BL'A | Commune de Braine-l'Alleud

Service Urbanisme
urbanisme@braine-lalleud.be

WE0002530
Renseignements urbanistique

Olivier WATERKEYN

2 0 -10- 2026

NOTAIRE - WATERLOO

WATERKEYN & EDRICH
Notaires associés
Chaussée de Bruxelles, 109
1410 - WATERLOO

RECOMMANDÉ

Nos références :	Votre lettre du :	Vos références :	N° d'entrée :
26 04945	22.09.2026	00-02-9904/001 - MF	2026-E64109

A rappeler impérativement dans tout courrier :
Merci de ne pas utiliser d'agrafe
Annexe(s) : 1 – Délibération division de bien n° 2024/DB020/GH

Braine-l'Alleud, le 19 OCT. 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 Vallée Bailly, 79 - 81.

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 23.09.2026 relative à un bien sis à Braine-l'Alleud - rue Vallée Bailly, 79 - 81 cadastré 2ème division, section H, n° 168 A et appartenant à la S.R.L. "IMMOBILIÈRE DE LA VALLÉE", 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 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 d'axe urbain 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 des permis d'urbanisme suivants délivrés après le 1er janvier 1977 :

- Permis de 1ère classe délivré le 28.07.1983 par la Députation permanente pour une durée de 30 ans ;
- Permis de 1ère classe délivré le 26.09.1996 par la Députation permanente pour une durée de 30 ans ;
- Permis de minime importance n° 2004/MI112 délivré le 16.08.2004 ;
- Permis de minime importance n° 2004/MI116 délivré le 06.09.2004 ;
- Permis d'urbanisme n° 2010/PU047 délivré le 28.05.2013 par le Gouvernement wallon ;
- Permis de raccordement à l'égout n° 2016/EG007 délivré le 19.08.2016 ;

Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :

- Exploiter un garage-atelier de carrosserie équipé d'une cabine de peinture, d'un pont élévateur

et d'un compresseur d'air actionnés par des moteurs électriques d'une puissance de 6 ch et comprenant en outre un dépôt de 1.000 litres de gasoil en un réservoir aérien, ainsi qu'un dépôt de peintures et liquides inflammables ayant un point d'éclair inférieur à 21° C d'une capacité d'environ 50 litres ;
- Imposition de conditions d'exploitation complémentaires à celles prises lors du permis d'exploiter délivré le 28.07.1983 ;
- Remplacer les menuiseries extérieures par de nouvelles en PVC blanc ;
- Démolir le toit de l'annexe pour créer un espace ouvert ;
- Transformer une friche industrielle en un logement unifamilial ;
- Raccorder la construction au réseau des égouts ;

Il est à noter que la parcelle initiale cadastrée n° 168A a fait l'objet d'une division de bien, référencée n° 2024/DB020/GH, sur laquelle le Collège communal a émis un avis favorable le 18.11.2024 conformément dispositions de l'article D.IV.102 du CoDT (Cf. délibération en PJ) ;

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. 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 ;

B. **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** ;

C. Le plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01.12.1981 stipule :

Art. D.II.24. *De la zone d'habitat.*

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

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, les exploitations agricoles et 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. Il y a lieu de tenir compte du plan d'alignement approuvé par arrêté royal du 02.07.1887 ;

   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 obligeraient 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 n'est pas 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 est situé dans une zone de ruissellement concentré de 20 à 50 ha de surface collectée en amont 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 ;

BL'A

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).

Veuillez agréer, Maîtres, nos salutations distinguées.

Le Directeur général,

J. MAUROY

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD - BRABANT WALLON -

Pour le Député-Bourgmestre,
Le 1er Echevin,

J.-M. WAUTIER

BL'A

SOCIETES CONCESSIONNAIRES D'INSTALLATIONS PUBLIQUES

DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION

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

BL'A

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

BL'A

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://vvww.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

BL'A

DIRECTION DES RISQUES INDUSTRIELS, GEOLOGIQUES ET MINIERS

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

PROVINCE DU
BRABANT WALLON

Arrondissement de Nivelles

COMMUNE
de
BRAINE-L'ALLEUD

URBA/20241118-26

013142000007418

Du Registre aux délibérations du Collège Communal a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2024

