

Gerpinnes le 28/03/2025

Me de WILDE d'ESTMAEL –
del MARMOL
Notaires

Rue Edmond SCHMIDT, 16
6280 GERPINNES

Vos réf. : 16-00-859/019-CDW

Nos réf. : 2025 G 40

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 17/03/2025 relative à un bien sis à 6280 GERPINNES, rue des Flaches, 131 cadastré 1 ère division, section A n° 194 H, 196 L, 179/02 G et appartenant à M. et Mme . , nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial:

Les biens en cause :

1. sont situés 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);~~
2. ~~n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local.~~
3. est situé en « zone 113 » à l'avant projet du schéma de structure communal (**contacter le service urbanisme afin d'obtenir des informations en fonction d'un éventuel projet**)
3. ~~est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local n° approuvé par et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (cfr prescriptions littérales en annexe à la présente et extrait du plan le plan original étant à votre disposition pour consultation au service urbanisme);~~
4. est situé en zone de régime d'assainissement
 - collectif : station d'épuration collective : existante. (Égouttage existant rue ... / 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>);~~
5. ~~est repris au Schéma de Développement Communal en zone 114B « ensemble résidentiel paysager »;~~

~~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 ;~~

Le bien en cause a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 01^{er} janvier 1977 :

- **Parcelle n° 196 L « Construction d'une piscine » (réf : 2006/047) autorisé en date du 17/07/2006.**
- **Parcelle n° 194 H « Reconstruction et extension du manège » (réf : 2001/122) autorisé en date du 13/12/2001.**

Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s) :

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

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

A notre connaissance,

- 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 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 ;
- 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 <http://www.walsols.be>) ;
- 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 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 ;
- **le bien est situé le long : d'une voirie régionale (RN 574) gérée par le SPW - Direction des routes (Rue de l'Ecluse 22, 6000 Charleroi). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;**

- 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 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 est 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 n'est pas un lot de fond ;
- 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.

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 (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 2025 G 40).

