

Envoi normalisé

Urbanisme

T 067 88 22 65

urbanisme@nivelles.be

Le 22 mai 2025.

**Maîtres François NOE et Gaëtan
LEMAIRE**

Notaires associés

Chaussée de Mons 2

1400 Nivelles

**OBJET : INFORMATIONS URBANISTIQUES - Art. D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT
Nivelles, vieux chemin de Seneffe 19 et chaussée de Mons 35-37-39-41-43-47-49
51-53-55-57-59 NIV III section E, parcelle n°349A2
Vos références : 25-00-0095/001 - SG**

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 24 avril 2025 relative à un bien sis à 1400 Nivelles, vieux chemin de Seneffe 19 et chaussée de Mons 35-37-39-41-43-47-49 51-53-55-57-59, cadastré division III, section E, parcelle n°349A2, 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'aménagement communal concerté et en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 dont les prescriptions applicables sont :

(articles D.II.42, D.II.24 du Code) : « § 1^{er}. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée : 1° 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° 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 1er, 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. 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 permis d'urbanisation n°210-FL-20 autorisé par le Collège Échevinal du 11 juillet 1973 ; partiellement périmé le 14 juillet 1993 ;
- 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 ou dans un projet de périmètre de site à réaménager arrêté conformément à l'article D.V.2, §1^{er} du Code : n'est situé dans aucun périmètre ;
- 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) n'est pas situé dans le périmètre de la carte archéologique au sens du Code Wallon du Patrimoine ;
- f) n'est pas inscrit à l'inventaire régional du patrimoine, au sens du Code wallon du Patrimoine ;
- 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.

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

- selon le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne :
 - est situé en zone de régime d'assainissement collectif : égouttage existant chaussée de Mons et vieux chemin de Seneffe ;
- 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 :
 - est situé à proximité d'une zone à risque d'aléa d'inondation faible par débordement et en zone à risque d'aléa d'inondation élevé 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 ;
- au vu de la cartographie de concentration naturelle des eaux de ruissellement établie sur base du MNT LiDAR ainsi que les couches dérivées du traitement : est situé sur un axe de ruissellement concentré drainant les eaux d'un bassin versant dont la superficie est comprise entre 20 et 50 ha ;
- 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 d'urbanisme suivants délivrés après le 1^{er} janvier 1977 :
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 29 août 1988 visant la réalisation de bardages sur les pignons (35-37-39) ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 28 novembre 1989 visant la construction d'un immeuble à appartement (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 9 janvier 1990 visant la construction d'une cabine haute tension (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
 - permis d'urbanisme refusé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 9 juillet 1994 visant la construction d'une surface commerciale ;
 - permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 1 juillet 1997 visant la construction d'un immeuble à appartements (non mis en œuvre) ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 16 décembre 1997 visant la construction d'un local poubelle (Vieux chemin de Seneffe 19) ;
 - permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 6 octobre 1998 visant la construction de 7 immeubles à appartements ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 28 juillet 1998 visant l'abattage de 5 arbres hautes tiges (35-37-39) ;
 - permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 10 août 2000 visant la construction d'un immeuble avec parkings souterrains (41 et 43) ;
 - permis d'urbanisme refusé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 21 juin 2004 visant la régularisation du bâtiment 2 (53-55-57-59) ;
 - permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 1^{er} juillet 2004 visant la construction d'un Immeuble à appartements avec parkings souterrains (41 et 43) ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Ministre en date du 7 décembre 2004 visant la modification des balcons, des matériaux de parements et de toitures et refusé pour la modification de destination du sous-sol (47) ;

- permis d'urbanisme refusé sur recours par le Ministre en date du 30 novembre 2005 visant la réduction du nombre de logements et modification du bâtiment 2 (49) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 23 janvier 2006 visant l'abattage d'arbres (41 et 43) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 17 juillet 2006 visant l'abattage d'arbres (35-37-39) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 27 décembre 2006 visant la transformation d'un bâtiment existant avec création de logements (53-55-57-59) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 3 mars 2008 visant la transformation d'un bâtiment existant ;
- permis d'urbanisme refusé sur recours par le Ministre en date du 21 mars 2008 visant la modification du permis unique - division de 3 appartements de 3 chambres en 6 appartement de 1 chambre (53-55-57-59) ;
- permis d'urbanisme délivré sur recours par le Ministre en date du 11 septembre 2008 visant la transformation d'un bâtiment existant par l'ajout de 3 logements supplémentaires (41 et 43) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Conseil d'État par Arrêté du 28 mai 2015 visant la construction d'une résidence service ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 4 janvier 2010 visant la régularisation de la pose de volets (53/3) ;
- permis d'urbanisme refusé par le Collège communal en date du 4 janvier 2010 visant la pose de deux volets en façade arrière (55E bte 0/2) ;
- permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 4 décembre 2017 visant le placement d'une enseigne et l'installation de deux pompes à chaleur (47) ;
- a fait l'objet des permis unique suivants :
 - permis unique de classe 2 refusé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 28 février 2005 visant la construction de cinq immeubles à appartements, de bureaux et de commerces ;
 - permis unique de classe 2 délivré partiellement par le Collège Échevinal en date du 13 juin 2005 visant la construction et l'exploitation d'un complexe immobilier et refusé pour un des bâtiment (n°5) ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;
- a fait l'objet des déclarations environnementales de classe 3 suivantes :
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 6 septembre 2010 visant l'exploitation d'une cabine haute tension ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 7 février 2011 visant l'exploitation d'une cabine haute tension ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 30 janvier 2012 visant l'exploitation d'une cabine haute tension (n°062212) ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 24 juillet 2017 visant l'exploitation d'un laboratoire d'analyses médicales et d'une installation de production de froid et de chaleur (47) ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 18 novembre 2019 visant l'exploitation d'un local électrique ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 8 mars 2021 visant l'exploitation d'un local électrique (C024305) abritant un poste haute tension d'une puissance maximale de 1499kVA ;
 - déclaration environnementale déclarée recevable par le Collège communal en date du 3 janvier 2022 visant l'exploitation d'une cabine électrique de transformation et de distribution préfabriquée en béton d'une puissance maximale de 1499 kVA (C62212) ;
- n'a fait l'objet d'aucune autorisation patrimoniale.

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^{er}, 1^o, 2^o ou 7^o :

Le ou les cédants ont réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1, 1^o, 2^o ou 7^o ; le bien (parcelle cadastrée NIV III, section E, n°349a2) fait l'objet du pro-justicia n° NIV.INF.2011.05 dressé le 5 avril 2011 par Marie HAULET, agent habilité pour la recherche et la constatation des infractions urbanistiques de la Ville de Nivelles ; pour la création d'un talus le long du contournement. Le mode de réparation proposé consistait en la remise en état des lieux soit en l'enlèvement des terres excédentaires et des ouvrages d'art en extrusion. A ce jour, cette remise en état des lieux n'ayant pas été exécutée, l'infraction urbanistique est toujours en cours.

