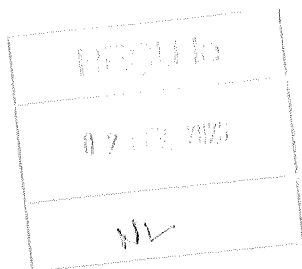


Arrondissement
de WAREMME**BRAIVES**
COMMUNE DU SAULENotaires WAUTERS & BACHY
Chemin des Dames, 24
4280 HANNUT

Service Urbanisme

☎ direct : 019/69.62.73- de 9h à 12h

E-mail urbanisme@braives.be

Renseignements urbanistiques

Article D.IV.99 du CoDT

Vos réf : NL/40-00-9376/002

Nos réf : RU2025/213

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 03/12/2025 relative à un bien sis [REDACTED] - « **Dessus Lemoulin Davennes** » à **AVENNES** cadastré [REDACTED] - **8A429H-8A429K-8A430M** et que vous renseignez comme appartenant à [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le CoDT) ainsi que les renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien.

A notre connaissance, le bien en cause :

1. est situé sur le territoire communal où le Guide Régional d'Urbanisme (RGU) s'applique :
 - Art. 435 à 441 : *Chapitre 3 – Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité* ;
 - Art. 414 à 415/16 : *Chapitre 4 – 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* ;
2. n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
3. n'est pas repris dans un projet de plan de secteur (projet PdS) ;
4. n'est pas situé dans un schéma de développement pluricommunal (SDC+), un projet de schéma de développement pluricommunal (projet SDC+), un schéma d'orientation local (SOL), un projet de schéma d'orientation local (projet SOL), un projet de schéma de développement communal (projet SDC) ;
5. n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1 – D.V.7 – D.V.9 – D.V.12 – D.V.13 du CoDT ;
6. n'est pas exposé à un risque d'accident majeur ;
7. n'est pas situé dans une réserve forestière ;
8. ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
9. n'est pas repris en couleur « pêche » ou « lavande » dans la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES – bdes.wallonie.be) ;

COMMUNE DU
PARC NATUREL
DES VALLEES
DE LA BURDINALE
ET DE LA MEUSE

Administration communale - Rue du Cornuchamp, 5 – 4260 BRAIVES

Tél. 019/69.62.80 - Fax 019/69.95.50

E-mail : info@braives.be - Site web : www.braives.be

10. est situé aux divers plans, schémas et autres cartographies suivants :

- a. Plan de secteur de Huy-Waremme adopté par Arrêté Royal du 20/11/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (Art. D.II.24 et suivants du CoDT)

Parcelle(s) cadastrée(s)		8A429H	8A429K	8A430M	
Zone d'habitat à caractère rural				x	
Zone agricole		x	x	x	
Zone forestière					
Zone d'espaces verts					
Zone de parc					
Zone de loisirs					
Zone d'activité économique					
Zone de services publics et d'équipements communautaires					
Périmètre d'intérêt paysager					
Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique					

- b. Carte des aires différenciées du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) adopté par le Conseil communal du 02/04/1993

Parcelle(s) cadastrée(s)		8A429H	8A429K	8A430M	
Zone B1 : espace de valeur patrimoniale					
Zone B2 : espace bâti ancien					
Zone B3 : espace bâti contemporain				x	
Zone L : espace de loisirs					
Zone O : espace ouvert		x	x	x	
Zone F : espace boisé					
Zone V : espace vert					
Zone « autres dispositions réglementaires » (lotissement)					
Aire de protection paysagère					
Zone d'extension de récréation					
Zone de parc					
Site classé					
Site archéologique					



COMMUNE DU
PARC NATUREL
DES VALLEES
DE LA BURDINALE
ET DE LA MEHAIGNE

Administration communale - Rue du Cornuchamp, 5 - 4260 BRAIVES
Tél. 019/69.62.80 - Fax 019/69.95.50
E-mail : info@braives.be - Site web : www.braives.be

c. Plan d'affectation au Schéma de Développement Communal (SDC) adopté par le Conseil communal du 02/04/1993

