

Administration communale

Walhain, le 4 décembre 2023

RECOMMANDE

Bureau d'étude et VAN MAELE Bénédicte LAUDERT
Stéphanie
Chaussée de Namur(NSV), 44/102
1457 WALHAIN

Notification de la prise d'acte par le Collège d'une division de bien

Nos références : 2023/DIV/10
Vos références : 2483 / LV

OBJET : 2e division, WALHAIN 2 DIV/NIL-ST-VINCENT/, Sion A n°281A - 2e division, WALHAIN 2
DIV/NIL-ST-VINCENT/, Sion D n°9D

Demande émanant de Monsieur demeurant

Auteur

Philippe Ledoux, géomètre expert

Maître,

Nous portons à votre connaissance que le Collège communal, en sa séance du 21 septembre 2023 a pris acte de la division de bien dont question ci-dessus (voir délibération en annexe).

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Collège,

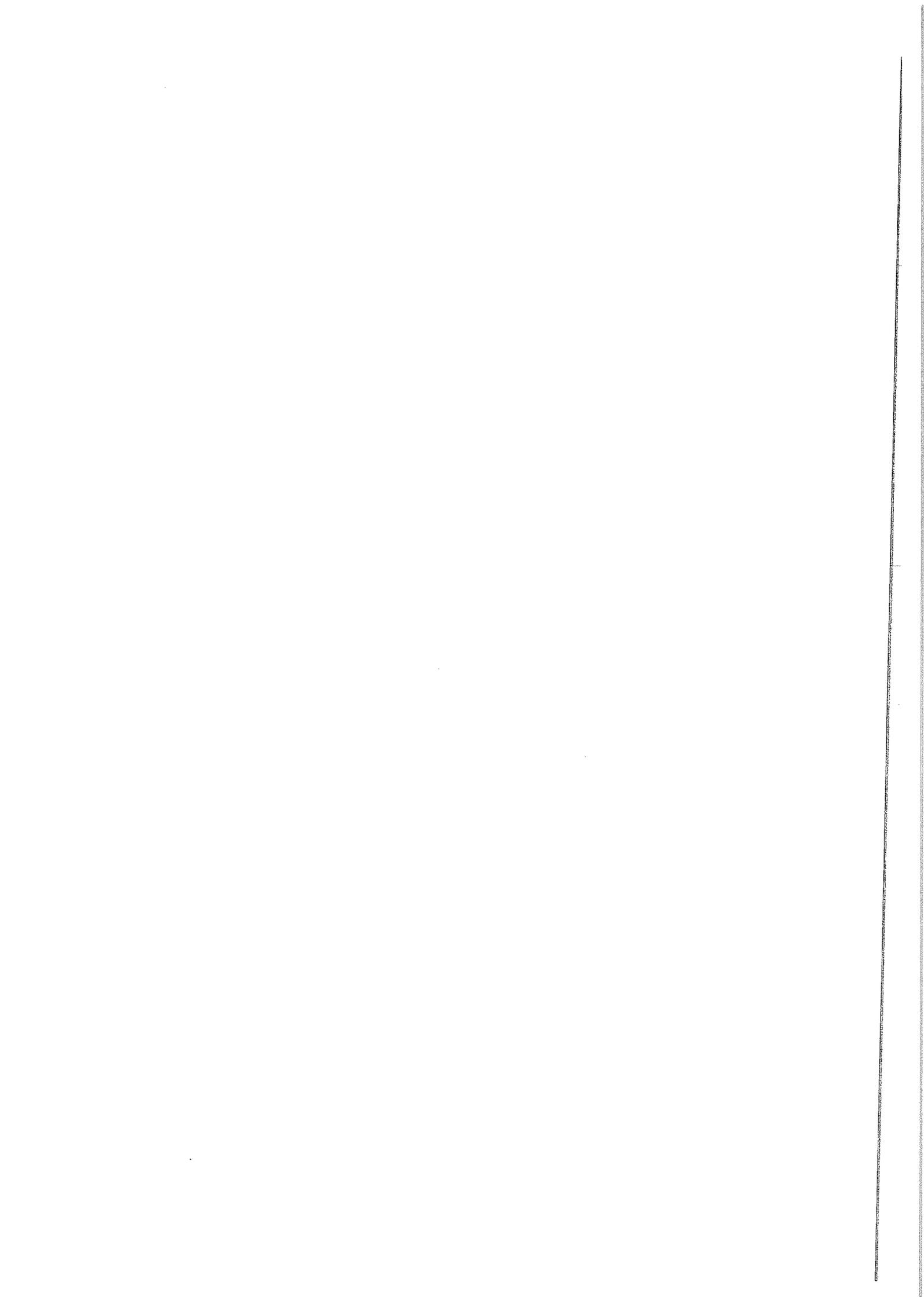
La personne déléguée,

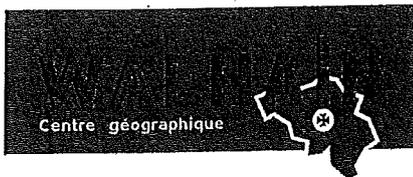


Rousseaux

Anaëlle ROUSSEAUX

Service Urbanisme Communal : Anaëlle ROUSSEAUX - 010/65.33.93 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457 Walhain -
service urbanisme adresse : Champs du Favia 8 1457 Walhain





Administration communale

SPW – TLPE - DATU – Direction BW
M. Cédric HARMANT
Fonctionnaire délégué
Avenue Einstein 12 - 2^e étage
1300 WAVRE

Walhain, le 4 décembre 2023

Notification de la prise d'acte par le Collège d'une division de bien

Nos références : 2023/DIV/10
Vos références : 2483 / LV

OBJET : Division 2, section A n°281A - Division 2, section D n°9D
Demande émanant de
Ledoux, géomètre expert

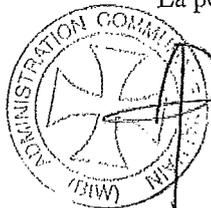
Madame la Fonctionnaire délégué,

Nous portons à votre connaissance que le Collège communal, en sa séance du 21 septembre 2023 a pris acte de la division de bien dont question ci-dessus (voir délibération en annexe).

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Madame la Fonctionnaire délégué, l'assurance de notre considération distinguée.

