

Envoi normalisé

Urbanisme

T 067 88 22 65
urbanisme@nivelles.be
Le 12 mai 2023.

NOTARIAT D'ITTRE
Maîtres Axelle GAUDIN et
Matthieu VAN MOLLE
Notaires associés
Rue de Baudémont 2
1460 Ittre

OBJET : INFORMATIONS URBANISTIQUES - Art. D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT
Nivelles, rue de Namur 97A/97-99 - NIV II section C n° 188N et 188P
Vos références : NS/VENTE Segaert

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 1^{er} mars 2023 relative à un bien sis à 1400 Nivelles, rue de Namur 97A/97-99, cadastré division II, section C, n° 188N et 188P, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées au Code du développement territorial (CoDT) :

1. informations visées à l'article D.IV.97 :

• **le bien en cause :**

1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 ; les prescriptions applicables pour le bien sont (articles D.II.24 du Code) :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. 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, les exploitations agricoles et 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. » ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (chapitre 3, art. 435 à 441 du Guide Régional d'Urbanisme) ;
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (chapitre 4, art. 414 à 415/16 du Guide Régional d'Urbanisme) ;

- 3°** n'est pas situé dans un périmètre de projet de plan de secteur ;
- 4°** au regard d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'un projet de schéma de développement pluricommunal, d'un projet de schéma de développement communal, d'un projet de schéma d'orientation local, d'un guide communal d'urbanisme, d'un projet de guide communal d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation, est situé dans le périmètre d'application :
- du guide communal d'urbanisme :
 - du règlement communal d'urbanisme partiel en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'aménagement de terrasses horeca, de façades commerciales et de services et de dispositifs techniques et décoratifs en façades approuvé par décision du Conseil communal du 25 novembre 2013 est applicable ;
- 5°** n'est pas soumis au droit de préemption ni repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- 6° a)** au regard d'un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 et D.V.13 du Code : est situé dans le périmètre :
- de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.12 du CoDT ;
- b)** n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, au sens du Code Wallon du Patrimoine ;
- c)** n'est pas visé par une procédure de classement ou classé, au sens du Code Wallon du Patrimoine ;
- d)** n'est pas situé dans une zone de protection au sens du Code Wallon du Patrimoine ;
- e)** est visé au projet de carte archéologique au sens du Code Wallon du Patrimoine ;
- f)** ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine dans la région de langue allemande ;
- g)** est repris au titre de bien non pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine (maison de maître) ;
- 7°** bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ; est situé en zone de régime d'assainissement collectif : égouttage existant rue de Namur selon le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne ;
- Le cas échéant, afin d'obtenir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, nous vous invitons à prendre contact avec les organismes concernés :
- pour l'eau : Société Wallonne de Distribution d'Eau (SWDE) - Esplanade René Magritte 20 - 6010 Couillet - Tel. 087/87.87.87
 - pour l'électricité : ORES - avenue Jean Monnet 2 - 1348 Louvain-la-Neuve - Tel. 010/48.66.11 - Fax: 010/48.68.55
- 8°** est établi sur une parcelle qui n'est pas reprise dans la base de données visée à l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

9° au regard des périmètres de risque d'accident majeur, risque naturel ou de contrainte géotechnique majeurs, de réserve naturelle domaniale ou agréée, de réserve forestière ou de site Natura 2000, de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4 :

- n'est pas situé en zone à risque d'aléa d'inondation par débordement et/ni en zone à risque d'aléa d'inondation par ruissellement, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par le Gouvernement wallon le 10 mars 2016 ;
- n'est pas situé sur / à proximité d'un axe de ruissellement concentré mais se situe en zone complexe au vu de la cartographie de concentration naturelle des eaux de ruissellement établis sur base du MNT LiDAR ainsi que les couches dérivées du traitement ;

10° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

Les informations et prescriptions contenues au présent point ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

2. Le bien en cause :

- a fait l'objet des permis suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 10 octobre 1977 visant la transformation d'une habitation ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 26 juin 1978 visant à enlever les portes d'entrée et placer une vitrine ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 10 août 1987 visant la construction d'un restaurant ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 20 février 1989 visant l'aménagement de la façade ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 16 août 1989 visant l'aménagement d'une nouvelle salle de restaurant ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 2 juin 2003 visant la rénovation de la façade principale et des enseignes lumineuses ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;
- n'a fait l'objet d'aucune déclaration environnementale de classe 3 ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine valable.

3. Observations du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 :

Sans objet.

4. Infraction urbanistique constatée en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1°, 2° ou 7° :

Le ou les cédants n'ont pas réalisé et/ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction urbanistique constatée en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1°, 2° ou 7°.

La présente information ne préjuge nullement de la conformité des constructions et/ou installations présentes sur ledit bien.

La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

Les articles D.VII.1 §2 et D.VII.1bis du Code du développement territorial définissent des conditions pour lesquelles des actes et travaux ne sont pas constitutifs d'une infraction urbanistique.

En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par de précédents propriétaires, il est conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Ville.

5. Date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné

Sans objet.

