

Etude du notaire Henri DEBOUCHE

**Rue de la Ridale, 5
5081 MEUX**

Service Urbanisme

N. Réf.: URB/NOTAIRE/ 25-531

V. Réf.: 00-00-5142/001-HD



081/626.398

urbanisme@gembloux.be

vendredi 14 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 :

Propriétaire(s):					
Adresse:	GEMBOUX		Rue Albert		
Cadastre:	1 D 691 S	0	0	0	0
Courrier réceptionné:	31/10/2025				

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:

	1 D 691 S	0	0	0	0
Zone d'habitat	x				
Zone d'activité économique industrielle	x				

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

	1 D 691 S	0	0	0	0
unité d'activités économiques à vocation de secteur secondaire de structure lourde	x				
unité d'habitat à vocation tertiaire	x				
Périmètres de protection : périmètre d'intérêt culturel historique et ou esthétique	x				

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

	1 D 691 S	0	0	0	0
Espace bâti urbain en ordre continu	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 ?	OUI
---	-----

Si oui, lequel?	« Manufacture » autorisé par Arrêté Ministériel du 18 octobre 2004
-----------------	--

Dans quelle zone?	Zone d'équipements communautaires+zone de résidences et de services de proximité +zone résidentielle
-------------------	--

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

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 (https://www.gembloux.be/ma-commune/services-communaux/dynamique-urbaine/gembloux-centre-une-prime-pour-l2019embellissement-des-facades)?	NON
--	-----

Le bien est-il inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du CoPat?	NON
--	-----

Le bien est-il classé en application de l'article D.12 du CoPat?	NON
--	-----

Le bien est-il situé dans une zone de protection visée à l'article D.16 du CoPat?	NON
---	-----

Le bien est-il situé dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel?	NON
---	-----

Quelle densité est prévue au schéma de développement communal ?	pas de densité
---	----------------

Le bien a-t-il fait l'objet d'un permis d'urbanisme après le 1 ^{er} janvier 1977 ?	OUI
---	-----

Si oui, le(s)quel(s)?
2007/05 refusé le 12/3/07 pour la démolition de la Manufacture
2007/142 autorisé le 23/11/07 pour la démolition de la Manufacture et la construction d'un bâtiment de logements, d'une place, de bureaux, d'une justice de paix et d'un parking couvert
2008/04 autorisé le 18/04/08 pour la construction d'un bâtiment administratif
2009/307 autorisé le 15/1/2010 pour la modification du permis unique de la Manufacture
2011/165 autorisé le 7/9/2011 pour la régularisation de l'implantation d'un bâtiment autorisé à front de rue
2013/59 refusé le 22/01/2014 pour la changement d'affectation de buееaux en logements dans un bâtiment existant
2014/148 autorisé le 4/11/14 pour le changement d'affectation de bureaux en logements dans un bâtiment existant
2017/04 autorisé le 5/5/17 pour le changement d'affectation de bureaux en logements dans un bâtiment existant "MANUFACTURE B2" ainsi que l'aménagement des ces logements
2019/263 refusé le 11/1/21 pour la construction de 33 unités de logements répartis en 4 immeubles à appartements, 10 maisons et une voirie résidentielle sur le site "MANUFACTURE"

Le bien a-t-il fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation ?	NON
--	-----

Si oui, lequel?

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

Le bien est-il couvert par un permis de location ?	NON
--	------------

Nous vous rappelons que l'immeuble affecté à du logement collectif ou du petit logement (superficie habitable égale ou inférieure à 28m²) 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 ?	NON
Le bien est-il situé dans un périmètre d'application du droit de préemption ?	NON
Le bien est-il situé dans un périmètre d'un site à réaménager ?	OUI
Le bien est-il situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ?	NON
Le bien est-il situé dans un périmètre de rénovation urbaine ?	NON
Le bien est-il situé dans un périmètre "SEVESO" ?	NON
Le bien est-il situé dans un périmètre inscrit à la carte archéologique wallonne ?	NON
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 par débordement de cours d'eau du sous bassin hydrographique ?	NON
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 ?	NON
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 http://geoportail.wallonie.be/walonmap (couches ERRUISSOL - risque de ruissellement concentré et Aléa d'inondation - Série) si le bien est situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par ruissellement du sous bassin hydrographique.	

Le bien est-il repris dans la base de données des sols pollués (BDES) ?	OUI
---	------------

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 ?	NON
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 ?	NON
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.) ?	NON
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 ?	NON
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	NON
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 ?	en zone de régime d'assainissement collectif
Le bien est-il situé à front et/ou traversé d'une voirie vicinal ou frappé d'un plan d'alignement en vigueur ?	
NON	
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?	NON
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,ff

Christine HUBERT

Le Député-Bourgmestre,

Benoît DISPA