



Walhain, le 22 mai 2024

N/Réf. : URB-2024/NOT/065

V/Réf. : SEC/ IC/23-00836

Jean-Frédéric et Laurent VIGNERON
Place Alphonse Bosch, 18
1300 WAVRE

INFORMATIONS NOTARIALES

Formulaire – Annexe 49

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 28/03/2024 relative à un bien sis Chaussée de Wavre, 1 à 1457 Walhain, cadastré 01 E 144D et appartenant à/(aux) propriétaire(s) ci-dessous (sur notre matrice cadastrale la plus récente à savoir 01.01.2023) :

• **Cécile [REDACTED] Chaussée de Wavre, 1 à 1457 Walhain, 1300 Wavre & [REDACTED]**
[REDACTED] à 1405 Wavre

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

• bien situé en **zone agricole** - au plan de secteur Wavre-Jodoigne-Perwez 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

art. D.II.36

De la zone agricole.

§1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

• bien situé en **zone agricole - carte 5 : zone de pollution sonore** - du SDC et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

Schéma de Développement Communal adopté définitivement par le Conseil communal le 23/1/2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la parcelle cadastrée ou l'ayant été Walhain (2^e Division NSV)

Page 1/6 URB-2024/NOT/065

section B n°449A suite à un arrêt du Conseil d'État du 04/02/2014 ; que dès lors la Commune de Walhain ne rentre pas dans les conditions visées à l'article D.IV.15, 1° du CoDT

• bien situé en **zone d'assainissement autonome (PASH1)** - Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 10/11/2005 (applicable depuis le 02/12/2005 - Pour rappel : **ancien ou nouveau bâtiment produisant des eaux usées/chargées**, obligation de déclaration de classe III (ou si requis permis de classe II) pour l'épuration individuelle sur la parcelle en regard du Code de l'Environnement (Code de l'Eau) si le bien est repris en zone d'**assainissement autonome** et produit des eaux usées qui doivent être traitées avant rejet suivant le prescrit du Code de l'Eau et moyennant autorisation communale et/ou provinciale. **Le propriétaire du bien se doit de transmettre un plan de son réseau d'égouttage et la gestion des eaux sur sa parcelle à première demande du Collège et/ou de l'InBW.**

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption à notre connaissance.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation, à notre connaissance.

Considérant que la demande se rapporte (pour la région de langue française) (en application du Code wallon du Patrimoine) :

• à un site – classé - site archéologique - monument - ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde - soumis provisoirement aux effets du classement - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ?

• à un bien immobilier - situé dans une zone de protection - repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine - relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région - repris à l'inventaire communal - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien ?

• à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare ?

- ✓ bien non-inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non-classé et non soumis même provisoirement aux effets du classement du Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien immobilier non situé dans une zone de protection visée au Code wallon du Patrimoine ;
- ✓ bien immobilier non situé dans l'Inventaire Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) ;
- ✓ bien non repris en patrimoine exceptionnel au Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non repris comme soumis provisoirement aux effets du classement au Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non repris à l'inventaire du petit patrimoine populaire en vertu du Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non repris à l'inventaire communal du patrimoine populaire au Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non visé par la carte archéologique au Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non visé par le Code wallon du patrimoine car projet sur < 1 Ha ;
- ✓ bien ne comportant pas, à notre connaissance, un arbre/un arbuste/une haie remarquable reprise dans la liste officielle, **mais** si présences d'arbres, verger, arbustes, alignements, etc sur le bien voir si ces éléments sont à considérer comme remarquables en regard du Code (art. R.IV.4-5,6,7,8 CoDT) ;

• à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique – autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs ;

- ✓ bien non situé à proximité d'un ruisseau ;
- ✓ **bien repris** (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) **sensiblement dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et/ou concerné directement par un axe de ruissellement concentré (voir extrait carte) ;**



- ✓ bien non exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3., ou du moins donnée inconnue ;
- à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
 - ✓ bien immobilier non situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
 - ✓ bien immobilier non situé dans ou à proximité d'une cavité zone humide visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
 - ✓ bien non repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- à la création - modification - d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
 - ✓ bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
 - ✓ bien non situé à proximité d'uns site Seveso ;

