INFORMATIONS NOTARIALES
Art. D.IV.99, 100 et 105 / Art. R. IV. 105-1 du CoDT

Dossier n° **N202600447**

Mesdames, Messieurs,

En réponse à votre demande d'informations relative à un bien sis à Andenne (Seilles), rue de l'Église Saint-Etienne, 2, cadastré 11ème division, section A, numéro 496/K, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 §1 al. 1 et 2 du Code du Développement territorial :

1. Le bien en cause comprend une habitation construite avant 1850 :

Parcelle concernée	Division : ANDENNE 11 DIV/SEILLES/ Section : **A** Numéro : **496/K** Surface calculée : 3.97 ares Adresse de la parcelle (Source: Cadastre) Rue De L'eglise Saint-etienne, Andenne
Plan de secteur	Nom du plan du secteur d'aménagement : HUY-WAREMME 1 zone(s) d'affectation: **Habitat (100% soit 3.97 ares)** Surcharges du plan de secteur Intérêt culturel, historique ou esthétique Prescriptions supplémentaires Prescription supplémentaire : Non Avant-projet et projet de modification du plan de secteur Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets :Non
Guides Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU – Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural : Non Parcelle située en GRU – Accès aux personnes à mobilité réduite: **Oui** Libellé: Andenne Historique dossier: arrêté du 19/12/1984 modifié les 25/02/1999, 20/05/1999 et 25/01/2001 Parcelle située en GRU – Enseignes et dispositifs de publicité : **Oui** Libellé: Andenne Historique dossier: arrêté du 15/11/1990, arrêté du 06/09/1991 Parcelle située en GRU – Qualité acoustique des constructions : Non

Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'urbanisme : Non Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : **Oui** Libellé: Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings Historique dossier: arrêté du 26/07/1979 (Roi (arrêté)) Libellé: Règlement pour la protection des arbres Historique dossier: arrêté du 26/11/1976 (Roi (arrêté))
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC – Anciennement Schéma de Structure communaux : Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain :Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un lotissement : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Réserves forestières	Parcelle située dans une réserve forestière : Non
Réserves naturelles domaniales	Parcelle située dans une réserve naturelle domaniale : Non
Réserves naturelles agréées	Parcelle située dans une réserve agréée : Non
Zones humides d'intérêt biologique	Parcelle située dans une zone humide d'intérêt biologique : Non
Zones d'assainissement	1 types(s) de zone(s)

Aléa inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys' : Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres : Non
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une zone de haies remarquables se trouve dans la parcelle : Non Une zone de haies remarquables se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle : Non Une zone de haies remarquables se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes (Source : Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : Non
Cours d'eau	Voies navigables : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 1ère catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 2ème catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables de 3ème catégorie : Non A 50 mètres : Non Non navigables non classés : Non A 50 mètres : Non Dont la catégorie n'a pas été définie : Non A 50 mètres : Non
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : **Oui**
Zone de prévention des captage (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non

Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Éboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : **Oui** Code carto: 92003-CAW-0001-01
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
Banque de données de l'État des Sols	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : Non
Inventaire du patrimoine culturel immobilier	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non

Voirie	**Communale**
SDT	**La parcelle se situe en centralité urbaine de pôle telle que définie par le Schéma de Développement Territorial ;**
Divers / remarques	**Le bien se situe à proximité d'un site carrier exploitée par la société CARMEUSE.** **Le bien est situé à proximité d'un axe de ruissellement et présente un risque potentiel d'inondation en cas de fortes pluies.**

Liste des autorisations urbanistiques délivrées par la Commune après le 1er janvier 1977	Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 01/01/1977
Litige / Contentieux	Le bien en cause ne fait l'objet d'aucune infraction urbanistique **connue** de la Ville;
Insalubrité	Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun arrêté d'insalubrité

2. La Ville d'Andenne imposera, en tant que charges faisant partie intégrante d'un permis d'urbanisme portant sur une nouvelle construction, la réalisation aux frais exclusifs du bâtisseur de tous les équipements nécessaires à la viabilisation du terrain, en ce compris la réalisation de trottoirs (généralement en klinkers), de filets d'eau, d'accès carrossables, de tous les aspects liés à l'égouttage, et des aménagements de voirie et d'éclairage.

