

Dison, le 10 octobre 2024

Agent(s) traitant(s) :
Selin KARADAS, Employée d'administration
Service urbanisme
N/réf. : Not2024/34722
V/réf. :

Maître Audrey BROUN
Notaire
Rue Pisseroule, 275
4820 Dison

Objet : Renseignements notariaux relatifs au(x) bien(s) sis rue d'Andrimont 25 à 4820 Dison, parcelle(s) cadastrée(s) division 1 section A n°584/2L.

Maître,

Nous avons bien reçu votre demande de renseignements réceptionnée en date du 13/09/2024 et relative à l'objet susmentionné.

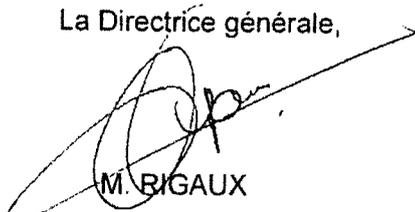
Vous trouverez, en annexe, les informations notariales sollicitées.

Nous vous invitons par ailleurs, sauf si vous l'avez déjà fait, à verser la somme de **cinquante euros** conformément au règlement redevance sur la délivrance de documents et la fourniture de renseignements en matière d'urbanisme voté par le Conseil communal le 18/04/2017 sur le compte **BE90 0910 0041 7432** de l'Administration communale de Dison en indiquant en communication la référence reprise ci-dessus.

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

Par ordonnance,

La Directrice générale,


M. RIGAUX



La Bourgmestre,


V. BONNI



INFORMATIONS NOTARIALES

Art.D.IV.99, 100 et 105 / Art.R.IV.105-1

Réf. Not2024/34722

V.Réf.: V

Maître,

En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date du 13/09/2024 relative à un bien sis à 4820 Dison, rue d'Andrimont 25 , cadastré division 1 section A n°584/2L et appartenant à l

.. nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99 du Code du Développement Territorial dont nous disposons pour ce bien :

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Eupen-Verviers, adopté par l'Arrêté Royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Prescriptions applicables sur le bien (articles D.II.24 et suivants du Code précité) :

Art. D.II.24. De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :

- 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 ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

3° est situé en... au regard du projet de plan de secteur adopté par... du... ;

4° est situé :

- ~~■ en au regard d'un schéma de développement pluricommunal,~~
- en au regard d'un schéma de développement communal ;
- ~~■ est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;~~
- en au regard d'un projet de schéma de développement pluricommunal
- ~~■ en au regard d'un projet de schéma de développement communal~~
- ~~■ en au regard d'un projet de schéma d'orientation local~~
- ~~■ en au regard d'un guide communal d'urbanisme~~
- ~~■ en au regard d'un projet de guide communal d'urbanisme~~
- ~~■ dans le périmètre d'un permis d'urbanisation~~

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

6° est :

- a) ~~— situé dans un périmètre de site à réaménager~~
- ~~— situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale ;~~
- ~~— situé dans un périmètre de remembrement urbain ;~~

- ~~- situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;~~
- ~~- situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;~~
- visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
- ~~situé dans une zone d'initiatives privilégiées de type 2 et 3 fixée par arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 ;~~

- b) ~~inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du Code wallon du Patrimoine ;~~
- c) ~~classé en application des articles D.12 et suivants du Code wallon du Patrimoine ;~~
- d) ~~situé dans une zone de protection visée à l'article D.13 du Code wallon du Patrimoine ;~~
- e) **localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine ;**

7°a) concernant l'épuration des eaux usées :

- est situé en zone d'assainissement Collectif (RAC) du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Vesdre dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du présent courrier (plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) ;
- le bien est actuellement raccordable à l'égout. Nous vous renvoyons vers le service des travaux si vous désirez plus de renseignements.

b) concernant la voirie :

- le bien **bénéficie d'un accès à une voirie, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;**
- **est bordé par la(les) voirie(s) communale(s) n°54 (Décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale, publié au Moniteur belge le 04/03/2014) et est situé le long d'un chemin de grande communication ;**
- est situé dans un plan d'alignement n°29 approuvé le 09/10/1969 ;
- ~~- est situé le long d'une voirie appartenant au SPW - Mobilité et Infrastructures - Directions des routes de Verviers~~

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article D.IV.52 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97.7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Parc industriel des Hauts-Sarts, 2ème avenue, 42 - 4040 Herstal et TECTEO, rue Louvrex, 95 - 4000 Liège).

