

INFORMATIONS NOTARIALES

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 21 mai 2026 relative à un bien sis à Onhaye, DMF, Rue Armand, 12 et 14 cadastré section D n° 257Y3 et 257 Z3, appartenant à [REDACTED] nous avons le plaisir de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code de Développement Territorial :

Le bien en cause :

1. sont situés en zone de loisirs au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté royal du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets. Cette zone de loisirs dénommée « Domaine Mayeur François » **est touchée par le phénomène de l'Habitat Permanent**. Toutefois, conformément à l'article D.II.27 du CoDT, une fonction d'habitat n'est admise dans ces zones qu'à des conditions strictes, qui actuellement ne sont pas rencontrées. Le fait de résider de manière permanente dans le bien constitue actuellement une infraction en vertu de l'article D.VII.1 ;
2. La Commune de Onhaye dispose :
 - d'un Guide Régional d'Urbanisme sur les bâtisses en site rural libellé « Fter, Miavoye, Ostemerée, Serville », approuvé par Arrêté du 06.01.2010, entrée en vigueur le 30.03.2010. Ce Guide s'applique en partie sur les villages de Falaën (labellisé « un des plus beaux villages de Wallonie ») et Weillen, ainsi que sur le Village de Serville, comprenant les hameaux de Fter et Ostemerée, en partie sur le Village de Anthée et sur le hameau de Miavoye. Le bien n'est pas compris dans le périmètre d'application du Guide Régional d'Urbanisme ;
 - d'un Schéma d'Orientation Local, approuvé le 29.08.1977, visant une partie du Village de Onhaye et destiné à mettre en œuvre une zone d'extension d'habitat. Le bien n'est pas repris dans ledit Schéma ;
 - d'un Schéma d'Orientation Local, approuvé le 01.10.1976, visant le chemin de Weillen vers Sommière (actuellement une partie de la rue Su'l Try) et destiné à la création d'une zone d'habitat et d'une zone d'espaces verts. Le bien n'est pas repris dans ledit Schéma ;
 - d'un Schéma d'Oriental Local dénommé « Nouvelle zone d'activités économiques à Anthée approuvé par Arrêté ministériel du 09.07.2019, entré en vigueur le 23.08.2019. Le bien n'est pas repris dans ledit Schéma ;
3. sont situés en zone d'assainissement autonome au P.A.S.H. (Meuse amont et Oise) approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 29/06/2006 (M.B. 15/09/2006). **Dès lors, ils doivent être équipés d'une unité d'épuration individuelle avec drains de dispersion dans le sol (sauf dérogation) conformément à l'AGW du 01/12/2016.** Tout raccordement à un collecteur communal devra l'objet d'une demande ;

Les biens ne sont pas compris dans un périmètre proposé comme étant d'intérêt paysager par l'ASBL ADESA chargée par le SPW de la révision de ces périmètres au plan de secteur ;

Les biens ne sont pas compris dans un périmètre proposé par l'ASBL ADESA chargée par le SPW de la révision de ces périmètres au plan de secteur, comme étant d'intérêt paysager comme étant d'intérêt paysager à moins de 200 m d'une vue remarquable ;

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Les biens n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 mais font partie du Domaine Mayeur François, dont l'autorisation d'exploitation de camping-caravaning a été délivrée par le Collège communal de Onhaye, le 06/10/1966 ; autorisation renouvelée le 23/06/1971 ;

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

Le bien a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n° 1 suivant(s) datant de moins de deux ans :

Le bien a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n° 2 suivant(s) datant de moins de deux ans :

Le bien a fait l'objet des déclarations environnementales suivantes :

A notre connaissance,

- les biens ne sont pas situés dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- les biens ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; ils ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; ils ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- les biens ne sont pas situés 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 <http://www.walsols.be>) ;
- les biens ne sont 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 ;
- les biens ne sont pas concernés 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 ;
- les biens ne sont ni classés, ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni visé par la carte archéologique ;
- les biens ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon ;
- les biens ne sont pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- les biens ne sont pas situés 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 et/ou 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 ;
- les biens ne sont pas situés à proximité d'un site Natura 2000 ;
- les biens ne sont pas situés 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 ;
- les biens ne sont pas situés le long d'une voirie régionale gérée par le SPW - Direction des routes.
- les biens ne sont pas frappés 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 ;
- les biens ne sont pas grevés d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- les biens ne sont pas soumis à un droit de préemption ;
- les biens ne sont pas traversés / longés par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- les biens ne sont pas traversés et/ou à proximité d'un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- les biens ne sont pas situés dans une zone à risque d'aléa d'inondation, 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 04 mars 2021 ;
- les biens ne sont pas un lot de fond ;
- les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Cette implantation est particulière, aussi nous souhaitons attirer votre attention sur divers éléments :

Il s'agit d'un équipement à vocation touristique destiné à l'hébergement des touristes et seconds résidents. Il n'est dès lors ni prévu, ni équipé pour accueillir de l'habitat permanent.

