



BRAINE-LE-CHÂTEAU

Maîtres DEBOUCHE & DEPREZ
place du Trichon 3
7181 FELUY

Nos réf. : 877.51/20251113/JMB (à rappeler s.v.p.)

Vos réf. : 2251095/CD

Objet : Informations notariales - **PAR ENVOI ORDINAIRE ET PAR COURRIEL**

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 8 octobre 2025 relative à un bien sis **rue Saint-Véron** à 1440 Braine-le-Château, cadastré 1^{ère} division, section E, n° 490E, 498A, 508C et 509B et appartenant à , nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations sollicitées, conformément aux dispositions de l'article D.IV.105 du Code de développement territorial :

A. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.99, § 1^{er}, 1° (renvoyant à l'article D.IV.97) DU CoDT :

1. **Plan de secteur de Nivelles** (approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité) :

Le bien est situé en zone agricole d'intérêt paysager.

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.

Art. D.II.21 § 2 et R.II. 21-7. Périmètre de protection d'intérêt paysager.

Le périmètre d'intérêt paysager vise à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage bâti ou non bâti.

2. **Guide régional d'urbanisme :**

Le bien est situé dans une zone du territoire communal soumise à l'application des dispositions du guide régional d'urbanisme relatives :



Maîtres DEBOUCHE & DEPREZ
place du Trichon 3
7181 FELUY

BRAINE-LE-CHÂTEAU

- 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.
- aux enseignes et aux dispositifs de publicité.

3. Projet de plan de secteur :

Le bien n'est pas concerné par un projet de plan de secteur.

4.1. Schéma de développement pluricommunal :

Le territoire communal n'est couvert par aucun schéma de développement pluricommunal.

4.2. Schéma de développement communal (entré en vigueur le 13 novembre 2012) :

Le bien est situé en zone agricole.

4.3. Guide communal d'urbanisme (entré en vigueur le 15 mars 2017) :

Le bien est situé en aire différenciée des bâtiments ruraux, reprise en périmètre d'intérêt paysager.

4.4. Permis d'urbanisation :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 29 mars 1962.

4.5. Schéma d'orientation local :

Le bien n'est pas couvert par un schéma d'orientation local.

5.1. Droit de préemption :

Le bien n'est soumis à aucun droit de préemption communal.

5.2. Plan d'expropriation :

Le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

6.1.1. Site à réaménager :

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site à réaménager visé à l'article D.V.1 du CoDT.

6.1.2. Site de réhabilitation paysagère et environnementale :

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7 du CoDT.

6.1.3. Périmètre de remembrement urbain :

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9 du CoDT.

6.1.4. Périmètre de revitalisation urbaine :

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du CoDT.

6.1.5. Périmètre de rénovation urbaine :

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14 du CoDT.

6.2. Liste de sauvegarde :

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 19 du code wallon du patrimoine.

6.3. Classement :

Le bien n'est pas classé en application des articles 12 à 15 du code wallon du patrimoine.

6.4. Zone de protection :

Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 16 du code wallon du patrimoine.

6.5. Intérêt archéologique :

Le bien n'est pas repris dans le périmètre de la carte archéologique visée à l'article 60 du décret du 14 mars 2024 relatif au Code wallon du Patrimoine (transposition cartographiée de l'inventaire du patrimoine archéologique).

6.6. Inventaire régional du patrimoine :

Le bien n'est ni répertorié ni pastillé à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel de la Région wallonne visé à l'article 32 du code wallon du patrimoine.

7.1. Gestion des eaux usées :

Au plan d'assainissement du sous-bassin hydrographique de la Senne (dont la dernière mise à jour a été approuvée par le Gouvernement wallon en date du 24 mai 2017), le bien est situé dans une zone non destinée à l'urbanisation (régime d'assainissement autonome).

7.2. Équipement de la voirie :

À notre connaissance, le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau et électricité (à



BRAINE-LE-CHÂTEAU

Maîtres DEBOUCHE & DEPREZ
place du Trichon 3
7181 FELUY

se faire confirmer par les intercommunales SWDE et ORES). Cette voirie est pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur *a priori* suffisante compte tenu de la situation des lieux.

8. Gestion des sols :

Le bien n'est pas recensé dans la banque de données de l'état des sols (BDES) visée à l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ("décret sols").

9. Au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° :

9.1. Risque d'accident majeur :

Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur.

9.2. Risque naturel ou contrainte géotechnique majeurs :

9.2.1. Le bien n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le Karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismique.

9.2.2. La cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Senne (dont la mise à jour a été adoptée par le Gouvernement wallon en date du 4 mars 2021) situe une partie de la parcelle 498A dans une zone inondable à valeur d'aléa d'inondation faible. Toute demande de permis d'urbanisme susceptible d'avoir une incidence sur l'écoulement des eaux sera donc soumise à l'avis du Département de la ruralité et des cours d'eau du service public de Wallonie. En zone inondable, aucun remblai ne peut être réalisé et les constructions sont soumises à des conditions particulières quant au niveau d'implantation des pièces d'habitation.