Autres indications sur le bien, à notre connaissance :

- Est situé dans une des zones faiblement habitée qui ne seront pas pourvues d'égout et qui ne feront pas l'objet d'une épuration collective vers une STEP ;
- Voir remarques, caution, conditions, charges d'urbanisme, impositions, autorisation de raccordement égouttage, etc repris dans le permis antérieur (exemple : visite pompiers avant occupation du bien, etc);
- N'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager;
- N'est pas situé dans un des périmètres de remembrement urbain ;
- N'est pas repris au sein d'un remembrement agricole ;
- N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- **Donnée BDES relative au bien ne comporte pas de données au sens de l'article relatif à la gestion des sols, car le site internet BDES ne mentionne aucune donnée; toutefois une recherche plus détaillée devrait être réalisée sur le bien car si à notre connaissance il n'a pas fait l'objet formellement d'une pollution, suite à l'exercice d'une activité économique exercée anciennement et encore actuellement, il convient d'être attentif à cette donnée inconnue en réalité et du risque de pollution compte tenu des activités sur site (régulières ou non régulières) ; voir si un projet « assainissement sols déchets » est à réaliser ou pas ;**
- Le bien n'est pas repris dans un périmètre protégé au niveau de la législation relative à la protection des eaux souterraines, il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW ;
- Le bien n'est pas dans une zone de prise d'eau ou de captage, sauf si ou repris dans liste des permis d'environnement pour prise d'eau forage. Il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW.
- Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE (toutefois une vérification sera nécessaire) ;

PERMIS :

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré(s) après le 01/01/1977 (les autorisations qui auraient pu être délivrées avant cette date ne sont pas obligatoires à être reprises dans le présent document en regard du CoDT) :

- Permis d'urbanisme n°2024/PT/01 en cours d'instruction (**En cours**) à [REDACTED] Madame [REDACTED] (25100F01/1109[REDACTED]) visant à « Placement d'un distributeur automatique de pizza. »
- Permis d'urbanisme n°2015/PT/1109 autorisé (Octroi Collège le 30/03/2016) à Madame [REDACTED] [REDACTED] visant à « Création d'un espace traiteur dans un espace commercial existant et placement de signalisation publicitaire. ((exploitant a changé depuis et devenu vente de cigarettes électroniques)) »
- Permis d'urbanisme n°69/L[REDACTED] autorisé (Octroi Collège le 30/07/1969) à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] (25100F01/1109[REDACTED]) visant à « Agrandissement "salle d'exposition" (avec imposition :

réduire saillie extérieure vers la route à 75cms max.)(existant : logement, magasin, atelier, garage, auvent pompes à essence, enseignes) »

- Permis d'urbanisme n°83/03 autorisé (Octroi Collège le 29/04/1983) à **[REDACTED]** (25109E0144/00D000) visant à « Construire un atelier de carrosserie((v)) (plan modificatif 2A du 23.03.83 avec mur masquant le hangar arrondi)»

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune permis d'urbanisation ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'environnement :

- Permis d'environnement n°2019/PE/03 non délivré (! **non poursuivi** !) par Monsieur **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) visant à « Exploitation d'un car wash à la main » ;

Le bien en cause a fait l'objet d'une ou plusieurs déclaration(s) environnementale de classe 3 (non périmée):

- Déclaration environnementale de classe 3 n°2024/CL3/DIV/007 délivré (Recevable) le 12/03/2024 à **[REDACTED]**, Monsieur **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) visant à « Entretien et réparations de véhicules automobile léger. 3 ponts élévateurs, un compresseur mobile de 90l, petits outillages à main électrique. »
- Déclaration environnementale de classe 3 n°2015/CL3/Gaz/030 délivré (Recevable) le **30/09/2015** à Monsieur **[REDACTED]** pour CARWASH Walhain (25109E0144/00D000) visant à « exploitation pour la vente de bouteilles de gaz propane»
- Déclaration environnementale de classe 3 n°2014/CL3/Gaz/014 délivré (Recevable) le **23/06/2014** à **[REDACTED]** (25109E0144/00D000) visant à « exploitation d'une citerne de gaz propane»

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs permis unique :

