

Braives, le 17 JUIL. 2024

Notaires WAUTERS & BACHY  
Chemin des Dames, 24

4280 HANNUT

**Renseignements urbanistiques et/ou avis de division**

Art. D.IV/99 du CODT

Vos réf : AL/40-00-6963/007  
Nos réf : RU2024/128

Maître,

En réponse à votre demande de renseignement urbanistique et/ou d'avis de division réceptionnée en date du 15/07/2024 relative à des biens sis « **Les Trixhes** » - « **Basse Campagne** » - **rue Basse Campagne, 3+ à CIPLET**, cadastrés **7A20B-7A20C-7A23D-7A25D-7A37B-7A65C-7A68D** et que vous renseignez comme appartenant à ..., nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1<sup>o</sup> 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 pluriconmunal (SDC+), un projet de schéma de développement pluriconmunal (projet SDC+) (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<sup>o</sup> à 4<sup>o</sup> ;
9. n'est pas repris en couleur « pêche » ou « lavande » dans la Banque des Données de l'Etat des Sols (BDES – bdes.wallonie.be) ;

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

0 ) 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)

	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D
Zone d'habitat à caractère rural							
Zone agricole	x	x	x	x	x	x	x
Zone forestière							
Zone d'espaces verts							
Zone de parc							
Zone de loisirs					x		
Zone d'activité économique							
Zone de services publics et d'équipements communautaires							
Périmètre d'intérêt paysager							
Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique							

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

	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D
Zone B1 : espace de valeur patrimoniale							
Zone B2 : espace bâti ancien							
Zone B3 : espace bâti contemporain							
Zone L : espace de loisirs							
Zone O : espace ouvert	x	x	x	x	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					x		
Zone de parc							
Site classé							
Site archéologique							

COMMUNE DU  
PAYS WALLON  
DE LA BORDINALE  
ET DE LA MEHAGNE

Administration communale - Rue du Cortuchamp, 5 - 4260 BRAIIVES  
Tel. 019/69.62.41 - Fax 019/69.95.50  
e-mail : info@braives.be - Site web : http://www.braives.be

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

	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D													
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)																				
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)	X	X	X	X	X	X	X													
Zone agricole peu apte aux cultures (ZAPAC)	X	X	X	X	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							X													
Extension de zone d'extraction																				
Zone inondable	X	X	X	X	X	X	X													
Site classé																				
Site archéologique																				
Parc naturel	X	X	X	X	X	X	X													

II ) Carte d'aléa d'inondation par débordement et ruissellement

	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D
Nul (hors zone potentiellement inondable)							
Très faible							
Faible		x	x	x	x	x	x
Moyen		x	x	x	x	x	x
Elevé	x	x	x	x	x	x	x

III ) Carte des axes de ruissellement concentré

	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D
Non concerné	x	x	x	x			
Vecteur 3-10							
Vecteur 10-20					x	x	x
Vecteur 20-50							
Zone d'incertitude							
Dépression permanente							

11. est situé au PASH (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) « Meuse Aval » selon la version informatique disponible sur le site de l'A.I.D.E. au moment de la rédaction :

	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D
Zone d'assainissement COLLECTIF							
Zone d'assainissement AUTONOME					x		
Zone d'assainissement AUTONOME car en zone agricole au PdS	x	x	x	x	x	x	x
Zone d'assainissement TRANSITOIRE							

NB : en zone d'assainissement collectif, la canalisation n'est pas systématiquement existante (à vérifier auprès de l'A.I.D.E.). Dans la même zone, la station d'épuration individuelle n'est pas encore réalisée. De sorte qu'il est nécessaire de prévoir, lorsqu'elle n'existe pas déjà, une fosse septique, qui devra être by-passée lorsque la station d'épuration collective sera opérationnelle.

