

NOTARIAT D'ITTRE  
rue de Baudemont 2  
1460 ITTRE

BRABANT-LE-CHÂTEAU

Nos réf. : 877.51/20250509/JMB (à rappeler s.v.p.)  
Vos réf. : 25-00-0227/001-NN  
Objet : Informations notariales - PAR ENVOI ORDINAIRE ET PAR COURRIEL

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 11 avril 2025 relative à un bien sis **rue de Tubize 63 (apt 4 et parking 3)** à 1440 Braine-le-Château, cadastré 1<sup>ère</sup> division, section E, n° 383V3P0005 et appartenant à ooo, 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<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> (renvoyant à l'article D.IV.97) DU CoDT :**

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

Le bien est situé, sur une profondeur de 50 mètres à partir de la voirie, en zone d'habitat, le solde de la parcelle étant situé en zone d'espaces verts.

Art. D.II.24. De la zone d'habitat.

*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.*

Le bien est situé en zone d'espaces verts.

Art. D.II.38. De la zone d'espaces verts.

*La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.*

*Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles.*

(information donnée sous toutes réserves, vu le faible degré de précision des indications graphiques du plan de secteur dessiné sur la carte topographique au 1/10.000<sup>e</sup> de l'IGN).

*Pour visualiser les limites des différentes zones, le plan de secteur est consultable sur le site :*

<https://geoportail.wallonie.be/walonmap>

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.

- 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) :

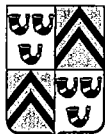
Le bien est situé à l'avant en zone d'habitat à densité forte (densité recommandée : 20-30 logements à l'hectare) et à l'arrière en zone non urbanisable (zone d'espaces verts)

- 4.3. **Guide communal d'urbanisme** (entré en vigueur le 15 mars 2017) :

Le bien est situé à l'avant en aire différenciée de bâti semi-continu et à l'arrière en aire différenciée à caractère écologique.

- 4.4. **Permis d'urbanisation :**

Le bien a fait l'objet du permis de lotir suivant délivré après le 29 mars 1962, ~~éventuellement périmé~~ : réf. 41/PML/57 délivré le 22 septembre 1993 à Monsieur Michel HOLLANDER portant sur la création de 5 lots, le bien en cause faisant partie du lot 1 (ex lots 1 et 2).



**BRAINF-I.E-CHÂTEAU**

**NOTARIAT D'ITTRE**  
**rue de Baudemont 2**  
**1460 ITTRE**

Ce permis a été modifié par les permis suivants :

- 28/8/96 : création de deux lots supplémentaires.
- 22/10/97 : regroupement des lots 1 à 4 en 2 lots pour immeubles à appartements.
- 04/02/98 : regroupement des lots 6 et 7 en 1 lot pour 1 immeuble à appartements.

**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 19 du code wallon du patrimoine.

**6.3. Classement :**

Le bien n'est pas classé en application des articles 12 à 15 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 16 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 60 du décret du 14 mars 2024 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 32 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.

**7.2. Équipement de la voirie :**

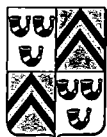
À notre connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité (à se faire confirmer par les intercommunales SWDE et ORES). Cette voirie est pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

**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<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ("décret sols").

**9.1. Risque d'accident majeur :**

9.2.1. Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que 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.



BRAINE-LE-CHÂTEAU

**NOTARIAT D'ITTRE**  
**rue de Baudemont 2**  
**1460 ITTRE**

- 9.2.2. La cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Senne adoptée par le Gouvernement wallon en date du 10 mars 2016 situe le bien dans une zone inondable à valeur d'aléa d'inondation faible. En zone inondable, aucun remblai ne peut être réalisé et les constructions sont soumises à des conditions particulières quant au niveau d'implantation des pièces d'habitation.
- 9.2.3. Selon la cartographie LIDAXES (axe de concentration du ruissellement), l'angle Sud-Ouest de la parcelle est parcouru par un axe de ruissellement concentré dont la superficie du bassin versant afférent est comprise entre 3 et 10 ha. Toute demande de permis portant sur un projet situé dans les 20 mètres de cet axe de ruissellement sera donc soumise à l'avis de la cellule GISER de la Direction du Développement rural du service public de Wallonie.
- 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<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> DU CODT (PERMIS ET CERTIFICATS) :**

- 11.1. **Permis de bâtir ou d'urbanisme :**  
Le bien a fait l'objet du permis de bâtir suivant délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 : réf. PB-98/38 délivré le 20 mai 1998 pour la construction de deux immeubles à appartements.
- 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) :**

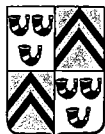
12. Le bien n'a fait l'objet d'aucune division non soumise à permis communiquée au Collège communal.

**D. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.99, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> 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 l'urbanisme que toutes les constructions et installations présentes sur le bien sont valablement couvertes par le(s) permis éventuellement requis et de vérifier que toutes les conditions du permis d'urbanisme PB-98/38 ont bien été respectées.

**E. AUTRES RENSEIGNEMENTS :**

14. **Servitudes publiques :**
- 14.1. Le bien est situé le long d'une voirie régionale. Toute information relative à un éventuel plan d'alignement doit être sollicitée auprès de la DGO1-43, Direction des routes du Brabant wallon, avenue de Veszprem 3 à



BRAINE-LE-CHÂTEAU

**NOTARIAT D'ITTRE**  
**rue de Baudemont 2**  
**1460 ITTRE**

1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, tél. : 010/43.06.00.

**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 l'objet ni d'un permis d'exploiter ou d'environnement non périmé ni d'une déclaration environnementale de classe 3.

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

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