



*Extrait du registre aux délibérations du Collège communal.*

*Séance du 09 décembre 2022*

*Séance à huis-clos*

**Objet :** N° 2 - Service Urbanisme – Notification de division - section de ZÉTRUD-LUMAY, Chaussée de Tirlemont - dossier n°ND 34/2022

**Présents :** *Monsieur Jean-Luc MEURICE, Bourgmestre;*  
*Madame Ludivine HENRIOULLE, Monsieur Olivier DEBROEK, Madame Bénédicte DELMEZ, Monsieur*  
*Humbert DUBOIS, Monsieur Marc-Antoine BOUCHER, Echevins;*  
*Madame Marie-Louise HOUART, Présidente du C.P.A.S.;*  
*Monsieur Jonathan PIRET, Directeur général.*  
**Excusés :** *Madame Bénédicte DELMEZ, Echevins;*

*Le Collège communal,*

Vu le Code de développement territorial (CoDT) et notamment l'article D.IV.102 ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu la demande de division d'un bien introduite par Notaires associés Thibaut - Eléonore van DOORSLAER - NELIS, dont les bureaux se trouvent : Avenue des Commandants Borlée, 9 à 1370 JODOIGNE ; pour un bien sis Chaussée de Tirlemont à 1370 Zétrud-Lumay et Cadastré : Division 10, section C numéro 149D ;

Considérant que le terrain divisé appartient à [REDACTED] ;

Considérant que les parcelles sont situées en Zone agricole soit ± 28 ares et Zone d'habitat à caractère rural soit ± 24 ares au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par AR du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande porte sur la création de 2 lots

Lot 1 : ( en rose) 21 ares 80 centiares en zone d'habitat à caractère rural & zone agricole, non bâti. Destiné à la construction d'une habitation ;

Lot 2 : ( en jaune) 25 ares 65 centiare en zone d'habitat à caractère rural & zone agricole , non bâti. Destiné à la construction d'une habitation ;

Considérant que les terrains se trouvent dans le périmètre du Schéma de Développement

Communal (SDC) n°25048-SSC-0001-01 adopté le 6/12/2016 par le Conseil Communal et entré en vigueur le 11/04/2017 ; qu'ils sont affectés en zone de densité très faible au SDC, qu'il y est prévu des parcelles de 12 ares minimum par logement ;

Considérant que les dispositions du Schéma de Développement Communal sont respectées ;

Considérant que les terrains sont situés à +/-10 mètres d'un axe de ruissellement rouge qu'il y aura lieu de prendre en compte la circulaire relative à la construction en zone inondable ;

Considérant que le plan de division proposé par Monsieur Luc Libert géomètre expert indique la présence d'un réseau d'égouttage ;

Considérant que la division n'est pas soumise à permis d'urbanisation au regard de l'article D.IV.2 du CoDT ;

DECIDE à l'unanimité

**Article 1 :**

D'émettre un avis favorable sur la division proposée.

Qu'il y aura lieu de prendre en considération l'axe de ruissellement dans la demande de permis d'urbanisme.

Cette division ne préjuge en rien en vue d'un éventuel accord sur la délivrance d'un futur permis d'urbanisme.

**Article 2 :**

La présente décision sera transmise à Notaires associés Thibaut - Eléonore van DOORSLAER - NELIS, dont les bureaux se trouvent : Avenue des Commandants Borlée, 9 à 1370 JODOIGNE.

Par le Collège communal:

Le Directeur général,  
s/ Jonathan PIRET

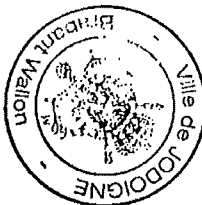
Le Bourgmestre,  
s/ Jean-Luc MEURICE

Pour extrait conforme :  
Jodoigne, le 12 décembre 2022

Par Ordonnance :

