



Étude de Notaires
WATHELET Jacques
& NAVEZ Edouard-Jean
Rue Saint-Roch, 28
1300 Wavre

Service Urbanisme

N/Réf. : CJZ/MTS/24/069ND

(à rappeler dans la réponse)

V/Réf. : PW/2024/0447 Vente par le CPAS de Wavre

Vos correspondants : Claude Jeitz et Maribel Tlalmis

Tél. : 010/23.03.72 (du mardi au vendredi de 9h à 12h)

E-mail : reperage@wavre.be

Wavre, le 07 MAI 2024

Objet : votre notification de division pour un bien sis à Wavre, Route de Rixensart, - Articles D.IV.3 et D.IV.102 du CoDT

Maîtres,

En réponse à votre notification relative à l'acte de division d'un bien sis à Wavre, Route de Rixensart cadastré Wavre 4^e division, section A n° 443 D P0000 (TERRAIN) appartenant au « CENTRE PUBLIC D'ACTION SOCIALE DE WAVRE », nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les observations suivantes.

Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité - *Zone gérée par les articles D.II.23 § 2 - 1° et D.II.24 du CoDT*;

Le bien en cause bénéficie d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées – le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone H01 au plan de secteur ;

Le bien en cause n'est pas concerné par les articles D.IV.57 et D.IV.58 du CoDT ;

Le bien en cause ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.IV.57-3° du CoDT ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause a fait l'objet du permis de lotir suivant :

- Dossier 78/01L REF. URB. 330/FL/508 – lotissement « ROUTE DE RIXENSART » RENGLET autorisé le 14/03/1978 et notifié le 16/03/1978 à Monsieur RENGLET Marcel, Avenue Henri Lepage, 1 à 1300 Wavre pour créer un lotissement comprenant 3 lots ;

Le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant :

- Dossier 16/077 autorisé par le Fonctionnaire délégué le 13/05/2016 et notifié à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE WAVRE, Place de l'Hôtel de Ville, 1 à 1300 Wavre pour l'aménagement de pistes cyclo-piétonnes et la rénovation des voiries ;

Le bien en cause a fait l'objet de la notification de division suivante :

- Dossier 24/069ND introduit par l'Etude des Notaires WATHELET & NAVEZ, Rue Saint-Roch, 28 en date du 15/04/2024 ;

Le bien en cause a fait l'objet de l'avis préalable suivant :

- Dossier 22/056 AP introduit le 21/04/2022 par Madame Laffineur Bernadette, Avenue Henri Lepage, 7 à 1300 Wavre pour la division d'un terrain en plusieurs lots ;

L'objet de l'acte de division est **vente** ;

➤ **Lot 1**

A prendre dans un bien sous plus grand : le lot A ayant une contenance approximative de 9 ares 31 centiares, figuré sous teinte jaune au plan du Géomètre JérémY RAMAN, daté du 26 juin 2023, ci-annexé, cadastré sous plus grand section A numéro 0443DP0000.

Destination : terrain à bâtir

➤ **Lot 2**

A prendre dans un bien sous plus grand: le lot B ayant une contenance approximative de 6 ares 24 centiares, figuré sous teinte rouge au plan du Géomètre JérémY RAMAN, daté du 26 juin 2023, ci-annexé, cadastré sous plus grand section A numéro 0443DP0000.

Destination : terrain à bâtir

➤ **Lot 3**

A prendre dans un bien sous plus grand: le lot C ayant une contenance approximative de 6 ares 25 centiares, figuré sous teinte bleue au plan du Géomètre JérémY RAMAN, daté du 26 juin 2023, ci-annexé, cadastré sous plus grand section A numéro 0443DP0000.

Destination : terrain à bâtir

➤ **Lot 4**

A prendre dans un bien sous plus grand: le lot D ayant une contenance approximative de 7 ares 21 centiares, figuré sous teinte rose au plan du Géomètre JérémY RAMAN, daté du 26 juin 2023, ci-annexé, cadastré sous plus grand section A numéro 0443DP0000.

Destination : terrain à bâtir ;

➤ **Lot 5**

A prendre dans un bien sous plus grand : le lot E ayant une contenance approximative de 7 ares 21 centiares, figuré sous teinte verte au plan du Géomètre JérémY RAMAN, daté du 26 juin 2023, ci-annexé, cadastré sous plus grand section A numéro 0443DP0000.

Destination : terrain à bâtir

OBSERVATIONS

Remarques :

Division :

L'article suivant du CoDT mentionne (à ce jour) :

Art. D.IV.3. Outre les actes repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie, ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :

1° les actes de donation ;

2° les actes involontaires ;

3° les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale y compris après conversion de

l'usufruit du conjoint survivant, à la condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants ;

4° la division d'un bien situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'Eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné, lorsque le bien est sis entre deux bâtiments existants depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de cent mètres maximum ; un bâtiment situé sur le bien à urbaniser peut être pris en considération pour le calcul des cent mètres ;

=> Ces parcelles rencontrent les conditions d'exemptions de permis d'urbanisation (point °4).

Par ailleurs, en cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront

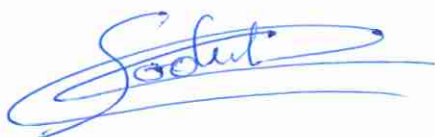
être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble.

De même, nous vous suggérons de reprendre dans l'acte, *les servitudes existantes et devant être maintenues ou celles résultant de la division. Ces précautions sont proposées dans le but d'éviter tout litige ultérieur. Ce texte peut reprendre, par exemple, le problème de l'écoulement des eaux soit pluviales, soit usées, les servitudes de vues, de passage, de canalisations, la mitoyenneté, la hauteur des constructions, la distance des plantations.*

Nous vous prions de croire, Maîtres, en l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Collège,
La Directrice générale,

La Bourgmestre,



Christine GODECHOUL



Anne MASSON

Le règlement taxe fixant le montant de la redevance de 100,00 euros par demande a été adoptée par le Conseil communal du 22 octobre 2019. Une facturation mensuelle de vos entrées sera établie, nous vous prions de verser le montant exclusivement APRÈS LA RÉCEPTION DE VOTRE DÉCOMPTE.

