Province du Brabant wallon - Arrondissement de Nivelles
Commune de LASNE

RECOMMANDE
Mes NICAISE, COLMANT & LIGOT
Allée du Bois de Bercuit, 14
1390 Grez-Doiceau

Service URBANISME – dossier traité par : Madame Orane Bessaha
Responsable du service : Marie SENGIER
Tél. : Service urbanisme 02/634.05.75
Nos réf. : OB/RU-2023/410/E101517

Lasne, le 30 novembre 2023

Objet : Urbanisme – Renseignements urbanistiques (D.I V.99 et D.IV.100) du CoDT - Bien sis à Rue du Cortil Bailly 35 à 1380 Couture-Saint-Germain et cadastré 2eme DIVISION section A n° 184 L, 213 E, 311 D, 312 C, 313 E, 213 N.

Maitres,

En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 15 novembre 2023 relative à un bien sis à Rue du Cortil Bailly 35 à 1380 Couture-Saint-Germain et cadastré 2eme DIVISION section A n° 184 L, 213 E, 311 D, 312 C, 313 E, 213 N, et appartenant à Monsieur LEFORT Christian, nous avons l'honneur de vous adresser, ci-après, les informations visées aux articles D.I V.99 et D.IV.100) du CoDT
Le bien en cause :

- Est situé en zone d'habitat et en zone forestière d'intérêt paysager au plan de secteur de WAVRE adopté par Arrêté Royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- N'est pas situé dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n°1 dit « du Centre de Lasne » dûment autorisé en date du 06.02.1992 et non périmé et qui n'a pas cessé de produire ses effets, ayant acquis valeur de Schéma d'Orientation local (SOL) en date du 1er juin 2017 ;

- N'est pas situé dans le périmètre du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural applicable sur le territoire ayant acquis valeur de Guide Régional d'Urbanisme (GRU) en date du 1er juin 2017 ;

- Est situé en périmètre résidentiel et en périmètre forestier d'intérêt paysager au Schéma de Structure Communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 ayant acquis valeur de schéma de Développement communal (S.D.C.) en date du 1er juin 2017 et au Guide communal d'urbanisme (G.C.U.) approuvé le 18 mai 2017 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 02 juillet 2017 ;

  Nous précisons que dans le périmètre résidentiel, la surface totale bâtie au sol ne pourra dépasser 10% de la superficie du terrain reprise dans cette zone (hors lot de fond).
  La Commune est en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (arrêté ministériel du 29/11/2004 et parution au Moniteur Belge le 03/01/2005).
  A dater de l'entrée en vigueur du G.C.U., pour être apte à accueillir la construction d'un ou plusieurs volumes principaux, accompagnées ou non d'un ou plusieurs volumes secondaires ou complémentaires, toute parcelle créée, soit par division notariale soit au

moyen d'un permis de lotir ou d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme collectif, devra présenter en zone urbanisable selon le plan de secteur en vigueur une superficie minimale de 15 ares (hors lot de fond).
Dans les périmètres de villages et hameaux à faible densité d'intérêt écologique et/ou paysager ou non, ainsi que dans les périmètres résidentiels, la superficie urbanisable minimale dont question ci-dessus ne pourra, par ailleurs, une fois que le Conseil communal en a arrêté et approuvé définitivement la superficie minimale pour chaque périmètre d'un seul tenant relevant du périmètre considéré, être inférieure à la moyenne de la superficie urbanisable de toutes les parcelles existantes dans le périmètre dans lequel elles se situent.

- A fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;
  - 1993/046 pour construction d'une habitation ;
  - 1999/207 pour extension d'une habitation ;
  - TMI-1999/02 pour construction d'un terrain de tennis ;
  - 2003/046 pour extension étang
  -

  En ce qui concerne les constructions 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 sur les lieux, il ne nous est pas possible de connaître les travaux qui ont été effectués et qui auraient été soumis a permis compte tenu de l'époque où ils ont été réalisés.
  L'acquéreur et le notaire se renseigneront à cet effet auprès du vendeur.

- Le bien A184L a fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation délivré le 31/10/69 sous la référence 56.FL.12 éventuellement périmé;
- Le bien 311D et le bien 213E ont fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation délivré le 10/01/1974 sous la référence 156.FL.105 éventuellement périmé;

- N'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 / 2 datant de moins de deux ans ;

- A fait l'objet d'une infraction constatée ;
  I-2003/007 pour abattage d'arbres sans permis (dossier clos)

- N'est pas classé – ni inscrit sur la liste de sauvegarde – ni situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité – ni localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ;

- N'est pas situé dans le périmètre du champ de bataille de 1815 dit « de Waterloo », protégé par la loi spéciale du 26 mars 1914 et placé sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne par arrêt du Gouvernement wallon du 03 juin 1999 ;

- N'est pas situé dans le périmètre du site de la rive gauche/droite et de la basse vallée du Smohain classé par arrêté ministériel le 25 octobre 1994 ;

- 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 à proximité d'un site Natura 2000 ;

- 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 l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12

décembre 2002 ;

- N'est pas situé le long d'une voirie régie par le Ministère wallon de l'Equipement et des transports (chaussée de Louvain – Route de l'Etat – route d'Ohain - rue du Try-Bara – rue du Batty – rue de l'Eglise - Place Communale - route de Genval – chaussée de Charleroi) ;
- Ne semble pas longé ni traversé par une conduite d'eau - de gaz ;
- Ne semble pas se situer à proximité d'une conduite de l'Otan ;
- Est implanté dans un périmètre d'aléa d'inondation par débordement et par ruissellement repris sur la carte du sous bassin hydrographique de la Dyle-Gette adoptée par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 ;
- Est traversé par un axe de ruissellement concentré (cartographie ERRUISSOL) ;
- Ne semble pas repris dans le périmètre d'un site de revitalisation ou d'une rénovation urbaine ;
- Ne semble pas concerné par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- N'est pas soumis à un droit de préemption ;
- Parcelle A 184L traversée par le sentier n°24 et longée par le sentier n°78 déplacé ;

Tous renseignements complémentaires demandant des délais de recherches supplémentaires notamment relatifs à l'Atlas des Cours d'eau, réglementation sur l'égouttage et l'épuration des eaux, sont à solliciter auprès du Service Travaux (02/634.05.72).

En vertu de l'art. 12 de la loi du 24/12/1996 et de l'art. 433 du code des impôts sur les revenus, le notaire est tenu d'adresser directement, par voie recommandée, sa demande relative aux taxes qui resteraient dues pour le bien cité en objet.

Pour tout bâtiment existant, le propriétaire ou le titulaire de droit réel est tenu de disposer du certificat P.E.B., selon les modalités visées à l'article 237/31.

Nous vous informons que nous ne sommes pas en possession d'éventuelles conventions signées entre parties ou de servitudes privées.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Maitres, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général,

Laurence BIESEMAN

Le Bourgmestre,

Laurence ROTTHIER

La redevance de 50 euros est payable sur le compte BELFIUS BE23 0910 0016 1491 en reprenant en communication **RU-2023/410/E101517**

PAYE le
13 DEC. 2023