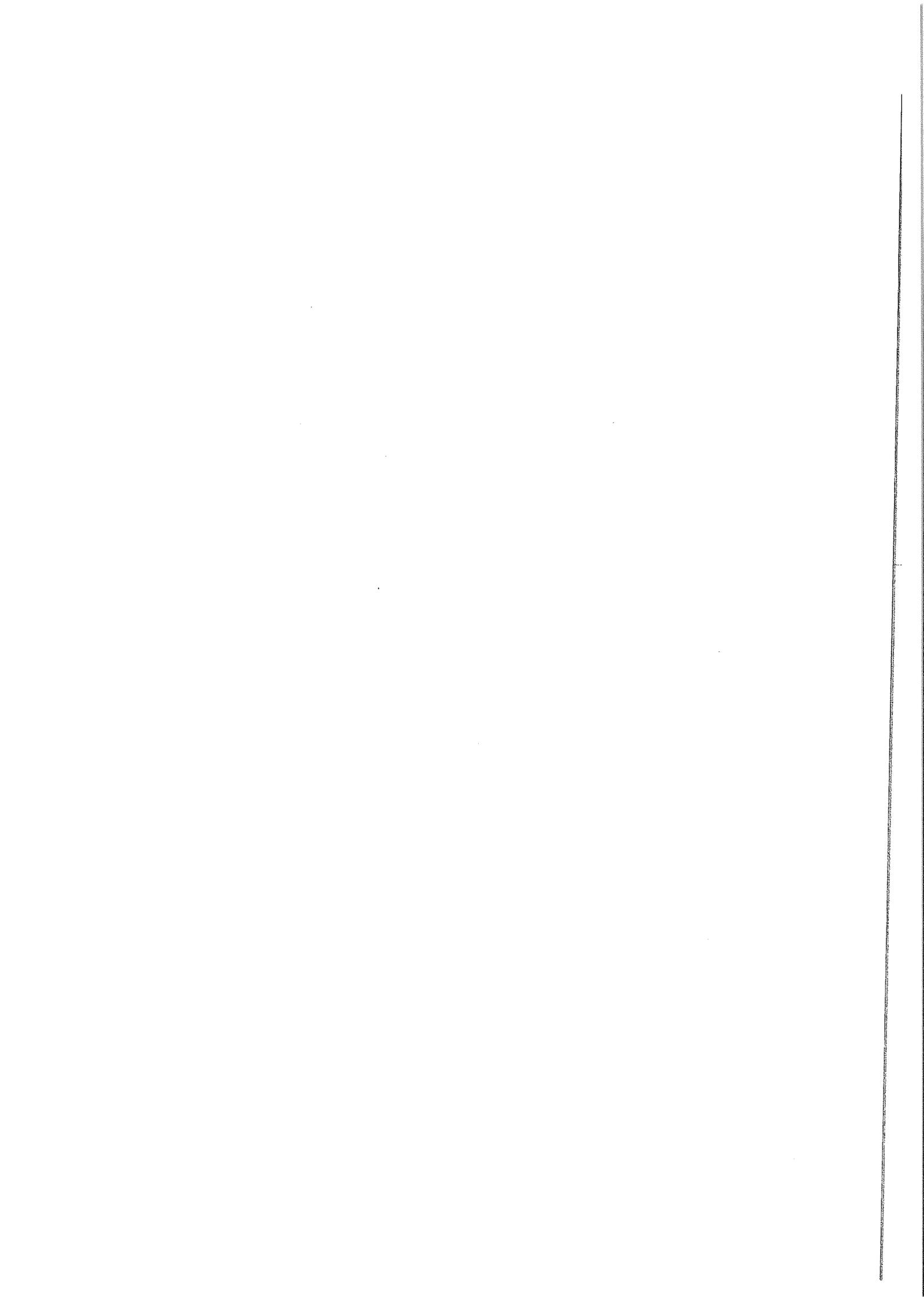
Pour le Collège,

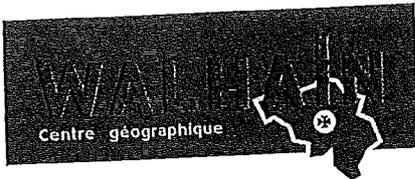
La personne déléguée,



Anaëlle ROUSSEAU

Service Urbanisme Communal : Anaëlle ROUSSEAU - 010/65.33.93 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457 Walhain -
service urbanisme adresse : Champs du Favia 8 1457 Walhain





Administration communale

Administration communale de Walhain
Place Communale, 1 1457 WALHAIN
Tel : 010/65.33.91

Service URBANISME - ENVIRONNEMENT

Nos références : 2023/DIV/10

Vos références : 2483 / LV

Prise d'acte et émission d'observation(s) concernant la division de bien de .

Le Collège, en séance du 21 septembre 2023

Vu l'article D.IV.102 du Code du Développement Territorial ;
Vu les outils de planification (plan de secteur, schéma, etc) tels que repris ci-après dans la partie renseignements ;

Vu le livre Ier du Code de l'Environnement ;
Vu le Code wallon du Patrimoine, dont sa mise en vigueur en lien avec le CoDt depuis le 1^{er} juin 2019 (sauf la carte archéologique) ;

Vu la délibération du Conseil communal du 28 septembre 2021 relatif au 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 ;

Vu la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES) ;
Considérant qu'un 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) section B n°449A suite à un arrêt du Conseil d'Etat 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^o du CoDT;