La présente information ne préjuge nullement de la conformité des autres 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 ;
 - est situé le long d'une voirie régionale (R24) gérée par le Service Public de Wallonie ;
- Afin de vérifier si le bien est frappé d'alignement, nous vous invitons à consulter le Service Public de Wallonie, Mobilité Infrastructures, Direction des Routes du Brabant wallon, avenue de Veszprem, 3 à 1340 Ottignies.*
- 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 longé par le chemin n°129 repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Nivelles ;
- n'est pas longé ni traversé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
Toutes constructions établies sur l'emprise d'un cours d'eau sont soumises à autorisation domaniale.
- 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, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Conformément à l'article D.IV.99 §1^{er} alinéa 2 du Code, les actes de cession doivent comporter en outre l'information :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

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 f.f.,



Sylvie PORTAL

Le Bourgmestre,



Bernard DE RO

ACTES INFRACTIONNELS

D.VII.1

§1^{er}. Sont constitutifs d'infraction les faits suivants :

- 1° l'exécution des actes et des travaux visés à l'article D.IV.4 ou l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ou encore non conformément au permis, à l'exclusion des actes posés en méconnaissance du parcellaire du permis d'urbanisation lorsqu'ils ne nécessitent pas une modification du permis d'urbanisation conformément à l'article D.IV.94, § 2 ;
 - 2° la poursuite des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 ou de l'urbanisation d'un bien au sens de l'article D.IV.2, sans permis préalable, postérieurement à sa péremption ou postérieurement à l'acte ou à l'arrêt de suspension du permis ;
 - 3° sans préjudice de l'article D.VII.1bis, le maintien des travaux exécutés après le 21 avril 1962 sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci ;
 - 4° à l'exception des actes et travaux autorisés en dérogation ou exonérés de permis, le non-respect des prescriptions des plans de secteur et des normes du guide régional d'urbanisme ;
 - 5° le non-respect des règles d'affichage du permis visées à l'article D.IV.70 ou de publicité visées à l'article D.IV.76, et au Livre VIII ;
 - 6° l'absence de notification du début des travaux visée à l'article D.IV.71 ;
- § 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

D.VII.1/1

§ 1^{er}. Dix ans après leur achèvement, les actes et les travaux réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour autant que les conditions cumulatives suivantes soient réunies :

- 1° les actes et travaux en infraction ont été réalisés :
 - 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 :
 - (1) de l'emprise au sol autorisée ;
 - (2) de la hauteur sous corniche et au faite du toit autorisée ;
 - (3) de la profondeur autorisée ;
 - (4) de la volumétrie autorisée ;
 - (5) de la superficie de planchers autorisée ;
 - (6) des cotes d'implantation des constructions ;
 - (7) 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 :
 - (1) la hauteur du faite de l'auvent soit inférieure à celle sous corniche du hangar ;
 - (2) le hangar présente un tel auvent sur une soule de ses élévations ;
 - (3) 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.

§ 2. Vingt ans après leur achèvement, les actes et travaux autres que ceux visés au paragraphe 1^{er} réalisés sans le permis qui était requis ou en méconnaissance de celui-ci sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

§ 3. Les présomptions établies aux paragraphes 1^{er} et 2 ne s'appliquent pas :

- 1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone au plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier d'un système dérogatoire, le cas échéant, sur la base d'une réglementation qui n'est plus en vigueur ;
- 2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994, sauf si ces actes et travaux consistent à avoir créé, en force

d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, § 1^{er}, alinéa 2, 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 classé ou assimilé au sens du Code wallon 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'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.

OBLIGATIONS D'INFORMATION SUR LE STATUT ADMINISTRATIF DES BIENS

Mentions dans les actes de cession

D.IV.99

§ 1^{er}. Dans tout acte entre vifs, sous seing privé ou authentique, de cession, qu'il soit déclaratif, constitutif ou translatif, de droit réel ou personnel de jouissance de plus de neuf ans, en ce compris les actes de constitution d'hypothèque ou d'antichrèse, à l'exception cependant des cessions qui résultent d'un contrat de mariage ou d'une modification de régime matrimonial et des cessions qui résultent d'une convention de cohabitation légale ou d'une modification d'une telle convention, relatif à un immeuble bâti ou non bâti, il est fait mention :

- 1° des informations visées à l'article D.IV.97 ;
- 2° de l'existence, de l'objet et de la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1^{er} janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et (des autorisations patrimoniales valables au sens du Code wallon du Patrimoine ;
- 3° des observations du collège communal ou du fonctionnaire délégué conformément à l'article D.IV.102 ;
- 4° que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1^{er}, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé ;
- 5° sur la base de la déclaration du cédant, de la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis et relatifs au bien concerné.

Chacun de ces actes comporte en outre l'information :

- 1° qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;
- 2° qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis ;
- 3° que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

§ 2. Le Gouvernement met à disposition des notaires les informations visées à l'article D.IV.97 à l'exception des informations visées au 7°.

Le Gouvernement arrête les conditions et modalités d'accès aux informations visées à l'article D.IV.97.

D.IV.100

L'obligation de mention incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant. Si les informations à mentionner ne peuvent être fournies par ceux-ci,

elles sont demandées aux administrations intéressées conformément aux règles établies en exécution de l'article D.IV.105. À défaut de réponse de l'administration intéressée dans le délai prévu, le titulaire du droit cédé, son mandataire ou l'officier instrumentant mentionne dans l'acte la date de l'envoi contenant la demande d'informations ou du récépissé de la demande d'informations, indique que les informations n'ont pas été données et que l'acte est passé en dépit du défaut de réponse de l'administration.

RENSEIGNEMENTS À FOURNIR

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.

