



Walhain, le 28 février 2025

N/Réf. : URB-2025/NOT/053

V/Réf. : ANA/AMO/2250045/

Administration Communale

**Maître n2 notaires - Bombeeck-De Ruyver-
Navez-Somville (Walhain)
Rue des Boscailles(WSP), 25
1457 WALHAIN**

INFORMATIONS NOTARIALES

Formulaire – Annexe 49

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 19/02/2025 relative à un bien sis Rue du Vieux-Warichet, -- à 1457 Walhain, cadastré 02 B 391H et appartenant à/(aux) propriétaire(s) ci-dessous (sur notre matrice cadastrale la plus récente à savoir **01.01.2024**) :

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** - 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.

• bien situé en **0-zone d'habitat résidentiel en milieu rural (R7 6.8log/ha 14.6ares/log)** - 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*

• **P.P.A. Nil-Les Deux Eglises toujours en vigueur au SOL "les deux églises" CODT ; le bien est repris dans Nil, il y a lieu de vérifier si le bien est au sein de l'ancien PPA dit „des 2 églises“ qui a retrouvé depuis le 1/4/2024 sa légalité (suite à l'arrêt de la cour constitutionnelle qui a cassé son abrogation tacite comme plusieurs autres anciens PPA); si cela est le cas un complément sera fourni au service urbanisme sur rdv pris préalablement ;**

• 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 (Concerne principalement Perbais et Nil) ;

Assainissement collectif (fonctionnel) : la fosse septique si existante est à by-passer avec rejet au réseau communal (moyennant demande de raccordement si le raccord est inexistant ou mal placé). Toute demande de dérogation pour le maintien de la fosse septique est soumise au collège communal sur avis de l'InBW.

Toute bâtisse produisant des eaux urbaines, suivant ce qui précède, doit être raccordée au réseau communal d'égouttage, sauf exception ou dérogation accordée, il convient de prendre contact avec le sv urbanisme pour les informations et la procédure. Une chambre de visite doit également être présente au devant du bien pour contrôler les eaux avant le rejet dans le réseau. En cas de rejet dans un fossé, un ruisseau, un puits perdu, etc il convient d'échanger avec le sv urbanisme pour vérifier que cela est régulier.

Sur simple demande du collège et/ou de l'InBW, le propriétaire d'un bien se doit de transmettre un plan as built des réseaux d'égouttage sur le bien et même d'office dès après la fin des travaux et avant 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, ...).

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.

L'article D.II.66, §4 du CoDT (décret du Parlement wallon du 20 juillet 2016) prévoyait, sauf décision de maintien prise par le conseil communal dans les douze mois de l'entrée en vigueur du Code, l'abrogation de plein droit, au 1er juin 2018, des plans communaux d'aménagement approuvés avant le 22 avril 1962 et qui n'avaient pas été révisés en tout ou en partie après cette date.

Cette disposition a été abrogée par l'article 63, 2° du décret du 13 décembre 2023 modifiant le CoDT, avec effet rétroactif au 1er juin 2018.

Par conséquent, l'abrogation de plein droit, qui était intervenue le 1er juin 2018, n'est plus d'application à cette date et les plans communaux d'aménagement concernés, devenus schémas d'orientation locaux sont maintenus dans l'ordonnement des outils à prendre en considération dans le cadre de l'examen de demandes de permis ou autorisation.

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 ?

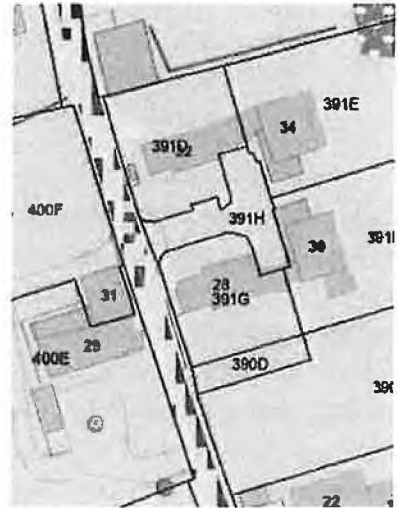
- à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare ?

- ✓ 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 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 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 plantations 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 car la Commune n'a qu'une connaissance partielle, en cas de doute il convient de prendre contact avec environnement@walhain.be avant tout abattage, réduction des branches, etc ;

- 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 non repris dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau (il convient si besoin de consulter le service Provincial des cours d'eau et le sv. Environnement communal) ;
- ✓ **bien concerné directement ou à proximité d'un axe de ruissellement concentré diffus 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'uns site Seveso ;

Autres indications sur le bien, à notre connaissance :

- 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 repris au sein d'un remembrement agricole ;
- n'est pas repris au sein d'un remembrement urbain ;
- 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 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°2009/PB/0049 autorisé (Octroi Collège le 11/08/2010) à (25071B0391/00B000|25071B0392/00D000) visant à «Construction d'un groupe de quatre habitation »
- Permis d'urbanisme n°2011/PB/020 autorisé (Octroi Collège le 25/05/2011) à (25071B0391/00B000|25071B0392/00D000) visant à «Extension d'une habitation unifamiliale 4 façades»

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 voirie ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de lotir :

- Permis de lotir n°2.17 délivré (Octroi Collège) le 23/04/1982 à (25071B0391/00D000) ; le bien est spécifiquement repris (ici très partiellement) comme étant le lot n°2 exclu du lotissement précité et nommé « VAN DER VENNETA » (**non périmé**) dont la référence auprès du SPW est 325.GL.533;

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 revérifier 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 **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 encodée dans la parcelle, toutefois vérifier cette donnée auprès de logement@walhain.be ou auprès du SPW Département du Logement Sv salubrité-Logements rue des Brigades d'Irlande1 5100 Jambes salubrite.logement@spw.wallonie.be .

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.

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. Cela concerne le plus souvent des impositions de trottoir, plantations, etc.

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 : **Sentier n°42 en bord extérieur de la parcelle (rue du vieux warichet).**

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 : 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 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, rappels et observations :

Notes reprises dans le parcellaire :

- Vérifier de la présence sur le bien d'une installation relevant d'une déclaration de classe III cfr. équidés (2 ou plus), citerne à gaz, citerne mazout (3000litres ou plus), etc – si requis voir <https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/demarches> et si nécessaire contacter urbanisme@walhain.be

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 pavement**, 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
(BWA)

Service Urbanisme Communal : Agnès DECELLE - 010/65.33.91 Adm. communale de Walhain Place communale, 1 à 1457 Walhain - service urbanisme en matinée et sur rdv à l'adresse : Champs du Favia 8 1457 Walhain
urbanisme@walhain.be