

Service urbanisme

Votre correspondant : Damien DEL MONTE

Tél : 02/654 16 50

@ : urbanisme@rixensart.be

Nos réf. : NOT/2025/338-S6478

Vos réf. : rue de la Bruyère



IMIO01213300006084

BEFORE AFTER IMMO SRL

avenue Albert 1er 40

1332 Rixensart

Rixensart, le

INFORMATIONS NOTARIALES

Articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du Développement Territorial

Monsieur Dumont,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 17 juillet 2025 relative à un bien sis rue de la Bruyère 1332 Rixensart, paraissant cadastré 2^e division section D parcelle 366 D et appartenant aux Consorts VANDIEST et BRUYR, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT) :

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.

- 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 ou 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) ;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du guide régional d'urbanisme).

- est situé en **zone de quartier résidentiel dense** au schéma de développement communal, adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 23 juin 2010 et qui n'a pas été suspendu par le Ministre.

- est situé en **sous-aire 1/3 d'habitat en dehors des centres** au guide communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 28 février 2011 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

- est situé en zone de constructions en ordre semi-ouvert et ouvert et en zone de cours et jardins dans le périmètre du schéma d'orientation local n°1 de Genval dit « Poirier Dieu » dérogatoire au plan de secteur approuvé par arrêté ministériel en date du 13 juin 2005.

- est situé dans le périmètre du permis d'urbanisation référencé 89.FL.90 délivré en séance du Collège du 9 décembre 1975 et y constitue le lot 3.

- est situé en zone de régime d'assainissement collectif : station d'épuration collective existante (égouttage existant rue de la Bruyère) au P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique cf. www.spge.be).

Commenté [POD1]: Error while evaluating expression "mailed_data.getPersonTitleValue(short=False)". 'NoneType' object has no attribute 'getPersonTitleValue'
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 194, in evaluate
res = self._eval(context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 163, in _eval
res = eval(self.expr, context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/_init_.py", line 47, in run
return eval(expression, context)
File "<string>", line 1, in <module>
<type 'exceptions.AttributeError': 'NoneType' object has no attribute 'getPersonTitleValue'

Commenté [POD2]: Error while evaluating expression "mailed_data.city". 'NoneType' object has no attribute 'city'
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 194, in evaluate
res = self._eval(context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 163, in _eval
res = eval(self.expr, context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/_init_.py", line 47, in run
return eval(expression, context)
File "<string>", line 1, in <module>
<type 'exceptions.AttributeError': 'NoneType' object has no attribute 'city'

Commenté [POD3]: Error while evaluating expression "mailed_data.getPersonTitleValue(short=False)". 'NoneType' object has no attribute 'getPersonTitleValue'
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 194, in evaluate
res = self._eval(context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 163, in _eval
res = eval(self.expr, context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/_init_.py", line 47, in run
return eval(expression, context)
File "<string>", line 1, in <module>
<type 'exceptions.AttributeError': 'NoneType' object has no attribute 'getPersonTitleValue'

Commenté [POD4]: Error while evaluating expression "tool.formatDate(self.getParcellings().getAuthorizationDate())". 'NoneType' object has no attribute 'getAuthorizationDate'
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 194, in evaluate
res = self._eval(context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py", line 163, in _eval
res = eval(self.expr, context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/_init_.py", line 47, in run
return eval(expression, context)
File "<string>", line 1, in <module>
<type 'exceptions.AttributeError': 'NoneType' object has no attribute 'getAuthorizationDate'

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

A notre connaissance,

- le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure ; il n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ni une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- le bien n'est pas répertorié à la cartographie de la banque de données de l'état des sols ;
- le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine, visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;
- le bien n'est concerné ni par un projet d'exploitation, ni par un remembrement, ni par une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à la carte archéologique ;
- le bien n'est pas repris à l'Inventaire régional du patrimoine (anciennement IPIC) ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- le bien 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 ;
- le bien n'accueille pas d'arbres et/ou de haies remarquables répertoriés ;
- le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à 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 ;
- le bien est situé le long d'une voirie régionale (RN 271) gérée par le SPW – Direction des Routes (avenue de Veszprem 3 à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve), nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;
- le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW – Direction des routes) ;
- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'Atlas des Communications vicinales ;
- le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'Atlas des cours d'eau non navigables ;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa d'inondation, 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 4 mars 2021 ;
- le bien n'est pas bordé/traversé par un axe de ruissellement à la cartographie des axes de concentration du ruissellement et données associées – LIDAXES (Version 2) ;
- le bien constitue un lot de fond ;
- 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.