3. Toute demande de permis d'urbanisme portant sur la création d'un nouveau logement devra prévoir la création d'au moins deux emplacements de stationnement sur domaine privé. Le Collège peut, en fonction des circonstances urbanistiques locales, viser un nombre d'emplacements de stationnement plus élevé. Quatre places de parking sur terrain privé devront être envisagées dans les lieux moins citadins et être positionnées de manière à entraver le moins possible le stationnement sur la voie publique.

4. En cas de construction ou de modification du relief du sol, les voiries publiques sous gestion communale ne pourront être empruntées sans l'accord exprès de la Ville d'Andenne. Le demandeur ou son mandataire qui réalisera le transfert de terres ou des apports de matériaux respectera les conditions suivantes :

oUn état des lieux contradictoire devra être effectué avant le début des apports et son récolement à la fin de ceux-ci ;

oLe circuit d'acheminement des terres par camion vers la parcelle recevra l'accord préalable et exprès de la Ville d'Andenne. Toute modification du circuit d'acheminement devra faire l'objet d'une autorisation expresse ;

oUne signalisation idoine sera mise en place. Un arrêté de police portant des mesures de circulation routières sera sollicité ;

oUne aire de déchargement sera créée et sera en toute circonstance accessible aux camions afin de permettre un déchargement rapide et aisé ;

oEn aucun cas, un camion ne doit être en attente sur une voirie communale pendant qu'un autre camion décharge ; un emplacement d'attente adapté doit être proposé par le demandeur ;

oLes endroits des manœuvres des camions destinés à entrer sur les terres en vue des déchargements doivent être empierrés sur une épaisseur suffisante et au moyen d'un matériau d'un calibre adapté pour empêcher la détérioration du bord de la voirie communale".

5. Un autre problème est celui de la dégradation des voiries, filets d'eau, bordures, trottoirs et autres éléments de la voirie et de ses aménagements à l'occasion des travaux ci-avant

visés (constructions de maisons d'habitation, transformations et extensions des maisons, constructions et transformations de halls industriels, commerciaux, agricoles, etc...).

Les dégâts causés à l'occasion des travaux de construction devront être intégralement réparés par le maître d'ouvrage, lequel doit assurer la responsabilité de la remise en état des voiries, trottoirs, accotements, et autres ouvrages au lieu et place des entrepreneurs ou sous-traitants de ceux-ci.

Un constat d'huissier ou d'un géomètre assermenté devra être réalisé avant le début des travaux, aux frais du bâtisseur, à l'effet de constater l'état de la voirie.

Les travaux ne pourront démarrer tant que le constat précité n'a pas été réalisé de manière contradictoire. En cas de désaccord des parties sur la désignation de l'huissier/du géomètre, celui-ci sera désigné par la Ville d'Andenne dans le cadre d'un marché public pour les constats d'huissiers.

Les frais et honoraires de l'huissier/du géomètre seront supportés par le bâtisseur.

A l'issue des travaux et s'il y a lieu, la Ville pourra demander à l'huissier/ du géomètre qui aura réalisé le constat de réaliser aux frais du bâtisseur un second constat à l'effet de constater les dégâts causés à l'occasion de la construction/des actes et travaux.

Ce dernier devra assurer, à l'entière décharge de la commune et à ses frais exclusifs, la remise en état complète de la voirie et de ses accessoires dûment endommagés et qui apparaissent comme ayant été provoqués ou étant survenus entre le premier constat et le second.

6. Le bien sera soumis à la réglementation PEB. Toutes les dispositions devront également être prises pour respecter les normes en vigueur en matière d'isolation phonique pour garantir le confort des occupants.

7. La présente information a une valeur informative ne liant aucunement l'autorité appelée, le cas échéant, à statuer sur une demande de permis ultérieure. Elle est délivrée sous toute réserve des résultats de l'instruction définitive à laquelle il serait procédé dans le cas où une demande de permis de bâtir serait introduite.

8. En cas d'aménagement d'un terrain, la Ville d'Andenne ne peut garantir, au vu des informations en sa possession, l'absence de pollution du sol et du sous-sol. Aussi est-il chaudement recommandé à tout candidat vendeur/acquéreur d'un terrain de confier (à ses frais) à un bureau spécialisé la réalisation de sondages et d'analyses des prélèvements préalablement à tout acte d'aliénation et à tout projet sur le bien et de tenir informée la Ville d'Andenne des résultats. Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont disponibles sur le site internet https://sol.environnement.wallonie.be/bdes.html. Toutefois les informations disponibles sur ce site ne peuvent garantir l'inexistence de pollutions du sol qui seraient inconnues de la Région wallonne.