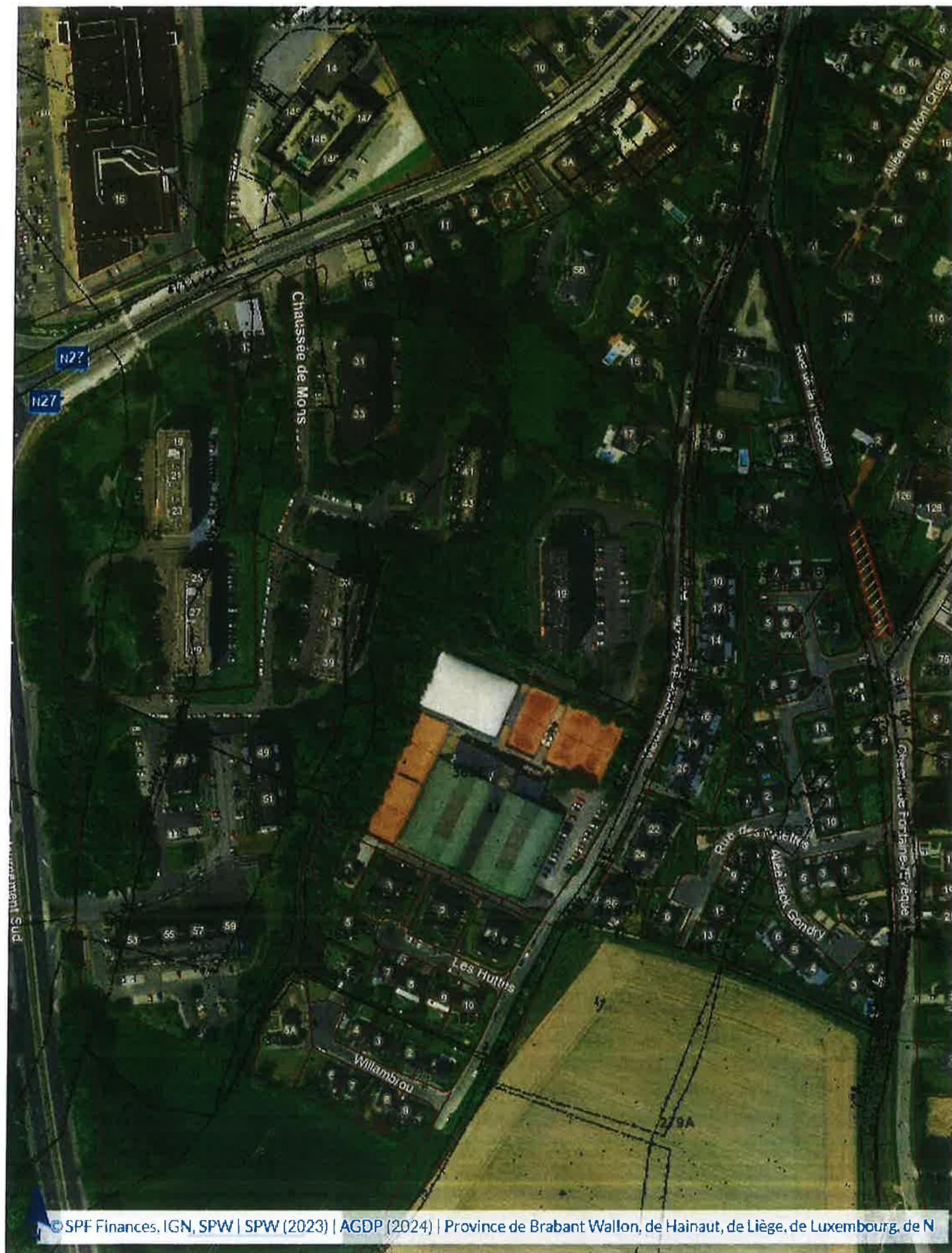
Les informations visées à l'article D.IV.97, 7°, sont fournies par l'administration communale, dans les trente jours de la réception de la demande.

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^{er} 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.



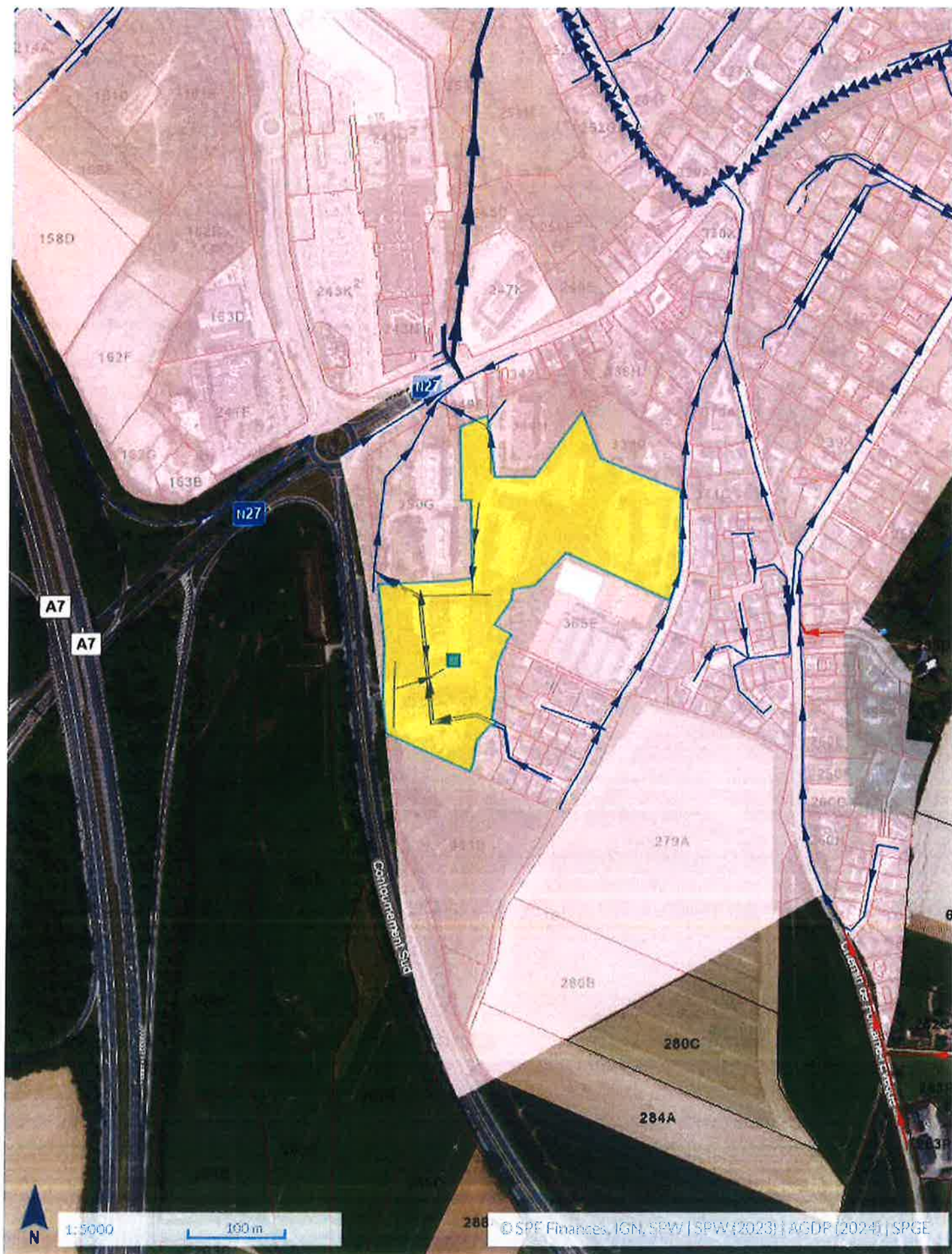












PERMIS DE LOTIR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU COLLEGE ECHEVINAL

