

Etude du Notaire Morgane CRASSON

Rue Abbé Peters, 32

4960 Malmedy

Références : 1.777.81.2024067NNU

Agent traitant : Marie FAYMONVILLE

E-mail : marie.faymonville@waimes.be

N°direct : 080 68 91 64

Vos réf. : [REDACTED]

Maître,

OBJET : INFORMATIONS NOTARIALES

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 25/03/2024, relative à un(des) bien(s) sis à Waimes, Rue du Marché, 13, cadastré(s) «1e division, Waimes, section G n°157M», appartenant [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial :

Le(s) bien(s) en cause :

1° est(sont) localisés :

- ✓ en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Malmedy-St.Vith, adopté par A.R. du 19.11.1979 (modifié par l'A.R. du 20.4.2006 en vue de l'inscription d'une zone d'extraction à Waimes) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.
- en zone au plan de secteur des Hautes-Fagnes-Eifel, adopté par A.R. du 28.8.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Ce(s) bien(s) n'est(ne sont) pas concerné(s) par un projet de révision dudit plan de secteur/Ce(s) bien(s) est (sont) concerné(s) par une demande de révision du plan de secteur de Malmedy-St.Vith (demande déposée le 10.11.2016 par la SA TRAGECO en vue de l'extension d'une zone d'extraction à la carrière de la Bouhaye, actuellement en cours d'instruction).

2° est(sont) situé(s) sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme (GRU) s'applique :

- ✓ guide régional 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 (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
- guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;
- guide régional sur les bâtisses en site rural (GCBSR art. 417 à 430 du Guide régional d'urbanisme) ;
- guide régional sur les zones protégées en matière d'urbanisme (GCB/ZPU art. 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme) ;

est(sont) situé(s) sur le territoire communal où un guide communal d'urbanisme (GCU) s'applique

✓ est(sont) soumis aux prescriptions de l'Ordonnance de Police administrative générale de la Commune de Waimes, approuvée par le Conseil communal le 17 décembre 2015, notamment en ce qui concerne l'entretien des parcelles bâties et non bâties et des terrains agricoles. Un règlement communal relatif à la protection des arbres et haies approuvé par le Conseil communal le 12.5.1981 et par A.R. du 29.7.1981 s'applique cependant au(x) bien(s).

✓ 3° est(sont) situé(s) sur le territoire communal où un schéma de développement du territoire existe (SDT), ainsi qu'un schéma de développement pluri-communal (SDP) et/ou un schéma de développement communal (SDC) existe;

est(sont) situé(s) dans le périmètre d'un schéma d'orientation local (SOL) (anc. R.U.E. ou schéma directeur) (les documents sont disponibles pour consultation au service urbanisme):

- zone artisanale de Waimes (Hottleux), approuvé par le Conseil communal en date du 29.8.1986 et par le Fonctionnaire délégué les 24.11.1986 et 24.11.1987
- Waimes, Hottleux approuvé par le Conseil Communal le 7.4.2009 et par Arrêté Ministériel du 15.7.2009 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le(s) bien(s) précité(s)
- Ovifat, Rue des Linaigrettes, rue du Cimetière et rue des Clos Champs par le Conseil Communal le 7.4.2009 et par Arrêté Ministériel du 26.8.2009 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le(s) bien(s) précité(s);

4° est(sont) situé(s) en zone de régime d'assainissement

- collectif : avec station d'épuration collective : existante / non existante. (Égouttage existant / Égouttage futur prévu) au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Amblève / de la Meuse Aval - cfr <http://www.spge.be>);
- autonome : (périmètre reconnu / et en partie hors zone d'assainissement) au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique de l'Amblève / de la Meuse Aval - cfr <http://www.spge.be>);

5° Le(s) bien(s) en cause n'a (n'ont) fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977;
Le(s) bien(s) a (ont) fait l'objet notamment d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré(s) le 30/8/2013 pour l'équipement général au parc d'activité économique mixte de Hottleux 1ère phase.

