

Envoi normalisé

**Urbanisme**

T 067 88 22 65

urbanisme@nivelles.be

Le 9 juillet 2026.

**MY NOT srl**

**Notaires associés**

Allée du Bois de Bercuit 14

1390 Grez-Doiceau

**OBJET : INFORMATIONS URBANISTIQUES - Art. D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT**  
**Thines, vieux chemin de Thines 1 - NIV VII, section A, parcelles n°8C et 9D**  
**Vos références : 2230296-6/BIDDIT Adjudication sur folle enchère**

↓

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 19 mai 2026 relative à un bien sis à 1402 Thines, vieux chemin de Thines 1, cadastré division VII, section A, parcelles n°8C et 9D, 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 agricole au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1<sup>er</sup> décembre 1981 dont les prescriptions applicables sont : (article D.II.36 du Code) :  
« § 1<sup>er</sup>. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique. Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants. § 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que : 1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées

*par le Gouvernement ; 2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture. § 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3. Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent. » ;*

- dans un périmètre d'intérêt paysager dont les prescriptions applicables sont :  
« Art. R.II.21-7. Le périmètre d'intérêt paysager vise à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage.

*Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage bâti ou non bâti. » ;*

- 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 : n'est situé dans aucun périmètre d'application ;
- 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<sup>er</sup> 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) est 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
- Nous vous invitons à contacter ORES quant aux capacités électriques disponibles pour tout projet.

- selon le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Senne :
  - est situé en zone de régime d'assainissement autonome ;

- 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<sup>er</sup> 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 en zone (parcelle 9D) et à proximité d'une zone (parcelle 8C) à risque d'aléa d'inondation faible par débordement ;
  - en zone (parcelle 8C) et à proximité d'une zone (parcelle 9D) 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 (parcelle 8C) et à proximité (parcelle 9D) d'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 restent valables 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<sup>er</sup> janvier 1977 :
  - permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 15 février 1994 visant la transformation d'une habitation ;
  - permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 20 avril 1999 visant le renouvellement des couvertures des toitures des annexes de l'immeuble ;
  - permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 2 mai 2017 visant l'aménagement d'un logement dans une grange (parcelle 220E) ;
- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme classé sans suite PU 318/13 visant la régularisation d'une piscine intérieure ;



- a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de plus de deux ans :
  - certificat d'urbanisme n°2 délivré par le Collège communal en date du 3 novembre 2014 en vue de diviser une ferme en 5 lots pour la création de logement (périmé) :
    - avis favorable à l'affectation des lots n°1, 2, 3 et 4 à des unités de logement ;
    - avis défavorable à l'affectation de la grange (lot n°5) en logement ou commerce. Celle-ci devra être affectée à une activité agricole ou para-agricole en lien avec la parcelle ;
- a fait l'objet des déclarations environnementales de classe 3 suivantes :
  - déclaration environnementale de classe 3 déclarée recevable en date du 14 octobre 2013 visant l'exploitation d'une piscine intérieure de moins de 100 m² utilisant exclusivement le chlore comme procédé de désinfection de l'eau ;
  - déclaration environnementale de classe 3 déclarée recevable en date du 16 août 2017 visant l'exploitation d'une cuve à mazout non enterrée de 7.000 litres ;
- 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<sup>er</sup>, 1° , 2° ou 7° :**

Sur base d'informations transmises au service urbanisme concernant la situation de fait en 2024, il appert qu'une verrière de liaison aurait été établie et que des logements auraient été créés sans le permis d'urbanisme requis.

Sur base d'informations transmises au service urbanisme concernant la situation de fait en septembre 2025, il appert que la piscine intérieure ayant fait l'objet de la demande de régularisation classée sans suite a été maintenue et n'est donc pas couverte par le permis d'urbanisme requis.

Ces travaux constitueraient dès lors une infraction urbanistique. Cette infraction urbanistique n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal.

### **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 ;
- n'est pas situé le long d'une voirie régionale gérée par le Service Public de Wallonie ;
  - 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°1 repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Thines ;
  - est traversé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ('La Thines' – 2<sup>e</sup> catégorie) ;
- Toutes constructions établies sur l'emprise d'un cours d'eau sont soumises à autorisation domaniale.*
- n'est pas un lot de fond.

### **REMARQUES :**

Conformément à l'article R.IV.97, les informations visées à l'article D.IV.97, 1° à 6° et 8° à 10°, sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie <https://geoportail.wallonie.be/walonmap> et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW. Les informations visées à l'article D.IV.97, 8°, sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

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<sup>er</sup> 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.,

Le Bourgmestre,

## ACTES INFRACTIONNELS

## D.VII.1

§ 1<sup>er</sup>. Sont constitutifs d'infraction les faits suivants :

- 1° l'exécution des actes et des 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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>. 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 seule 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 zone

- d'habitat vert qui n'est plus susceptible de réversibilité en application de l'article D.II.64, § 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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 érablies 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<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>.

1° 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.