De plus,

- Le Domaine Mayeur François est soumis à l'acte de base/règlement de copropriété daté du 17/12/1966, à l'acte de base complémentaire du 23/11/1971 (extension), et à l'acte modificatif du 15/06/1998.
- Le Domaine Mayeur François est situé en zone de loisirs, en d'autres termes :
 - 1) il est destiné aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs ;
 - 2) les caravanes, et à priori les chalets, doivent être repris au titre de seconde résidence ;
 - 3) les caravanes sont par définition insalubres étant donné que la superficie et la hauteur sous plafond sont insuffisantes ;
 - 4) la zone de loisirs n'étant pas une zone d'habitat ni une zone d'habitat à caractère rural ni une zone d'habitat vert, toute domiciliation y est incompatible ;
- Selon un avis de l'Administration de l'Urbanisme, daté du 2 juillet 1971 concernant les parcelles situées au sud du Domaine, en bordure des rues Auguste, Renée, Armand :
 - 1) celles-ci ne pourront recevoir que des tentes ou caravanes, à l'exclusion de chalets ou constructions en dur,
 - 2) l'abattage des arbres sera limité au strict minimum nécessaire à l'installation des caravanes
- A toute fin utile, une jurisprudence constante du Conseil d'Etat considère que :
 - 1) dans les équipements touristiques qui comportent une fonction de séjour, cette fonction de séjour doit être accessoire à une fonction récréative ou touristique présente sur la zone ;
 - 2) les constructions destinées au séjour doivent par leur volumétrie, leur agencement, les commodités offertes, ne permettre qu'une résidence limitée dans le temps. Ces équipements sont en effet destinés à une résidence occasionnelle et non à l'habitat permanent.
- Le Domaine Mayeur François est une ancienne copropriété, dissoute suite à l'acte de vente de Madame REVEILLON, Commissaire au Comité d'Acquisition de Namur, le 14.04.2009, opposable aux tiers depuis sa transcription à la Conservation des hypothèques de Dinant, le 05.03.2012.
- La commune d'Onhaye a signé une convention avec la Région Wallonne concernant le Plan Habitat Permanent (Plan HP).

Ce Plan mis en œuvre par la Wallonie entend apporter des solutions à la problématique de l'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique. Dans ce cadre, la commune d'Onhaye s'est engagée à encourager le relogement des personnes installées de longue date de manière à résorber progressivement le phénomène de l'habitat permanent. Elle s'est aussi engagée à activer divers leviers de manière à empêcher de nouvelles installations (campagnes d'informations visant à dissuader les personnes qui envisageraient de fixer leur résidence principale dans un équipement HP, domiciliation provisoire des nouveaux arrivants, prise d'arrêtés d'insalubrité, mise en œuvre de procédures urbanistiques, ...). Il s'ensuit que les personnes qui désormais acquièrent un bien dans un équipement inscrit dans le Plan HP avec l'intention de s'y installer de manière permanente s'exposent au risque de devoir le quitter.
- Il s'agit d'une propriété privée et l'acte est signé devant notaire.

Pour votre parfaite information, nous joignons la délibération du Collège communal en sa séance du 18 mars 2014 sur les installations / domiciliations dans les domaines.

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. 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, 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 Onhay, le 04 juin 2026

Pour le Collège,

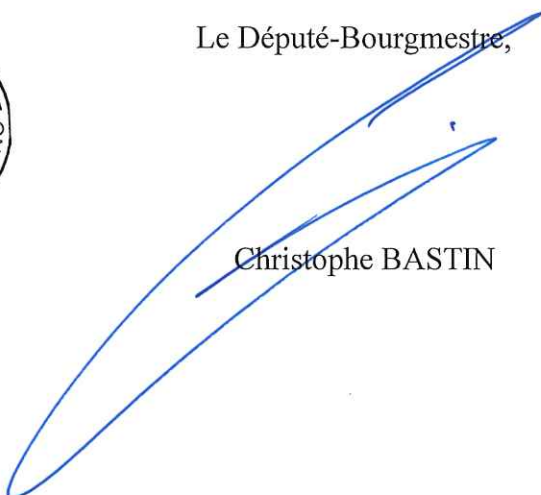
La Directrice Générale ff,



Valérie BAUDRY



Le Député-Bourgmestre,



Christophe BASTIN