



Étude de Notaire
FRANEAU Julien
Rue d'Enghien, 19
7000 Mons



RU

Service Urbanisme

N/Réf. : CJZ/MTS/23/500ND

(à rappeler dans la réponse)

V/Réf. : 23-00-044/001-VF

Vos correspondants : Claude Jeitz et Maribel Tlalmis

Tél. : 010/23.03.72 (du mardi au vendredi de 9h à 12h)

E-mail : reperage@wavre.be

Wavre, le 27 OCT. 2023

Objet : votre notification de division pour un bien sis à Wavre, Rue des Templiers, 77 -
Articles D.IV.3 et D.IV.102 du CoDT

Maître,

En réponse à votre notification relative à l'acte de division d'un bien sis à Wavre, **Rue des Templiers, 77** cadastré **Wavre 3e division, section B n° 48 E (MAISON 0004)** appartenant à [REDACTED], nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les observations suivantes.

Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité - *Zone gérée par les articles D.II.23 § 2 - 1° et D.II.24 du CoDT*;

Le bien en cause ne bénéficie pas d'une voirie équipée d'un réseau d'épuration des eaux usées – le bien est répertorié au PASH en régime d'assainissement collectif datant du 02/12/2005 et au régime PCGE depuis le 04/02/1997 en zone H01 au plan de secteur ;

Le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau, en électricité et pourvue d'un revêtement solide ;

Le bien en cause *n'est pas concerné par les articles D.IV.57 et D.IV.58 du CoDT* ;

Le bien en cause *ne fait pas l'objet d'une classification dans une zone à risque naturel prévisible ou de contrainte géotechnique majeure visée à l'article D.IV.57-3° du CoDT* ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ni d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

Le bien en cause a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- *Dossier 89/322* – autorisé le 12/12/1989 et notifié le 20/12/1989 à [REDACTED] pour une transformation de l'habitation ;
- *Dossier 07/39 DU* – déclaré recevable le 03/05/2007 et notifié le 08/05/2007 à [REDACTED] pour la construction d'une piscine ;

- Dossier 2019/140 autorisé partiellement le 30/08/2019 et délivré le 06/09/2019 à [REDACTED] pour la construction d'une remise de 5 garages et d'une conciergerie ;

Le bien en cause a fait l'objet de la demande de déclaration environnementale de **classe 3** suivante :

- Dossier 17/101 décl. – déclaré recevable le 04/09/2017 et notifié le 15/09/2017 à [REDACTED] pour l'exploitation d'une citerne à mazout enterrée d'une capacité de 5000 litres – *valable pour une durée de 10 ans* ;

Cas d'une cession de permis d'environnement

En cas d'un changement de titulaire de l'activité consécutif à une vente du bien, **une notification devra être adressée au Collège communal.**

A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'article 60 extrait du décret du 11 mars 1999 du Code de l'Environnement relatif au volet sur la cession d'un permis d'environnement :

Cession du permis

Art. 60. § 1ER. *LORSQU'UN ÉTABLISSEMENT EST EXPLOITÉ, EN TOUT OU EN PARTIE, PAR UNE PERSONNE AUTRE QUE LE TITULAIRE DU PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU, DANS LE CAS D'UN ÉTABLISSEMENT DE CLASSE 3, PAR UNE PERSONNE AUTRE QUE LE DÉCLARANT, LE CÉDANT OU SES AYANTS DROIT ET LE CESSIONNAIRE PROCÈDENT À UNE NOTIFICATION CONJOINTE [AU FONCTIONNAIRE TECHNIQUE].*

LE CESSIONNAIRE CONFIRME PAR ÉCRIT, À CETTE OCCASION, AVOIR PRIS CONNAISSANCE DU PERMIS OU DE LA DÉCLARATION ET DES CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES ÉVENTUELLES PRESCRITES PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE SUR BASE DE L'ARTICLE 14, § 5, POURSUIVRE LA MÊME ACTIVITÉ ET ACCEPTER LES CONDITIONS FIXÉES DANS LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT OU LES CONDITIONS COMPLÉMENTAIRES ÉVENTUELLEMENT PRESCRITES.

