

COMMUNE DE LOBBES

Tél. : 071/59.77.35
Fax : 071/59.48.08
Belfius : BE84 0910 0039 1059

Maître ROMAIN
Notaire
rue Emile Vandeveldé 1
6150 Anderlues

N° 1.777.81-IN/2024/75
GT/gt -
V/Réf. : 4199/TH
Votre correspondante : Géraldine Tonet
urbanisme@lobbes.be

INFORMATIONS NOTARIALES

Art. D.IV.99, D.IV.100 & D.IV.105
Art. R.IV.105-1

Maître,

En réponse à votre demande d'informations notariales réceptionnée le 24 juillet dernier relative à un bien sis route de Rouveroy à 6543 Bienne-lez-Happart (3^{ème} division) cadastré section **A n° 375 A** et appartenant à **M. & Mme**, 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 renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien :

Le bien en cause est situé en *zone d'habitat à caractère rural sur 50 m à front de voirie et en zone agricole au-delà*, au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause est soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme (GRU) reprenant les prescriptions suivantes :

- ~~Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (Art.393 à 403 du GRU) ;~~
- ~~Règlement général sur les bâtisses en site rural (Art.417 à 430 du GRU) ;~~
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (Art.435 à 441 du GRU) ;
- Règlement 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 (Art.414 à 415/16 du GRU) ;
- ~~Règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de construction dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège Bierset et de Charleroi Bruxelles Sud (Art.442/1 à 442/3 du GRU) ;~~

Le bien en cause n'est pas soumis à l'application d'un guide communal d'urbanisme (GCU) ;

Le bien en cause est situé dans le *quartier villageois peu dense* au regard du Schéma de Développement Communal (SDC) adopté définitivement par le Conseil communal en date du 31/10/2016, entré en vigueur le 05/04/2017, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) ;

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre d'un schéma de développement pluricommunal (SDP) ou d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation, ni de permis d'urbanisme ou de constructions groupées délivrés après le 1^{er} janvier 1977 ;

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

Le bien en cause ne peut faire l'objet des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme préalable ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune observation du Collège communal ou du Fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 toutefois le collège communal a pris connaissance d'une notification de division en date du 26/04/2024 (division non soumise à permis).

Le bien en cause 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 ;

Le bien en cause est classé en zone de régime d'assainissement autonome au P.A.S.H. de la Sambre (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique) ; le traitement des eaux usées devra faire l'objet de l'installation d'une unité d'épuration individuelle et d'une déclaration des établissements de classe 3 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ou permis d'exploiter ;

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

Le bien en cause n'est pas repris dans le périmètre ou situé à proximité 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 en cause 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 en cause n'est pas situé dans le périmètre de la zone de prévention de prise d'eau souterraine de catégorie B dénommée *Lobbès G2* délimité par Arrêté Ministériel du 13 décembre 2004 ;

Le bien en cause n'est pas situé dans une zone soumise à l'aléa d'inondation par débordement, au plan P.LU.I.E.S (Plan de Lutte contre les Inondations et leurs Effets sur les Sinistrés) ;

Le bien en cause est traversé par le sentier n°35 repris à l'Atlas des Communications Vicinales ;

Le bien en cause n'est pas situé dans la circonscription du « Wateringue du Grignard » ;

Le bien en cause ne comporte pas d'arbres et/ou de haies remarquables répertoriés par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 27 mars 1985 ;

Le bien en cause n'est pas surplombé d'une ligne électrique à basse ou haute tension ;

A notre connaissance, le bien en cause

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 & D.V.13 du CoDT ;
- n'est concerné ni par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est ni classé (article 196 du Code Wallon du Patrimoine), ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé (article 209 du Code Wallon du Patrimoine), ni repris sur une liste de sauvegarde (article 193 du Code Wallon du Patrimoine), ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code Wallon du Patrimoine) ;
- n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code Wallon du Patrimoine) ;
- n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- n'est pas sujet à une infraction (en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1, 2° ou 7° du CoDT) constatée par procès-verbal. *Il n'y a aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur le dit bien. La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. En effet, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. En conséquence, ceci n'exclut pas l'existence*

- d'éventuelles infractions urbanistiques : il vous appartient d'interroger les actuels propriétaires du bien pour obtenir une information précise sur ce point ;
- n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
 - n'est pas soumis à un droit de préemption ;

Le bien en cause n'est pas frappé d'un plan d'alignement ;

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes

- parcelle sans information (blanc) ;
- ~~parcelle concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (bleu lavande) ;~~
- ~~parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (pêche) ;~~

Le bien en cause étant situé le long d'une voirie régionale, nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, DGO1 – rue d'Anderlues 182 – 6540 Lobbes, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement ou autre plan d'expropriation ;

Nous n'avons aucun renseignement sur une éventuelle servitude non aedificandi ou d'une quelconque servitude légale ou d'utilité publique pouvant grever le bien en cause ;

Les informations contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

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.

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 vertu de l'article D.VII.1 §2 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, ...), 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.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.

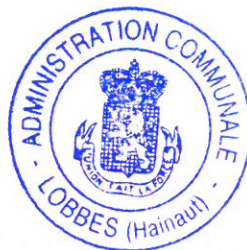
A Lobbes, le 12 août 2024.

Le Directeur général f.f.,

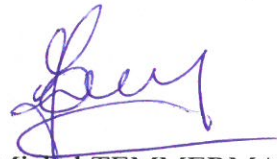


Pierre FONTAINE

Pour le Collège,



Le Bourgmestre f.f.,



Michel TEMMERMAN

