

Monsieur Dhont
Place Quételet, 1/11
1210 Saint-Josse-ten-Noode

SERVICE URBANISME

Responsable du service : Adeline Bingen
Tél: 067/ 79 43 44 - urbanisme@ittre.be

Envoi recommandé

N REF. : DIV.2025/01 Coll. 24/02/2025-AB/si//25/02/2025-SU 220
V. REF. : FD/D11093

Concerne : Notification de division DIV.2025/01 pour un bien sis Rue les Hauts du Ry-Ternel, 15 à 1461 Haut-Ittre et cadastré Division 2, section A n°60C, 60D.

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous transmettre la décision prise par le Collège en séance du 24 février 2025 concernant la notification de division dont objet sous rubrique.

La redevance concernant les frais de la présente recherche s'élève à 100€. La facture établie par le service finances vous parviendra prochainement.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège :

La Directrice générale ff

A. CARLIER



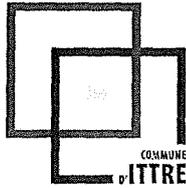
Le Bourgmestre

C. FAYT

Annexes: délibéré collège et copie courrier FD. Copie Finance



Ittre, le 27 FEB 2025



SERVICE URBANISME

Responsable du service : Adeline Bingen
Tél: 067/ 79 43 44 - urbanisme@ittre.be

Service Public de Wallonie
Département Aménagement du territoire et
de l'Urbanisme
Direction extérieure du Brabant wallon
Madame la Fonctionnaire déléguée
Avenue Einstein 12- 2ème étage
1300 WAVRE

Envoi simple

N REF. : DIV.2025/01 Coll.24/02/2025-AB/sl/25/02/2025-SU 221

Concerné : Notification de division DIV.2025/01 pour un bien sis Rue les Hauts du Ry-Ternel, 15 à 1461 Haut-Ittre et cadastré Division 2, section A n°60C, 60D.

Madame la Fonctionnaire déléguée,

Nous avons l'honneur de vous transmettre la décision prise par le Collège en séance du 24 février 2025 concernant la notification de division dont objet sous rubrique.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame la Fonctionnaire déléguée, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège :

La Directrice générale ff

A. CARLIER



Le Bourgmestre

C. FAYT

Annexes: délibéré collège, copie courrier demandeur.

**ROYAUME DE
BELGIQUE**

PROVINCE
du
BRABANT WALLON

ARRONDISSEMENT
de
NIVELLES

COMMUNE
De
ITTRE



**DIV.2025/01 Division article
D.IV.102 CoDT - Monsieur
Dhont - Rue les Hauts du Ry-
Ternel, 15 à 1461 Haut-Ittre
- cadastré 2e division, Haut-
Ittre, section A n°60C- 60D**

**Du registre aux délibérations du Collège
Communal a été extrait ce qui suit :**

Séance du 24 février 2025

Présents : Christian Fayt, Bourgmestre;
Pascal Henry, Lindsay Gorez, Jacques Wautier, Échevins;
Françoise Peeterbroeck, Présidente du CPAS;
Aurélie Carlier, Directrice Générale f.f.;

Excusé(s) : Fabienne Mollaert, Échevine;

LE Collège Communal,

Vu le Code du développement Territorial (CoDT) et plus particulièrement les articles D.IV.102, 105 et R.IV.105-1 ;
Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation (CDLD) et plus particulièrement l'article L1123-23, 1° du CDLD ;

Vu le courrier du notaire **Monsieur Dhont**, réceptionné le 24/01/2025 notifiant la division en application de l'article D.IV.102 du CoDT d'un bien sis **Rue les Hauts du Ry-Ternel, 15 à 1461 Haut-Ittre et cadastré 2e division, Haut-Ittre, section A n°60C- 60D ;**

Considérant que la demande contenait le plan de division dressé par le géomètre Larident illisible du fait de son impression sans respect de l'échelle sur une page format A4, sans zonage ni contenance en zone urbanisable ; que plusieurs rappels et explications ont été communiqués pour finalement recevoir le plan lisible à échelle renseignant la limite de zonage du plan de secteur mais sans le calcul des contenances précises en zone urbanisable;

Considérant que si le collège décide de notifier des observations à titre de renseignements, la notification devra intervenir dans les 30 jours de la réception de la demande, soit le 24/02/2025 au plus tard ; que cette demande nous est parvenue que le 18/02/2025 avec le plan de division permettant son instruction ; que ce délai ne court qu'à daté du 18/02/2025 ;

Considérant que le notaire expose qu'il s'agit de diviser les deux parcelles en trois lots à former comme suit :

- Lot 1 : destiné à la construction d'une habitation, pour une contenance de 7a 35ca ;
- Lot 2 : maison d'habitation existante, pour une contenance de 11a 14ca ;
- Lot 3 : pâture ou jardin, pour une contenance de 22a 14ca ;

