

Genappe le

04 DEC. 2025



Maître DELFORGE Marie-Julie
Rue de la Gendarmerie, 10
1380 Lasne



IMIO011147000022264

Nos références à rappeler
URB/877.5-25.415/iv/1649

Votre lettre du
03 novembre 2025

Vos références
532/MJ

Entrée n°
E44210

OBJET : Renseignements Urbanistiques : 877.5-25.415
Bien sis : 1470 Baisy-Thy, rue Tabaral, 11
Cadastré : Division 2, section F n°391C
Appartenant à

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 04 novembre 2025 relative à un bien sis à 1470 Baisy-Thy, rue Tabaral, 11 cadastré Division 2, section F n°391C et appartenant à nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles DIV.76 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Le bien en cause :

1° se trouve en Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par Arrêté Royal du 1^{er} décembre 1981 ; (+ prescriptions applicables pour le bien : voir les articles D.II.24 et suivants du Code) ;

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme :

- le Guide Régional sur les bâtisses applicables aux zones protégées en matière d'urbanisme (articles 393 à 403) ;
- le Guide Régional d'Urbanisme sur les bâtisses en site rural (articles 417 à 430) ;
- le Guide Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 435 à 441) ;
- le Guide Régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/416) ;

3° est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ... ;

4° est situé en

- au regard d'un schéma de développement pluricommunal ;
- en zone Villages ruraux-Résidentiel villageois au regard d'un schéma de développement communal adopté le 31 janvier 2017 et entré en vigueur le 13 mai 2017 (SDC) ;
- en zone au regard d'un schéma d'orientation local (SOL) approuvé le ... et modifié le ... ;
- en zone au regard d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;
- en zone au regard d'un projet de schéma de développement communal (SDC) ;
- en zone au regard d'un projet de schéma d'orientation local (SOL) ;
- concerné par un règlement communal relatif à la conservation de la nature, à la préservation et l'amélioration du maillage écologique et de la biodiversité approuvé par le Conseil communal en séance du 27/08/2024 ;
- en zone au regard d'un projet de guide communal d'urbanisme ;

➤ est situé dans un permis d'urbanisation non périmé, réf.11/FL/42 délivré en date du 02.10.1976 et ce, pour la création de 3 lots ;

~~5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);~~

6° est :

a) situé dans un périmètre :

- ~~➤ de site à réaménager ;~~
- ~~➤ de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE-Sucrierie);~~
- ~~➤ de remembrement urbain ;~~
- ~~➤ de revitalisation urbaine ;~~
- ~~➤ de rénovation urbaine du « Centre Ville 2 » arrêté le 20 mai 2022 ;~~
- ~~➤ de rénovation urbaine ;~~

~~visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code;~~

~~b) inscrit à l'Inventaire du régional du Patrimoine pastillé / non pastillé visé à l'article D.32 du Code wallon du patrimoine, référence :***;~~

~~c) classé en application de l'article D.12 du Code wallon du patrimoine, référence :****;~~

~~d) situé dans une zone de protection visée à D.16 du Code wallon du patrimoine, référence :****;~~

~~e) localisé dans une zone figurant sur la carte archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du patrimoine;~~

~~f) repris à l'Inventaire des Sites du Brabant wallon;~~

7°

➤ Bénéficiera prochainement d'un équipement collectif d'épuration des eaux usées – Station d'épuration de Baisy-Thy

➤ bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux (cet équipement est toutefois à **confirmer ou infirmer** par les sociétés distributrices. Les équipements ou renforcements éventuels sont à charge du constructeur ou lotisseur),

7°bis le bien est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique :

➤ en zone d'assainissement Collective (cfr <http://www.spge.be>);

8°

- à notre connaissance, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs. Le demandeur prendra ses renseignements auprès du géoportail du Service Public de Wallonie.