SEANCE du 11 JUILLET 1973

Présents : M.M. SCOKAERT, bourgmestre-président ;

MURTRAND, DUFOND, échevins ;

et PROVOT, secrétaire.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par M. Compagnie de Promotion
et relative au lotissement d'un bien sis à NIVELLES cadastré section E, N°s 332b, 333d
345b, 347a, 349b, 350b, 354, 355b, 356b, 356b, 364b, 344d, 365c, chée de lions

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 6 février 1973 ;

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi ;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 et approuvé par arrêté royal du ;

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté royal du ; que, par sa décision du le collège des bourgmestre et échevins a proposé de déroger

(1) aux prescriptions graphiques dudit plan,

(1) à l' (aux) article(s) des prescriptions dudit plan,

en ce qui concerne (2) :

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues à l'arrêté royal du 6 février 1971 ; que aucune réclamation(s) a (ont) été introduite(s) ; (1) que le collège en a délibéré ;

(3) Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements ;

(3) Vu le règlement communal sur les lotissements ;

(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;

(1) Bliffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

(2) Selon l'article 45, § 2, alinéa 2 de la loi du 29 mars 1962, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

(3) A bliffer s'il n'en existe pas.

(4) La procédure relative aux autres voies de communication (chemins vicinaux notamment) reste en vigueur.

(5) Ne mentionner que la délibération du conseil communal.

(6) Le collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 58, 59 et 60 de la loi du 29 mars 1962.

(7) Cet article spécifiera chaque phase en particulier et indiquera, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de cinq ans.

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application de la loi susdite, est libellé comme suit :

" AVIS FAVORABLE sous réserve de tenir compte :

- 1) des impositions fixées dans la lettre du 27.3.1973 de la Ville ;
- 2) des observations émises par l'administration des Routes dans sa note du 5.12.1972, réf. BX2/378-759.003, dont photocopie ci-jointe ;
- 3) des remarques ci-après ;

(1) (4) Attendu que la demande de permis de lotir implique :

(1) l'ouverture de nouvelles voies de communication ;

(1) la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de voies communales existantes ;

(1) Attendu que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971 ;

Collège Echevinal

(1) Vu la délibération du 9.2.1973 du conseil communal portant (5) :

a) le rapport P/S ne pourra pas dépasser 1. Comme le r/s des 8 blocs à appartements est déjà égal à 1, il y aura lieu de réduire la superficie ou la hauteur de certains immeubles. En effet, le projet prévoit "en plus" l'aménagement d'un centre social de 600 m² et d'une zone commerciale de 900 m².

b) les candidats-bâtisseurs prévoieront dans leur plans de bâtisse des places de parcage en nombre suffisant conformément aux directives de la circulaire n° 59 du 17.6.1970 ;

(4) Attendu que le contenu de la délibération est contraire à des servitudes du fait de l'homme et/ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol ; que la demande a été soumise à une enquête publique, conformément aux modalités déterminées par l'arrêté royal du 6 février 1971 ; que aucune réclamation(s) a (ont) été introduite(s) ; que le collège en a délibéré :

c) sous réserve de tenir compte de la remarque a) ci-avant, les indications et les prescriptions figurant sur le plan modificatif n° 001/A sont d'application.

(Urbanisme Provincial n° 210/FL/20 du 8.6.1973.)

S'en tenir également aux impositions communales reprises dans les feuillets ci-annexés.

ARRETE :

ART. 1er. - Le permis de lotir est délivré à M/ COMPAGNIE DE PROMOTION.

qui devra :

(1) 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;

(1) 2° se conformer strictement aux conditions prescrites par la délibération du conseil communal ;

(5) 3°

(1) ART. 2. - Le lotissement peut être réalisé en 7 phases, comme il est spécifié ci-dessous (8) :

phase 1 :

phase 2 :

ART. 3. - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Ainsi fait en séance comme ci-dessus.

PAR LE COLLEGE :

Par ordre :

Le secrétaire,
(signé)

A. PROVOT

Le président,

(signé)

A. SOOKAERT

POUR EXTRAIT CONFORME :

Délibéré le 12 juillet 1973
Le secrétaire communal,

Le bourgmestre

DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970)

ART. 45. - § 1er. Aussi longtemps qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi, le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme du ou des fonctionnaires de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, délégués par le Ministre et désignés plus loin sous le titre de « fonctionnaire délégué ».

§ 2. L'avis du fonctionnaire délégué peut moyennant due motivation, conclure au refus du permis. Il peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes et notamment de celles découlant de plans d'alignement.

Lorsqu'il émet un avis favorable, le fonctionnaire délégué peut, sur proposition du collège des bourgmestre et échevins, déroger aux prescriptions d'un plan général, d'aménagement relatives aux dimensions des parcelles et des bâtiments, à l'implantation et à l'aspect de ceux-ci.

Lorsqu'il émet un avis défavorable, le fonctionnaire délégué peut s'écarter, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement approuvé qui sont contraires à un projet de plan régional ou de secteur, soit des prescriptions d'un plan général d'aménagement ou d'un plan régional ou de secteur, dont la révision a été décidée ou ordonnée.
(.....)

§ 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, le Roi annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

§ 5. Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci, fondé sur le seul motif que la demande est incompatible avec un plan particulier d'aménagement en cours de préparation, devient caduc, si ce plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans qui suivent le refus ou l'annulation.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le projet de plan régional ou de secteur s'oppose à la demande devient caduc, si le plan régional ou de secteur n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté ministériel.

Le refus du permis ou l'annulation de celui-ci fondé sur le seul motif que le Roi a décidé la révision d'un plan d'aménagement, devient caduc si le nouveau plan n'a pas acquis force obligatoire dans les trois ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal décidant la révision.

Dans les trois cas, la requête primitive fait l'objet, à la demande du requérant, d'une nouvelle décision qui, en cas de refus, ne peut plus être fondée sur ledit motif.

ART. 54. - § 2. Le permis délivré en application des articles 45 et 46 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

ART. 57. - § 1er. (.....) Les délais visés à l'article 54 sont néanmoins doublés.

ART. 54. - § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres

cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

ART. 57. - § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communications, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité. Le collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège, par un envoi recommandé à la poste.
(.....)

ART. 57. - § 6. Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel, y compris l'affectation hypothécaire, portant sur une parcelle comprise dans un lotissement pour lequel un permis de lotir a été obtenu, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 10 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété. Le permis de lotir et le plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de division peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Lorsqu'un propriétaire d'une parcelle a obtenu une modification du permis de lotir, il doit de même, à sa requête, être dressé acte devant notaire des modifications apportées à la division des terrains ou aux charges du lotissement. L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens au moment où il est passé, identifier tous les propriétaires des parcelles comprises dans le lotissement dans la forme prévue par l'article 12 de la loi du 13 octobre 1913 et indiquer leur titre de propriété; il doit aussi contenir l'indication précise de la transcription de l'acte de division des terrains. La décision modifiant le permis de lotir et, le cas échéant, le nouveau plan de division sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui comme il est indiqué à l'alinéa précédent.