Composition de l'assemblée :
Présents :
M. V. SCOURNEAU, Député-Bourgmestre-Président;
M. J.-M. WAUTIER, Mme Ch. VERSMISSEN-SOLLIE, M. G. MATAGNE, Mme V. DENIS-SIMON, M. H. DETANDT, Mme P. DUJACQUIERE-MAHY, Echevins;
M. P. LAMBRETTE, Président du C.P.A.S;
M. J. MAUROY, Directeur général;
Mme C. GUBIANI, Directrice générale adjointe;

LE COLLEGE :

874.22 - DIVISION DE BIEN - 2024/DB020/GH - APPLICATION DE L'ARTICLE D.IV.102 DU CODT - DEMANDE RELATIVE A UN BIEN SIS RUE VALLEE BAILLY, 79-81 A 1420 BRAINE-L'ALLEUD (CADASTRE DIVISION 2, SECTION H, N° 168A ET 169) - LETTRE DU NOTAIRE OLIVIER WATERKEYN DU 25.10.2024

Vu la lettre du 25.10.2024 par laquelle le Notaire Olivier WATERKEYN, dont l'Etude est située Chaussée de Bruxelles, 109 bte 201 à 1410 Waterloo, transmet une demande de division d'un bien sis rue Vallée Bailly, 79-81 (cadastré division 2, section H, n° 168A et 169);
Considérant que le bien est situé en zone d'habitat 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 urbain au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) entré en vigueur le 04.08.2012;
Considérant que l'objet de la demande porte sur la division en 2 lots d'un bien composé de 2 immeubles mitoyens situés sur la même parcelle cadastrée n° H 168A; que le jardin situé en arrière zone occupe la parcelle n° H 169;
Considérant, dès lors, que les 2 lots issus de la division se composent comme suit :

- le LOT 1, correspondant à la façade du n° 81, constitué d'un ensemble bâti d'une contenance de 563,06 m², correspondant à une partie de la parcelle n° H 168, et de la totalité de l'espace de jardin correspondant à la parcelle n° H 169, destiné à être vendu comme maison avec terrain comportant un appartement duplex aux étages et une maison d'habitation unifamiliale
- le LOT 2, correspondant à la façade du n° 79, constitué d'un ensemble bâti d'une contenance de 185,20 m², correspondant au solde de la parcelle n° H 168, destiné à être vendu comme maison unifamiliale sur et avec terrain;

Vu l'avis du 04.11.2024 émis par Monsieur THEISMAN Eric, géomètre communal, sur les alignements, libellé comme suit :
"*Pas d'emprise. Tenir compte du plan d'alignement par A.R. du 2/7/1887.*";
Vu son avis défavorable du 29.07.2024 sur la même demande de division, dossier référencé n° 2024/DB009/GH, qui indiquait que le LOT 2 était destiné à être vendu comme maison avec terrain comportant un rez-de-chaussée commercial et un appartement duplex aux étages, lequel a fait l'objet d'une procédure infractionnelle au sens du CoDT;
Considérant que par la présente demande, la destination projetée du LOT 2 correspond à la situation historique du bien dûment autorisée;
Considérant qu'il y a lieu d'attirer l'attention du Notaire sur le fait que si le courrier de demande de division du 25.10.2024 précise explicitement que le jardin situé en partie arrière, cadastré n° H 169, est destiné à être affecté dans sa totalité au LOT 1 tel que précité, le plan de division dressé par le géomètre, Monsieur DELVOYE Hervé, en date du 17.04.2024, se limite à la parcelle n° H 168A et n'affiche pas le jardin comme faisant partie intégrante dudit LOT 1; qu'en tout état de cause, cela ne porte pas atteinte à la compréhension du projet par le Collège communal qui peut statuer en toute connaissance de cause sur l'opportunité urbanistique de la présente division;

DECIDE :
Article unique : de remettre un avis favorable sur la présente demande de division.

PAR LE COLLEGE :

Le Directeur général,

(s) J. MAUROY

Le Président,

(s) V. SCOURNEAU

Pour extrait certifié conforme, le 21 novembre 2024
Le Directeur général,

J. MAUROY

Pour le Député-Bourgmestre,
Le 1er Echevin,

J.-M. WAUTIER