



Rebecq, le **02 AOUT 2024**

Maître Nicolas LAMBERT
Rue de Tubize, 49

1440 BRAINE-LE-CHATEAU

Patricia VENTURELLI
Bourgmestre

Jean Paul DENIMAL
Echevin de la Propreté publique,
de l'Environnement, de l'Energie
et de l'Agriculture

Jean-Lou WOUTERS
Echevin des Sports et des
Infrastructures sportives

Marie-Thérèse
DEHANTSCHUTTER
Echevine de l'Enseignement et
des Infrastructures scolaires

Grégory HEMERIJCKX
Echevin de la Jeunesse, de la
Cohésion sociale et du Folklore

Patrick OPHALS
Echevin du Commerce et des
Entreprises

Marino MARCHETTI
Président du C.P.A.S.

Dimitri LEGASSE
Président du Conseil communal

Objet : Biens sis Rue des Etangs à 1430 Rebecq - Rebecq (4) section E n° 330 A, 330 D, 247 K

Vos réf. : DK/2140190-5 et 2140190-9

Nos réf. : AT/NOT/cg/2024-136

Agent traitant : Service Urbanisme - Catherine Gilmont - 067/28 78 11- cu1@rebecq.be

Maître,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 03/07/2024 relative aux biens sis rue des Etangs - 1430 Rebecq, cadastrés Rebecq (4) section E n° 330 A, 330 D, 247 K et appartenant aux Consorts Kervyn de Lettenhove, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Les biens en cause :

- se trouvent :
 - pour la parcelle n° 330D : en **zone d'habitat à caractère rural** ;
 - pour la parcelle n° 330A : en **zone agricole** ;
 - pour la parcelle n° 247K : en **partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole**

au plan de secteur de Rebecq adopté par arrêté royal du 01/12/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités (pas de révision en cours) ;
Dont les prescriptions applicables pour les biens sont :

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, §3. 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 de même que 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 vers publics;

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.

Administration communale de Rebecq

Lof 4A
Lof 247K parcelle
Lof 4B
247K parcelle
+ 330D
+ 330A

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. 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

- ne sont pas soumis, en tout ou en partie, à l'application d'un guide régional d'urbanisme ;
- au regard du Schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 27 mars 2014, sont situés :
 - pour la parcelle n° 330D : en **zone à densité faible** ;
 - pour la parcelle n° 330A : en **zone agricole** ;
 - pour la parcelle n° 247K : en **partie en zone à densité faible et en partie en zone agricole**

le tout **dans un périmètre de protection de captage** dont les recommandations sont :

Densité faible : densité de 10-15 logts/ha, enrichir la qualité du cadre de vie, diversifier le découpage parcellaire, privilégier les maisons individuelles, reconversion des exploitations agricoles en logement de qualité ;

Zone agricole : respecter les prescriptions du CoDT tout en sauvegardant un maximum la qualité paysagère et écologique des lieux ;

- les parcelles ou partie de parcelles en zone agricole sont soumises au droit de préemption de la Région wallonne, aux seules exceptions reprises à l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture ;
- ne sont pas repris, à notre connaissance, dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- a) ne sont pas situés dans 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 ou D.V.13 du Code ;
- b) ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 15 du Code wallon du patrimoine ;
- c) ne sont pas classés en application de l'article 16 du Code wallon du patrimoine ;
- d) ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 21 du Code wallon du patrimoine ;
- e) ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés aux articles 13 et 14 du Code wallon du patrimoine ;
- a) les parcelles n° 247K et 330D se trouvent en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) – <http://www.spge.be>. Pour plus d'informations quant au fait que le bien soit raccordé ou non, vous pouvez vous adresser

au Service Technique via l'adresse : travaux@rebecq.be ;

Code de l'eau – Section 2 : régimes d'assainissement – Sous-section 1^{re} : Régime d'assainissement collectif

Art. R.277. § 1^{er}. [Le régime d'assainissement collectif comporte les obligations établies ci-dessous.

Toute agglomération, répondant aux critères énoncés à l'article R.286, § 2, doit être équipée d'un système de collecte.

Les communes sont tenues d'équiper d'égouts les parties d'agglomérations susvisées et situées sur leur territoire.

Les habitations situées le long d'une voirie déjà équipée d'égouts doivent y être raccordées.

Les habitations situées le long d'une voirie qui vient à être équipée d'égouts doivent y être raccordées pendant les travaux d'égouttage.] (1)(2)

§ 2. Le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du [collège communal](1).

Les travaux de raccordement, sur le domaine public, sont réalisés sous le contrôle de la commune et sont effectués par l'entrepreneur réalisant les travaux d'égouttage dans une voirie ou, lorsque l'égout est déjà posé, par les services communaux ou par un entrepreneur désigné par la commune.

➤ [En vertu de l'article D.220](1), la commune fixe la rémunération et les modalités à appliquer pour tout travail de raccordement à l'égout sur le domaine public.

➤ Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.

➤ § 3. [Lorsque l'habitation est raccordée à l'égout, l'évacuation des eaux grises et des eaux noires se fait exclusivement par le réseau d'égouttage.](3)

➤ **L'évacuation des eaux urbaines résiduaires doit se faire soit gravitairement, soit par un système de pompage.**

b) les parcelles n° 247K et 330D bénéficient 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 ;

- a) ne sont pas exposés à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- b) ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 ;
- c) ne comportent pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- ne sont pas situés en zone inondable au regard de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement (sous bassin hydrographique de la Senne) adoptée par le Gouvernement Wallon en date du 24 mars 2021 ;
- ont fait l'objet :
 - d'un permis d'urbanisation L/2008/S/02 : Kervyn de Lettenhove, le 16/01/2008 ;
 - d'une modification du permis d'urbanisation L/2008/S/02. Celle-ci porte la référence 2021/MPUR/01 et a été octroyée le 22/12/2021 pour la rectification de limite du lot 4 ;
- ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme référencé 2009/S/58 et octroyé le 29/07/2009 pour des travaux de voirie ;
- ont fait l'objet d'une notification de division référencée 2023/DIV/03 le 09/02/2023 (copie ci-jointe).