Le Directeur général,



Lucas MARSELLA

Pour le Collège communal,

Le Bourgmestre,



Julien MATAGNE

page 10.04.25

Plan de secteur

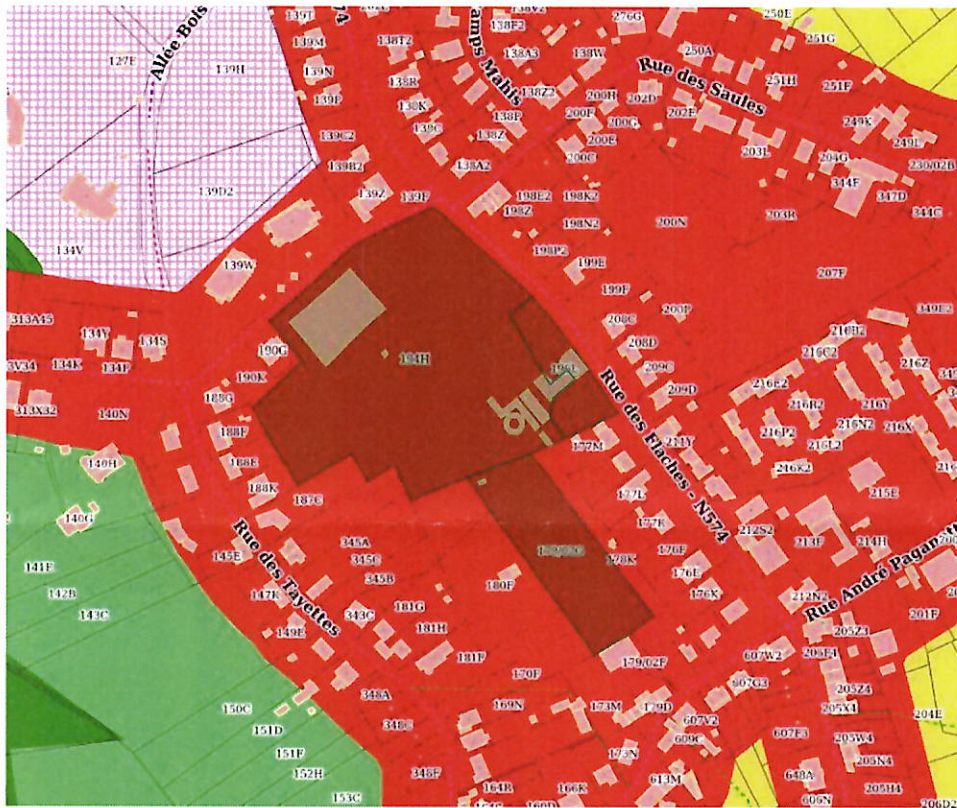
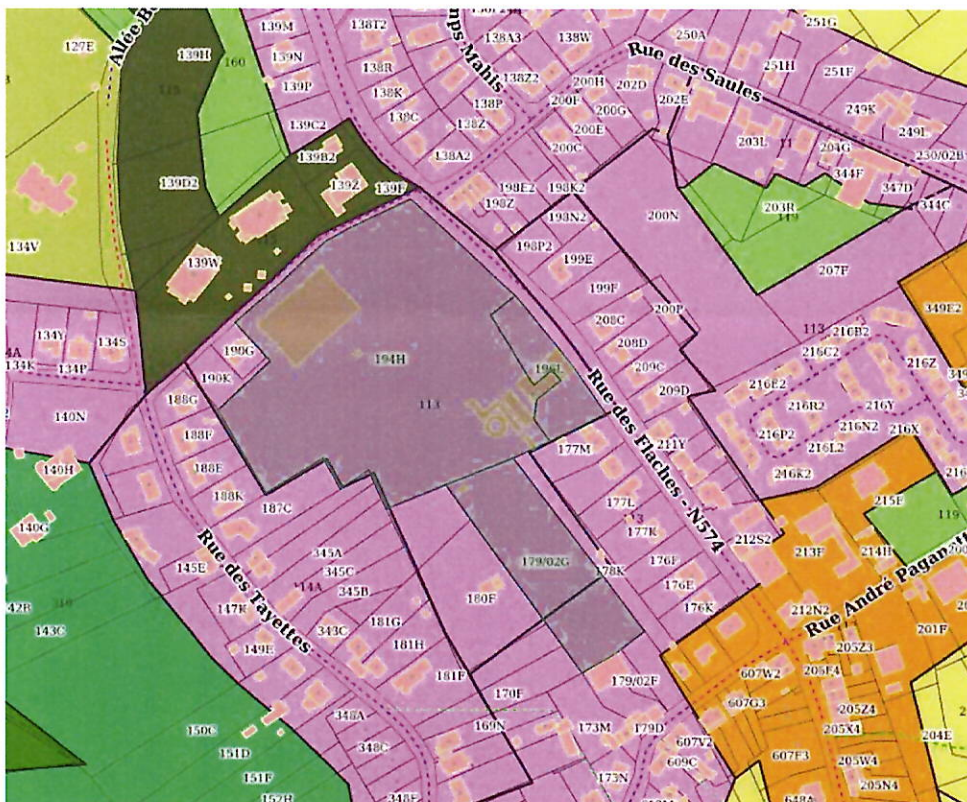
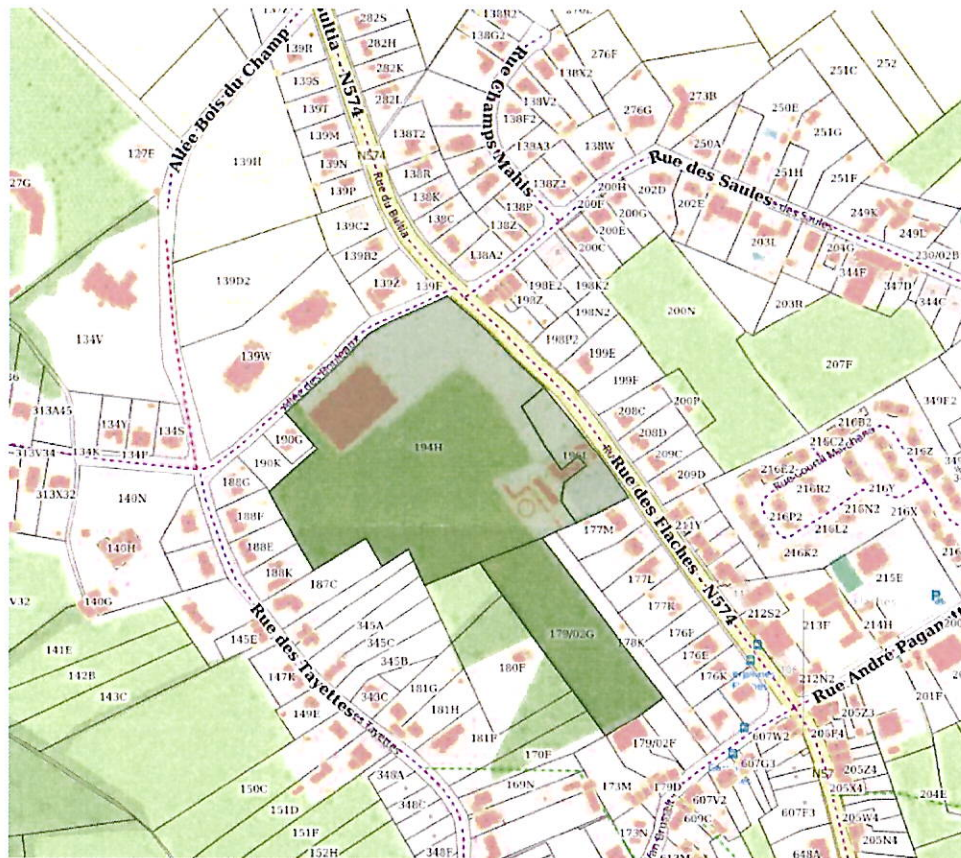