Considérant que le collège applique sa 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 » ainsi que la Circulaire du G.W. du 23 décembre 2021 sur l'inondabilité des biens et les mesures à prendre, etc (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) ;

Considérant la notification de division introduite par le Bureau d'étude LAUDERT Stéphanie et VAN MAELE Bénédicte et réceptionnée le 13 septembre 2023 ;

Considérant que le Collège communal n'a pas la connaissance des arbres et haies non repris sur la liste officielle communale mais qui serait néanmoins repris comme arbres et haies remarquables au vu du CoDT (article R.IV.4-6/8) ;

Considérant que la parcelle est cadastrée Division 2, section A n°281A - section D n°9D ;

Considérant que le bien est sis Rue Hautbiermont(NSV) à 1457 Walhain ;

Considérant que l'auteur de la division est Philippe Ledoux, géomètre expert ;

Considérant qu'à la notification de division est annexé un plan de division ;
Considérant que ce plan de division annexé renseigne suffisamment pour connaître de la division projetée du bien ;
Considérant que la nature de l'acte est indiquée : vente ;
Que cette vente a pour destination l'affectation du bien conformément au plan de secteur et pour agrandir la propriété des acquéreurs ;
Que la destination des lots est :

Lot 1 : en vente (31a 58ca)

- Lot 1A : sous teinte jaune : destiné à l'habitat (11a 95ca)

- Lot 1B : sous teinte beige : destination jardin de l'habitation à construire (24a 36ca)

Lot 2 : en vente (31a 58ca)

- Lot 2A : sous teinte vert : destiné à l'habitat (10a 79ca)

- Lot 2B : sous teinte lila : destination jardin de l'habitation à construire (20a 79ca)

Attendu que la notification ne porte donc visiblement pas sur une acquisition d'une bande de terrain en vue de la construction d'un logement ;

Considérant que la parcelle est à front du chemin numéro 22, de largeur variable ;

Considérant la Circulaire sur la constructibilité en zone inondable (23.12.2021) d'application dans le cadre de demande de permis d'urbanisme, CU2, etc ;

Considérant la Circulaire sur les permis d'urbanisme pour le photovoltaïque (12.01.2022) d'application dans le cadre de demande de permis d'urbanisme, CU2, etc ;

Considérant la démarche de la Commune en matière de mobilité douce (WADA et Plan Trottoir) incluant l'imposition de trottoir dans les demandes de permis ;

Considérant qu'il convient au Notaire de transmettre l'extrait ci-dessous dudit Atlas afin de s'assurer que la cote de largeur de voirie soit correctement positionnée sur le plan de division :

Au vu de tous ces éléments, le Collège communal souhaite émettre les observations suivantes ;

PREND ACTE de la Division notariale (acte : vente) à Rue Hautbiermont(NSV) à 1457 Walhain cadastré 02 A 281A, 02 D 9D, bien appartenant à dont la rédaction de l'acte sera faite par le Notaire :

DÉCIDE

I. de notifier les observations suivantes :

1. R6. Au Schéma de Développement Communal (SDC) adopté par le Conseil communal du 23/01/2012 ; situe le bien en zone d'habitat résidentiel en milieu rural. Pour cette zone, la densité brute sera de 5 à 8 logements à l'hectare. Il est préconisé une densification de 6,4 log/Ha en nette donc de l'ordre de 15,6 ares par logement par rapport à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.
- Le solde de la parcelle se trouve en zone agricole.
2. **Interdiction de construire à moins de 6 mètres de la berge du cours d'eau.**
3. **Repris dans une Zone d'Immersion Temporaire (ZIT) potentielle identifiée dans une étude réalisée par la Province.**
4. Il n'est pas certain que le plan de division annexé (réalisé par Philippe Ledoux, géomètre expert) soit réalisé en lien avec les données de l'Atlas sentiers et Chemins vicinaux ou données du plan de remembrement (si il existe). Il est souhaité que le plan soit confronté à ces données et au besoin rectifié. Le Geoportail wallon permet la visualisation des Atlas en ligne.
5. Pour la division d'un terrain en plusieurs lots (hors contexte lotissement), le Notaire se doit de demander l'avis de la SWDE afin de savoir si la conduite d'eau est de capacité suffisante ou s'il faut une extension du réseau; si l'extension est requise la SWDE en répercutera probablement le coût sur le propriétaire ou acheteur ; car la SWDE assimile systématiquement une division d'un terrain en plusieurs lots en un lotissement. Il convient de vérifier auprès de ORES pour ce qui concerne l'électricité si un tel report de charge est également repris dans leur procédure.

