

M&V Notaires Associés SRL
Rue du Fort 24
6000 CHARLEROI

Vos réf. :

Nos réf. :

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 31 octobre 2024 relative à un bien sis à 6280 GERPINNES, rue de la Raguette 43B cadastré division 4, section B n°362 Z2 et appartenant à _____, 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 114A à l'avant-projet de Schéma de Développement Communal approuvé par le Conseil communal le 18 mai 2017 ; voir annexe
5. est situé en zone de régime d'assainissement
 - collectif : station d'épuration collective : existante / ~~non existante~~. (Égouttage existant rue de la Raguette / ~~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 en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande ;

A notre connaissance,

- le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa faible, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;
- **le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.**
- le bien n'est pas situé le long : d'une voirie régionale (RN...) gérée par le SPW - Direction des routes de Charleroi (Rue de l'Ecluse 22 à 6000 Charleroi). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;
- le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; 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 ;
- le bien n'est pas situé dans un des périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <https://sol.environnement.wallonie.be/bdes.html>) ;
- le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;
- le bien 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 ;
- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code wallon du patrimoine) ;
- le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;
- le bien n'est pas visé à la carte archéologique.
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- 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 à proximité d'un site Natura 2000 ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux 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 ;

- à notre connaissance, le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes) ;
- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- 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 péremption 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.

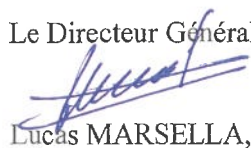
Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

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 A 38).

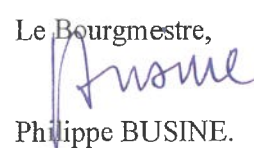
Pour le Collège communal,

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 ilots	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, ...)

4.1.2.6 Ensemble résidentiel (Code carto : 114A)

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>Ces ensembles résultent, pour la plupart, d'opérations de lotissement, soit linéaires, soit encore sous la forme de clos.</p> <p>Dans certains cas, ils constituent des quartiers à part entière, qui, par leur morphologie, tournent le dos à la structure des villages.</p>	<p>Les nouvelles opérations répondront au RCU. 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 village :</p> <ul style="list-style-type: none"> Type résidentiel unifamilial Professions libérales 	<p>Espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Quartier structuré pour les différents modes de déplacement (voitures et usagers lents) avec priorité à la zone résidentielle ou voie partagée Quartier maillé avec une connexion aisée et sécurisée sur le réseau structurant Accompagnement végétal par la plantation d'arbres d'alignement <p>Bâtiments et abords</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti en ordre isolé en recul d'alignement Gabarit limité à 2 niveaux. Respect de la structure végétale existante et les haies

4.1.2.7 Ensemble résidentiel paysager (Code carto : 114B)

CARACTERISTIQUES ACTUELLES ET TENDANCES	ATTENTES ET FONCTIONS SOUHAITEES	RECOMMANDATIONS URBANISTIQUES
<p>Cet ensemble observé principalement à Loverval (Au Grand Cheniat). Quelques autres poches isolées existent çà et là, témoignant d'une architecture cossue.</p> <p>En général, ce mode d'urbanisation résulte d'une composition d'ensemble exploitant les caractéristiques topographiques : voirie structurante, petits espaces publics, cheminement doux s'entrelacent par rapport aux éléments la structure végétale marquée par les grands arbres.</p>	<p>Les caractéristiques du bâti existant et de leurs parties attenantes, ainsi que des espaces publics seront maintenus en raison de leur caractère emblématique et patrimonial.</p> <p>Fonctions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Type résidentiel unifamilial Professions libérales 	<p>Espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintien du tracé directeur de base Renforcement des liaisons douces Maintien et renforcement de la structure végétale <p>Bâtiments et abords</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâti en ordre isolé au sein d'une propriété « parc » en fort recul d'alignement Gabarit limité à 2 niveaux. Implantation et gabarit en référence au modèle observé à proximité visuelle. Architecture recherchée Respect et renforcement de la structure végétale existante