12. est concerné par les informations suivantes :

		7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D												
Bien situé en périmètre d'intérêt Paysager ADESA	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien situé dans le périmètre d'un site NATURA 2000	< 200 m																			
	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Présence de canalisation pour le transport de produits gazeux	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rue du bien reprise dans la cartographie du radon (raf. AFCN)	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien situé dans le périmètre de la zone de prévention éloignée de protection de captage	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien bénéficiant d'un accès à une voirie suffisamment équipée en électricité et télédistribution	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien bénéficiant d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien bénéficiant d'un accès à une voirie suffisamment équipée en téléphonie	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien bénéficiant d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation	Ignoré	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien visé à la BDES Sol	OUI, démarches OUI, indicatif																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Bien situé dans le périmètre du parc naturel Burdinale-Mehaigne	OUI																			
	NON	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

COMMUNE DE  
PARC NATUREL  
DE LA BURDINALE  
ET DE LA MEHAIGNE

Administration communale - Rue du Cornuchamp, 5 - 4260 BRAIVES  
Té: 019/69.62.41 - Fax 019/69.95.50  
e-mail : info@braives.be - Site web : http://www.braives.be

	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D						
Bien classé selon l'art. 16 et suivants du Copat	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien classé ou assimilé situé <100m	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'art. 15 du Copat	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien située dans une zone de protection visée à l'art. 21 du Copat	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien repris à l'inventaire régional du patrimoine - tome 18/1 Liège - arrondissement de Waremme	OUI pastillé NON	X	X	X	X	X	X						
Bien visé à la carte archéologique	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien avec arbre(s) et/ou haie(s) remarquable(s)	Sur parcelle <5m <10m OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien situé dans un périmètre AHREM	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien situé <100m d'un périmètre AHREM	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien situé dans une zone de consultation obligatoire du sous-sol	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien repris sur la cartographie des éboulements	OUI NON	X	X	X	X	X	X						
Bien situé <50m d'un cours d'eau	OUI NON	X	X	X	X	X	X						

13. Existence de certificat(s) d'urbanisme datant de moins de 2 ans :

NON (pas à notre connaissance)	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D												
OUI	X	X	X	X	X	X	X												

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

NON (pas à notre connaissance)	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D												
OUI	X	X	X	X	X	X	X												

Date d'octroi : 26/06/2007  
 Référence : PU/2007/09  
 Bénéficiaire : M. MEDART Henri  
 Objet : Construction d'une étable

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

NON (pas à notre connaissance)	7A20B	7A20C	7A23D	7A25D	7A37B	7A65C	7A68D												
OUI	X	X	X	X	X	X	X												

COMMUNE DU  
 PARC NATUREL  
 DES VALLÉES  
 DE LA BRÉHANGE

Administration communale - Rue du Cornuclamp, 5 - 4260 BRAIVES  
 Tél. 019/69.62.41 - Fax 019/69.95.50  
 e-mail : info@braives.be - Site web : http://www.braives.be

16. 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  
Votre attention est attirée sur l'accessibilité de la parcelle enclavée  
Votre attention est attirée sur :  
les éventuelles servitudes

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

17. Remarques :

- || Les actes doivent comporter les informations générales reprises aux articles du titre 5 du livre IV du CoDT ;
- || 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> avenue 40 à 4040 Herstal / **RESA** - rue Louvrex 95 à 4000 Liège / **A.I.D.E.** : rue de la Digue 25 à 4420 Tilleur ;
- || 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 ;
- || Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites) [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région Wallonne ;
- || Pour connaître les éventuels alignement(s), plan(s) particulier(s) d'aménagement, servitude(s) d'utilité publique ou autres, vous pouvez contacter :
  - || 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 commissaire-voyer du Service Technique Provincial-Voies pour les biens situés le long d'une voirie régionale : rue de l'Europe 1 à 4280 Hannut ;
  - || le SPW-DGOI-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 ;
  - || les éventuels extraits de cartographie provenant du site internet [www.gigwal.org](http://www.gigwal.org) ;
  - || le cas échéant, vous êtes invités à aller consulter l'ouvrage « Le patrimoine monumental de la Belgique - Wallonie volume 18/1 Liège - arrondissement de Waremmes » (pages 57 à 128 édité en 1994 par Pierre Mardage 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\\_pjc/index.php](http://spw.wallonie.be/dgo4/site_pjc/index.php) ;
- || **Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La présence de bâtiments sur un extrait cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières 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 tandis que des exemptions étaient possibles dans des cas précis sous le CWATUP(E) et 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 de ces constructions (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 ;
- || 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 infractif doit malgré tout être introduit auprès de l'autorité compétente ;
- || 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 ;
- || 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) ;
- || **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 ;**
- || 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 ;
- || **Une copie de tout acte de division interne à un lotissement doit nous être transmis ;**
- || 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.