Délibération du Collège 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.

II. de fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.99 §1er :

Les informations notariales se trouvent dans le Formulaire – Annexe 49,

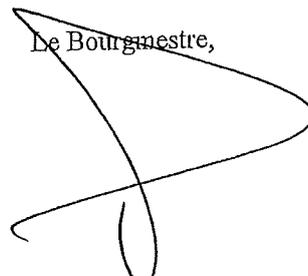
Par Ordonnance,
Le Directeur général,



Christophe LEGAST

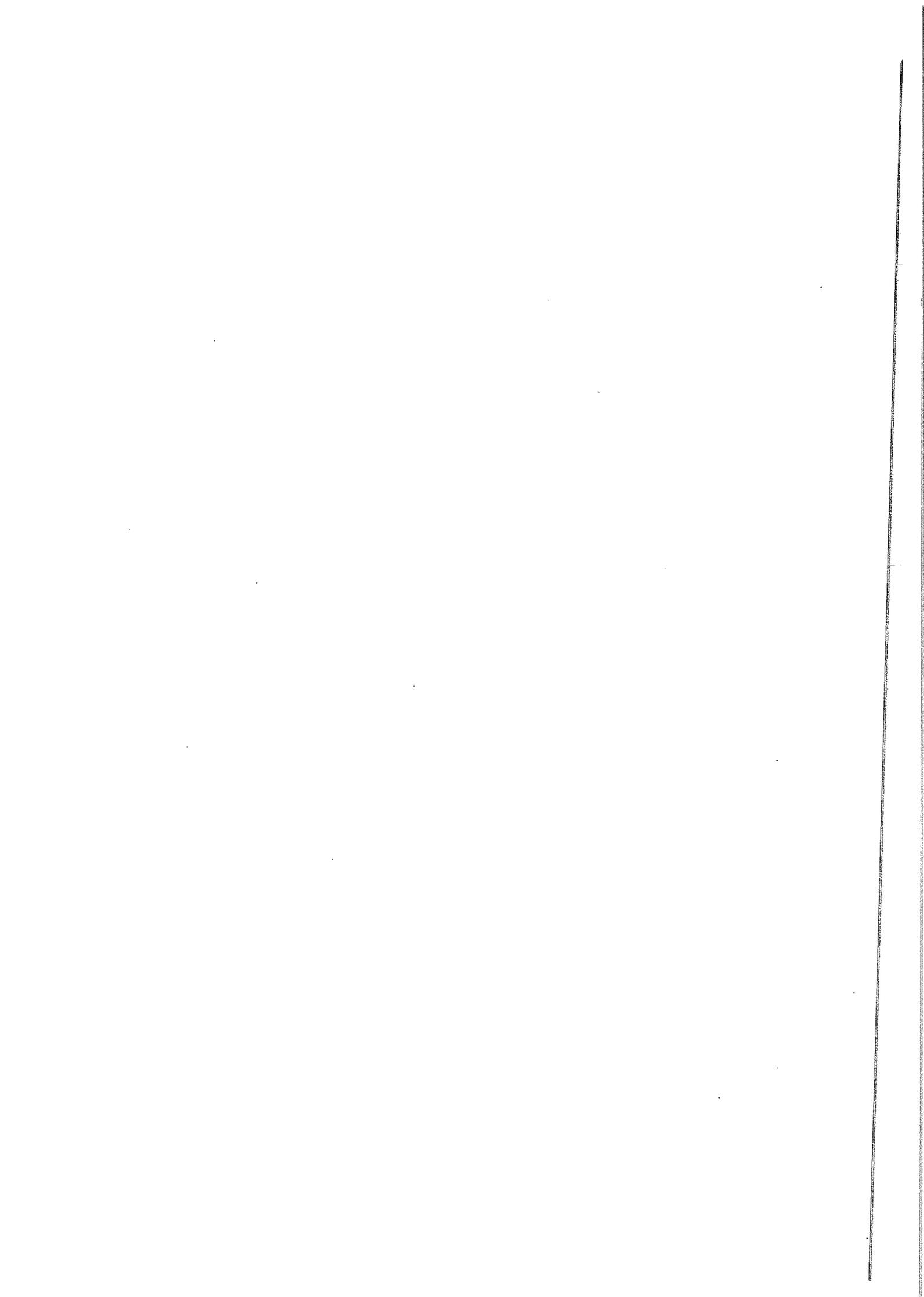


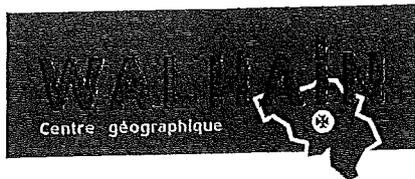
Le Bourgmestre,



Xavier DUBOIS

Service Urbanisme Communal : Anaëlle ROUSSEAUX - 010/65.33.93 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457 WALHAIN





Walhain, le 19 septembre 2023

N/Réf. : URB-2023/DIV/10
V/Réf. : 2483 / LV

Bureau d'étude et VAN MÆELE Bénédicte
LAUDERT Stéphanie
Chaussée de Namur(NSV), 44/102
1457 WALHAIN

INFORMATIONS NOTARIALES Formulaire – Annexe 49

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 15/09/2023 relative à un bien sis Rue Hautbiermont à 1457 Walhain, cadastré 2e division, section A n°281A - 2e division, section D n°9D et appartenant à/(aux) propriétaire(s) ci-dessous (sur notre matrice cadastrale la plus récente à savoir 01.01.2022) :