Autres informations :

À notre connaissance, le bien en cause :

- n'est pas concerné par une ordonnance d'insalubrité ;
- n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- n'est pas situé le long d'une voirie régionale gérée par le Service Public de Wallonie ;
- n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- n'est pas traversé par une ligne haute tension ;
- n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- est traversé par un sentier repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Nivelles (sentier n° 140) ;
- est longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau (La Thines – 2^e cat.) ;
- n'est pas un lot de fond.

REMARQUES :

Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 8° à 10°, sont accessibles conformément à l'article R.IV.97-1.

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Une invitation à payer relative aux frais de recherches vous parviendra ultérieurement par courrier.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Maîtres, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance
La Directrice générale,

Le Bourgmestre,

Valérie COURTAÏN

Pierre HUART

EXTRAITS DU CODT

INFRACTIONS ET SANCTIONS

Art. D.VII.1

§ 2. Le maintien des actes et travaux sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est pas constitutif d'une infraction au terme d'un délai de dix ans après l'achèvement des actes et travaux, pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

1° l'infraction a été commise :

- a) soit dans une zone destinée à l'urbanisation au plan de secteur au sens de l'article D.II.23, alinéa 2 ;
- b) soit dans une zone d'aménagement communal concerté mise en œuvre et qui porte sur une ou plusieurs affectations destinées à l'urbanisation au sens de l'article D.II.23, alinéa 2 ;
- c) soit sur des constructions, installations ou bâtiments, ou leurs aménagements accessoires ou complémentaires, existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ou dont l'affectation est conforme à la zone, ou dont l'affectation a été autorisée en dérogation au plan de secteur ;

2° les actes et travaux en infraction sont conformes aux normes du guide régional ;

3° les actes et travaux en infraction rencontrent l'une des hypothèses suivantes :

- a) en cas de non-respect du permis d'urbanisme ou du permis d'urbanisation délivré, l'ampleur des écarts est inférieure à vingt pour cent :
 - i) de l'emprise au sol autorisée ;
 - ii) de la hauteur sous corniche et au faîte du toit autorisée ;
 - iii) de la profondeur autorisée ;
 - iv) de la volumétrie autorisée ;
 - v) de la superficie de planchers autorisée ;
 - vi) des cotes d'implantation des constructions ;
 - vii) de la dimension minimale ou maximale de la parcelle ;
- b) en cas de réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé, pour autant que :
 - i) la hauteur du faîte de l'auvent soit inférieure à celle sous corniche du hangar ;
 - ii) le hangar présente un tel auvent sur une seule de ses élévations ;
 - iii) l'auvent présente une profondeur maximale de sept mètres mesurés à partir de l'élévation du hangar ;
- c) en cas de non-respect des ouvertures autorisées ;
- d) en cas de non-respect des tonalités autorisées par le permis d'urbanisme.

Le maintien d'un logement créé sans le permis qui était requis n'est pas constitutif d'infraction après l'entrée en vigueur de la zone d'habitat vert désignée en application de l'article D.II.64.

§ 2/1. Le maintien des actes et travaux autres que ceux visés à l'article D.VII.I, § 2, et réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci n'est pas constitutif d'une

infraction au terme d'un délai de vingt ans après l'achèvement des actes et travaux.

§ 2/2. Les paragraphes 2 et 2/1 ne s'appliquent pas aux actes et travaux visés à l'alinéa 2 de l'article D.VII.1 bis.

§ 3. Les dispositions du Livre I^{er} du Code pénal, en ce compris le Chapitre VII et l'article 85, sont applicables auxdites infractions ainsi qu'à celles prévues aux articles D.VII.7 et D.VII.11.

ACTES ET TRAVAUX PRÉSUMÉS CONFORMES AU DROIT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

Art. D.VII.1^{er}bis. Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1^{er} mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette présomption ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1^{er} mars 1998 ;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ;

3° aux actes et travaux réalisés au sein d'un site reconnu par ou en vertu de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

4° aux actes et travaux réalisés sur un bien concerné par une mesure de protection du patrimoine ;

5° aux actes et travaux pouvant faire l'objet d'une incrimination en vertu d'une autre police administrative ;

6° aux actes et travaux ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat d'infraction ou d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée constatant la non-conformité d'actes et travaux aux règles du droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent Code.

RENSEIGNEMENTS À FOURNIR

Art. R.IV.105-1. Les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 8° à 10°, sont accessibles conformément à l'article R.IV.97-1.

Les informations visées à l'article D.IV.97, 7°, sont fournies par l'administration communale, dans les trente jours de la réception de la demande L'officier instrumentant, le titulaire du droit cédé ou son mandataire peut demander à l'administration communale les informations visées à l'article D.IV.100. Les informations sont transmises par l'administration communale dans les trente jours de la réception de la demande.

La personne qui sollicite les observations du collège communal et du fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.102 peut demander auprès de l'administration communale les informations visées à l'article D.IV.99, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° et 2°. Les informations sont transmises par le collège communal dans les trente jours de la réception de la demande. Les observations sont transmises par le collège communal ou le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la demande.