ART. 57. - § 7. Aucune publicité relative à un lotissement ne peut être faite sans mention de la commune où il est situé, de la date et du numéro du permis.

ART. 57bis. - § 4. Le permis concernant des lots lotissements est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

PROVINCE DE BRABANT
VILLE DE NIVELLES

Nivelles, le 30 mars 1973.

A Monsieur le Directeur de
l'Administration Provinciale de
l'Urbanisme et de l'Aménagement
du Territoire

Monsieur le Directeur,

Nous avons l'honneur de vous transmettre le dossier complet, introduit par la COMPAGNIE DE PROMOTION, domicilié(e) à BRUXELLES, Bd. E. Jacquemain, 162, en vue de l'obtention du permis de lotir un terrain sis chaussée de Mons/. vieux chemin de Seneffe, cadastré section 1, n°s 332b, 333d, 345b, 347a, 249b, 350b, 354, 355b, 356b, 364b, 344d, 365a.

L'avis de réception a été délivré au demandeur le 22 janvier 1973.

Ce dossier comprend :

- a) 1 exemplaire de la demande de permis de lotir;
- b) 1 exemplaire du document établissant que le demandeur est propriétaire des terrains ou qu'il a été mandaté par le propriétaire;
- c) 1 exemplaire du plan de situation à l'échelle du 1/10.000e ou du 1/5.000e;
- d) 1 exemplaire de la carte à l'échelle du 1/500e, du 1/1.000e ou du 1/2.500e indiquant la situation existante au point de vue du relief et de l'occupation du sol, avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
- e) 2 exemplaires des plans, dressés à l'échelle du 1/500e, du 1.000e, du 1/1.250e ainsi que des documents contenant les renseignements ci-après :
 1. les limites de la propriété à lotir ainsi que les noms des propriétaires des parcelles limitrophes;
 2. le tracé des voies d'accès au lotissement ainsi que leur largeur totale, la largeur et la nature du revêtement;
 3. les points d'arrêt des transports en commun les plus rapprochés du lotissement;
 4. les points d'aboutissement des canalisations existantes de l'eau et des égouts;
 5. les mesures à prendre pour assurer le bon écoulement des eaux superficielles;
- f) 1 exemplaire du projet coté du lotissement à l'échelle de 1/500e, du 1/1.000e, du 1/1.250e ou du 1/2.500e et indiquant :
 1. les alignements des voiries existantes;
 2. la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles;
 3. le numérotage des parcelles;
 4. l'orientation et l'échelle;
- g) 2 exemplaires des plans dressés à l'échelle du 1/500e, du 1/1.000e, du 1/1.250e ou du 1/2.500e, ainsi que les documents contenant les renseignements ci-après :
 1. la densité d'occupation minimum et maximum prescrite dans l'ensemble du lotissement ou dans les diverses parties de celui-ci;
 2. les règles relatives à l'implantation des constructions;
 3. le volume minimum et maximum des bâtiments à construire;
 4. les emplacements où peuvent être établies des installations artisanales en annexe aux habitations et la nature de ces installations;
 5. les emplacements où peuvent être établis des équipements communautaires tels que commerces de détail, garages collectifs, services publics, installations sportives, ainsi que la nature de ceux-ci;
 6. les emplacements qui doivent être réservés à des espaces verts, des bâtiments publics et des équipements publics;
 7. toutes autres dispositions de nature à assurer la salubrité, la solidité et la beauté des constructions ainsi que leur protection contre l'incendie;

h) (1)

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

(2) émet un avis favorable au sujet de cette demande

(2) émet un avis défavorable au sujet de cette demande pour le motif suivant :

/ / / / /
Ce lotissement a été discuté à une réunion qui s'est tenue fin 1972 au Ministère des Travaux Publics et à laquelle assistait pour l'administration de l'Urbanisme, M. Hendrickx, Vanden Borre et Kaulen, M. Gaspard et Mme Bonhomme, pour l'Administration des Routes, M. Caignies et les délégués de la Ville de Nivelles ainsi que les délégués du lotisseur.

Il s'agit d'une modification au permis de lotir délivré le 31.3.1966 à M. R. Wayembergh.

Les prescriptions figurant sur le plan d'urbanisme OOI joint à cette demande, sont d'application.

Lors de la réalisation, le lotisseur pourra utiliser le ruisseau voûté traversant sa propriété après passage préalable par une fosse septique de tout ce qui concerne les eaux usées.

Il devra participer dans une proportion à déterminer au moment de l'exécution dans l'aménagement du ruisseau en aval entre la chaussée de Mons et le chemin Sainte Barbe.

Le complexe culturel et social prévu dans la 3ème phase, devra être réalisé par le lotisseur et ensuite cédé gratuitement à la Ville en état de fonctionnement. Le complexe comprendra au minimum : une classe gardienne, une classe primaire, une garderie d'enfants, un local administratif pour permanence et consultations sociales et une salle de réunions et de la culture, pour l'ensemble du lotissement.

avis sur cette demande de permis de lotir.

(voir feuille annexe)

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos salutations distinguées.

PAR LE COLLEGE.

Le Secrétaire communal,

le Bourgmestre,

- (1) Autres documents éventuels.
(2) Biffer la mention inutile.

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS.

Administration de l'Urbanisme
et de l'Aménagement du Territoire.

Province du Brabant.

210/FL/20

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE SUR UNE DEMANDE
DE PERMIS DE LOTIR.

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

Vu la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

Vu l'arrêté ministériel du 6 février 1971 portant délégation des pouvoirs du Ministre en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les fonctionnaires délégués;

(1) Vu la demande introduite par M. Compagnie de Promotion et relative au lotissement d'un bien sis à NIVELLES cadastré section E n°s 332b, 333d, 345b, 347a, 249b, 350b, 354, 355b, 356b, 364b, 344d, 365c

(1) Vu la demande introduite par M. tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le n° par décision du / du Collège des Bourgmestre et Echevins de / à M. et relatif à un bien sis à / N° / cadastré section

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien qu'un plan particulier d'aménagement prévu par l'article 17 de la loi susdite et approuvé par arrêté royal du

EMET L'AVIS SUIVANT :

Avis favorable sous réserve de tenir compte :

- 1) des impositions fixées par la ville dans sa lettre du 27 mars 1973;
- 2) des observations émises par l'administration des Routes dans sa note du 5/12/1972, réf. BX2/37g-759.003, dont photocopie ci-jointe;
- 3) des remarques ci-après :
 - a) le rapport P/S net ne pourra pas dépasser 1. Comme le P/S/ des 8 blocs à appartements est déjà égal à 1, il y aura lieu de réduire la superficie ou la hauteur de certains immeubles. En effet, le projet prévoit "en plus" l'aménagement d'un centre social de 600m² et d'une zone commerciale de 900m²;
 - b) les candidats-bâtisseurs prévoient dans leurs plans de bâtisse des places de parage en nombre suffisant conformément aux directives de la circulaire n°59 du 17 juin 1970;
 - c) sous réserve de tenir compte de la remarque a) ci-avant, les indications et les prescriptions figurant sur le plan modificatif n° 001/A sont d'application.

