

ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

COMMUNE DE



BRAINE-LE-CHÂTEAU

Maître Valérie INDEKEU
Notaire
chaussée de Charleroi 70/3
1060 SAINT-GILLES

Nos réf. : 877.51/20240605/OA (à rappeler s.v.p.)
Vos réf. : Dr.41109/Linet-Jerome/Sch
Objet : Informations notariales - PAR ENVOI ORDINAIRE ET PAR COURRIEL

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 17 mai 2024 relative à un bien sis **avenue John Kennedy 11** à 1440 Braine-le-Château, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 188B4 et 188Y4 et appartenant à Monsieur Claude LINET et Madame Christel JERÔME, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations sollicitées, conformément aux dispositions de l'article D.IV.105 du Code de développement territorial :

A. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.99, § 1^{er}, 1^o (renvoyant à l'article D.IV.97) DU CoDT :

1. **Plan de secteur de Nivelles** (approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité) :

La parcelle 188B4 est située en zone d'habitat à caractère rural et la parcelle 188Y4 est située en zone d'aménagement communal concerté.

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.42. De la zone d'aménagement communal concerté.

§1^{er}. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :

• 1^o soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe.

• 2^o soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.

§2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.

À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1^{er}, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.

2. **Guide régional d'urbanisme :**

Le bien est situé dans une zone du territoire communal soumise à l'application des dispositions du guide régional d'urbanisme relatives :

- 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.
- aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

3. **Projet de plan de secteur :**

Le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur.

ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

COMMUNE DE



BRAINE-LE-CHÂTEAU

Maître Valérie INDEKEU
Notaire
chaussée de Charleroi 70/3
1060 SAINT-GILLES

- 4.1. **Schéma de développement pluricommunal :**
Le territoire communal n'est couvert par aucun schéma de développement pluricommunal.
- 4.2. **Schéma de développement communal (entré en vigueur le 13 novembre 2012) :**
La parcelle 188B4 est située en zone d'habitat à densité moyenne (densité recommandée : 15 logements à l'hectare) et la parcelle 188Y4 est située en ZACC non urbanisable (destination de zone verte).
- 4.3. **Guide communal d'urbanisme (entré en vigueur le 15 mars 2017) :**
La parcelle 188B4 est située en aire différenciée de bâti discontinu et la parcelle 188Y4 est située en ZACC en aire différenciée à caractère écologique. Les deux parcelles sont comprises dans le périmètre d'un point de vue remarquable.
- 4.4. **Permis d'urbanisation :**
La parcelle 188B4 constitue le lot n°11 d'un lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962, approuvé par le Conseil communal en date du 30 mai 1961 et par le Fonctionnaire délégué en date du 1^{er} septembre 1961, sous la dénomination "Bruyère Landuyt" et sous les références 10041.49. Les prescriptions urbanistiques de ce lotissement ne s'imposent pas à l'administration mais font loi entre parties.
- 4.5. **Schéma d'orientation local :**
Le bien n'est pas couvert par un schéma d'orientation local.
- 5.1. **Droit de préemption :**
Le bien n'est soumis à aucun droit de préemption communal.
- 5.2. **Plan d'expropriation :**
Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.
- 6.1.1. **Site à réaménager :**
Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager visé à l'article D.V.1 du CoDT.
- 6.1.2. **Site de réhabilitation paysagère et environnementale :**
Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT.
- 6.1.3. **Périmètre de remembrement urbain :**
Le bien n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT.
- 6.1.4. **Périmètre de revitalisation urbaine :**
Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT.
- 6.1.5. **Périmètre de rénovation urbaine :**
Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT.
- 6.2. **Liste de sauvegarde :**
Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du code wallon du patrimoine.
- 6.3. **Classement :**
Le bien n'est pas classé en application des articles 16 à 20 du code wallon du patrimoine.
- 6.4. **Zone de protection :**
Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 21 du code wallon du patrimoine.
- 6.5. **Intérêt archéologique :**
Le bien n'est pas repris dans le périmètre de la carte archéologique visée à l'article 13 du décret du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine (transposition cartographiée de l'inventaire du patrimoine archéologique).
- 6.6. **Inventaire régional du patrimoine :**
Le bien n'est ni répertorié ni pastillé à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel de la Région wallonne visé à l'article 11 du code wallon du patrimoine.
- 7.1. **Gestion des eaux usées :**
Au plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Senne (dont la dernière mise à jour a été approuvée par le Gouvernement wallon en date du 24 mai 2017), le bien est situé dans une zone d'assainissement collectif équipée d'une station d'épuration collective, le long d'une voirie équipée d'un égout. Si la construction n'y est pas encore raccordée, elle doit l'être immédiatement.

ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

COMMUNE DE



BRAINÉ-LE-CHÂTEAU

Maître Valérie INDEKEU
Notaire
chaussée de Charleroi 70/3
1060 SAINT-GILLES

7.2. Équipement de la voirie :

À notre connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité (à se faire confirmer par les intercommunales SWDE et ORES). Cette voirie est pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

8. Gestion des sols :

Le bien n'est pas recensé dans la banque de données de l'état des sols (BDES) visée à l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ("décret sols").

9. Au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° :

9.1. Risque d'accident majeur :

Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur.

9.2. Risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs :

Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'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, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

9.3. Réserve naturelle domaniale ou agréée :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou agréée visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

9.4. Réserve forestière :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une réserve forestière visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

9.5. Site Natura 2000 :

Le bien n'est pas situé dans ou à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000 arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

9.6. Cavité souterraine d'intérêt scientifique :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

9.7. Zone humide d'intérêt biologique :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une zone humide d'intérêt biologique visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

10. Habitat permanent :

Le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

B. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.99, § 1^{er}, 2° DU CODT (PERMIS ET CERTIFICATS) :

11.1. Permis de bâtir ou d'urbanisme :

Le bien a fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 : PB- -/363 délivré le 2 octobre 1964 pour la construction d'un bungalow.

11.2. Permis de lotir ou d'urbanisation :

Voir 4.4 ci-dessus.

11.3. Certificat d'urbanisme :

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

11.4. Certificat de patrimoine :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine.

C. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.102 DU CODT (DIVISIONS) :

12. Le bien n'a fait l'objet d'aucune division non soumise à permis communiquée au Collège communal.

D. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.99, § 1^{er}, 4° DU CODT (INFRACTIONS URBANISTIQUES) :

13. Nos services n'ont pas connaissance d'une infraction urbanistique sur ce bien. Aucun contrôle n'a cependant été réalisé sur place. Il est donc conseillé à tout acquéreur de s'assurer auprès du service communal de

ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

COMMUNE DE



BRAINE-LE-CHÂTEAU

Maître Valérie INDEKEU
Notaire
chaussée de Charleroi 70/3
1060 SAINT-GILLES

l'urbanisme que toutes les constructions et installations présentes sur le bien sont valablement couvertes par le(s) permis éventuellement requis.

E. AUTRES RENSEIGNEMENTS :

14. Servitudes publiques :

La parcelle 188Y4 est traversée par un sentier repris sous le numéro 141 à l'atlas des chemins vicinaux. Il constitue une servitude publique de passage d'une largeur d'1,65 m.

15. Contraintes :

15.1. Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens des articles D.171 à D.175 du code de l'eau constituant le livre II du code de l'environnement.

16. Autres :

16.1. À notre connaissance, le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'exploiter ou d'environnement non périmé.

16.2. Le bien a fait l'objet d'une déclaration environnementale de classe 3 pour l'exploitation d'une citerne à mazout d'une capacité de 3.000 litres. Cette déclaration a été introduite le 19 décembre 2019 certifiée recevable en date du 27 janvier 2020 et enregistrée sous les réf. : DEN3-2019/071. Elle est valable pour une durée de 10 ans, soit jusqu'au 19 décembre 2029.

16.3. Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

16.4. Le bien n'a pas fait l'objet d'une ordonnance d'insalubrité.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général,

Par ordonnance,

Le Bourgmestre,

M. LENNARTS



N. TAMIGNIAU