Le(s) bien(s) en cause a(ont) fait l'objet notamment du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 01er janvier 1977 : pour la modification du recouvrement de toiture octroyé le 24/07/2000 ;

6° Le(s) bien(s) en cause n'a (n'ont) fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977;

Le(s) bien(s) en cause a(ont) fait l'objet du permis (de lotir) d'urbanisation suivant délivré après le 1er janvier 1977 - éventuellement périmé :

Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s) :

7° Le(s) bien(s) en cause n'a (n'ont) fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande;

Le(s) bien(s) en cause a(ont) fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n° 1 suivant(s) datant de moins de deux ans :

Le(s) bien(s) en cause a(ont) fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme n° 2 suivant(s) datant de moins de deux ans :

8° A notre connaissance,

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) dans un périmètre de rénovation urbaine; sur le territoire d'une Commune faisant l'objet d'une Opération de Développement Rural (le PCDR a été approuvé le 2.10.2014, des informations peuvent être obtenues à ce sujet auprès du Service des travaux subsidiés de la Commune de Waimes)

Le(s) bien(s) est (sont) exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ;

Il(s) est (sont) situé(s) dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ;

Il(s) comporte(nt) une/de cavité souterraine d'intérêt scientifique

Il(s) est(sont) situé(s) en zone humide d'intérêt biologique ;

Le(s) bien(s) est (sont) est repris à l'inventaire de la banque de données de l'état des sols en couleur pêche lavande visée à l'article 12 du décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols (cfr <http://bdes.wallonie.be>) ;

Le(s) bien(s) est (sont) repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT;

Le(s) bien(s) est (sont) concerné(s) par un projet d'expropriation, un remembrement, une ordonnance d'insalubrité, la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;

Le (s) bien(s) est (sont) situé(s) dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, dans un périmètre d'intérêt paysager et dans un périmètre d'intérêt paysager relevé par l'ASBL ADESA;

Le(s) bien(s) est (sont) classé(s) par Arrêté du —, situé(s) dans une zone de protection d'un immeuble classé, repris sur une liste de sauvegarde, inscrit à l'atlas des sites archéologiques (article 233 du Code wallon du patrimoine); repris au projet de carte archéologique dressé par le SPW ;

Le(s) bien(s) est (sont) repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;

Le(s) bien(s) est (sont) repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques); le(s) bien(s) a (ont) fait l'objet d'un arrêté ministériel en date du 5.7.2012 adoptant le périmètre d'extension et de reconnaissance de zone d'activité économique mixte à Waimes/Hottleux et autorisant l'expropriation des terrains nécessaires et autres transactions;

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;

Le(s) bien(s) est (sont) situé (s) dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) à proximité d'un site Natura 2000 ;

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) dans le périmètre du parc naturel des Hautes-Fagnes – Eifel (zone de parc international suivant le décret du C.R.W. du 16.7.1985) ;

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) dans une zone d'arbres et haies remarquables; dans un site d'arbres et haies remarquables et concerné(s) par une haie et un alignement d'arbres remarquables;

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) en partie dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau (voir les prescriptions actuellement reprises dans le Code de l'Eau : articles R157 et suivants et aux arrêtés déterminant les zones précitées pour les prises d'eau souterraines de Sourbrodt, de Robertville, de Champagne, Waimes : Warchenne, Remacreux et Hottleux, de Bruyères, et de Faymonville, Mon Antône et Crope);

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) le long du lac de Robertville, considéré comme zone d'eaux potabilisables et zone piscicole (l'arrêté du Gouvernement wallon du 25.10.1990 précise la protection des eaux de surface tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 24.07.2003 désignant « les eaux de baignade et portant diverses mesures pour la protection des eaux de baignades »). La Warche et ses affluents, de leur source jusqu'au captage du barrage de Robertville ont été désignés et délimités comme zones sensibles par le Gouvernement wallon (arrêté du 24.5.95). En fonction de cette situation, nous insistons pour que les eaux usées de la bâtisse en cause ou en projet soient épurées conformément aux prescriptions en la matière ;

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) le long : d'une voirie régionale (RR676...) gérée par le SPW – Direction des Routes de Verviers. Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;

Le(s) bien(s) est (sont) traversé(s), longé(s) par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ; le territoire communal n'est pas couvert par un atlas de chemins vicinaux ;

Il(s) est (sont) situé(s) le long du chemin de grande communication n°;

Il(s) est (sont) situé(s) le long du domaine de la SNCB et d'un réseau aménagé en voiries lentes (Ravel) (géré par la Direction des Routes de Verviers);