Considérant que la parcelle A60C se situe en **zone d'habitat à caractère rural** ; que la parcelle A60D est reprise pour partie en **zone d'habitat à caractère rural et, en zone agricole** au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1er décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation (ancien permis de lotir) ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre d'un schéma de développement communal (ancien schéma de structure communal) adopté définitivement par le conseil communal en séance du 22 mai 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012 ; qu'il est implanté **en espace villageois résidentiel en ordre continu pour la partie correspondante à la zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole** ; que la densité nette préconisée est de 5 ares par logement en zone urbanisable ;

**ROYAUME DE
BELGIQUE**

**PROVINCE
du**

BRABANT WALLON

**ARRONDISSEMENT
de
NIVELLES**

**COMMUNE
De
ITTRE**



**DIV.2025/01 Division article
D.IV.102 CoDT - Monsieur
Dhont - Rue les Hauts du Ry-
Ternel, 15 à 1461 Haut-Ittre
- cadastré 2e division, Haut-
Ittre, section A n°60C- 60D**

Considérant que le bien (A60C) comporte un arbre (palmier du Japon) figurant sur la **liste des arbres et haies remarquables** de Wallonie ;

Considérant que l'article D.IV.102 du CoDT stipule :

« (...) § 1er. En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, trente jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la **nature** de l'acte et la **destination** de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte. Le collège communal ou le fonctionnaire délégué notifient, éventuellement, leurs observations à titre de renseignements. Celles-ci sont mentionnées dans l'acte, de même que les mentions prévues par l'article D.IV.99, § 1er.

Au besoin, ces informations sont demandées aux administrations de la manière établie à l'article D.IV.105, et, à défaut de réponse dans le délai, l'acte peut être passé. Les actes sous seing privé et les actes authentiques qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration et les mêmes mentions.

§ 2. Le présent article vaut pour tout acte translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit réel d'une partie non bâtie d'un immeuble ; (...) » ;

Considérant que le notaire atteste qu'il s'agit d'une vente ; que les biens vendus ont pour destination :

- lot 1 : « jardin arboré » très probablement destiné à la construction d'une habitation ;
- lot 2 : conserve sa destination actuelle, « maison d'habitation » ;
- lot 3 : « pâture » ou jardin ;

Considérant qu'il donne les contenances en zones urbanisable et non urbanisable indistinctement ; que le lot 1 comprend une portion en zone urbanisable estimée à environ 565m², soit une contenance supérieure à celle préconisée par le SDC dans cet espace (5 ares nets par logement en zone urbanisable) ; que le lot 2 comprenant l'habitation n°15, garde une contenance supérieure à celle préconisée par le SDC dans la zone urbanisable ; que le lot 3, est repris en zone agricole et ne voit pas sa destination modifiée ;

Considérant que le notaire a sollicité les renseignements urbanistiques (visés art. D.IV. 97, 105 CoDT notamment) qui lui ont été communiqués par envoi le 10/10/2024 ; qu'ils devront être communiqués et pris en compte par les éventuels acquéreurs pour parfaite information ;

Le Collège communal,
À l'unanimité,

DÉCIDE :

Article 1er.

De notifier au notaire dans les 30 jours de la réception de la demande, à titre de renseignements, les observations suivantes :

1. De prendre toutes les mesures utiles pour régler et anticiper tout litige d'ordre civil notamment en matière de limites de propriété, de fenêtres (jours et vues), etc. ;

2. Les renseignements urbanistiques ont été communiqués précédemment par voie postale et devront être portés à la connaissance de toutes personnes concernées y compris les acquéreurs éventuels ; Contactez le SPW MI pour les normes

**ROYAUME DE
BELGIQUE**

PROVINCE
du
BRABANT WALLON

ARRONDISSEMENT
de
NIVELLES

COMMUNE
De
ITTRE



**DIV.2025/01 Division article
D.IV.102 CoDT - Monsieur
Dhont - Rue les Hauts du Ry-
Ternel, 15 à 1461 Haut-Ittre
- cadastré 2e division, Haut-
Ittre, section A n°60C- 60D**

applicables en matière de voirie régionale, RN280 longeant les lots 1 et 2 ;

3. Afin de respecter le délai prévu à l'article D.IV.102 du CoDT, il nous est impossible de solliciter les avis des gestionnaires concernés à propos des renseignements visés à l'article D.IV.97 7° relatifs à l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, nous vous invitons à prendre contact avec les services communaux des travaux et de l'environnement, avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couillet et ORES, Av. Jean Monnet 2 à 1348 Louvain-la-Neuve).

Pour votre parfaite information le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl) www.Klim-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

4. De rappeler à nouveau l'importance de produire dès le dépôt des plans imprimés à échelle et lisibles pour pouvoir instruire les demandes renseignant la contenance des lots en zone urbanisable comme expliqués ;

Pour le Collège Communal :

La Directrice Générale f.f.,
(s) A. Carlier

Le Bourgmestre,
(s) Ch. Fayt

Pour extrait conforme :
Par Ordonnance :

La Directrice générale f.f.

Aurélie CARLIER



Le Bourgmestre

Christian FAYT