Bruxelles, le 18 - 6 - 1973

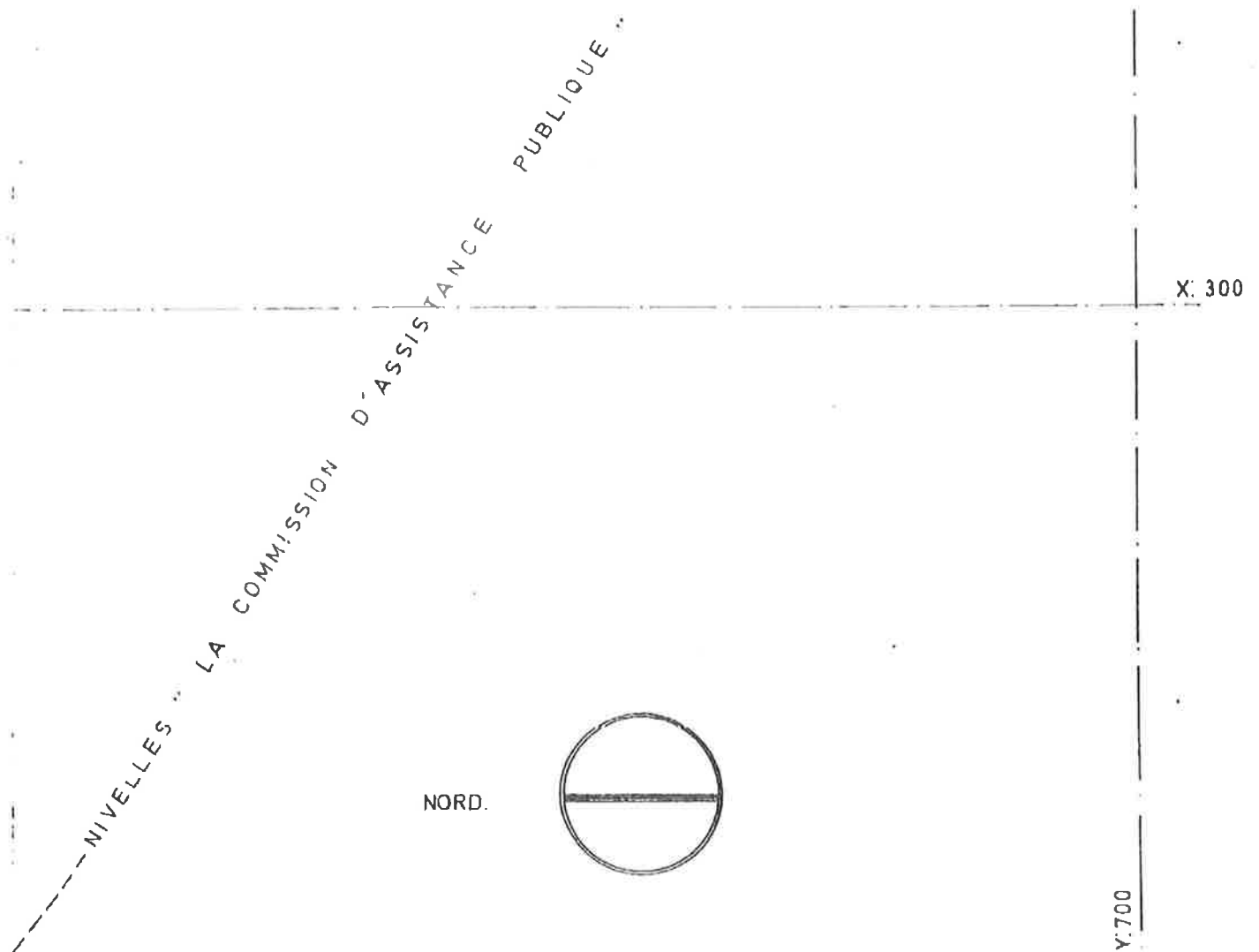
Pour le Ministre,
Le Directeur



(1) Supprimer les alinéas inutiles.

U.-2

H. VAN NOOTEN.



REMARQUES:

1. LE TRACE DES VOIRIES EST INDICATIF
IL SERA ETABLI DEFINITIVEMENT LORS DU LEVE EXACT DES COURBES DE NIVEAUX
2. LES SUPERFICIES ET LES DIMENSIONS DE CHAQUE BLOC ONT UNE TOLERANCE DE 10%,
SANS POUR AUTANT QUE LE TOTAL DE LA SUPERFICIE CONSTRUITE NE DEPASSE 87900 m²
3. POUR LES CIRCULATIONS VOIR PLAN N° 004 MOD^{III}

VILLE DE NIVELLES

Domaine de Willambroux
PLAN MODIFICATIF

AU

PLAN DE LOTISSEMENT 001
du 31 mars 1966

PLAN TERRIER - IMPLANTATION

LE 21 AOUT 1972

DOSSIER N° 175
PLAN N° MOD^{III} 001/A
ECHELLE 1/500



VILLE DE NIVELLES
DOMAINE DE WILLAMBROUX
PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES
Relatives au plan n° MOD^{tif} 001 du 21 août 1972.

Art. I DESTINATION

a) Zone résidentielle

Zone de construction d'immeubles à appartements multiples, réservés exclusivement à la résidence, garages privés et locaux d'utilité publique.

b) Zone commerciale

Uniquement à l'emplacement indiqué au plan.

Seul le commerce et les activités suivantes pourront s'installer : épicerie, boucherie, coiffure, articles d'électricité, librairie, papeterie, journaux, boulangerie - pâtisserie, droguerie, grand magasin, à l'exclusion de tout commerce bruyant ou nauséabond.

c) Zone de construction d'utilité publique

Réservée à la construction d'un complexe social, éducatif et culturel répondant aux desiderata de la ville de Nivelles.

Art. II IMPLANTATION

Telle que figure au plan.

Art. III GABARIT

Suivant les indications reprises au plan.

Art. IV TOITURE

Plate-forme.

Art. V ESTHETIQUE GENERALE

D'une manière générale, la tonalité dominante de l'ensemble sera claire, et il sera fait usage modéré de tonalités vives.

Art. VI ESPLANADE

- a) Les voiries et le tiers des esplanades accessibles recevront un revêtement sombre (asphalte etc. ...).
Le reste sera traité avec un matériau brut de couleur claire.

