

# La sensibilité aux inondations des biens immobiliers ?

## Désormais, connue grâce au devoir d'information !

### Le devoir d'information évite les surprises désagréables

Vous achetez un immeuble ou un terrain à bâtir ? Ou vous comptez en louer un pendant plus de neuf ans ? Dans ce cas, vous devez désormais recevoir à temps des informations sur la sensibilité aux inondations de la zone où se situe le terrain ou l'immeuble. Y a-t-il des risques d'inondations à cause d'un cours d'eau ou des ruissellement pluviales? Si tel est le cas, il existe souvent des obligations ou des limites à respecter pour les constructions. Et mieux vaut les connaître avant de vous engager.

Grâce au nouveau devoir d'information, vous êtes donc mieux protégé en tant que candidat acheteur ou candidat locataire. Vous pourrez ainsi prendre votre décision en connaissance de cause et vous éviterez les mauvaises surprises par la suite.

Le devoir d'information s'applique à votre agent immobilier, à votre notaire et au propriétaire de l'immeuble ou du terrain.

### Deux catégories de zones sensibles aux inondations

Les risques d'inondation ne sont pas identiques partout. C'est pourquoi on distingue deux types de zones :

- **les zones effectivement sensibles aux inondations** – Il s'agit des zones inondées récemment. Ou pour lesquelles les modèles indiquent qu'elles sont sujettes à des inondations au moins une fois tous les 100 ans ;
- **les zones éventuellement sensibles aux inondations** – Ces zones ne sont inondées qu'en cas de conditions météorologiques extrêmes. Ou en cas de défaut dans la retenue des eaux, par exemple la rupture d'une digue.

Mais même dans ces deux catégories, les risques d'inondations varient.

### Ne pas confondre les zones sensibles aux inondations et les zones à risque d'inondations

Le gouvernement fédéral a délimité les zones à risque d'inondations dans le cadre de l'assurance contre les catastrophes naturelles. Vous achetez un logement dans une zone à risque ? Dans ce cas, vous devrez payer une prime d'assurance plus élevée. Si votre logement a été construit après le 23 septembre 2008, l'assureur est même en droit de vous refuser une police contre les dégâts des eaux. Les zones à risque sont moins étendues que les zones sensibles aux inondations. Dans ces zones, il existe déjà plus longtemps un devoir d'information.

### Le devoir d'information s'applique aussi aux zones délimitées

Dorénavant, le devoir d'information s'applique aussi aux biens immobiliers dans les zones inondables et dans les zones de rive délimitées. Il s'agit presque toujours des affectations non destinées à l'urbanisation.



Dans les annonces, vous pouvez reconnaître les biens immobiliers dans une zone sensible aux inondations à l'aide de ce symbole.

## Recherchez votre parcelle sur la carte

Vous vous demandez si le bien immobilier qui vous intéresse se trouve dans une zone sensible aux inondations ou dans une zone à risque ? Rendez-vous sur le site [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be) et consultez la carte. Les zones à risque d'inondation sont indiquées en bleu foncé, les zones effectivement sensibles aux inondations sont en bleu et les zones éventuellement sensibles aux inondations sont en bleu clair.

## Bâtir ou rénover en connaissance de cause

Le devoir d'information est manifestement très utile quand vous louez un bien. Mais quand vous construisez ou rénovez, les informations sur la sensibilité aux inondations sont encore plus importantes. Car il se peut que vous deviez adapter le logement, ce qui peut occasionner des frais supplémentaires.

Vous voulez construire dans une zone sensible aux inondations ? Dans ce cas, le fonctionnaire de l'urbanisme doit demander l'avis du gestionnaire des eaux. Celui-ci déterminera s'il existe des risques de dégâts. Pour le système des eaux lui-même (par exemple un risque de perte d'espace de stockage). Ou pour votre logement (qui risque d'être inondé facilement). Des dégâts sont possibles ? Dans ce cas, le gestionnaire des eaux examine s'il existe des mesures permettant de limiter les dégâts. Cette procédure s'appelle l'évaluation aquatique.

Par exemple, il se peut qu'il vous soit interdit de construire un garage souterrain. Ou que vous soyez obligé de poser les sols à une hauteur à l'abri des inondations. S'il n'existe pas de solution acceptable, votre demande de permis d'urbanisme peut vous être refusée.

## De plus amples informations ?

Vous voulez tout savoir sur le devoir d'information ? Rendez-vous sur [www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be).

Sous la rubrique '**beleidsinstrumenten/informatieplicht**', vous découvrirez comment le devoir d'information a été réalisé. Quelle est la signification exacte des zones indiquées sur la carte.

Comment le vendeur ou le loueur doit vous communiquer les informations. Et bien d'autres choses encore !

Pour obtenir des renseignements supplémentaires sur la sensibilité aux inondations d'une parcelle donnée, n'hésitez pas à contacter le gestionnaire des eaux compétent. Vous trouverez ses coordonnées sur [www.watertoets.be](http://www.watertoets.be).