

Walhain, le 10 octobre 2024

N/Réf. : URB-2024/NOT/125
V/Réf. : 24-00-0160/005 - EC

LAUDERT et VAN MAELE
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 26/08/2024 relative à un bien sis Rue de la Culée, 36 à 1457 Walhain, cadastré 01 B 54B / 01 G 58A / 01 G 58B / 01 G 59A / 01 G 211V2 et appartenant à/(aux) propriétaire(s) ci-dessous (sur notre matrice cadastrale la plus récente à savoir **01.01.2023**) :

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 / zone agricole / zone agricole / zone agricole / zone d'habitat à caractère rural - 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.

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 / zone agricole / zone agricole / zone agricole / zone d'habitat résidentiel en milieu rural (R21) et zone agricole** - du SDC 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^e 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^o du CoDT

• bien **01 G 211V2** situé en **Assainissement collectif ("non fonctionnel" car pas encore de collecteur et/ou STEP) du PASH4 Dyle-Gette, les autres parcelles en zone autonome** ; les données en lien avec l'assainissement et l'égouttage sont à revérifier 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.

PASH4 étant le Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 06/02/2020 (applicable depuis le 25/02/2020 MB) – modificatif et en cela révisant le PASH1 - Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 10/11/2005 (applicable depuis le 02/12/2005) ;

Pour rappel : Si vous êtes dans une zone d'**assainissement collectif (non fonctionnel)**, vous devez installer un système d'épuration individuelle de type fosse septique toutes eaux (3.000L par logement). EGALEMENT en cas d'ancienne habitation ou bâtisse produisant des eaux usées/chargées.

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 SAUF suivant l'article D.VI.17 : zones et périmètres soumis au droit de préemption du CoDT.

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 ?

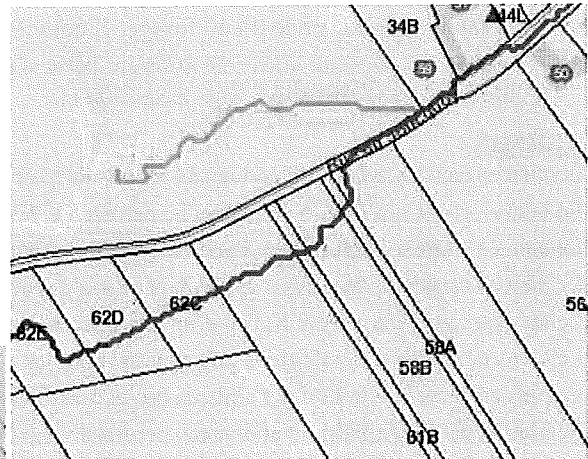
• à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare ?

✓ bien non-inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine ;

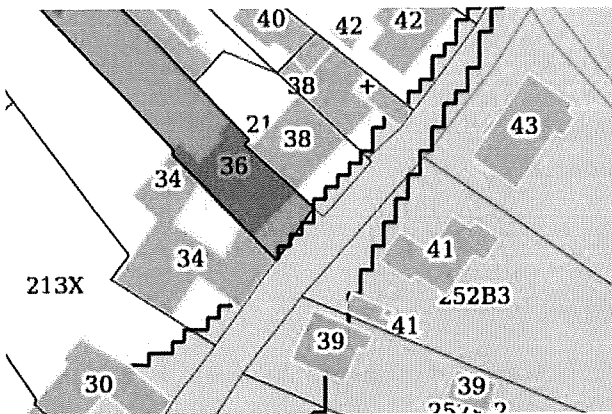
- ✓ bien non-classé et non soumis même provisoirement aux effets du classement du Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien immobilier non situé dans une zone de protection visée au Code wallon du Patrimoine ;
- ✓ bien immobilier non situé dans l'Inventaire Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) ;
- ✓ bien 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 ne comportant pas 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) ; 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 art. 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 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 ;**
- ✓ **bien concerné directement ou à proximité d'un axe de ruissellement concentré 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 01 G 211V2 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 ;
- Donnée 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 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 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 vérifier cette donnée auprès de l'agent constatateur et/ou du Fonctionnaire délégué (+ Fonctionnaire Technique si besoin)).

Si un agent constatateur communal est dédié aux questionnements en la matière, il appartient toujours 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 **certains** 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 n°43 en bord extérieur de la parcelle / Chemin n°27 en bord extérieur de la parcelle / Chemin n°27 en bord extérieur de la parcelle / Sentier n°66 (servitude) sur la parcelle / Chemin n°30 en bord extérieur de la parcelle**

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** 01 G 211V2 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 être expressément demandées auprès des Intercommunales. Pour les autres parcelles données inconnues.

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

Divers, rappels et observations :

- *Hangar sur la parcelle 01 G 59A et pas repris au cadastre. Inconnue sur activités ?*
- *Plusieurs bâtiments sur la parcelle 01 G 211V2 non repris au cadastre et inconnue sur leur régularité. Inconnue sur activités ?*

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.

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;

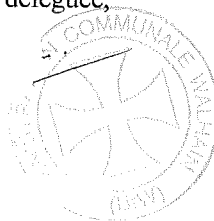
Nous communiquons au mieux sur notre connaissance des données relatives à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, dès lors nous vous invitons à prendre contact directement avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couillet et ORES-SEDILEC, 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,



Service Urbanisme Communal : Agnès DECELLE - 010/65.33.91 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457
WALHAIN