



Commune de

**Baelen**

Baelen, le 19 DEC. 2025

Maîtres LOUSBERG-FRANCK  
Notaires  
Place Communale 36

4850 PLOMBIERES

La vie grandeur nature

**Objet :** Informations Notariales

---

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du **5 novembre 2025 relative aux biens sis à 4837 BAELEN, Allée Saint François 2, cadastrés division 1, section C, n°447MP0000 – 445DP0000 et appartenant**

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial (ci-après CoDT) :

Les biens en cause :

1. sont situés en **zone d'habitat** au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir articles D.II.24 à D.II.42 du CoDT).
2. sont situés sur le territoire communal où les guides régionaux et communaux d'urbanisme applicables sont :
  - 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 d'urbanisme en matière d'isolation thermique et de ventilation des bâtiments ;
  - Guide communal d'urbanisme du 13 octobre 2014 relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles conformément à l'article D.IV.72 du CoDT.
3. sont situés **en zone de régime d'assainissement collectif** au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cf. <http://www.spge.be>).

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir/urbanisation délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977.

---

**VOTRE DEMANDE**

° Vos références : 00-01-5952/005-NP

° Nos références : NT/SB/MLD – 750/2025

**AGENT TRAITANT**

° Tél : 087 76 01 21  
° [urbanisme@baelen.be](mailto:urbanisme@baelen.be)

**CONTACT**

° Rue de la Régence 1 – 4837 Baelen  
° Tél : 087 76 01 10 – [www.baelen.be](http://www.baelen.be)  
° Compte IBAN : BE16 0910 0041 1974  
° BIC : GKCCBEBB

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 délivré endéans les deux ans de la présente.

**Au registre du cadastre, le bien est occupé par un seul logement. Cependant, aucun confort n'est renseigné (salle-de-bain ou chauffage). Pour rappel, chaque propriétaire est tenu de déclarer au cadastre toute modification apportée à son bien (articles 473 à 475 du CIR).**

A notre connaissance,

- **les biens sont situés dans le périmètre de protection des eaux souterraines et de surface contre le nitrate d'origine agricole (Arrêté Ministériel du 22 novembre 2012 portant sur l'extension de la zone vulnérable du territoire du Pays de Herve) ;**
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un Schéma de Développement Communal ;
- les biens ne sont pas situés dans un des périmètres inclus dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;
- les biens ne sont pas repris dans le périmètre d'un site à réaménager, 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 ou D.V.13 du CoDT ;
- les biens ne sont pas repris dans un périmètre de reconnaissance économique (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- les biens ne sont pas traversés par une conduite de gaz « Fluxys » ;
- les biens ne sont pas concernés ni par un remembrement, ni par une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- les biens ne sont pas repris dans un périmètre d'expropriation ;
- les biens ne sont ni classés, ni situés dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine wallon, ni inscrits à l'atlas des sites archéologiques visés respectivement aux articles 193, 209, 196 et 233 du Code wallon du patrimoine ;
- les biens ne sont pas concernés par la carte archéologique (article R.13-1 du CoPAT) ;
- **les biens sont repris dans le périmètre d'une zone de haies remarquables ;** ne sont pas concernés par la présence d'arbres remarquables ;
- les biens ne sont pas situés 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 ;
- les biens ne sont pas situés 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 ;
- les biens ne sont pas situés à proximité d'un site Natura 2000 ;
- les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance adoptée par Arrêté Ministériel du 24 novembre 2003 relatif aux ouvrages de prises d'eaux souterraines dénommés « Heuvel G1 » et « Heuvel P1 » sur le territoire de la commune de Baelen ;
- les biens ne sont pas situés le long d'une voirie régionale gérée par le SPW-DGO1 (rue Xhavée 62, 4800 Verviers) ;
- les biens ne sont pas frappés d'une servitude de non ædificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW-DGO1) ;
- aucune infraction n'a été constatée par procès verbal.
- les biens ne sont pas soumis à un droit de préemption ;
- les biens ne sont pas traversés ou longés par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- **les biens sont situés à proximité d'un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau (ruisseau de Baelen) ;**
- **les biens sont situés dans une zone à risque et longés par un axe de ruissellement au vu de la cartographie des risques d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 ;**
- les biens ne sont pas situés dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local dit « Schmuck » autorisé par Arrêté Ministériel du 17 mai 2016 ;
- les biens ne sont pas repris en zone de contrainte karstique ;
- les biens ne font pas l'objet d'un permis d'environnement ;
- **les biens bénéficient d'un accès à une voirie communale pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.**

REMARQUES :

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° 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.

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.

Conformément à l'article 473 du Code des impôts sur les revenus, le propriétaire du bien a l'obligation de déclarer spontanément à l'administration du cadastre l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés. Le cas échéant, le propriétaire du bien est invité à prendre contact avec celle-ci afin de régulariser la situation.

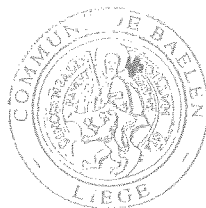
Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Baelen dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article R.IV.105-1 (30 jours), et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, opérateurs, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés (voir liste des impétrants ci-joint).

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.

Ce document ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements à vos clients.

La Directrice générale ff,



La Bourgmestre,

-----

## LISTE DES IMPETRANTS

### EAU

S.W.D.E

Parc industriel des Hauts-Sarts, 2<sup>ème</sup> avenue, 40  
4040 HERSTAL

### ELECTRICITE

INTERMOSANE

Quai Godefroid Kurth, 100  
4020 LIEGE

### TELEDISTRIBUTION

VOO

Rue Jean Jaurès, 46  
4430 ANS

### EGOUTS

Service travaux de la commune de BAELEN  
Monsieur POSKIN  
0476/90.87.75

### TELEPHONE

BELGACOM

Rue d'Harscamp, 17  
4020 LIEGE

### GAZ

ALG – Groupe RESA  
Rue Louvrex, 95  
4000 LIEGE