Remarques

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du Développement Territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7^e dudit Code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

Commenté [POD5]: Error while evaluating expression "len(self.getBuildicencesOfTheParcels()) > 1". AttributeError: getBuildicencesOfTheParcels
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/actions.py", line 120, in _evalExpr
res = eval(expr, context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/_init_.py", line 47, in run
return eval(expression, context)
File "<string>", line 1, in <module>
File "/srv/cache/eggs/Products.urban-2.7.42-py2.7.egg/Products/urban/docgen/helper_view.py", line 55, in _getattr_
attr = getattr(self.context, attr_name)
File "/srv/cache/eggs/collective.documentgenerator-3.40-py2.7.egg/collective/documentgenerator/helper/base.py", line 256, in _getattr_
attr = getattr(self.context, attr_name)
<type 'exceptions.AttributeError': getBuildicencesOfTheParcels

Commenté [POD6]: Error while evaluating expression "self.getBuildicencesOfTheParcels()". AttributeError: getBuildicencesOfTheParcels
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/actions.py", line 120, in _evalExpr
res = eval(expr, context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/_init_.py", line 47, in run
return eval(expression, context)
File "<string>", line 1, in <module>
File "/srv/cache/eggs/Products.urban-2.7.42-py2.7.egg/Products/urban/docgen/helper_view.py", line 55, in _getattr_
attr = getattr(self.context, attr_name)
File "/srv/cache/eggs/collective.documentgenerator-3.40-py2.7.egg/collective/documentgenerator/helper/base.py", line 256, in _getattr_
attr = getattr(self.context, attr_name)
<type 'exceptions.AttributeError': getBuildicencesOfTheParcels

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne permet pas à l'Administration communale de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service Urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions limitées en vertu des articles D.VII.1/1. § 1^{er} au § 3 du CoDT. Si le bien a été acquis avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera éteinte (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, ...), peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont l'Administration communale dispose. De ce fait, celle-ci ne pourra être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il est impossible à l'Administration communale de fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.

Nous vous invitons à prendre contact avec les intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

Les frais administratifs et de recherche s'élèvent à 75 euros que nous vous prions de bien vouloir verser au compte BELFIUS BE13 0910 0017 5639 de l'Administration communale avec la mention «URB-RENS NOT/2025/338».

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre entière considération.



Le Directeur général,
Pierre VENDY.

La Bourgmestre,
Patricia LEBON.

Commenté [POD7]: Error while evaluating expression
"mailed_data.getPersonTitleValue(short=False)". 'NoneType' object
has no attribute 'getPersonTitleValue'
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py",
line 194, in evaluate
res = self._eval(context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/elements.py",
line 163, in _eval
res = eval(self.expr, context)
File "/srv/cache/eggs/appy-1.0.15-py2.7.egg/appy/pod/_init_.py",
line 47, in run
return eval(expression, context)
File "<string>", line 1, in <module>
<type 'exceptions.AttributeError': 'NoneType' object has no attribute
'getPersonTitleValue'

LISTE DES IMPÉTRANTS

EAU

<u>Génval : in BW</u>	<u>Rixensart et Rosières : SWDE</u>
rue Émile François 27	Esplanade René Magritte 20
1474 Genappe	6010 Couillet
Tél. : 067/280111	Tél. : 087/878787
Fax : 067/280196	Fax : 071/276841
www.inbw.be	www.swde.be
Pour les urgences : 067/280111	

ÉGOUTTAGE

<u>Collecteurs : in BW</u>	<u>Égouts communaux :</u>
Département assainissement	Administration communale de Rixensart
Monsieur Michel HEEROMA	avenue de Merode 75
0479/27.36.21	1330 Rixensart
rue de la Religion 10	Monsieur MEYER (raccordement particulier)
1400 Nivelles	Tél. : 02/6343559
Tél. : 067/217111	travaux@rixensart.be
Fax : 067/216928	

ÉLECTRICITÉ - GAZ - ÉCLAIRAGE PUBLIC

<u>SEDILEC – ORES</u>	<u>ORES</u>	<u>FLUXYS - réseau transport gaz</u>
(Réseau Wallonie Ouest)	avenue Jean Monnet 2	avenue des Arts 31
route du Grand Peuplier 12	1348 Louvain-la-Neuve	1040 Bruxelles
7110 Strépy-Bracquegnies	Tél. : 078/157801	Tél. : 02/2827253
Fax : 064/672875	www.ores.be	Fax : 02/2827554
(uniquement en cas d'urgence)		infoworks@fluxys.com

TÉLÉCOMMUNICATION - TÉLÉDISTRIBUTION - FIBRE OPTIQUE

<u>PROXIMUS</u>	<u>VOO-ORANGE</u>	<u>UNIFIBER</u>
rue des Deux Gares 84	rue de Lambusart 56	Waterloo Office Park
1070 Bruxelles	6240 Farciennes	drève Richelle 161D Bte 20
Tél. : 0800/20037	Tél. : 078/505050	141 Waterloo
Fax : 0800/21037	be.centre@staff.voo.be	0800/32048
planrequest_fr@proximus.com		02/7906600
		support.unifiber@jacops-sud.be

PIPELINE DE L'OTAN

Défense – DGMR
MR C&I – Section Infrastructure – S/Section Infra Domains
Bureau Expertise & Admin Domain / cellule Advice
Quartier Reine Elisabeth, bloc 5C 3.04
rue d'Evere 1 Bte 28
1140 Bruxelles
mrci-geomatic2d@mil.be

VOUTEMENT DE LA LASNE

Service Technique Voyer Provincial
place Josse Goffin 1
1480 Tubize
Tél. : 02/3909061
Fax : 02/3909072