Le(s) bien(s) bénéficie(nt) d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Le(s) bien(s) est (sont) traversé(s), longé(s) par un cours d'eau non navigable repris à l'atlas des cours d'eau / non répertorié;

Le(s) bien(s) est (sont) situé(s) dans une zone à risque d'aléa par ruissellement, au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon; est/sont concerné(s) par un ou des axes de risque de ruissellement concentré (relevé Lidaxes);

Le(s) bien(s) fait (font) l'objet d'une infraction constatée par procès-verbal. (Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet);

Le(s) bien(s) est (sont) grevé(s) d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement, d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres; Une conduite d'adduction d'eau traverse la parcelle en cause, toute information peut être obtenue auprès du service des Eaux de la Commune de Waimes.

Le(s) bien(s) est (sont) soumis à un droit de préemption au profit de la Commune.

Conformément à la redevance votée par le Conseil communal en séance du 24 octobre 2019, nous vous prions de bien vouloir verser, dans les meilleurs délais, la somme de 40,00 (quarante) €, sur le compte BE95 3401 3957 5358 de la Commune de Waimes, pour les renseignements administratifs fournis, en précisant en communication les références de la présente lettre (voir en entête de la présente).

JL 00 214/24

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Directeur général,

Raphaël GREGOIRE



Le Bourgmestre,

Daniel STOFFELS

Liste des impétrants :

EAU :

Réseau géré par la Commune de Waimes – service des Eaux, place Baudouin, 1, 4950 WAIMES (pour les anciennes communes de Faymonville et Waimes, à l'exception des villages de Champagne, Gueuzaine, Belair et la rue de Merkem à Thirimont) (nadine.michel@waimes.be ou eau@waimes.be).

En cas de division de bâtiments et de vente d'immeuble(s) alimenté(s) par un ou des compteurs d'eau n'ayant pas son(leur) propre raccordement sur la conduite mère, les parties (vendeur / acquéreur) s'accordent et prennent en charge toutes modifications nécessaires à l'individualisation essentielle de l'alimentation d'eau de la/des partie(s) mise(s) en vente.

Réseau géré par la S.W.D.E. parc industriel des Hauts Sarts, 2^e avenue, 40, 4040 HERSTAL (bureau local à 4700 EUPEN, Bergstrasse, 142):

(pour l'ancienne commune de Robertville –soit les villages de Sourbrodt, Ovfat, Robertville et Outrewarche- et les villages de Champagne, Gueuzaine et Belair ainsi que la rue de Merkem à Thirimont) ;

Prévention incendies : Zone de secours Lg 5 – bureau zonal de Prévention, Sur le Meez, 1 à 4980 Trois-Ponts (zone5wal@gmail.com).

EGOUTTAGE :

Commune de Waimes – place Baudouin, 1, 4950 WAIMES (travauxsubsidies@waimes.be).

ELECTRICITE / ECLAIRAGE PUBLIC:

Société ORES, rue de Verviers, 64-68, 4700 EUPEN.

TELEDISTRIBUTION :

VOO, rue J. Jaures, 46, 4430 ANS.

TELEPHONIE

Proximus/Belgacom, rue d'Harscamp, 17, 4020 LIEGE (Demande de plans : service Ingénieur – Outside – 2^e adm.).

GAZ : société RESA, cet équipement n'est pas actuellement présent dans la Commune, hormis une canalisation d'alimentation installée sur une section du Ravel entre Malmedy et Waimes et la remontée vers le zoning de Hottleux.

Remarques importantes :

Il vous appartient de consulter Monsieur J. DENOMERENGE, Directeur financier à Waimes, place Baudouin, n°1, en ce qui concerne les taxes communales grevant éventuellement ces biens.

Le présent avis est formulé à titre d'information et n'engage pas l'administration; la destination urbanistique précise d'un bien ne pouvant être établie qu'à partir d'une demande de certificat d'urbanisme conforme aux prescriptions du CODT. Les renseignements sont délivrés dans la stricte limite des données disponibles à l'administration communale de Waimes, celle-ci ne disposant pas de la maîtrise de toutes les données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe.

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7^e dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. 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,...), peu importe le changement de propriétaire.

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 de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous rappelons les prescriptions du Code du Développement Territorial notamment les articles D.II.21 à 37 définissant l'affectation des diverses zones du plan de secteur.