Parcelle(s) cadastrée(s)		8A429H	8A429K	8A430M	
Périmètre théorique provisoire de protection de captage					
Zone d'habitat rural à moyenne densité (HSA)					
Zone d'habitat rural à faible densité (HSO)					
Zone fortement déconseillée à la construction (ZDC)				x	
Zone d'habitat rural à développement différé (non équipée) (ZDD)					
Zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique					
Zone artisanale ou de PME (ARC)					
Zone agricole protégée (ZAP)					
Zone agricole peu apte aux cultures (ZAPAC)		x	x	x	
Zone forestière					
Zone d'espaces verts					
Zone naturelle (en zone agricole)					
Zone naturelle (en zone d'habitat rural)					
Réserve naturelle (R)					
Zone d'espaces verts (en zone d'habitat)					
Zone de parc					
Zone rurale d'intérêt paysager					
Zone de récréation et de séjour					
Zone d'équipements communautaires et de services publics					
Zone d'extension de récréation					
Extension de zone d'extraction					
Zone inondable		x	x	x	
Site classé					
Site archéologique					
Parc naturel		x	x	x	

13. Existence de permis d'urbanisme depuis le 01/01/1977 :

Le programme répertoriant les anciens permis étant actuellement inaccessible, nous sommes dans l'impossibilité de vous donner les informations concernant ce point.

Parcelle(s) cadastrée(s)		8A429H	8A429K	8A430M	
NON (pas à notre connaissance)		x	x	x	
OUI					

14. Existence de permis d'urbanisation depuis le 01/01/1977 :

Parcelle(s) cadastrée(s)		8A429H	8A429K	8A430M	
NON (pas à notre connaissance)		x	x	x	
OUI					

15. Si votre demande porte sur la division et/ou vente et/ou donation de bien, votre attention est attirée sur :

- ~~— La législation relative aux permis d'urbanisation,~~
- L'accessibilité de la (des) parcelle(s) enclavée(s),
- ~~— Le manque d'emplacement(s) de parking,~~
- ~~— Les problèmes de mobilité~~

que pourrait générer l'opération projetée.

Nous n'avons pas d'objection ni de remarque particulière à formuler quant à l'opération projetée pour autant que le(s) dit(s) bien(s) conserve(nt) sa(leur) destination actuelle.

16. Remarques :

- a. Les actes doivent comporter les informations générales reprises aux articles du titre 5 du livre IV du CoDT ;
- b. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT (à savoir 30 jours), il nous est impossible de vous garantir les renseignements prévus à l'article D.IV.97 7° relatifs à l'accès du bien à une voirie équipée en eau, électricité, égouttage et pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante. Dès lors, nous vous invitons à contacter les intercommunales concernées, à savoir : SWDE - Parc industriel des Hauts Sarts, 2^e avenue 40 à 4040 Herstal / RESA - rue Louvrex 95 à 4000 Liège / A.I.D.E. : rue de la Digue 25 à 4420 Tilleur ;
- c. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, contacter les gestionnaires d'impétrant suivants : PROXIMUS - rue du Nord belge 6 à 4020 Liège / VOO - rue Jean Jaures 46 à 4430 Ans / FLUXYS - avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
- d. Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites) www.klim-cicc.be met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région Wallonne ;
- e. Pour connaître les éventuels alignement(s), plan(s) particulier(s) d'aménagement, servitude(s) d'utilité publique ou autres, vous pouvez contacter :



COMMUNE DU
PARC NATUREL
DES VALLEES
DE LA BURDINALE
ET DE LA MEHAIGNE

Administration communale - Rue du Cornuchamp, 5 - 4260 BRAIVES
Tél. 019/69.62.80 - Fax 019/69.95.50
E-mail : info@braives.be - Site web : www.braives.be

