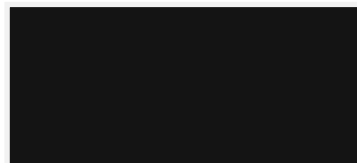


Arrondissement  
de WAREMMEService Urbanisme  
☎ direct : 019/69.62.73- de 9h à 12h  
E-mail urbanisme@braives.be

## Renseignements urbanistiques

Article D.IV.99 du CoDT

Vos réf : TGO/26-000217/001  
Nos réf : RU2026-063

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée en date du 17/04/2026 relative à un bien sis **rue Hubert Krains, 16 à 4260 Fallais** cadastré **4B223E** 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 :

- 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* ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas repris dans un projet de plan de secteur (projet PdS) ;
- 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) ;
- 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 ;
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur ;
- n'est pas situé dans une réserve forestière ;
- 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° ;
- 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 MEHAIGNEAdministration 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)

<b>Parcelle(s) cadastrée(s)</b>	<b>4B223E</b>				
Zone d'habitat à caractère rural	X				
Zone agricole					
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

<b>Parcelle(s) cadastrée(s)</b>	<b>4B223E</b>				
Zone B1 : espace de valeur patrimoniale					
Zone B2 : espace bâti ancien	X				
Zone B3 : espace bâti contemporain					
Zone L : espace de loisirs					
Zone O : espace ouvert					
Zone F : espace boisé					
Zone V : espace vert					
Zone « autres dispositions réglementaires » (lotissement)					
Aire de protection paysagère	X				
Zone d'extension de récréation					
Zone de parc					
Site classé					
Site archéologique					



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

<b>Parcelle(s) cadastrée(s)</b>	<b>4B223E</b>				
Périmètre théorique provisoire de protection de captage					
Zone d'habitat rural à moyenne densité (HSA)	X				
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)					
Zone agricole peu apte aux cultures (ZAPAC)					
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					
Site classé					
Site archéologique					
Parc naturel	X				



- d. Carte de l'aléa d'inondation par débordement et ruissellement (approuvée par le Gouvernement wallon en date du 4 mars 2021 (MB : 24/3/2021))

Parcelle(s) cadastrée(s)	4B223E				
Nul (hors zone potentiellement inondable)					
Très faible					
Faible	X				
Moyen	X				
Élevé	X				

- e. Carte des axes de ruissellement concentré (LIDAXES)

Parcelle(s) cadastrée(s)	4B223E				
Non concerné	X				
Vecteur 3-10					
Vecteur 10-20					
Vecteur 20-50					
Vecteur 50-100					
Vecteur > 100					
Zone d'incertitude					
Dépression permanente					

**Remarque :** un axe de ruissellement concentré (vecteur 10-20 HA) est situé dans la rue.

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

Parcelle(s) cadastrée(s)	4B223E				
Zone d'assainissement COLLECTIF					
Zone d'assainissement AUTONOME	X				
Zone d'assainissement AUTONOME car en zone agricole au PdS					
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 cette même zone, la station d'épuration collective n'est pas encore réalisée. Il faut, dès lors, prévoir une fosse septique, qui devra être by-passée lorsque la station d'épuration collective sera opérationnelle.

11. Est concerné par les informations suivantes :

Parcelle(s) cadastrée(s)		4B223E				
Bien situé en périmètre d'intérêt paysager ADESA	OUI	X				
	NON					
	< 200 m					
Bien situé dans le périmètre d'un site NATURA 2000	OUI					
	NON	X				
	< 100 m					
Présence de canalisation pour le transport de produits gazeux (Fluxys)	OUI					
	NON	X				
	< 250 m					
Rue du bien reprise dans la cartographie du radon (réf. AFCN)	OUI					
	NON	X				
Bien situé dans le périmètre de la zone de prévention éloignée de protection de captage	OUI					
	NON	X				
Bien bénéficiant d'un accès à une voirie suffisamment équipée en électricité et télédistribution	OUI					
	NON					
	Contacteur RESA	X				



<b>Parcelle(s) cadastrée(s)</b>		<b>4B223E</b>				
Bien bénéficiant d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau	OUI					
	NON					
	Contacteur la SWDE	X				
Bien bénéficiant d'un accès à une voirie suffisamment équipée en téléphonie	OUI					
	NON					
	Contacteur Proximus	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	X				
	NON					
Bien soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation	Ignoré					
Bien visé à la BDES Sol	OUI, démarches					
	OUI, indicatif					
	NON	X				
Bien situé dans le périmètre du parc naturel Burdinale-Mehaigne	OUI	X				
	NON					
Bien classé selon l'art. 16 et suivants du CoPat	OUI					
	NON	X				
Bien classé ou assimilé situé <100m	OUI					
	NON	X				
Bien inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'art. 15 du CoPat	OUI					
	NON	X				
Bien situé dans une zone de protection visée à l'art. 21 du CoPat	OUI					
	NON	X				
Bien repris à l'inventaire régional du patrimoine - tome 18/1 Liège - arrondissement de Waremme	OUI					
	pastillé					
	NON	X				



<b>Parcelle(s) cadastrée(s)</b>		<b>4B223E</b>				
Bien visé à la carte archéologique	OUI	X				
	NON					
Bien avec arbre(s) et/ou haie(s) remarquable(s)	NON	X				
	Sur parcelle					
	<5m					
	<10m					
	<50m					
Bien situé dans un périmètre AHREM	OUI					
	NON	X				
Bien situé <100m d'un périmètre AHREM	OUI					
	NON	X				
Bien situé dans une zone de consultation obligatoire du sous-sol	OUI					
	NON	X				
Bien repris sur la cartographie des éboulements	OUI					
	NON	X				
Bien situé <50m d'un cours d'eau	OUI					
	NON	X				

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

<b>Parcelle(s) cadastrée(s)</b>		<b>4B223E</b>				
NON (pas à notre connaissance)		X				
OUI						

Date d'octroi :

Référence :

Bénéficiaire :

Objet :

Date d'octroi :

Référence :

Bénéficiaire :

Objet :



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

Parcelle(s) cadastrée(s)	4B223E				
NON (pas à notre connaissance)	X				
OUI					

Date d'octroi :  
Référence :  
Demandeur(s) :  
Objet :

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

Parcelle(s) cadastrée(s)	4B223E				
NON (pas à notre connaissance)	X				
OUI					

Date d'octroi :  
Référence :  
Demandeur(s) :  
Objet :

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 dit bien conserve sa destination actuelle.

16. 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 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<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 ;



- d. 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 ;
- e. 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-Voiries 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](http://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](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.