- Permis unique n°2017/PU2/01 délivré (Demande **irrecevable**) le 29/11/2017 à Monsieur **[REDACTED]** Lovepreet pour CARWASH Walhain (25109E0144/00D000) visant à « Car Wash à la main » ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun projet d'assainissement ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un ou plusieurs certificat d'urbanisme n°2 :

- Certificat d'urbanisme n°2 portant la référence n° 2016/CU2/01 Refus Collège le 21/12/2016 à Monsieur et Madame **[REDACTED]** (25109E0144/00D000) visant à « Extension d'un atelier et garage par la construction d'un hall de stockage, bureau, logements. »;
- Certificat d'urbanisme n°2 n°2016/CU2/01 (abandonné obligatoirement car CoDT arrivé) à Monsieur et Madame **[REDACTED]** (25109E0144/00D000) visant à « Extension d'un atelier et garage par la construction d'un hall de stockage, bureau, logements. »

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun autre dossier ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de location ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune division ;

Le bien en cause a fait l'objet d'une ou plusieurs infraction(s) urbanistique(s) / constats :

- Dossier n°01/33 - 8 INF -1 - **[REDACTED]** : Unité de Répression des Pollutions (URP) contrôle 5/10/2016 – exploitation car-wash sans autorisation – Signifier l'arrêt de l'activité (Collège 22/11/2017) – **or activité toujours existante** ;
- Dossier n°01/33 - 8 INF -2 - **[REDACTED]** – PV n° NI.64M1-309454/16 du 17 octobre 2016 et NI 66 L4 005062/2016 ;

Un avertissement préalable et/ou un PV constat d'infraction urbanistique a été dressé, il y a lieu de vérifier auprès de l'agent constatateur / Fonctionnaire technique / Fonctionnaire déléguée / Police du suivi.

Il appartient au propriétaire d'un bien de démontrer qu'il possède les autorisations des actes et travaux réalisés sur le bien.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée à notre connaissance.

La mention indiquant qu'aucun permis/certificat n'a été délivré après le 1^{er} janvier 1977 se fonde également sur un archivage et encodage actuellement encore partiel des documents et données communal.

En ce qui concerne les constructions construites sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée sur le fait qu'elles soient toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. L'urbanisme n'a qu'une connaissance partielle de l'état du bien. La charge de la preuve de l'existence d'un permis appartient au propriétaire du bien. Il se doit de renseigner l'Administration communale des documents de permis, données, etc qu'il aurait en sa possession et pour lesquels il ne serait pas fait mention dans le présent renseignement. Il se doit également de transmettre à l'acheteur de son bien lesdits permis et autorisations reçus pour le bien. Il est souhaitable que le Notaire transmette toutes informations d'historique de permis octroyés, etc dont il aurait connaissance et qui ne serait pas repris dans le présent renseignement, afin de compléter la banque de données informatiques.

Informations complémentaires pour les projets situés sur un bien ayant été inondé (non limités aux inondations de juillet 2021) : « *Évaluer les conséquences concrètes qu'une inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré a pu avoir sur le bien objet de la demande de permis, que le bien soit localisé ou non dans un périmètre d'aléa d'inondation afin de permettre aux autorités compétentes de statuer sur les demandes de permis exposées à un risque.* » (Voir Circulaire du 23.12.2021 en annexe ou sur simple demande ou sur le site web communal) - Délibération du Conseil communal du 28 septembre 2021 : Gel des projets immobiliers en écart au Schéma de structure communal et/ou localisés dans des zones d'intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondations. - Voir délibération complète en annexe ou sur simple demande.

Toutes charges d'urbanisme et/ou impositions-conditions reprises dans un permis délivré pour le bien et qui n'auraient pas encore été réalisées le doivent dans les plus brefs délais ; moyennant communication préalable avec le service urbanisme@walhain.be et ce obligatoirement avant d'entamer leurs réalisations.

