



Walhain, le 17 juillet 2025

N/Réf. : URB-2025/NOT/118

V/Réf. : 21-00-0447/002 - AD

Administration Communale

Notariat d'Ittre  
Rue de Baudémont, 2  
1460 ITTRE

INFORMATIONS NOTARIALES  
Formulaire – Annexe 49

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

• bien situé au **Plan de Secteur** Wavre-Jodoigne-Perwez 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité :

- **zone agricole (1B0550/00A000);**

**art. D.II.36**

*De la zone agricole.*

*§1er. 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.*

• bien non repris dans un Schéma de Développement Pluri-communal (SDP) ;

• bien non situé au SDT dans une centralité.

• bien situé au SDC (Schéma de Développement Communal adopté définitivement par le Conseil communal le 23/1/2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal à l'exception de la parcelle cadastrée ou l'ayant été Walhain (2<sup>e</sup> Division NSV) section B n°449A suite à un arrêt du Conseil d'État du 04/02/2014 ; que dès lors la

Commune de Walhain ne rentre pas dans les conditions visées à l'article D.IV;15, 1° du CoDT) (*actuellement toujours en procédure de révision*) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (*voir sur [www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal](http://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/nos-outils-en-matiere-durbanisme/schema-de-developpement-communal)*) :

- **zone agricole (IB0550/00A000);**

• **SOL Schéma d'Orientation Local (Perbais et Nil) : non**

• bien situé en - **Zone d'assainissement autonome (IB0550/00A000)** du PASH4 ; les données en lien avec l'assainissement et l'égouttage sont à revérifier auprès des services communaux car elles évoluent.

*Une information préalable à une demande de construction est dès lors impérative auprès du service urbanisme et/ou travaux de la Commune. Il y a lieu également de vérifier auprès de ces mêmes services si l'égouttage communal est ou n'est pas raccordé au collecteur menant les eaux usées vers la Station Technique d'Épuration Publique (STEP). Car en cas d'assainissement collectif non encore raccordé à une STEP ou si un égouttage prioritaire est manquant il convient de placer une fosse septique toutes eaux by-passable.*

PASH4 étant le Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 06/02/2020 (applicable depuis le 25/02/2020 MB) – modificatif suite à la phase de PASH dit « transitoire », et en cela révisant le PASH1 - Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique DYLE-GETTE AGW du 10/11/2005 (applicable depuis le 02/12/2005) (*concerne principalement Walhain-centre, Tourinnes, Lérinnes, Sart*) ;

**Assainissement autonome** : ancien ou nouveau bâtiment produisant des eaux usées/chargées, obligation de déclaration environnementale de classe III (ou si requis permis de classe II) pour l'épuration individuelle des eaux urbaines sur la parcelle en regard du Code de l'Environnement (Code de l'Eau), vérifier éventuellement que les eaux produites doivent être traitées avant rejet suivant le prescrit du Code de l'Eau ; moyennant autorisation communale et/ou provinciale.

Sur simple demande du collègue et/ou de l'InBW, le propriétaire d'un bien se doit de transmettre un plan as built des réseaux d'égouttage sur le bien et même d'office dès après la fin des travaux et avant occupation du bien. Ainsi que de communiquer toutes données (capacité réelle de la citerne d'eau de pluie placée, efficacité du drainage des eaux de pluie, usage en sanitaires, ...).

Les données ci-dessus le sont sous réserve de l'application de l'article D.II.17 §2 du CoDT en cas de schémas différents sur le bien.

De nombreuses données (permis d'urbanisation, Schéma d'Orientation Local, aléa d'inondation, etc) sont sur la cartographie en ligne du géoportail wallon, comme le précise d'ailleurs l'article R.IV.97-1 du CODT, et certains outils du territoire (SDC, etc) sont disponibles également sur notre site [www.walhain.be](http://www.walhain.be).

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption à notre connaissance SAUF suivant l'article D.VI.17 : zones et périmètres soumis au droit de préemption du CoDT.

Le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation, à notre connaissance.

**Considérant que la demande se rapporte** (pour la région de langue française) (en application du Code wallon du Patrimoine) :

• à un site – classé - site archéologique - monument - ensemble architectural - inscrit sur la liste de sauvegarde - soumis provisoirement aux effets du classement - figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ?