9.2.3. Selon la cartographie LIDAXES (axes de concentration du ruissellement), la parcelle 490E est traversée par un axe de ruissellement concentré dont la superficie du bassin versant afférent est comprise entre 3 et 10 ha. Cet axe de ruissellement est entouré d'une zone d'incertitude liée à des variations possibles de son tracé. Toute demande de permis portant sur un projet situé dans les 20 mètres de cet axe de ruissellement sera donc soumise à l'avis de la cellule GISER de la Direction du Développement rural du service public de Wallonie.

Toujours selon la cartographie LIDAXES (axes de concentration du ruissellement), les parcelles sont traversées par plusieurs axes de ruissellement concentré dont la localisation est incertaine (couche "zone d'incertitude - variations possibles du tracé"). -voir annexes-

9.2.4. La cartographie du risque de ruissellement diffus (ERRUISSOL) reprend sur une grande partie du bien un risque de ruissellement diffus allant de moyen à très élevé. -voir annexes-

9.3. Réserve naturelle domaniale ou agréée :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou agréée visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

9.4. Réserve forestière :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une réserve forestière visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

9.5. Site Natura 2000 :

La parcelle 498A est partiellement située à moins de 100 mètres d'un site Natura 2000 arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature (site Natura 2000 BE31001 "Affluents brabançons de la Senne" désigné par arrêté du Gouvernement wallon du 1^{er} décembre 2016).

La limite de la zone Natura peut être visualisée sur le site : <http://carto1.wallonie.be/CIGALE>

9.6. Cavité souterraine d'intérêt scientifique :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

9.7. Zone humide d'intérêt biologique :

Le bien n'est pas situé dans ou à proximité d'une zone humide d'intérêt biologique visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature.

10. Habitat permanent :

Le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

B. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.99, § 1^{er}, 2° DU CODT (PERMIS ET CERTIFICATS) :

11.1. Permis de bâtir ou d'urbanisme :

Agent traitant : Jean-Michel BRANCART - jean-michel.brancart@braine-le-chateau.be

TÉL. 02/588.21.30

BELFIUS : BE55 0910 0013 7344



Maîtres DEBOUCHE & DEPREZ
place du Trichon 3
7181 FELUY

BRAINE-LE-CHÂTEAU

Le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

11.2. Permis de lotir ou d'urbanisation :

Voir 4.4 ci-dessus.

11.3. Certificat d'urbanisme :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

11.4. Certificat de patrimoine :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat de patrimoine.

C. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.102 DU CODT (DIVISIONS) :

12. Le bien n'a fait l'objet d'aucune division non soumise à permis communiquée au Collège communal.

D. INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE D.IV.99, § 1^{er}, 4^o DU CODT (INFRACTIONS URBANISTIQUES) :

13. Nos services n'ont pas connaissance d'une infraction urbanistique sur ce bien. Aucun contrôle n'a cependant été réalisé sur place. Il est donc conseillé à tout acquéreur de s'assurer qu'aucune construction non autorisée n'est présente sur le bien.

E. AUTRES RENSEIGNEMENTS :

14. Servitudes publiques :

- 14.1. La parcelle 498A est longée (le long de sa limite sud) et ensuite traversée, par un ruisseau non-classé.

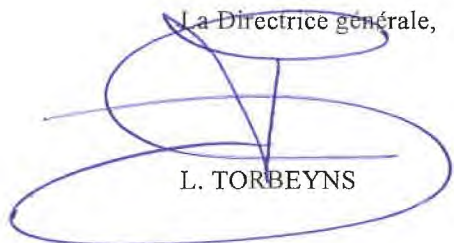
15. Contraintes :

- 15.1. Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens des articles D.171 à D.175 du code de l'eau constituant le livre II du code de l'environnement.

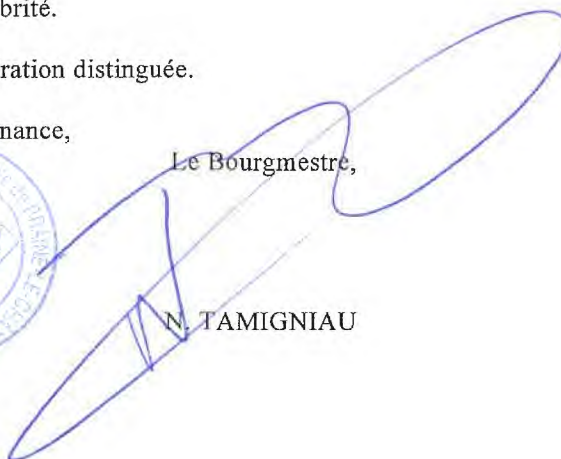
16. Autres :

- 16.1. À notre connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'exploiter ou d'environnement non périmé ni d'une déclaration environnementale de classe 3.
16.2. Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location.
16.3. Le bien n'a pas fait l'objet d'une ordonnance d'insalubrité.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

La Directrice générale,

L. TORBEYNS



Le Bourgmestre,

N. TAMIGNIAU