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 d'habitat à caractère rural** et **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.25

De la zone d'habitat à caractère rural.

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

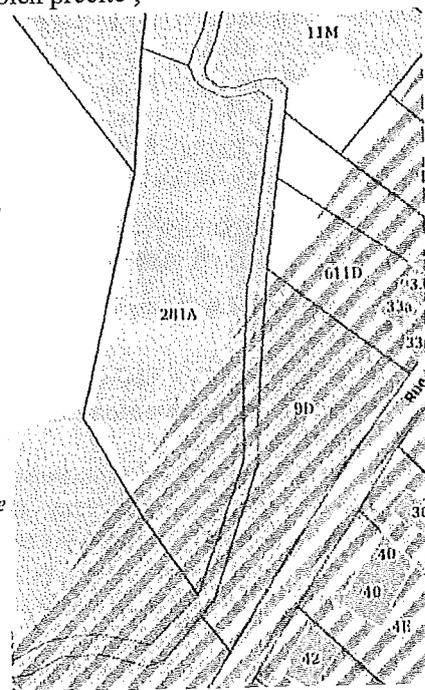
art. D.II.36

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.



Page 1/6 URB-2023/DIV/10

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 d'habitat résidentiel en milieu rural et zone agricole du SDC (définitif) CODT et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

(voir sur www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal) ; 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° Division NSV) 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

R6. Au Schéma de Développement Communal (SDC) adopté par le Conseil communal du 23/01/2012 ; situe le bien en zone d'habitat résidentiel en milieu rural. Pour cette zone, la densité brute sera de 5 à 8 logements à l'hectare. Il est préconisé une densification de 6,4 log/Ha en nette donc de l'ordre de 15,6 ares par logement par rapport à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur.