• à un bien immobilier - situé dans une zone de protection - repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine - relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région - repris à l'inventaire communal - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XXe siècle - visé à la carte archéologique et que les actes et travaux projetés impliquent une modification du sol ou du sous-sol du bien ?

• à un projet dont la superficie de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare ?

- ✓ bien non-inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non-classé et non soumis même provisoirement aux effets du classement du Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien immobilier non situé dans une zone de protection visée au Code wallon du Patrimoine ;
- ✓ bien immobilier non situé dans l'Inventaire Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC) ;
- ✓ bien non repris en patrimoine exceptionnel au Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non repris comme soumis provisoirement aux effets du classement au Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non repris à l'inventaire du petit patrimoine populaire en vertu du Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non repris à l'inventaire communal du patrimoine populaire au Code wallon du patrimoine ;

- ✓ bien non visé par la carte archéologique au Code wallon du patrimoine ;
- ✓ bien non visé par le Code wallon du patrimoine car projet sur < 1 Ha ;
- ✓ bien ne comportant pas un arbre/un arbuste/une haie remarquable reprise dans la liste officielle, **mais** si présences d'arbres, verger, arbustes, alignements, etc sur le bien voir si ces plantations sont à considérer comme remarquables en regard du Code (art. R.IV.4- 5,6,7,8 CoDT) ; Le bien ne comporte pas d'arbre, haie, ... remarquable, mais il y a lieu d'en vérifier leur présence éventuelle en regard de la liste officielle et également en regard du CoDT art. R.IV.4- 5,6,7,8 car la Commune n'a qu'une connaissance partielle, *en cas de doute il convient toujours de prendre contact avec [environnement@wallhain.be](mailto:environnement@wallhain.be) avant tout abattage, réduction des branches, etc* ;
- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs : l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau - l'éboulement d'une paroi rocheuse - le glissement de terrain - le karst - les affaissements miniers - le risque sismique – autre risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs ;
  - ✓ **bien situé à proximité du ruisseau (Ruisseau Le Nil (Le Hain) 3e catégorie WSP à 40m)** ;
  - ✓ **bien repris** (pour risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs) **sensiblement dans un périmètre de zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau** ;
  - ✓ bien non concerné directement par un axe de ruissellement concentré en regard de la carte d'aléa d'inondation et/ou Erruissol (il convient en cas de doute de consulter le SPW Giser) ;
  - ✓ bien non exposé à une contrainte géotechnique majeure tel que le karst au sens de l'article D.IV.57, 3., ou du moins donnée inconnue ;
- à un bien immobilier situés dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature - d'une réserve naturelle domaniale - d'une réserve naturelle agréée - d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique - d'une zone humide d'intérêt biologique - d'une réserve forestière - visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - ✓ bien immobilier non situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - ✓ bien immobilier non situé dans ou à proximité d'une cavité zone humide visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;
  - ✓ bien non repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- à la création - modification - d'un établissement présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
  - ✓ bien dont la localisation n'est pas susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
  - ✓ bien non situé à proximité d'uns site Seveso ;



#### Autres indications sur le bien, à notre connaissance :

- voir remarques, caution, conditions, charges d'urbanisme, impositions, autorisation de raccordement égouttage, etc repris dans le permis antérieur (exemple : visite pompiers avant occupation du bien, etc) ;
- N'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager ;
- N'est pas repris au sein d'un remembrement agricole ;
- N'est pas repris au sein du remembrement **urbain** ;
- N'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- N'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- Donnée BDES relative au bien ne comporte pas de données au sens de l'article relatif à la gestion des sols, une recherche plus détaillée devant si besoin être réalisée par le propriétaire sur le site internet de la BDES, à notre connaissance le bien n'a pas fait l'objet d'une pollution grave, suite à l'exercice d'une activité économique exercée ou non dans le cadre d'un établissement classé, si un permis projet « assainissement sols déchets » a été réalisé pour le bien il appartient au propriétaire d'en faire référence au Notaire instrumentant ; tout arrêté d'assainissement des sols sera communiqué et repris dans les actes ;