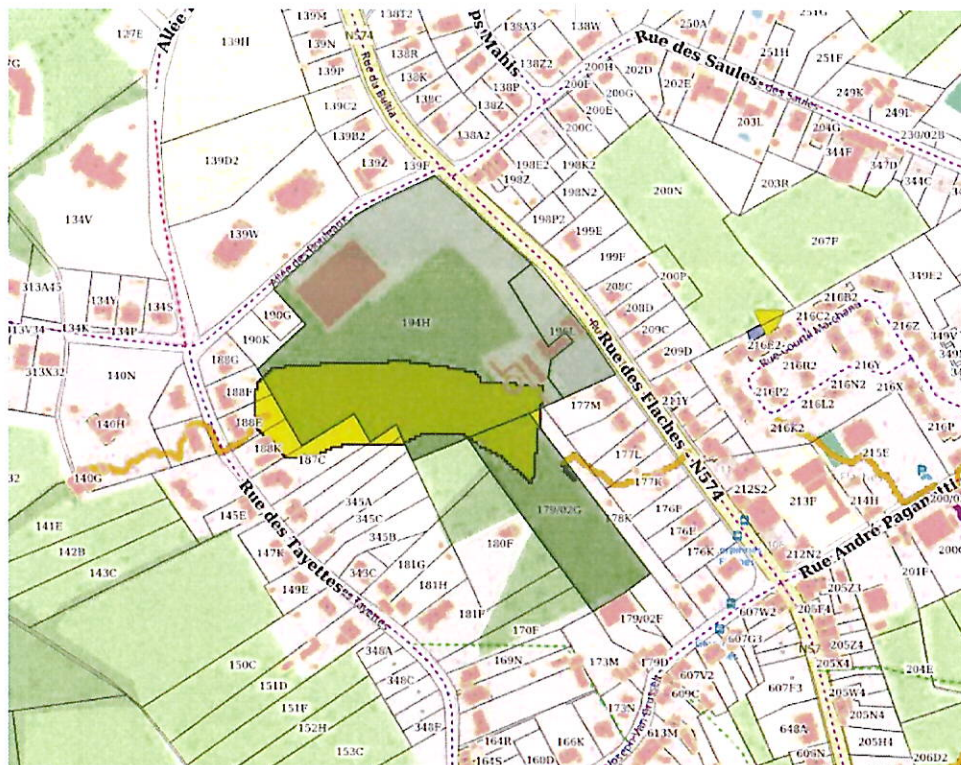
Schéma de structure 113



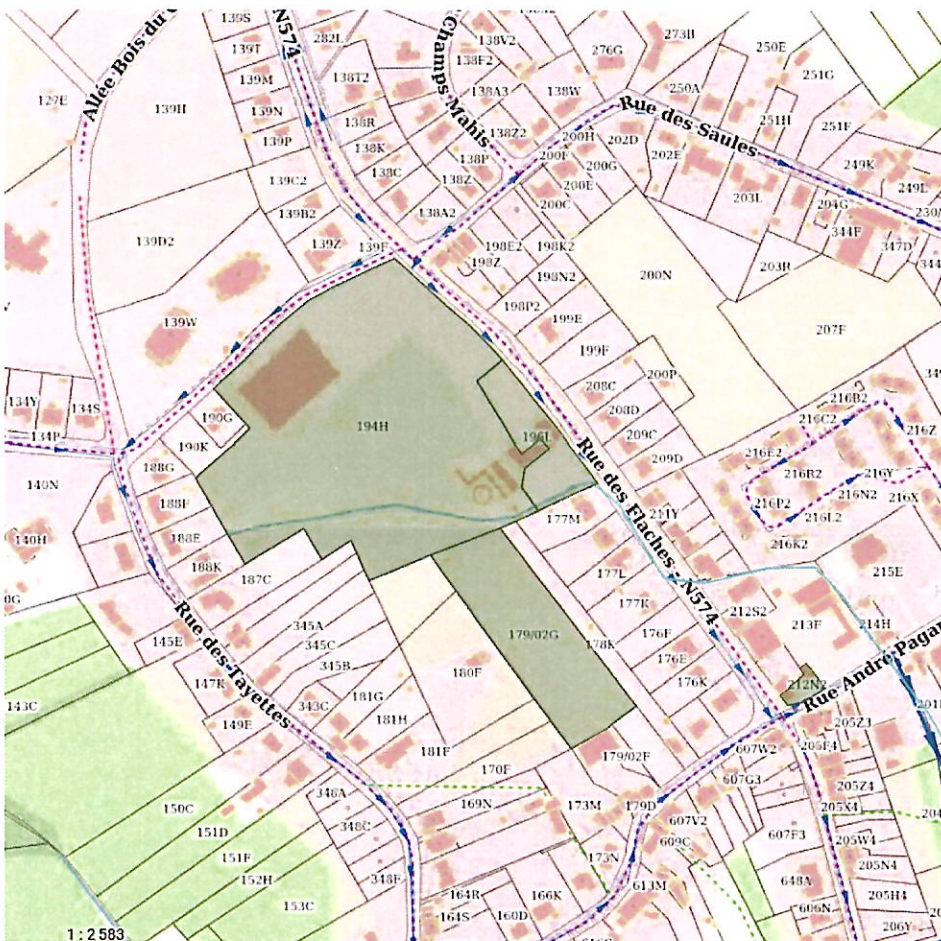
N 574

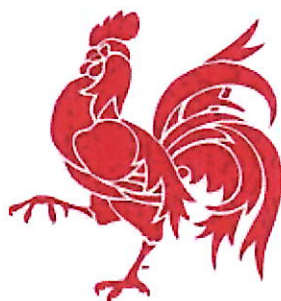


Aléa d'inondation



Egouttage





Wallonie

CERTIFICAT D'URBANISME n°1

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 17/03/2025 relative à un bien sis à 6280 GERPINNES, rue des Flaches, 131 cadastré 1 ère division, section A n° 194 H, 196 L, 179/02 G et appartenant à M. et Mme nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

Les biens en cause :

1. sont situés 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) ;~~
2. ~~n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local.~~
3. est situé en « zone 113 » à l'avant projet du schéma de structure communal (**contacter le service urbanisme afin d'obtenir des informations en fonction d'un éventuel projet**)
3. ~~est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local n° approuvé par et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (cfr prescriptions littérales en annexe à la présente et extrait du plan — le plan original étant à votre disposition pour consultation au service urbanisme) ;~~

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (~~+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant~~);

6° est :

a) ~~situé dans un périmètre 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 ou D.V.13 du Code;~~

b) ~~inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;~~

c) ~~classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;~~

d) ~~situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;~~

e) ~~localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;~~

f) ~~dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;~~

7° bénéficie d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

8° ~~est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°;~~

9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

(1) (2) ~~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 :~~

Observation

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

A GERPINNES le 28/03/2025.

Pour le Collège,

Le Directeur général,



Lucas MARSELLA

Le Bourgmestre,



Julien MATAGNE

- (1) Biffer ou effacer les mentions inutiles.
(2) Compléter.