

Service Urbanisme

urbanisme@braine-lalleud.be

SIGMA SRL
Notaires associés
Av. de la Motte Baraffe, 19
7180 - SENEFFE

RECOMMANDÉ

Nos références : 26-02034	Votre lettre du : 23.03.2026	Vos références :	N° d'entrée : 2026-E59332
--	--	-------------------------	-------------------------------------

A rappeler impérativement dans tout courrier :
Merci de ne pas utiliser d'agrafe
Annexe(s) : Avis du Collège communal du 13.04.2026 sur la division de bien référencée n° 2026/DB005/GH

Braine-l'Alleud, le **28 AVR. 2026**

Maîtres,

OBJET : Urbanisme et Aménagement du Territoire – Informations notariales – Application des articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial - Bien sis rue d'Hennuyères, 40.

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 25.03.2026 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud - rue d'Hennuyères, 40 cadastré 6ème division, section B, n° 127 E et appartenant nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
2. est situé en zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé au Schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;
3. le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;

Le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme suivant délivré après le 1er janvier 1977 :

- Permis de minime importance délivré le 13.02.1989 ;

Ce permis a été délivré en vue de :

- Remplacer le plafonnage de la façade par une brique de façade ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation ou de lotir ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 2 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1 datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine ;

N.B. : Si d'autres autorisations dont vous auriez connaissance ne sont pas reprises dans nos renseignements, merci de bien vouloir nous en communiquer une copie.

En complément à ces informations, nous vous communiquons les renseignements suivants :

- A. Il est à noter, qu'en séance du 13.04.2026, le Collège communal a émis un avis favorable sur la division du bien dont objet, référencée n° 2026/DB005/GH, visant à agrandir la contenance de la parcelle contiguë cadastrée n° 129Y ;
- B. Nous attirons votre attention sur le fait que l'affectation urbanistique du bien telle que reprise sur la matrice cadastrale n'a pas de valeur réglementaire. Nous vous conseillons donc de vous en tenir aux renseignements qui vous sont donnés par la présente lettre en ce qui concerne les actes délivrés après le 01.01.1977 (s'ils existent) et ce afin de déterminer l'affectation actuelle dudit bien ;
- C. **En ce qui concerne les constructions éventuelles érigées sur le bien, aucune garantie ne peut être donnée quant au fait qu'elles sont toutes couvertes par un permis en bonne et due forme. En effet, à moins d'une visite des lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis à permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés ;**
- D. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule :

Art. D.II.25. *De la zone d'habitat à caractère rural.*

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 verts publics.

4. le bien n'est pas repris dans un plan ou projet de plan d'expropriation ;
N.B. : La Commune de Braine-l'Alleud n'est pas soumise à la législation relative au remembrement rural.
5. en ce qui concerne le certificat de conformité dont question à l'article D.IV.73 du CoDT, le Gouvernement wallon n'a pas encore arrêté les dispositions relatives audit certificat ;
6. il n'existe pas d'autres dispositions par lesquelles des limitations seraient imposées au propriétaire ou obligerait celui-ci, préalablement, à certains actes, d'obtenir des avis ou décisions, si ce ne sont les dispositions légales particulières à chaque type d'acte ;
7. le bien n'est pas grevé d'une servitude de passage publique. (Au cas où les informations à votre disposition seraient contradictoires avec les nôtres, veuillez prendre contact avec Monsieur Theisman, Géomètre communal, au 02/854.03.98) ;
8. le bien n'est pas repris sur la liste des bâtiments insalubres ;

9. le bien est repris en zone égouttable/égouttée au PASH, il y a donc lieu de prendre contact avec notre service pour de plus amples renseignements ;
10. le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
11. le bien n'est pas compris dans le périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12, D.V.13 du Code ;
12. le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;
13. le bien n'est pas classé au sens du même Code ;
14. le bien n'est pas visé par une procédure de classement au sens du même Code ;
15. le bien ne figure pas sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ;
16. le bien n'est pas situé dans une zone de protection du même Code ;
17. le bien n'est pas repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine au sens du Code wallon du Patrimoine ;
18. le bien ne relève pas du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région ;
19. le bien n'est pas repris à l'inventaire communal au sens du Code wallon du Patrimoine ;
20. le bien est visé à la carte archéologique au sens du même Code ;
21. le bien ne fait pas partie des sites *Natura 2000* retenus par le Gouvernement wallon ;
22. le bien n'est pas repris dans la banque de données de l'état des sols (BDES) au sens de l'article 10 du décret du 01.03.2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;
23. le bien n'est pas situé dans une zone de ruissellement concentré et n'est pas situé dans une zone d'aléa d'inondation (plan P.L.U.I.E.S. – <http://cartographie.wallonie.be>) ;
24. le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
25. Un Plan Communal de Mobilité a été approuvé par le Conseil Communal le 11.05.2009. Ces documents d'orientation peuvent être consultés auprès du service de l'Urbanisme ainsi que sur le site web (www.braine-lalleud.be).