- Le bien n'est pas repris dans un périmètre protégé au niveau de la législation relative à la protection des eaux souterraines, il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW ;
- Le bien n'est pas dans une zone de prise d'eau ou de captage, sauf si ou repris dans liste des permis d'environnement pour prise d'eau forage. Il convient toutefois de le vérifier auprès du SPW.
- Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE (toutefois une vérification sera nécessaire) ;

#### **PERMIS :**

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 01/01/1977 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;
- Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une déclaration de classe 3 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun projet d'assainissement ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis voirie ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun autre dossier ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de location ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune division ;
- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucune infraction urbanistique ;

Si un agent constatateur communal est dédié aux questionnements en la matière, il appartient toujours au propriétaire d'un bien de démontrer qu'il possède les autorisations des actes et travaux réalisés sur le bien.

Le CoDT instaure une présomption de conformité urbanistique pour **certains** infractions d'actes ou de travaux. Il convient toutefois au propriétaire de fournir toutes preuves nécessaires pour rencontrer le prescrit du Code.

Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été encodée dans la parcelle, toutefois vérifier cette donnée auprès de [logement@walhain.be](mailto:logement@walhain.be) ou auprès du SPW Département du Logement Sv salubrité-Logements rue des Brigades d'Irlande 1 5100 Jambes [salubrite.logement@spw.wallonie.be](mailto:salubrite.logement@spw.wallonie.be).

La mention indiquant qu'aucun permis/certificat n'a été délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 se fonde également sur un archivage et encodage actuellement encore partiel des documents et données communal.

Informations complémentaires pour les projets situés sur un bien ayant été inondé (non limités aux inondations de juillet 2021) : « Évaluer les conséquences concrètes qu'une inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré a pu avoir sur le bien objet de la demande de permis, que le bien soit localisé ou non dans un périmètre d'aléa d'inondation afin de permettre aux autorités compétentes de statuer sur les demandes de permis exposées à un risque. » (Voir Circulaire du 23.12.2021 en annexe ou sur simple demande ou sur le site web communal)

Délibération du Conseil communal du 28 septembre 2021 : Gel des projets immobiliers en écart au Schéma de structure communal et/ou localisés dans des zones d'intérêt en matière de gestion des eaux de ruissellement ou d'inondations. - Voir délibération complète en annexe ou sur simple demande.

Toutes charges d'urbanisme et/ou impositions-conditions reprises dans un permis délivré pour le bien et qui n'auraient pas encore été réalisées le doivent dans les plus brefs délais ; moyennant communication préalable avec le service [urbanisme@walhain.be](mailto:urbanisme@walhain.be) et ce obligatoirement avant d'entamer leurs réalisations. Cela concerne le plus souvent des impositions de trottoir, plantations, etc.

**Sentier et Chemin vicinaux** (Atlas et Nouveau décret d'application depuis 1<sup>er</sup> avril 2014 sur la « Voirie Communale »)

Présence d'un sentier ou chemin dans la parcelle ou en bordure, au vu de l'Atlas des sentiers et chemins vicinaux et modifications éventuelles : **Chemin n°47 correspond au chemin aux pommiers.**

*La donnée reprise ici tente de superposer l'Atlas et ses modificatifs avec notamment les cartes de remembrement agricoles, les Jugements pris par un Juge de Paix, etc ; dès lors si il n'est pas retrouvé ces types de documents de modification/suppression de sentiers ou chemins repris sur l'Atlas de 1841, les mentions seront reprises dans le présent document comme celles disponibles sur l'Atlas en ligne du Géoportail.*

**Cadastre des impétrants :** Le bien, sous réserve de vérification car la Commune ne possède pas de cadastre des impétrants et des emprises, pas être concerné par la présence d'une conduite souterraine : Emprise en sous-sol « connue » Néant ou donnée inconnue.

