

Envoi normalisé

Urbanisme

T 067 88 22 65

urbanisme@nivelles.be

Le 29 avril 2026.

Maîtres VANPEE et de ROUBAIX
Notaires associés

Faubourg de Charleroi 4
1400 Nivelles

OBJET : INFORMATIONS URBANISTIQUES - Art. D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du CoDT
Nivelles, avenue Général Jacques 54 - NIV II, section C, parcelle n°399R

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 23 avril 2026 relative à un bien sis à 1400 Nivelles, avenue Général Jacques 54, cadastré division II, section C, parcelle n°399R, 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 d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 dont les prescriptions applicables sont : (article D.II.24 du Code) :
« *La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. 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, les exploitations agricoles et 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 verts publics.* » ;
- 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^{er} 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 collectif : égouttage existant avenue Général Jacques ;
- 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^{er} 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 à proximité d'une zone 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 une zone de variations possibles du tracé d'un axe de ruissellement concentré ;

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^{er} janvier 1977 :
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 12 septembre 1989 visant la construction d'un immeuble à appartements ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 14 juillet 1992 visant la constructions de garages ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 8 juin 1993 visant la construction d'un garage ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 8 juin 1993 visant la construction d'un garage ;
 - permis d'urbanisme délivré par le Collège Échevinal en date du 8 juin 1993 visant la construction d'un garage ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;
- n'a fait l'objet d'aucune déclaration environnementale de classe 3 ;
- 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^{er}, 1°, 2° ou 7° :

Le ou les cédants n'ont pas réalisé et/ou maintenu des actes et travaux constitutifs d'une infraction urbanistique en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1°, 2°, 3°, 4° ou 7°.

La présente information ne préjuge nullement de la conformité des constructions et/ou installations présentes sur ledit bien.

La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique.

L'article D.VII.1/1 du Code définit des conditions pour lesquelles des actes et travaux ne sont pas constitutifs d'une infraction urbanistique.

En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par de précédents propriétaires, il est conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Ville.

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 :

- un dossier de salubrité de 2013 est toujours ouvert (54 bte 2) ;
- 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 ;
 - est situé le long d'une voirie régionale (N93) gérée par le Service Public de Wallonie ;
- Afin de vérifier si le bien est frappé d'alignement, nous vous invitons à consulter le Service Public de Wallonie, Mobilité Infrastructures, Direction des Routes du Brabant wallon, avenue de Veszprem, 3 à 1340 Ottignies.*
- 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 ;
 - n'est pas traversé par un sentier repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Nivelles ;
 - n'est pas longé ni traversé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
 - 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^{er} 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,

Le Bourgmestre,

Valérie COURTAÏN

Bernard DE RO

EXTRAITS DU CODT

ACTES INFRACTIONNELS

D.VII.1

§1^{er}. Sont constitutifs d'infraction les faits suivants :

- 1° l'exécution des actes et des travaux visés à l'article D.IV.4 ou 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.lbis, 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^{er} 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^{er}. 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^{er} 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^{er} 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^{er}, 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^{er}. 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^{er} 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^{er}, 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 établies 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^{er}, alinéa 1^{er}, 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.