Sentier et Chemin vicinaux (Atlas et Nouveau décret d'application depuis 1^{er} avril 2014 sur la « Voirie Communale »)

Présence d'un **sentier ou chemin** dans la parcelle ou en bordure, au vu de l'Atlas des sentiers et chemins vicinaux et modifications éventuelles : **Chemin en bord extérieur parcelle = Chaussée de Wavre (N4)**

Voirie communale : Voirie régionale gérée par le SPW (N4),

Cadastre des impétrants : Le bien, sous réserve de vérification car la Commune ne possède pas de cadastre des impétrants et des emprises, ne semble pas être concerné par la présence d'une conduite souterraine.

Wateringues : Pas être repris dans un périmètre de Wateringue à notre connaissance.

Equipements voirie : Le bien **bénéficie** 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 **actuelle**.

Toutes informations exactes sur les réseaux devant toutefois être expressément demandées auprès des Intercommunales.

Divers, rappels et observations :

Mail du Fonctionnaire technique en 02/2024 : « *La situation administrative du car wash est celle du refus tacite et nous n'avons trouvé trace d'aucun recours. Si ce car wash est toujours en activité, il n'est pas en ordre de permis. Il conviendrait de savoir si le car-wash lave plus de 10 véhicules par jours et savoir le nombre de véhicules destinés à la vente afin d'évaluer un classement éventuel de l'exploitation en classe 2 ou non.* ».

Zone de recul / alignement : voir avec le gestionnaire SPW de la Nationale N4.

Règlement de police relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion : Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 février 2015 et d'application depuis le 1er avril 2015.

Règlement général de police : Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 mars 2015 et d'application depuis le 1er mai 2015.

A titre de renseignements, les observations suivantes :

Vérifier les autorisations requises en matière environnementale (classe 2 et/ou 3) et urbanistique (CoDT D.IV.4 actes et/ou travaux), gestion des déchets, épuration des eaux usées (wc, lavage voitures, sanitaires,

etc), rejets (pas de réseau d'égouttage en voirie), parc de stationnements de véhicules (en vente) sur site, remblais modification du relief du sol, création de rampe d'accès, modification des façades, enseignes, visite de contrôle service de secours, abri-local vente véhicules, masquage bulle existante, ainsi que de tout autre acte et travaux relevant d'une autorisation préalable ou d'une déclaration environnementale. Logement : un seul régulier ne peut être présent sur le bien actuellement.

Il est rappeler que le bien est en zone agricole au Plan de secteur et que cela engendre principalement au niveau urbanistique (CoDT) des demandes de permis d'urbanisme avec dérogations et dès lors un avis conforme de la Fonctionnaire déléguée.

Si nécessaire le demandeur de projet (lotissement, permis d'urbanisme, d'exploiter,...) sur le bien rencontrera le service urbanisme, sur rdv préalable, avant dépose de sa demande, en étant accompagné de son architecte.

Nous vous rappelons également :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et/ou travaux visés notamment au CoDT, à défaut d'en avoir obtenu préalablement l'autorisation ou la prise d'acte par l'autorité ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme, d'urbanisation, d'environnement, certificat d'urbanisme, etc;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme n°2 valide ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme pour mettre en œuvre les actes et/ou travaux y repris ;
- que des charges d'urbanisme et/ou conditions émises dans un permis délivré restent applicables au-delà de sa péremption de mise en œuvre ;
- que toute caution reprise au permis est due si la réception définitive n'a pas été actée par le Collège ;
- que le détenteur d'un permis octroyé, d'une autorisation, ... se doit de transmettre l'original reçu ainsi que les plans au futur propriétaire en cas de vente du bien;

Nous communiquons au mieux sur notre connaissance des données relatives à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, dès lors nous vous invitons à prendre contact directement avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couillet et ORES-SEDILEC, Av. Jean Monnet 2 à 1348 Louvain-la-Neuve). En effet ces données sont changeantes.

Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements aux candidats acquéreurs.

La taxe communale due vous sera réclamée par l'intermédiaire de notre service comptabilité. **Veillez impérativement attendre la facture détaillée avant paiement**, si nécessaire, vous pouvez contacter notre service des finances au 010/65.32.03. Dans le cas de plusieurs parcelles distinctes et non jointives, le renseignement est généralement scindé en plusieurs réponses taxables individuellement.

Veillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

La personne déléguée,



Agnès DECELLE

Service Urbanisme Communal : Agnès DECELLE - 010/65 33,91 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457
WALHAIN