**Wateringues :** Le bien pas être repris dans un périmètre de Wateringue (<http://www.wateringue.be>).

**Equipements voirie :** Le bien ne bénéficie pas 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 actuelle.

*Toutes informations exactes sur les réseaux devant être expressément demandées auprès des Intercommunales. Le titulaire du permis, etc est supposé préalablement avoir pris connaissance suffisante du réseau communal d'égouttage auprès du service travaux AVANT de démarrer son chantier de construction, et avoir la connaissance de l'établissement du devis de raccordement par l'entrepreneur désigné. Au besoin il suspend le démarrage de son chantier à l'obtention dudit devis.*

**Guides – GCU et GRU :** Guide Communal d'Urbanisme : non (Aucun règlement communal n'est actuellement en vigueur dans la commune, et le Règlement Général de Bâtisse du 25/06/1981 a été, conformément au CoDT, automatiquement converti en Guide Communal d'Urbanisme (GCU), il convient de souligner que ce guide n'a jamais été formellement acté ni adopté par le Conseil communal de Walhain ; en conséquence, il est dépourvu de toute portée juridique contraignante et il peut être consulté à titre informatif, mais ne peut en aucun cas imposer de règles). Guide Régional d'Urbanisme en vigueur, le bien est situé sur le territoire communal où le guide régional d'urbanisme ne s'applique pas : règlement général sur les bâtisses en site rural (RBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) et règlement général sur les zones protégées en matière d'urbanisme (RGB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ; le bien est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique : règlement général 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) et règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).

#### **Divers, rappels et observations :**

Notes reprises dans le parcellaire :

- Vérifier de la présence sur le bien d'une installation relevant d'une déclaration de classe III cfr. équidés (2 ou plus), citerne à gaz, citerne mazout (3000 litres ou plus), etc – si requis voir <https://www.walhain.be/ma-commune/administration-communale/urbanisme/demarches> et si nécessaire contacter [urbanisme@walhain.be](mailto:urbanisme@walhain.be) ;
- Voir auprès du DNF si constat d'infraction établi ;

**Règlement de police** relatif à la protection contre l'incendie et l'explosion : Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 février 2015 et d'application depuis le 1er avril 2015.

**Règlement général de police :** Se conformer au règlement approuvé par délibération du Conseil communal du 23 mars 2015 et d'application depuis le 1er mai 2015, voir modification (site internet communal).

Nous vous rappelons également :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien des actes et/ou travaux visés notamment au CoDT mais pas que, à défaut d'en avoir obtenu préalablement l'autorisation ou la prise d'acte par l'autorité ; *dès lors en cas d'actes et/ou de travaux de construction, d'aménagement du bien intérieur ou extérieur (stationnements, abri de jardin, remblais, déblais, citerne, ...), de rénovation, détention d'animaux, etc le propriétaire en avisera préalablement le service urbanisme via [urbanisme@walhain.be](mailto:urbanisme@walhain.be) afin de vérifier si un des codes (CoDT, Code de l'Eau, Code de l'Environnement, etc) lui impose la dépose d'une demande de permis d'urbanisme et/ou d'environnement et/ou une déclaration, etc. Et vérifiera avec ce service si son projet est ou n'est pas exonéré d'autorisation préalable;*
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme, d'urbanisation, d'environnement, certificat d'urbanisme n°2, etc ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme n°2 ne dispense pas d'obtenir le permis d'urbanisme pour mettre en œuvre les actes et/ou travaux y repris ;
- que des charges d'urbanisme et/ou conditions émises dans un permis délivré restent applicables au-delà de sa péremption de mise en œuvre ;
- que toute caution reprise au permis est due si la réception définitive n'a pas été actée par le Collège ;
- que le détenteur d'un permis octroyé, d'une autorisation, ... se doit de transmettre l'original reçu ainsi que les plans au futur propriétaire en cas de vente du bien;

Nous communiquons au mieux sur notre connaissance toute relative des données relatives à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité, dès lors nous vous invitons à prendre contact directement avec les Intercommunales concernées (SWDE, Esplanade René Magritte 20, 6010 Couillet et ORES-SEDILEC, Av. Jean Monnet 2 à 1348 Louvain-la-Neuve) pour des renseignements plus précis. D'autant que les données sont changeantes.

Service Urbanisme Communal : *Cassandra LIGA* - 010/65.33.93 - Service urbanisme (sur rdv, fermé les mardis) Champs du Favia 8 à 1457 Walhain [urbanisme@walhain.be](mailto:urbanisme@walhain.be)