

Somme-Leuze, le 08/08/2025



PICARD IMMO  
Immobilière  
Rue Simon 46/2  
6990 Hotton

Agent traitant : : Anne VANDEN BROECK

E.mail : [anne.vandenbroeck@sommeleuze.be](mailto:anne.vandenbroeck@sommeleuze.be)

☎ 086/32.02.56

CONCERNE : renseignements urbanistiques

V/Réf. : /

N/Réf. :

Madame, Monsieur,  
Maître,

En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date du 05/08/2025 relative à un bien sis à Somme-Leuze, cadastré 2ème division Noiseux, Quartier du Mayeur 82, section A numéro 493z, nous avons l'honneur de vous communiquer ci-après les informations visées à l'article D.IV.99, du Code de Développement Territorial :

Le bien en cause :

1. ne fait pas l'objet d'une option particulière du Schéma de Développement Territorial.
2. est situé en zone de loisirs au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté royal le 22/01/1979 et en zone de loisirs au Schéma d'Orientation Local numéro 4, approuvé par Arrêté Ministériel du 09/07/2004, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.  
La zone de loisirs est soumise à l'application des articles D.II.27 et D.IV.45 du Code précité.  
En cas de division de propriété, les dispositions des articles D.IV.2 et 3 du Code susmentionné sont d'application.
3. Schéma de Développement Communal inexistant.
4. est situé en zone constructible dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local n°4 approuvé par Arrêté Ministériel en date du 09/07/2004 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
5. n'est pas situé dans un périmètre couvert par un Guide régional d'urbanisme.
6. Guide Communal d'Urbanisme inexistant.
7. n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 et toujours valide.
8. n'est pas concerné par un plan ou projet d'expropriation.
9. n'est pas situé dans un périmètre d'aménagement opérationnel.
10. n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain.
11. n'est pas situé dans un périmètre repris à la carte des sites archéologiques approuvée par le Gouvernement wallon en date du 14/03/2024 et n'est pas concerné par une inscription sur une liste de sauvegarde, classé ou situé dans une zone de protection.
12. n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.
13. n'est pas repris dans la banque de données citée à l'article 10 du « Décret sol » adopté par le Parlement wallon le 28 février 2018 (MB 22/03/2018 - entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019).
14. n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de prévention d'un captage approuvé.

15. n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure à notre connaissance.
16. n'est pas repris en zone inondable dans la Cartographie de l'aléa inondation du Sous-Bassin Hydrographique de l'Ourthe, revue et approuvée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.
17. n'est pas situé dans ou à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site Natura 2000, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière à notre connaissance.
18. est repris dans un périmètre concerné par le Plan Habitat permanent tel qu'il a été adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 20/07/2017. Nous invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec la responsable de l'Antenne sociale en charge de ce projet sur notre commune, Mme Hélène LOBBE (086/320.266 ou [helene.lobbe@sommeleuze.be](mailto:helene.lobbe@sommeleuze.be)).
19. est situé en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique adopté par Arrêté du Gouvernement wallon en date du 10/11/2005. Le bien est actuellement raccordable à l'égout.
20. bénéficie, à notre connaissance, d'un accès à une voirie communale, suffisamment équipée, pourvue d'un revêtement et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En effet, par acte de vente pour cause d'utilité publique du 13/12/2004, transcrit au Bureau Sécurité juridique de Dinant le 10/01/2006, la commune de Somme-Leuze a repris les voiries intérieures du Domaine. Pour des informations plus précises sur l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité, nous invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec l'Association Intercommunale des Eaux du Condroz, Rue des Scyoux 15 à 5360 Scy, 083/61.12.05 et avec ORES, Av. Albert Ier 19 à 5000 Namur, 081/244.211.  
Pour plus d'informations sur les limites du domaine public, merci de vous adresser au Service de la Documentation patrimoniale de l'Atlas des Chemins du Pôle Géomatique & Expertise foncière du Service Technique Provincial ([atlas@province.namur.be](mailto:atlas@province.namur.be)) en précisant l'objet, la commune, l'ancienne commune, la section et les numéros cadastraux actuels.
21. n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol à notre connaissance.
22. n'est pas situé dans ou à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site SEVESO.
23. a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés au nom de \_\_\_\_\_ pour une caravane et un abri de jardin en date du 21/02/1974 et pour une habitation en date du 09/11/2007. Pour toutes les transformations éventuellement effectuées après cette date, aucun permis n'a été sollicité. La commune précise que les informations contenues dans le présent document ne signifient pas que le bien est régulier sur le plan urbanistique. En effet, si les cédants se prévalent de l'amnistie, ce sera à eux de transmettre les preuves dont ils disposent et d'attester qu'ils ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1 §1er, 1°, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé. Sur la base de la déclaration du cédant, il sera fait mention de la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné. L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant.  
Les déclarations du cédant reprises dans l'acte ne doivent pas être contrôlées par l'Administration et il n'appartient pas non plus à l'Administration de fournir une appréciation écrite sur le caractère éventuellement amnistié d'une potentielle infraction urbanistique. Seule une Juridiction peut attester d'une amnistie. Dès lors, il ne nous est pas possible de confirmer que la situation urbanistique du bien est en ordre.  
Enfin, il apparaît utile d'attirer votre attention sur le fait que, d'une part, rien, légalement, n'empêche la passation de l'acte et, d'autre part, que l'Administration communale ne peut en aucun cas être tenue responsable de l'issue de l'acte et encore moins de l'attitude d'un notaire qui refuserait d'instrumenter.
24. n'a pas fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique.
25. n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.