Veillez agréer, Maîtres, nos salutations distinguées.

Le Directeur général,



J. MAUROY



Le Député-Bourgmestre,



V. SCOURNEAU

EAU

▪ VIVAQUA

Protection des installations
Boulevard de l'Impératrice, 17-19 – 1000 Bruxelles
☎ 02 / 518.81.11

☎ Fax 02/518.83.06

Site : www.vivaqua.be
Courriel : info@vivaqua.be

(1) in BW (Braine-l'Alleud)
Rue Emile François, 27 - 1474 Genappe (Ways)
☎ 067 / 28.01.11

Fax 067/28.01.96
Site : www.inbw.be
Courriel : clientele@inbw.be

Service Technique — Mont-St-Guibert
☎ 010 / 65.46.24

(1) Société Wallonne des Eaux (Ophain B.S.I. - Lillois-Witterzée)
Succursale de la Senne-Dyle-Gette
Esplanade René Magritte, 20 - 6010 Couillet
☎ 087 / 87.87.87 (disponible 24h/24 et 7j/7 pour les urgences techniques)

Fax 071 / 27.68.41
Site : www.swde.be
Courriel : charleroi@swde.be

(1) A contacter pour le raccordement des nouvelles constructions

ELECTRICITE

▪ ORES

Allée du Grand Peuplier, 12 - 7110 Strépy-Bracquegnies
Signaler une panne : 078/78.78.00
Site : www.ores.net
☎ 078/15.78.01

(1) ORES

Avenue Jean Monnet, 2 - 1348 Louvain-la-Neuve

☎ 078 /15.78.01

Site : www.ores.net

TELEDISTRIBUTION

▪ NEWICO - VOO

Service d'infrastructure Brutélé-Farciennes

Rue de Lambusart, 56

6240 Farciennes

☎ 071/96.70.11

Fax 071/96.71.56

Courriel : infra.structure@voo.eu

Site : www.voo.be

GAZ

▪ FLUXYS Belgium

Avenue des Arts, 31 - 1040 Bruxelles

☎ 02 / 282.72.11

Fax 02 / 230.02.39

Numéro d'urgence : 02/282.70.03

E-mail : infoworks@fluxys.net

Internet cicc : www.klim-cicc.be

Site : www.fluxys.com

▪ ORES

Allée du Grand Peuplier, 12 - 7110 Strépy-Bracquegnies

Signaler une panne : 078/78.78.00

Odeur ou fuite de gaz : 0800/87.087

☎ 078/15.78.01

Site : www.ores.net

(1) ORES

Avenue Jean Monnet, 2 - 1348 Louvain-la-Neuve

☎ 078 /78.15.01

Site : www.ores.net

(1) A contacter pour le raccordement des nouvelles constructions

TELEPHONE

VOO

Chaussée d'Ixelles, 168 – 1050 Bruxelles

☎ 0800/800.25

Services administratif et technique : 078/50.50.50

Site : www.voo.be

(1) PROXIMUS

Boulevard Roi Albert II, 27B - 1030 Bruxelles

☎ 02 / 0800/33.800

Site : www.belgacom.be

▪ VERSATEL Belgium n.v.

Avenue Reine Astrid, 166 - 1780 Wemmel

☎ 02 / 610.30.00

Fax 02 / 610.30.10

Site : www.versatel.be

• KPN EURO RINGS

Moonplein, 32 TP 7 - 2516 Den Haag

Site : www.eurorings.kpn.com

• COLT TELECOM

Rue du Planeur, 10 - 1130 Bruxelles

☎ 02 / 790.16.16

Fax 02 / 790.16.00

Site : www.colt-telecom.be

LIGNES A HAUTE TENSION

• ELIA s.a.

Contact Center South

Zoning Créalys

Rue Phocas Lejeune, 23

5032 ISNES (Gembloux)

☎ 081 / 23.70.50

Fax 081 / 23.71.09

Site : www.klim-cicc.be

Messagerie électronique : sts.wallonie@elia.be

PIPE-LINE DE L'O.T.A.N.

BELGIAN PIPELINE ORGANISATION
Pour le Brabant wallon
Etat Major de la Défense
Centre régional Infrastructure 8
Plaine de Belgrade – 5001 Namur
☎ 081/72.83.14

Fax 081/72.83.50
Demandes à adresser via le site <http://vwww.klim-cicc.be>
Courriel : info@bpo-nato.be

(1) A contacter pour le raccordement des nouvelles constructions

CHEMINS DE FER

- S.N.C.B.