[LE FONCTIONNAIRE TECHNIQUE DONNE AUSSITÔT ACTE DE SA DÉCLARATION AU CESSIONNAIRE ET EN INFORME LE OU LES COLLÈGES COMMUNAUX DE LA COMMUNE SUR LE TERRITOIRE DE LAQUELLE EST SITUÉ L'ÉTABLISSEMENT.]

[LE GOUVERNEMENT ARRÊTE LA FORME, LE CONTENU ET LES MODALITÉS DE PROCÉDURE DE LA NOTIFICATION CONJOINTE.]

§ 2. *AUSSI LONGTEMPS QUE LA DÉCLARATION CONJOINTE DU TRANSFERT N'A PAS EU LIEU ET, LE CAS ÉCHÉANT, QU'UNE NOUVELLE SÛRETÉ N'A PAS ÉTÉ CONSTITUÉE, L'EXPLOITANT CÉDANT OU SES AYANTS DROIT DEMEURENT SOLIDAIREMENT RESPONSABLES AVEC LE CESSIONNAIRE POUR LES DOMMAGES QUI POURRAIENT RÉSULTER DU NON-RESPECT PAR LE NOUVEL EXPLOITANT DES CONDITIONS D'EXPLOITATION APPLICABLES À L'ÉTABLISSEMENT.*

§ 3. *LE GOUVERNEMENT PEUT INTERDIRE OU SOUMETTRE À D'AUTRES CONDITIONS LA TRANSMISSION DES PERMIS POUR LES ÉTABLISSEMENTS QU'IL DÉSIGNE.*

§ 4. *A L'OCCASION DE TOUT ACTE TRANSLATIF OU DÉCLARATIF DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS SUR L'ÉTABLISSEMENT, TEL QUE VISÉ À L'ARTICLE 1ER DE LA LOI HYPOTHÉCAIRE DU 16 DÉCEMBRE 1851, LE NOTAIRE DONNE LECTURE DU PRÉSENT ARTICLE AUX PARTIES PRÉSENTES ET EN FAIT MENTION DANS L'ACTE. [DÉCRET 24.05.2018]*

L'objet de l'acte de division est vente ;

DESTINATION :

- Les deux lots seront cédés ;
- Le lot 1 est destiné à rester une maison d'habitation avec jardin ;
- Le lot 2 est destiné à devenir un terrain à bâtir ;

Justification :

La division emporte création de moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation et, dès lors, un permis d'urbanisation n'est pas nécessaire ;

OBSERVATIONS

Remarques :

Division :

Le lot n°2 ne pourra être destiné qu'à une seule habitation unifamiliale 4 façades, en limitant au mieux le déboisement.
L'accès et l'implantation devront se faire du côté de la rue des Templiers.

Nous vous suggérons de mentionner dans l'acte de vente *l'obligation de solliciter et d'obtenir le permis pour l'exécution, sur le bien en cause, des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial (CoDT) ou le permis d'urbanisation exigé par l'article D.IV.2 du même code.*

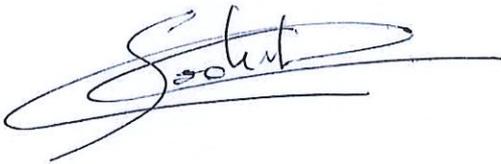
Par ailleurs, en cas de travaux de construction, transformation, changement d'affectation, création d'un logement supplémentaire sur le bien en cause, des charges d'urbanisme pourront être imposées avec par exemple, l'obligation de prévoir des places de parcage en nombre suffisant suivant l'affectation de l'immeuble.

De même, nous vous suggérons de reprendre dans l'acte, *les servitudes existantes et devant être maintenues ou celles résultant de la division. Ces précautions sont proposées dans le but d'éviter tout litige ultérieur. Ce texte peut reprendre, par exemple, le problème de l'écoulement des eaux soit pluviales, soit usées, les servitudes de vues, de passage, de canalisations, la mitoyenneté, la hauteur des constructions, la distance des plantations.*

Nous vous prions de croire, Maître, en l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Collège,
La Directrice générale,

La Bourgmestre,



Christine GODECHOUL



Anne MASSON

Le règlement taxe fixant le montant de la redevance de 100,00 euros par demande a été adoptée par le Conseil communal du 22 octobre 2019. Une facturation mensuelle de vos entrées sera établie, nous vous prions de verser le montant exclusivement APRÈS LA RÉCEPTION DE VOTRE DÉCOMPTE.