26. a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 délivrée au nom de \_\_\_\_\_ pour une citerne à gaz de 1750L en date du 12/04/2018, valable 10 ans. En cas de changement de propriétaire, nous vous invitons à transmettre l'autorisation à l'acquéreur et à nous faire parvenir le formulaire pour la cession totale ou partielle d'un établissement classé dûment complété et signé comme prévu à l'article 60 du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement (disponible sur le site de la Région wallonne <https://permis-environnement.spw.wallonie.be/files/live/sites/permisenv/files/media-document-07/3-Cession.pdf> ou auprès de la commune sur simple demande). Vu que le vendeur et l'acquéreur doivent compléter et signer le formulaire, l'idéal est de le faire signer lors de l'acte de vente du bien.

Veuillez noter qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et travaux visés par l'article D.IV.4 sans avoir obtenu le permis requis au préalable. De même, il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme et d'urbanisation (articles D.IV.81 à 87).

Nous nous permettons d'attirer votre attention sur le décret régional wallon concernant la performance énergétique des bâtiments (PEB) qui prévoit que les maisons mises en vente depuis le 1er juin 2010 devront obligatoirement disposer d'un certificat énergétique valide.

Par ailleurs, nous vous informons qu'il n'est possible d'y prendre son domicile que si le bâtiment répond à toutes les normes de salubrité. Sont notamment exclus les caravanes et les chalets érigés au départ d'une caravane, les bâtiments de dimension trop réduite, etc. Pour toute information à ce propos, nous vous invitons à prendre contact avec l'administration communale.


Par jugement du 25 février 2005, Monsieur le Juge de Paix du Canton Ciney-Rochefort a prononcé la dissolution de l'association des propriétaires du Domaine du Mayeur à Noisieux. Vous pouvez utilement vous adresser au liquidateur désigné à savoir Mr Jean-Henri KIPS, Rue de l'Escaille 243 à 5003 Saint-Marc pour tous contacts, correspondances ou demandes de renseignements en matière de sommes encore dues à la copropriété et notamment dans le cadre de l'application de l'article 577-11 du Code Civil.

En vertu du règlement arrêté par le Conseil communal en séance du 02/04/2012 et fixant une redevance pour la délivrance de renseignements urbanistiques, vous êtes invité à payer la somme de 40 euros, soit quarante euros, par virement au compte communal IBAN BE61 0910 1774 0117, au moyen du virement ci-joint. Merci de veiller à bien reprendre nos références en communication. Ce paiement doit être effectué dans la quinzaine de la réception de la présente et d'avance, nous vous en remercions.

Nous vous prions d'agréer, Maître, Madame, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.



Isabelle PICARD  
Directrice générale



Valérie LECOMTE  
Bourgmestre