District Sud-Ouest
Square F. Roosevelt, 14 7000 Mons
☎ 065 / 32.25.33

Site : www.sncb.be

COLLECTEURS D'AMENEE DES EAUX USEES

- INTERCOMMUNALE DU BRABANT WALLON

Rue de la Religion, 10
1400 Nivelles
Personne de contact : CAPELLE Stéphane, gestionnaire des collecteurs
☎ 067/21.71.11
Fax 067/21.69.28
Site www.inbw.be

Courriel : assainissement@inbw.be

Service de garde inBW (24h/24) :

- ouest de la province : GSM 0478/998.653
- est de la province : GSM 0495/912.480

(1) A contacter pour le raccordement des nouvelles constructions

DRIGM

Service géologique de Wallonie

Avenue Prince de Liège 15

5100 Namur (Jambes)

Directeur : Emmanuel LHEUREUX

☎ 081 33 61 32

Fax 081 33 65 44

Secrétariat : risques.environnement@spw.wallonie.be

Composition de l'assemblée :

Présents :

M. V. SCOURNEAU, Député-Bourgmestre-Président;
M. J.-M. WAUTIER, Mme Ch. VERSMISSEN-SOLLIE, M. G. MATAGNE, M. S. PROTO, Mme V. DENIS-SIMON, Mme M. ZWINGS, Echevins;
M. P. LAMBRETTE, Président du C.P.A.S;
Mme C. GUBIANI, Directrice générale adjointe;
M. J. MAUROY, Directeur général;

LE COLLEGE :

874.22 - DIVISION DE BIEN - 2026/DB005/GH - APPLICATION DE L'ARTICLE D.IV.102
DU CODT - DEMANDE RELATIVE A UN BIEN SIS RUE D'HENNUYERES, 40 A 1421
BRAINE-L'ALLEUD (CADASTRE DIVISION 6, SECTION A, N°127E ET 129Y) - LETTRE DES
NOTAIRES ASSOCIES GRIBOMONT, FONTEYN, BOGAERTS ET SPITAEELS DU 24.04.2026

Vu la lettre du 24.03.2026 par laquelle les Notaires associés Yves GRIBOMONT, Jean FONTEYN, Benoit BOGAERTS et Marie SPITAEELS, dont l'Etude est située avenue de la Motte Baraffe, 19 à 7180 Seneffe, transmettent une demande de division d'un bien sis rue d'Hennuyères, 40 à 1421 Braine-l'Alleud (cadastré division 6, section B, n° 127E et 129Y);
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Vu la situation du bien en zone de quartier résidentiel et habitat isolé au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) entré en vigueur le 04.08.2012, lequel préconise une densité projetée de 5 à 10 logements par hectare à l'endroit;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (S.O.L.);

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation;

Considérant que la présente demande vise une reconfiguration parcellaire destinée à augmenter la contenance d'un lot à bâtir, correspondant à la parcelle cadastrée n° 129Y, adjacente à une habitation unifamiliale avec terrain, cadastrée n° 127E, appartenant aux mêmes propriétaires;

Considérant que, conformément au plan de division établi le 09.03.2026 par le géomètre-expert, Monsieur Jean-Luc HAINE, les parcelles en cause doivent être reconfigurées comme suit :

- le lot 1, d'une contenance de 4,91 ca, destiné à être cédé comme lot à bâtir
- le solde, destiné à conserver sa destination actuelle, à savoir une habitation unifamiliale avec un jardin située au n° 40 de la rue d'Hennuyères;

Vu l'avis favorable du 31.03.2026 émis par Monsieur THEISMAN Eric, géomètre communal;
Considérant qu'il apparaît que la délimitation reprise au plan cadastral est erronée et que la partie figurant audit plan comme étant une "dalle béton", située au-delà de la clôture en béton, appartient en réalité aux propriétaires privés; que cette portion peut dès lors faire l'objet de la présente division en étant intégrée au lot 1;

Considérant que la parcelle cadastrée n° 129Y, correspondant au lot destiné à la construction, est antérieure à l'adoption du S.D.C; qu'il n'y a, dès lors, pas lieu de remettre en cause la destination du bien ni la possibilité d'y construire une habitation unifamiliale, bien que sa contenance soit inférieure à celle actuellement préconisée au regard des objectifs de densité;

Considérant que la nouvelle limite du lot 1 vient s'établir à environ 2,00 m de la façade gauche de l'habitation existante; que dans le cadre de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation, il y aura lieu de prévoir un recul latéral suffisant afin de préserver la tranquillité et l'intimité des occupants;

Vu les dispositions de l'article D.IV.102 du CoDT;

DECIDE :



013142000012807

Article unique : que la division peut être visée favorablement.


PAR LE COLLEGE :

Le Directeur général,

(s) J. MAUROY

Pour extrait certifié conforme, le 23 avril 2026

Le Directeur général,


J. MAUROY



Le Président,

(s) V. SCOURNEAU

Pour le Député-Bourgmestre,
Le 3^{ème} Echevin,


G. MATAGNE