- b) Le quart au moins des esplanades sera agrémenté de parterres de fleurs ou de plantations basses dont la composition s'intégrera à l'ensemble.
- c) L'éclairage de la voie publique sera étudié de manière à assurer la visibilité sans nuire à l'esthétique générale.
En ce qui concerne la zone commerciale du plan la publicité et l'affichage sont autorisés dans le respect du règlement communal sur la bâtisse en la matière.

Art. VII GARAGES - PARKING

Situés comme figurant au plan.

Art. VIII PARC PRIVE

Cette zone est réservée exclusivement à l'établissement d'un parc de verdure avec jeux d'enfants, terrains de sports, etc...
Il restera en tout temps la propriété en indivision forcée de tous les propriétaires des appartements de l'îlot.

Art. IX

Sur proposition du Collège Echevinal, Monsieur le Ministre des Travaux Publics et de la construction peut accorder des dérogations aux présentes prescriptions.

Conditions du permis de lotir du 29 JUIN 1973 de
"COMPAGNIE DE PROMOTION".

- 1° Se conformer à l'avis n° 210 FL.20 du 8/6/73 de l'Administration Provinciale de l'Urbanisme.

Les impositions fixées par la Ville dans sa lettre du 27/3/73 sont précisées ci-après.

Pour au n° 3 a) de l'avis de l'Administration de l'Urbanisme, il y a lieu de nous transmettre un nouveau plan. Celui-ci devra prévoir uniquement de réduire la hauteur des immeubles les plus hauts.

- 2° Des observations émises par l'Administration des Routes dans sa note n° BX.2/37 G - 759003 du 5/12/72.

Le lotisseur devra nous fournir la preuve qu'il a satisfait aux observations de l'Administration des Routes, en accord avec cette dernière et dès le début en ce qui concerne notamment le 2°) et le 3°) de la note.

- 3° Se conformer aux indications et prescriptions urbanistiques figurant au plan OO1/A du 21/8/72 sauf pour les prescriptions ci-après qui seraient en contradiction avec ces dites prescriptions

- 4° Pour l'ensemble du lotissement, il doit y avoir au maximum 60 % de logements sociaux.

On entend par logements sociaux, les logements qui correspondent aux conditions en vigueur pour les primes de l'Etat et les prêts par les comptoirs agréés par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite.

- 5° Le complexe culturel, éducatif et social prévu, devra être réalisé par le lotisseur et ensuite cédé gratuitement, en état de fonctionnement, à la Ville. Il sera érigé au plus tard quand 50 % des logements de l'ensemble du lotissement seront terminés.

Le complexe comprendra au minimum : une classe gardienne, une classe primaire, une garderie d'enfants, un local administratif pour permanence et consultations sociales et une salle de réunions et de culture.

Une convention à établir entre la Ville de Nivelles et le lotisseur devra être établie en vue de déterminer les détails techniques de cette construction.

L'approbation de cette convention sera indispensable préalablement à la délivrance des autorisations de bâtir pour les 50 autres % du lotissement.

Si, à ce moment, aucun accord n'a été réalisé, le Collège Echevina peut refuser les autorisations de bâtir du reste du lotissement.

L'ensemble du lotissement prévoit 986 logements. 50 % est donc 493 logements.

- 6° Les voiries d'accès et tout ce qui se trouvera à l'intérieur du complexe (voiries, égouts, distribution d'eau, piétonniers, éclairage public, espaces verts, parkings, jeux, etc...) resteront en tout temps propriété en indivision forcée des acquéreurs des appartements, lesquels en auront toujours la charge, l'entretien et toutes les responsabilités prévues dans le code civil (y compris ceux du complexe social, éducatif et culturel).

Il ne pourra être question à aucun moment que ces équipements soient repris par la Ville de Nivelles.

Toutes ces conditions ainsi que celles qui suivent, doivent être reprises dans les actes de vente des appartements.

La surface de ces équipements à établir par bloc correspondra à la division par phase figurant sur le plan 001/A du 21/8/72.

- 7° Il y a lieu de nous soumettre, avec chaque demande de bâtir, un plan complet de l'équipement réalisé par phase (voiries, égouts, distribution d'eau, piétonniers, éclairage public, espaces verts, parkings, jeux, etc...).

Toutes les canalisations d'électricité, de téléphone, etc... doivent être souterraines.

Ce plan devra permettre au Collège de juger si les conditions nécessaires sont respectées, à savoir :

- largeur et composition pour l'accès des pompiers et des véhicules d'immondices;
- largeur et composition du revêtement et des fondations en ce qui concerne la voirie;
- voir si le \varnothing des égouts et des conduites d'amenées d'eau est suffisant;
- voir si les luminaires d'éclairage public donneront un éclairage suffisant; etc...

Au moment de chaque demande de bâtir, le Collège Echevinal pourra imposer d'autres conditions dans le domaine de l'équipement intérieur s'il juge nécessaire de devoir l'imposer.

- 8° Dans les 2 mois de la délivrance du permis de lotir, le lotisseur devra établir et soumettre à l'approbation du Collège Echevinal un plan complet des plantations, jardins, parkings, espaces verts, jeux, etc..., pour l'ensemble du lotissement.

Le Collège Echevinal pourra faire apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaire.

Le plan s'inspirera des éléments suivants :

"Il est souhaitable qu'un complexe d'immeubles de cette importance dispose de jardins bien tracés, dont les surfaces plantées et engazonnées soient aussi étendues que possible, sans empiéter sur les espaces indispensables à la circulation et au stationnement.

Les "esplanades" qui entourent les bâtiments devraient être aménagées en jardins et les plantations à y introduire, peuvent, sans inconvénient, atteindre 2 à 3 M., voir même 5/6 M. et plus pour quelques groupes ou sujets isolés.

Les jardins doivent comprendre aussi bien des promenades, des coins de repos intimes aux expositions variées (ensoleillement, ombre, vent, etc...) que des emplacements de jeux et de sports. Ceux-ci sont placés autant que possible ni trop près des immeubles, ni trop près des coins de repos, afin d'en préserver la tranquillité.

Au lieu d'être une dispersion sans logique, la répartition des essences dominantes (arbres, conifères, etc...) devrait être conçue selon les principes de composition des jardins paysagers.

De cette manière, on crée, à partir des immeubles, des vues et perspectives en tenant compte des avant-plans et des fonds de décor. De même, certaines pelouses seraient avantageusement dégagées afin de donner plus d'ampleur aux jardins."

- 9° Dans les endroits figurés au plan comme réservés aux commerces et uniquement dans ses endroits, les commerces suivants pourront s'y installer et à l'exclusion de tout autre : épicerie, boucherie, coiffure, articles d'électricité, librairie, papeterie, journaux, boulangerie-pâtisserie, droguerie.