9. Concernant le 4° de l'article D.IV.99, §1, du CoDT, il est précisé que l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.

10. Concernant les renseignements prévus à l'article D.IV.97-7° relatifs à l'accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, il est recommandé de compléter les informations délivrées par les contacts avec les Intercommunales concernées (SWDE, AIEG, RESAGAZ ou PROXIMUS).

11. Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl - https://klim-cicc.be/information) met à votre

disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

12. Il est précisé que la réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1, §2, du CoDT. Cependant, si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que *via* une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration...), car peu importe le changement de propriétaire.

13. Dans le cas de division de biens, les contraintes contenues aux termes de la présente s'appliquent, tout comme dans le cadre d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation.

14. Comme le préconise la Déclaration de Politique Régionale, il doit être mis fin à l'étalement urbain. La construction de maisons « 4 façades » devient exceptionnelle. Les projets de maisons mitoyennes et d'appartements seront privilégiés.

15. Où que l'on construise, tous les frais relatifs à l'équipement ou à la transformation des voiries seront à charge des candidats bâtisseurs, en ce qui compris les frais d'élargissement de voirie, la réalisation de l'égouttage, la réalisation de bordures ou de filets d'eau et de trottoir en dur (tarmac, béton pré imprimé) ainsi que l'équipement du bien (eau, télédistribution, électricité, téléphone, ..).

Le bâtisseur devra prendre en charge, sans aucune intervention communale, tous les frais généralement quelconques résultants d'un renforcement, d'une extension ou d'une modification des réseaux d'éclairage public, d'électricité, de téléphone, de télédistribution ou d'alimentation en eau.

Tous les raccordements à sa construction/son terrain seront à sa seule charge.

Le bâtisseur devra supporter l'intégralité des frais susceptibles de résulter des travaux éventuels d'extension, de modification du réseau d'égouttage ou de tous travaux d'épuration des eaux usées dont la réalisation s'avérerait nécessaire.

16. Des stations pour recharger des voitures électriques et vélos électriques peuvent également être imposées lors d'octroi de permis, et ce même pour une habitation unifamiliale.

17. Favoriser la biodiversité est une priorité de la Ville d'Andenne. La réalisation de jardins/potagers collectifs, le placement de ruches, hôtels à insectes, la plantation d'arbres, de végétation ou autres peuvent être imposés lors de la délivrance d'un permis.

18. Une étude de perméabilité devra être déposée lors de toute demande de permis d'urbanisme ou d'urbanisation, qu'il s'agisse d'un projet de construction, de transformation ou de modification de la destination d'un bien, de même que s'il s'agit de la seule création de logement.

19. Conformément au CoDT, un permis est refusé lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau ou lorsque son urbanisation compromettrait l'accès à un intérieur d'îlot susceptible d'être urbanisé.

Aussi, un permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :

1° un nouvel établissement ou la modification d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis notamment de zones destinées à l'urbanisation au plan de secteur, des lieux fréquentés par le public ou d'une réserve naturelle domaniale, d'une réserve naturelle agréée, d'une

cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve ou d'un site Natura 2000, visés par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

2° tout projet dont la localisation est susceptible d'accroître le risque d'accident majeur ou d'en aggraver les conséquences, compte tenu de la nécessité de maintenir une distance appropriée vis-à-vis d'un établissement existant présentant un risque d'accident majeur au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'Eau, 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 ;

4° des biens immobiliers situés :

a) dans ou à proximité d'une réserve naturelle domaniale ou une réserve naturelle agréée, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une zone humide d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière, visée par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

b) dans ou à proximité d'un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature ;

5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5°, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité.

Le refus de permis peut être fondé sur la révision en cours du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, ou l'établissement ou la révision d'un schéma de développement pluricommunal ou d'un schéma communal.

Un permis d'urbanisme ou d'urbanisation peut également être refusé au motif que le projet ne rencontre pas le bon aménagement des lieux.

20. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe ou la connaissance.

A ANDENNE, le 03 SEP. 2026

Par le Collège,

Le Directeur général,

Par délégation
Célia QUEVIT
Responsable de Service
Aménagement du Territoire

Ronald GOSSIAUX

Le Bourgmestre,

Vincent SAMPAOLI