• bien situé en zone d'assainissement collectif du PASH1 Dyle-Gette ; les données en lien avec l'assainissement et l'égouttage sont à révéifier auprès des services communaux car elles évoluent.

Une information préalable à une demande de construction est dès lors impérative auprès du service urbanisme et/ou travaux de la Commune. Il y a lieu également de vérifier auprès de ces mêmes services si l'égouttage communal est ou n'est pas raccordé au collecteur menant les eaux usées vers la Station Technique d'Épuration Publique (STEP). Car en cas d'assainissement collectif non encore raccordé à une STEP ou si un égouttage prioritaire est manquant il convient de placer une fosse septique toutes eaux by-passable.

PASH1 - Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 10/11/2005 (applicable depuis le 02/12/2005 ;

Le détenteur du permis ou le propriétaire du bien se doit de transmettre un plan as built des réseaux d'égouttage sur sa parcelle dès après la fin des travaux et occupation du bien. Ainsi que de communiquer toutes données (capacité réelle de la citerne d'eau de pluie placée, efficacité du drainage des eaux de pluie, usage en sanitaires, ...) demandées par le collègue à première demande.

Les données ci-dessus le sont sous réserve de l'application de l'article D.II.17 §2 du CoDT en cas de schémas différents sur le bien.

De nombreuses données (permis d'urbanisation, Schéma d'Orientation Local, aléa d'inondation, etc) sont sur la cartographie en ligne du géoportail wallon, comme le précise d'ailleurs l'article R.IV.97-1 du CODT, et certains outils du territoire (SDC, etc) sont disponibles également sur notre site www.walhain.be.

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 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 comportant un arbre - arbuste - une haie remarquable : Saule blanc ;** Le bien ne semble pas comporter d'arbre, haie, ... remarquable, mais il y a lieu d'en vérifier leur présence éventuelle en regard de la liste officielle et également en regard du CoDT articles R.IV.4-5,6,7,8 ;
- 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 situé à proximité du ruisseau (Ruisseau Le Nil 2de catégorie NIL) ;**
 - ✓ **bien repris (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) sensiblement dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation très faible, faible et moyen par débordement de cours d'eau ;**
 - ✓ **bien concerné directement ou à proximité d'un axe de ruissellement concentré très faible tel que repris sur la cartographie Erruissol et/ou carte d'aléa d'inondation ;**
 - ✓ 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'un site Seveso ;

Autres indications sur le bien, à notre connaissance :

- **Repris sur carte SPW inondations juillet 2021 ;**
- 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 ;
- La BDES relative au bien ne comporte pas de données au sens de l'article relatif à la gestion des sols, une recherche plus détaillée devant si besoin être réalisée par le propriétaire sur le site internet de la BDES, à notre connaissance le bien n'a pas fait l'objet d'une pollution grave, suite à l'exercice d'une activité économique exercée ou non dans le cadre d'un établissement classé, si un permis projet « assainissement sols

déchets » a été réalisé pour le bien il appartient au propriétaire d'en faire référence au Notaire instrumentant ; tout arrêté d'assainissement des sols sera communiqué et repris dans les actes ;

- 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 n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;

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

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

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

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;

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

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 n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;

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 permis de location ;

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

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

Aucun avertissement préalable et/ou PV constat d'infraction urbanistique n'a été dressé à ce jour, ou du moins non enregistré (il convient de revérifier cette donnée auprès de l'agent constatateur et/ou du Fonctionnaire délégué (+ Fonctionnaire Technique si besoin)).

Un agent constatateur communal est dédié aux questionnements en la matière. Toutefois il appartient au propriétaire d'un bien de démontrer qu'il possède les autorisations des actes et travaux réalisés sur le bien.

Le CoDT instaure une présomption de conformité urbanistique pour certaines infractions d'actes ou de travaux. Il convient toutefois au propriétaire de fournir toutes preuves nécessaires pour rencontrer le prescrit du Code.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.