- le commissaire-voyer du Service Technique Provincial-Voies pour les biens situés le long d'une voirie communale : rue d'Archis 33 à 4000 Liège ;
 - le SPW-DGO1-Direction des Routes de Liège- District de Hannut pour les biens situés le long d'une voirie régionale : rue de l'Europe 1 à 4280 Hannut ;
- f. Nous vous invitons à examiner les documents annexés, à savoir « l'enquête notaire » et les éventuels extraits de cartographie provenant du site internet www.gigwal.org ;
- g. Le cas échéant, vous êtes invités à aller consulter l'ouvrage « Le patrimoine monumental de la Belgique – Wallonie volume 18/1 Liège – arrondissement de Waremme » (pages 57 à 128 édité en 1994 par Pierre Mardaga éditeur) consultable partiellement sur le site <https://books.google.be> ou l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel sur le site internet http://spw.wallonie.be/dgo4/site_ipic/index.php ;
- h. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La présence d'un(de) bâtiment(s) sur un extrait cadastral ne signifie en aucun cas que la(les) construction(s) est(sont) régulière(s) d'un point de vue urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis la loi organique du 29 mars 1962 mais des exemptions sont possibles sous le CoDT. L'attention tant des propriétaires que des éventuels acquéreurs est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions existantes. En cas de doute sur la régularité d'un(de) construction(s) (même si les travaux ont été réalisés par des propriétaires précédents) ainsi que sur la possibilité de réaliser des travaux de construction – transformation – agrandissement, vous pouvez vous adresser au service urbanisme de la commune ;
- i. Concernant les infractions urbanistiques :
- L'article D.VII.1 §2 du CoDT prévoit un délai de péremption de 10 ans pour certaines infractions dites « non-fondamentales » selon des conditions cumulatives très strictes. Il en est de même pour les infractions dites « fondamentales » au terme d'un délai de 20 ans. L'une de ces conditions est notamment le fait de faire référence à un permis d'urbanisme qui a été préalablement délivré et qui n'a pas été respecté. A moins de prouver l'antériorité de ces actes et travaux à la loi organique de 1962 ;
 - Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique existante et que la péremption ne peut s'appliquer, cette infraction ne pourra être levée (si elle est jugée régularisable par les autorités compétentes) que via une procédure de demande de permis d'urbanisme et ce, peu importe les éventuels changements de propriétaires ;
 - L'article D.VII.1bis du CoDT (décret du 16/11/2017) prévoit que certains actes et travaux réalisés ou érigés avant le 01/03/1998 peuvent être présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Cette présomption ne s'applique pas dans 6 cas de figure précis ;
 - Si la possibilité de limitation dans le temps du caractère infractionnel de certains actes et travaux met à l'abri le propriétaire du bien de toute poursuite pénale et civile, la situation urbanistique du bien reste, quant à elle, irrégulière. Ainsi, un permis d'urbanisme de régularisation doit malgré tout être introduit auprès de l'autorité compétente ;
- j. L'article D.IV.4 du CoDT prévoit que nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège communal, du Fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente ;
- k. Nous attirons votre attention sur le fait qu'un bien ne peut être considéré comme « terrain à bâtir » que :
- si la voirie le desservant est suffisamment équipée en eau et en électricité, est carrossable et suffisamment large pour être accessible par le Service Régional d'Incendie, compte tenu de la situation des lieux ;
 - si ce bien est techniquement et urbanistiquement apte à recevoir une construction. L'urbanisation d'un bien, fut-il en zone urbanisable, reste

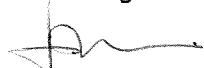


toujours une potentialité. Il n'y a pas d'obligation de résultat pour l'autorité délivrante. La possibilité d'urbaniser, ou non, ce bien ne pourra être déterminée que dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme n°2 ou d'une demande de permis d'urbanisme. Pour information, la zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles (art. D.II.25 du CoDT) ;

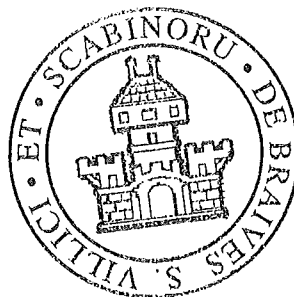
- l. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pouvons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet et/ou erroné de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe ;
- m. Les présentes informations ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée ;
- n. Une copie de tout acte de division interne à un lotissement doit nous être transmis ;
- o. Les présents renseignements doivent être fournis au(x) candidat(s) acquéreur(s).

Demeurant à votre disposition, nous vous prions de croire, Maître, à notre parfaite considération.

Pour le Bourgmestre et la Directrice générale,
Par délégation datée du 11/12/2024



Catherine VANDENBOSCH
L'Employée déléguée



COMMUNE DU
PARC NATUREL
DES VALLEES
DE LA BURDINALE
ET DE LA MEHAIGNE

Administration communale - Rue du Cornuchamp, 5 - 4260 BRAIVES
Tél. 019/69.62.80 - Fax 019/69.95.50
E-mail : info@braives.be - Site web : www.braives.be