- 10° En ce qui concerne les conséquences hors lotissement de l'équipement, le lotisseur devra :

- a) aménager les parties du Vieux chemin de Seneffe reprises dans les dimensions prévues au plan du lotissement avec cession à la Ville de la voirie ainsi aménagée. Il s'agit de l'entièreté du chemin pour les parties touchant à la 6ème phase et à la 7ème phase.
- b) Le reste du Vieux chemin de Seneffe, c'est-à-dire le tronçon compris entre l'extrémité de la 6ème phase et le début de la 7ème phase et le tronçon compris entre l'extrémité de la 7ème phase et le carrefour du Vieux chemin de Seneffe avec le chemin de la Procession, sera aménagé.

Ces travaux consisteront à la réalisation d'une voirie de 6 M. de large avec bordures et enrobés denses de 10 à 12 cm sur pavés.

Lors des demandes de bâtir des différentes phases, le Collège Echevinal décidera du moment où ces travaux devront être réalisés.

- c) En ce qui concerne l'eau potable, il y a lieu de placer une conduite depuis la conduite mère, se trouvant côté Shopping Center de la R.N.6, jusqu'à l'entrée du lotissement.

Cette conduite devra être placée en accord avec le Ministère des Travaux Publics - Administration des Routes - et ensuite cédée à la Ville de Nivelles.

Si l'alimentation de certains blocs (6è et 7è phase) est envisagée par le Vieux chemin de Seneffe, le lotisseur devra placer à ses frais une conduite de section suffisante dans le Vieux chemin de Seneffe et dans le chemin de la Procession jusqu'au faubourg de Mons.

Au plus tard dans les 3 mois de la délivrance du permis de lotir, le demandeur devra établir et soumettre à l'approbation du Collège Echevinal un schéma, avec note de calcul justificative, de la distribution d'eau de l'ensemble du lotissement.

Les acquéreurs des différentes phases devront, lors des demandes de bâtir, respecter ce schéma surtout au point de vue section car, dans ce domaine, certaines phases sont dépendantes des autres.

- d) Egouttage : Lorsque la Ville de Nivelles aménagera ou voûtera le ruisseau Samiette dans sa partie comprise entre la R.N.6 et la rue Ste Barbe, le lotisseur devra intervenir dans ces travaux ainsi que les propriétaires des terrains situés en face dans une proportion à déterminer par le Collège Echevinal.

En attendant, le lotisseur pourra utiliser le ruisseau après passage préalable par une fosse septique pour toutes les eaux usées.

Au plus tard dans les 3 mois de la délivrance du permis de lotir, le demandeur devra établir et soumettre à l'approbation du Collège Echevinal un schéma, avec note de calcul justificative, de l'ensemble de l'égouttage du lotissement (tant des bâtiments que des voiries, parkings, etc...). Les acquéreurs des différentes phases devront, lors des demandes de bâtir, respecter ce schéma surtout au point de vue section car, dans ce domaine, certaines phases sont dépendantes des autres.

- 11° Les réclames de quelque nature qu'elles soient sont prosrites, de même que toute construction pouvant nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique.

Cependant, en ce qui concerne la zone commerciale du plan, la publicité et l'affichage sont autorisés dans le respect du règlement communal en la matière après autorisation préalable du Collège Echevinal.

De toute façon, ne seront autorisées que les réclames apposées sur le bâtiment commercial auquel elles se rapportent et occuperont au maximum 30 M2 sur les pignons latéraux et 20 M2 sur les pignons à front de rue.

Les procédés publicitaires formés par des tubes luminescents ou analogues sont autorisés lorsqu'il s'agit de procédés publicitaires à caractères artistiques ou de lettres découpées, à condition qu'ils soient harmonisés à la façade.

La publicité ne peut causer aucune gêne aux usagers de la voie publique ni aux occupants des immeubles environnants.

- 12° Entretien extérieur. - Les travaux d'entretien extérieur devront se faire suivant des normes prévues dans les actes de vente, dans le but de créer un ensemble toujours homogène au point de vue aspect extérieur.

A cet effet, il est interdit de faire sécher des vêtements sur les balcons des façades vue de l'autoroute, du contournement Sud et de la R.N.6.

En outre, il y a obligation de placer des bacs à fleurs à la façade principale et de les garnir de fleurs naturelles chaque année même dans le cas où la Ville de Nivelles ne distribuerait plus gratuitement ces plantes.

Bien qu'il s'agisse d'une propriété privée, la Ville de Nivelles se réserve le droit - pour des motifs esthétiques - d'intervenir pour faire respecter ces prescriptions.

- 13° Entretien des espaces verts. - Tous les espaces verts seront
ensemencés, plantés et entretenus
d'une manière régulière et harmonieuse.

A défaut d'entretien régulier, la Ville de Nivelles pourra y pourvoir d'office, aux frais de l'ensemble des propriétaires, après avertissement par lettre recommandée.

- 14° Antennes. - Les antennes de radio ou de T.V. ne peuvent servir
de support à aucune sorte de publicité. Elles
doivent être groupées sur un mât formant antenne collective
par bloc.

- 15° Eau potable. - Dans chaque bloc, il devra y avoir par raccordement
un compteur général avec by-pass et des compteurs
individuels par appartement.

Ces différents compteurs seront placés par le demandeur à ses frais suivant des normes à établir par le Collège Echevinal.

- 16° Les différentes conditions du permis de lotir doivent être
stipulées dans les actes de vente des différentes phases.

Le Collège Echevinal se réserve, lors de chaque demande de bâtir, d'imposer des conditions complémentaires nécessaires.



210/FL/20
(u/07/73)

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE

DIRECTION GÉNÉRALE
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DU LOGEMENT

Wavre, le

14 JUL. 1993

DIRECTION DE WAVRE

MACKELBERT, de SALLE, ANTOINE,
BRICART, LEVERT & ENGLEBERT
Association d'Avocats
A l'attention de Monsieur LEVERT
Avenue Clémentine, 3

1060 BRUXELLES

V/Réf. : COO260593/

N/Réf. : 210/FL/20/AR/SW

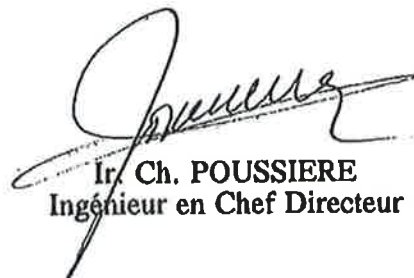
Objet : DOMAINE DE WILLAMBROUX

Monsieur,

Votre lettre du 26 mai 1993 a retenu ma meilleure attention.

Si aucune garantie financière n'a été fournie, et si les travaux de voirie hors lotissement n'ont pas été réalisés, le permis de lotir délivré le 11 juillet 1973 peut-être considéré comme périmé pour la partie restante.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Ir. Ch. POUSSIÈRE
Ingénieur en Chef Directeur

P.S. : copie de la présente est envoyée pour information au Collège de NIVELLES.