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, de même que l'apport de preuve tendant à démontrer que les actes et travaux relèvent de ce décret du 16 novembre 2017. 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.

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 22 en bord extérieur de la parcelle qui correspond à la rue Hautbiermont

La donnée reprise ici tente de superposer l'Atlas et ses modificatifs avec notamment les cartes de remembrement agricoles, les Jugements pris par un Juge de Paix, etc ; dès lors si il n'est pas retrouvé ces types de documents de modification/suppression de sentiers ou chemins repris sur l'Atlas de 1841, les mentions seront reprises dans le présent document comme celles disponibles sur l'Atlas en ligne du Géoportail.

Voirie communale : Aucune donnée de chemin ou voirie. Si il y a eu une décision du Conseil communal en matière de Voirie communale (Décret 1/4/2014), les données sont normalement reprises dans ce cadre ou dans la partie listant les permis.

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 : Emprise en sous-sol « connue » Néant ou donnée inconnue.

Wateringues : Le bien ne semble pas être repris dans un périmètre de Wateringue (<http://www.wateringue.be>).

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.

Voirie équipée en eau et non équipée en électricité.

Toutes informations exactes sur les réseaux devant être expressément demandées auprès des Intercommunales. Le titulaire du permis, etc est supposé préalablement avoir pris connaissance suffisante du réseau communal d'égouttage auprès du service travaux AVANT de démarrer son chantier de construction, et avoir la connaissance de l'établissement du devis de raccordement par l'entrepreneur désigné. Au besoin il suspend le démarrage de son chantier à l'obtention dudit devis.

Guides : Guide Communal d'Urbanisme : non (abrogé et vidé de son contenu). Guide Régionale d'Urbanisme en vigueur (voir Codt – enseignes, PMR, ...).

Divers et rappels

Notes reprises dans le parcellaire : Repris dans une Zone d'Immersion Temporaire (ZIT) potentielle identifiée dans une étude réalisée par la Province.

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.

Règlement-taxe et autres : Voir site internet de la commune, dont notamment (pour Nil et Perbais) le Règlement de taxe de remboursement d'extension du réseau de distribution du gaz naturel » dont le texte complet est disponible sur le site internet de la commune <https://www.walhain.be/je-trouve/reglements-communaux/taxes/>

Observations

A titre de renseignements, le Collège fait part des observations suivantes : ---

Le demandeur de projet sur le bien (lotir, urbanisme, exploiter,...) rencontrera le service urbanisme avant dépose de sa demande de permis, en étant accompagné de son architecte.

Nous vous rappelons également :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés au CoDT, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, ou de rentrer dans la liste des exonérations ;
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme et d'urbanisation;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme non-périmé ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme ;
- que des charges et conditions émises dans un permis délivré restent applicables.

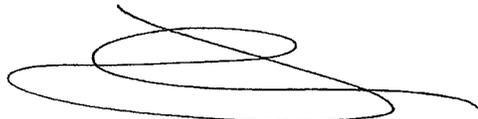
Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus et relatifs à l'équipement adéquat de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couillet et ORES-SEDILEC, Av. Jean Monnet 2 à 1348 Louvain-la-Neuve).

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 au plus tard et endéans les trois mois de la présente. **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 le renseignement est parfois scindé en plusieurs réponses taxables.

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

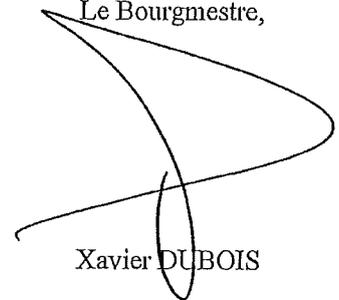
Par Ordonnance,
Le Directeur général,



Christophe LEGAST



Le Bourgmestre,



Xavier DUBOIS

Service Urbanisme Communal : Anaelle ROUSSEAU - 010/65.33.93 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457 WALHAIN