Par délégation datée du  
29/08/2017

C. VANDENBOSCH  
L'Employé délégué

Administration communale - Rue du Cornuchamp, 5 - 4260 BRAIVES  
Tel. 019/69 62 41 - Fax 019/69 95 50  
e-mail : [info@braives.be](mailto:info@braives.be) - Site web : <http://www.braives.be>

COMMUNE DU  
PARC NATUREL  
DES VALLÉES  
DE LA MÉRANOISE  
ET DE LA MERANOISE



**Légende du Plan de Secteur**

Zones d'affectation		Produits de protection		Aires d'application		Réseau hydrographique national (RHZ)	
	Zone 01		Produit A		Zone 01		Zone 01
	Zone 02		Produit B		Zone 02		Zone 02
	Zone 03		Produit C		Zone 03		Zone 03
	Zone 04		Produit D		Zone 04		Zone 04
	Zone 05		Produit E		Zone 05		Zone 05
	Zone 06		Produit F		Zone 06		Zone 06
	Zone 07		Produit G		Zone 07		Zone 07
	Zone 08		Produit H		Zone 08		Zone 08
	Zone 09		Produit I		Zone 09		Zone 09
	Zone 10		Produit J		Zone 10		Zone 10
	Zone 11		Produit K		Zone 11		Zone 11
	Zone 12		Produit L		Zone 12		Zone 12
	Zone 13		Produit M		Zone 13		Zone 13
	Zone 14		Produit N		Zone 14		Zone 14
	Zone 15		Produit O		Zone 15		Zone 15
	Zone 16		Produit P		Zone 16		Zone 16
	Zone 17		Produit Q		Zone 17		Zone 17
	Zone 18		Produit R		Zone 18		Zone 18
	Zone 19		Produit S		Zone 19		Zone 19
	Zone 20		Produit T		Zone 20		Zone 20
	Zone 21		Produit U		Zone 21		Zone 21
	Zone 22		Produit V		Zone 22		Zone 22
	Zone 23		Produit W		Zone 23		Zone 23
	Zone 24		Produit X		Zone 24		Zone 24
	Zone 25		Produit Y		Zone 25		Zone 25
	Zone 26		Produit Z		Zone 26		Zone 26

**WebPash (SPGE)**

Stations d'épuration publiques		Circulaire	
	Station 01		Circulaire 01
	Station 02		Circulaire 02
	Station 03		Circulaire 03
	Station 04		Circulaire 04
	Station 05		Circulaire 05
	Station 06		Circulaire 06
	Station 07		Circulaire 07
	Station 08		Circulaire 08
	Station 09		Circulaire 09
	Station 10		Circulaire 10
	Station 11		Circulaire 11
	Station 12		Circulaire 12
	Station 13		Circulaire 13
	Station 14		Circulaire 14
	Station 15		Circulaire 15
	Station 16		Circulaire 16
	Station 17		Circulaire 17
	Station 18		Circulaire 18
	Station 19		Circulaire 19
	Station 20		Circulaire 20
	Station 21		Circulaire 21
	Station 22		Circulaire 22
	Station 23		Circulaire 23
	Station 24		Circulaire 24
	Station 25		Circulaire 25
	Station 26		Circulaire 26
	Station 27		Circulaire 27
	Station 28		Circulaire 28
	Station 29		Circulaire 29
	Station 30		Circulaire 30

DES WALLIES  
DE LA BOURNIALE  
ET DE LA MATHONIE

e-mail : [info@draives.be](mailto:info@draives.be) Site web : <http://www.draives.be>