Le Directeur général,

Jonathan PIRET



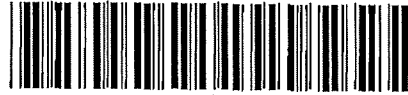
Le Bourgmestre,

Jean-Luc MEURICE

Jodoigne, le 20 septembre 2022

**Maître Thibaut van DOORSLAER**  
Avenue des Commandants Borlée, 9  
1370 Jodoigne

Service Urbanisme  
Nos réf : E.R./UAT 392/2022  
Vos réf : 22-00-9687/001-CF  
Agent traitant : Mathilde BERGER  
Téléphone : 010/ 81.99.40  
Mail : [mathilde.berger@jodoigne.be](mailto:mathilde.berger@jodoigne.be)



TV0028577

Urbanisme

Par courrier simple

#### INFORMATIONS NOTARIALES

Articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du développement territorial

**Maître Thibaut van DOORSLAER,**

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 16/09/2022 relative à un bien sis à **Chaussée de Tirlemont à 1370 Zétrud-Lumay**,  
Parcelle cadastrale: **Division 10, section C numéro 149D** et appartenant à [REDACTED]

[REDACTED], nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.97 et D.IV.99 du Code du développement territorial:

*Le bien en cause:*

1. est situé en **Zone d'habitat à caractère rural (45.8 %) et Zone agricole (54.2 %)**, 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.
2. est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :
  - Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme);
  - Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme);
  - Guide régional sur les bâtisses en site rural (RBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme); Néant
  - Guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (GCB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme); Néant
3. n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local
4. est situé en zone de régime d'assainissement
  - collectif : station d'épuration collective; existante / ~~non existante~~.P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>);

- autonome (périmètre reconnu / zone agricole) au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>) ; Néant

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 (péremption du permis de lotir) ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande;

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;

A notre connaissance,

- le bien **n'est pas** situé dans une zone à risque d'aléa au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 4 mars 2021;

- le bien **est** situé à proximité d'une zone d'aléa d'inondation élevé (axe sur la Chaussée de Tirlemont) ;

- le bien **n'est pas** repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine);

- Patrimoine – Biens Classés et zones de protection:
  - le bien **n'est pas** concerné par un monument classé; un site classé, un ensemble architectural classé; un site archéologique classé et **n'est pas** concerné par une zone de protection.

- le bien **est** concerné par une carte archéologique;

- le bien **est** situé le long: d'une voirie régionale gérée par le SPW - Direction des routes (Av. de Veszprém 3 à 1340 Ottignies LLN). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné;

- le bien **n'est pas** situé dans un périmètre de rénovation urbaine (Arrêté du Gouvernement wallon du 23 juillet 2015 – centre de JODOIGNE);

- le bien **n'est pas** exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;

- le bien **n'est pas** situé dans un des périmètre inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;]

- le bien **n'est pas** repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisations urbaines visées respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;

- le bien **n'est pas** concerné par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni par une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés;

- le bien **n'est pas** repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques);
- le bien **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;
- le bien **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;
- le bien **n'est pas** situé à proximité d'un site Natura 2000;
- le bien **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;
- à notre connaissance, le bien **n'est pas** frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes);
- Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- le bien **n'est pas** grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres;
- le bien **n'est pas** soumis à un droit de préemption;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau;
- le bien **n'est pas** un lot de fond;
- le bien **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 bien a un schéma de développement communal.

#### **REMARQUES:**

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâ-

timents, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

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.

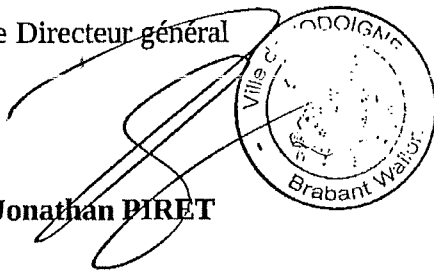
Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

Pour l'instant la Commune de JODOIGNE ne dispose pas de guide communal d'urbanisme mais celui-ci est à l'étude et le présent courrier ne préjuge en rien de son contenu.

Pour le Collège communal,

Le Directeur général

**Jonathan PIRET**



Le Bourgmestre,

**Jean-Luc MEURICE**