8°a) concernant l'exposition à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que :

- **est situé dans ou en bordure d'une zone d'aléa d'inondation faible par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré des eaux pluviales, au vu de la cartographie de l'aléa d'inondation adopté par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 (arrêté du Gouvernement wallon du 04/03/2021 adoptant les cartographies des risques d'inondation) ;**
- ~~- est situé dans la zone vulnérable provisoire SEVESO autour du site « Petit » SEVESO Multitra sprl reprise dans la cartographie établie par la Région wallonne (zone basée sur une courbe provisoire de risque et sur une distance de 200 m) ;~~
- **est repris en zone d'éboulement selon la cartographie établie par la Région wallonne ;**
- **Une zone de minières de fer est reprise sur le bien selon la cartographie établie par la Région wallonne ;**
- ~~- est grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux : la canalisation de gaz FLUXYS~~

- b) ~~- est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;~~
- ~~- est situé dans une réserve forestière ;~~
- ~~- est situé dans le périmètre d'un site NATURA 2000~~
- **comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ;**
- **comporte une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;**
- **comporte un(des) d'arbre(s) remarquable(s) : arbre n° repris dans la liste annexée à l'arrêté ministériel du 26/01/2022 approuvant la liste des arbres, arbustes et haies remarquables ;**

- ~~est situé dans une zone de haies remarquables n° reprise dans la liste annexée à l'arrêté ministériel du 26/01/2022 approuvant la liste des arbres, arbustes et haies remarquables;~~

- 9° ~~est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;~~
- 10° ~~est situé dans la zone A d'un plan de développement à long terme au sens de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit;~~
- 11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : **néant.**
Pour rappel, conformément à l'article 31 du décret précité, lors de la cession de tout terrain, le cédant sollicite, conformément à l'article 17, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols et informe immédiatement le cessionnaire de son contenu.
- 12° est traversé par un cours d'eau non navigable de catégorie 2 (ruisseau des Prés de Mont) ;
- 13° ~~est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance déterminée par le Gouvernement wallon au sens du Code de l'Eau ;~~
- 14° ~~la conduite d'adduction d'eau Eupen Seraing est répertoriée sur le bien~~

Selon les informations disponibles dans les bases de données communales :

- 15° ~~fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité par arrêté du Bourgmestre;~~
Pour rappel, l'absence d'arrêté(s) d'insalubrité(s) n'implique pas que le bien respecte les critères minimaux de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er} 19° à 22° bis du Code wallon du Logement . Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.
- 16° ~~fait l'objet d'une procédure judiciaire suite à la constatation d'une infraction en matière d'urbanisme;~~
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.
- 17° Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de bâtir et/ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977
 Permis référencé n°13/1999 octroyé en date du 26/03/1999 pour « implanter une borne de répartition »
 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977
 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans

- 18° Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'exploiter/d'environnement
 Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique
 Le bien n'a fait l'objet d'aucune déclaration environnementale de classe 3

19° Divers :

- Nous attirons votre attention sur le fait que le SPF Finances a intégré les données du Projet Informatique de Cartographie Continue (PICC) de la Région wallonne dans le plan cadastral officiel. Le PICC étant construit sur base d'images aériennes et de relevés topographiques, la présence d'un bâtiment sur le plan cadastral ne constitue aucunement une preuve de sa régularité urbanistique et/ou fiscale.
- La parcelle se situe en zone complexe selon la cartographie établie par le réseau hydrographique wallon.
- La description du bien reprise dans la matrice cadastrale mentionne la présence de 3 logements.

Aucun permis d'urbanisme ou de bâtir n'ayant été délivré pour la création de ces logements, il incombe au propriétaire de prouver que ceux-ci ont été créés avant l'entrée en vigueur du décret du 14 juillet 1994 modifiant l'article 192,6° et complétant l'article 194 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, et, le cas échéant, que les travaux de création du ou des

logements n'ont pas impliqué la réalisation ou la mise en œuvre de travaux repris à l'article 41 du Code susvisé en vigueur au moment des travaux.

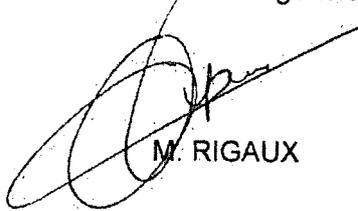
Nous n'avons pas connaissance d'autres mesures qui limiteraient le propriétaire dans ses droits ou obligations ou qui l'obligeraient à demander un avis ou une décision préalablement à certaines actions. Nous vous invitons à consulter les actes notariés antérieurs et l'enregistrement relatif à ce bien car nous n'en disposons pas.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Dison, le 10 octobre 2024

Par ordonnance,

La Directrice générale,


M. RIGAUX



La Bourgmestre,


V. BONNI

