires différenciées du guide communal d'urbanisme adopté par Arrêté Ministériel du 23 juillet 1996

	8 A 90 Y9	8 A 90 Z9	0	0	0
Espace bâti rural ouvert	x	x			

Est-il situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ?	<b>NON</b>
Si oui, lequel?	
Dans quelle zone?	

Est-il situé dans le périmètre de remembrement urbain "Gare" autorisé le 9 octobre 2020 par le Gouvernement wallon ?	<b>NON</b>
--	------------

Est-il situé dans le périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme telle que reprise dans le guide régionale d'urbanisme et qui permet d'obtenir la prime communale à l'embellissement des façades ( <a href="https://www.gembloux.be/ma-commune/services-communiaux/dynamique-urbaine/gembloux-centre-une-prime-pour-l2019embellissement-des-facades">https://www.gembloux.be/ma-commune/services-communiaux/dynamique-urbaine/gembloux-centre-une-prime-pour-l2019embellissement-des-facades</a> )?	<b>NON</b>
--	------------

Le bien est-il inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du CoPat?	<b>NON</b>
Le bien est-il classé en application de l'article D.12 du CoPat?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans une zone de protection visée à l'article D.16 du CoPat?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel?	<b>NON</b>

Quelle densité est prévue au schéma de développement communal ?	densité faible ne dépassant pas 15 logements par hectare
---	--

Le bien a-t-il fait l'objet d'un permis d'urbanisme après le 1 <sup>er</sup> janvier 1977 ?	<b>NON</b>
Si oui, le(s)quel(s)?	

Le bien a-t-il fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation ?	<b>OUI</b>
Si oui, lequel?	
"DENORME - VERHAMME" autorisé le 17/7/2003	

Le bien a-t-il fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ?	<b>NON</b>
---	------------

Le bien est-il couvert par un permis de location ?	<b>NON</b>
Nous vous rappelons que l'immeuble affecté à du logement collectif ou du petit logement (superficie habitale égale ou inférieure à 28m <sup>2</sup> ) est soumis au permis de location.	

**N.B. : Lorsque le bâtiment comporte plusieurs logements, il est recommandé de prendre contact avec le service urbanisme afin de vérifier la conformité de ceux-ci.**

Le bien est-il situé dans les limites d'un plan d'expropriation ?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans un périmètre d'un site à réaménager ?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans un périmètre de rénovation urbaine ?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans un périmètre "SEVESO"?	<b>NON</b>
Le bien est-il situé dans un périmètre inscrit à la carte archéologique wallonne?	<b>NON</b>
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	

Le bien est-il situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation <b>par débordement de cours d'eau</b> du sous bassin hydrographique ?	<b>NON</b>
Si oui, dans quelle zone?	
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	
Le bien est-il traversé par un axe de ruissellement concentré ?	<b>NON</b>
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	
Vu la faible précision de la cartographie, nous vous invitons à vérifier sur le site internet <a href="http://geoportail.wallonie.be/walonmap">http://geoportail.wallonie.be/walonmap</a> (couches ERRUISSOL - risque de ruissellement concentré et Alea d'inondation - Série) si le bien est situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation <b>par ruissellement</b> du sous bassin hydrographique.	

Le bien est-il repris dans la base de données des sols pollués (BDES) ?	<b>NON</b>
---	------------

Le bien est-il compris dans le périmètre de l'étude des schémas hydrologiques de bassins versants ruraux (AMHY) identifiant les points noirs en matière d'inondations par ruissellement?	<b>NON</b>
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	

Le bien est-il situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance 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 ?	<b>NON</b>
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	

Le bien se trouve-t-il en zone de développement en milieu ouvert dans les résultats de l'étude du réseau écologique réalisée dans le cadre du Plan communal développement nature (P.C.D.N.) ?	<b>NON</b>
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	
Si oui, pour information, cet élément n'implique pas de contraintes légales complémentaires, mais nous nous permettons d'attirer votre attention sur les richesses écologiques potentielles de ce site. Pour de plus amples informations sur ce point vous pouvez contacter le service environnement (Julien LEGRAND – 081/62.63.40) ?	

Le bien est-il situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 ?	<b>NON</b>
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	

Le bien comprend-il des arbres ou haies remarquables répertoriés par la Région wallonne? Néanmoins, en cas d'absence de réponse, un arbre ou une haie peut devenir remarquable conformément aux articles R.IV.4-7 et R.IV.4-8 du Code du Développement	<b>NON</b>
Si oui et si plusieurs parcelles, la(les)quelle(s)?	

Dans quelle zone au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) est situé le bien ?	<b>en zone de régime d'assainissement autonome</b>
Le bien est-il situé à front et/ou traversé d'une voirie vicinal ou frappé d'un plan d'alignement en vigueur ?	<b>NON</b>

Pour de plus amples informations sur ce point, vous pouvez contacter le service aménagement du territoire (Madame Myriam VAN DER LINDEN - 081/62.63.37)

Si le bien est situé le long d'une 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.

Le bien fait-il l'objet d'une infraction urbanistique connue par la Ville de Gembloux?	<b>NON</b>
Si oui, laquelle?	

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. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire. Les renseignements 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 au Code du Développement Territorial concernant les informations urbanistiques à fournir aux notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97.7° relatifs à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité. Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec la SWDE, Esplanade René Magritte, 20 à 6061 Gilly et avec ORES, avenue Albert 1er, 19 à 5000 Namur.

Concernant une éventuelle emprise en sous-sol pour une canalisation de transport de produits gazeux, nous vous conseillons de prendre contact avec la société Fluxys (anciennement Distrigaz), avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (siège régional : rue du Bosquet à 6040 Jumet (071/34.94.50), et les Ets Solvay, à 5190 Jemeppe/Sambre.

Information complémentaire ?

--

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

**Pour le Collège,**

**La Directrice générale,**



**Vinciane MONTARIOL**



**Le Député-Bourgmestre,**



**Benoît DISPA**