On relève néanmoins :

➤ que l'AFCN a relevé la présence de radon dans certaines parties du territoire de Genappe ; le bien ne semble pas concerné. Il s'agit d'une indication cartographique grossière. Seul un test effectué par l'Agence fédérale des Contrôles nucléaires peut informer sur la situation réelle – lien : <http://afgn.fgov.be> ;

~~➤ la présence d'un aléa d'inondation (faible, élevé, très élevé) par débordement de cours d'eau ;~~

~~➤ que le bien se trouve à proximité d'une zone à risque d'érosion et de ruissellement d'après les données cartographiques d'ERRUISSOL (érosion-ruissellement-sol) ;~~

~~➤ VEUILLEZ CONSULTER LA CIRCULAIRE MINISTÉRIELLE DU 23 12 21 ;~~

- le bien n'est pas situé dans une réserve domaniale ou agréée ;

- le bien n'est pas situé dans une réserve forestière ;

- le bien n'est pas situé dans un site Natura 2000 ;

- à notre connaissance, le bien ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ;

- le bien n'est pas concerné par une zone humide d'intérêt biologique ;

au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;

9° est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

10° Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens du Décret du 1^{er} mars 2018 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 relatif à la gestion des sols : cfr <https://bdes.wallonie.be/portal/>,

11° **Autres renseignements relatifs au bien :**

- le bien n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ;

12° Permis délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

- Permis d'urbanisme : 1977.049 – Construction d'un bungalow – 24.03.1977 ;
- Permis d'urbanisation 11/FL/42 délivré en date du 02.10.1976 pour la création de 3 lots ;
- ~~Permis d'environnement de classe 1 :~~
- ~~Permis d'environnement de classe 2 :~~
- ~~Déclaration environnementale :~~
- ~~Permis de location :~~
- ~~CU1/ CU2 datant de moins de 2 ans :~~
- ~~Certificat de Patrimoine :~~
- ~~Division de Bien :~~

13° Présence d'une voirie communale, de type servitude d'utilité publique (sentier) : non

14° Bien longé par :

- une voirie communale ;
- ~~une voirie régionale ;~~
- un plan d'alignement ;
- un ravel ;

15° Présence d'un cours d'eau :

- ~~de catégorie 3 :~~
- ~~de catégorie 2 :~~
- de catégorie 1 :

16° le bien n'est pas situé dans une zone de prévention ou de surveillance d'un captage d'eau (Vivaqua) ou InBW (Gémioncourt ou les sources de la Dyle à Houtain-Le-Val) ;

17° nous n'avons pas connaissance d'une infraction.

Toutefois, l'absence de constat d'infraction urbanistique dans un procès-verbal n'exclut pas l'existante d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour une obtenir une information précise à ce sujet.

- ~~un Procès-verbal d'urbanisme a été dressé le pour à l'encontre de~~
- ~~un avertissement préalable a été notifié en vertu de l'article DVII.4 du Code ;~~

18° le bien pourrait être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a donc lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (FLUXYS : avenue des Arts 31 à 1040 BRUXELLES, VIVAQUA : bld de l'Impératrice 17-19 à 1000 BRUXELLES, InBW : rue de la Religion 10 à 1400 NIVELLES, PROXIMUS, rue Marie-Henriette 60 à 5000 NAMUR, InBW, Rue Emile François 27 à 1474 Ways) – Lien utile : <https://klim-cicc.be> – portail KLIM-CICC.

En vertu de l'art. 12 de la loi du 24/12/1996 et de l'art. 433 du code des impôts sur les revenus, le notaire est tenu d'adresser directement, au Directeur financier, par voie recommandée, sa demande relative aux taxes qui resteraient dues pour le bien cité en objet.

Nous vous remercions de bien vouloir verser la somme de 151,09 EUR (1,09 EUR de frais de timbre inclus), en faveur du compte **IBAN BE64 3401 5130 2052 BIC : BBRUBEBB** de la Ville de Genappe avec la mention **877.5-25.415 - 1649** représentant les frais occasionnés par la recherche de ces renseignements.

Nous vous prions d'accepter, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Par Ordonnance
La Directrice Générale

M. TOCK

Chef de service : Elise FLEMAL
Gestionnaire de dossier : Isabelle Vermeiren Tel. 02 71 42.26



Le Bourgmestre,

G. COURONNE

Référence UW : N202500417