A notre connaissance, les biens concernés n'ont pas fait l'objet d'autres permis ni de dossier d'infraction.

Remarques :

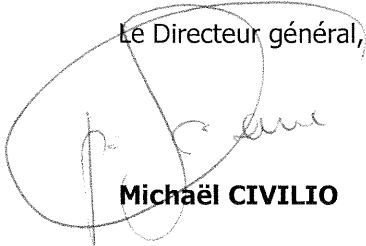
Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Le présent document 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.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Le Directeur général,



Michaël CIVILIO



La Bourgmestre, ff



Patricia VENTURELLI

SÉANCE DU 09 FÉVRIER 2023

Présents :

Madame Patricia VENTURELLI, Bourgmestre;
Monsieur Jean-Paul DENIMAL, Monsieur Jean-Lou WOUTERS, Madame Marie-Thérèse DEHANTSCHUTTER, Monsieur Grégory HEMERIJCKX, Monsieur Patrick OPHALS, Échevins;
Monsieur Marino MARCHETTI, Président du CPAS;
Monsieur Michaël CIVILIO, Directeur Général;

DIVISION 2022/DIV/03 – NOTAIRE LAMBERT – M. BARBIER, MME SIMON, MME JAUMAIN, MMES ET MM KERVYN DE LETTENHOVE – RUE DES ETANGS – DIVISION DE PARCELLES.

Le Collège,

- Vu le Code du Développement Territorial ;
- Considérant le courrier du notaire Lambert, réceptionné le 23/01/2023, relatif à une demande de division de parcelles en plusieurs lots appartenant à M. Barbier, Mme Simon, Mme Jaumain, Mmes et MM Kervyn De Lettenhove situées rue des Etangs et cadastrées Division 4 section E n°241C et 247G ;
- Considérant que le bien est situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole au Plan de Secteur de Nivelles adopté par l'Arrêté Royal du 1er septembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour les biens précités ;
- Considérant que le bien est situé en partie en zone de densité faible (10 à 15 log/ha) et en partie en zone agricole au Schéma de Développement Communal arrêté par le Conseil communal le 27/03/2014 et entré en vigueur le 02/08/2014 ;
- Considérant que les biens sont situés dans le permis d'urbanisation "ponteville - Kervyn" - 16/01/2008 et 2021/MPurb/01 - 22/12/2021;
- Considérant que l'article D.IV.102. du Code stipule :
"§ 1er. En cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, le notaire communique au collège communal et au fonctionnaire délégué, trente jours au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, le plan de division ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte. Le collège communal ou le fonctionnaire délégué notifie, éventuellement, leurs observations à titre de renseignements. Celles-ci sont mentionnées dans l'acte, de même que les mentions prévues par l'article D.IV.99, § 1er. Au besoin, ces informations sont demandées aux administrations de la manière établie à l'article D.IV.105, et, à défaut de réponse dans le délai, l'acte peut être passé. Les actes sous seing privé et les actes authentiques qui constatent ces opérations contiennent la même déclaration et les mêmes mentions. § 2. Le présent article vaut pour tout acte translatif, déclaratif ou constitutif d'un droit réel d'une partie non bâtie d'un immeuble.";
- Considérant que la division notifie que :
 - Nature de l'acte à intervenir :
 - cession de voirie à la commune de Rebecq
 - échange de parties de parcelles
 - vente des lots à bâtir
 - Les parties à diviser sont les suivantes :
 - Lot 4A: d'une contenance de 981 m² destiné à la construction d'une habitation ;
 - Lot 4B : d'une contenance de 971 m² destiné à la construction d'une habitation ;
 - zone 2 : d'une contenance de 156 m² destiné à une terre agricole ;
 - Zone à céder à la commune : 368 m² à destination d'accotement/trottoir.
- Considérant l'historique :
 - La modification du permis d'urbanisation octroyé en date du 22/12/2021 portant les références 2021/MPurb/01 et ayant pour objet la modification du périmètre extérieur et la division du lot 4 en 2 lots;
- Considérant que l'aménagement de l'espace public au droit des lots 4A et 4B, le trottoir et les places de stationnement, n'a pas été réalisé dans son entièreté car celui-ci a été pensé pour 4 lots et non 5 ;

- Considérant que la partie à céder à la commune n'est pas entièrement aménagée et qu'en cas d'octroi des futurs permis d'urbanisme pour la construction d'habitations, ceux-ci seront conditionnés à l'aménagement de l'espace public devant les lots 4A et 4B ;
Pour tous ces motifs,

décide,

de notifier, à titre de renseignements, leurs observations suivantes :

- l'aménagement de l'espace public devant les lots 4A et 4B pourrait être une condition d'octroi des permis relatif à la construction de nouvelle habitation.

Par le Collège Communal,

Le Directeur Général,
Michaël CIVILIO

La Bourgmestre,
Patricia VENTURELLI

Pour extrait conforme,
Rebecq, le 10/02/23

Le Directeur général

Michaël CIVILIO



La Bourgmestre

Patricia VENTURELLI