

## INFORMATIONS NOTARIALES

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

if. Not2023/18310

Réf.: [REDACTED]

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 03/07/2023, relative au(x) bien(s) sis avenue du Centre entre 53 à 4821 Andrimont, cadastré(s) section A n° 356 H 2 et 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 ainsi que les renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien.

Le bien en cause :

se trouve en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur de Eupen-Verviers, adopté par l'Arrêté Royal du 13/01/1979 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.

### Art. D.II.36. De la zone agricole.

§ 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

es refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

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 dans le périmètre d'un schéma de développement pluricommunal ;
  - est situé dans le périmètre d'un schéma de développement communal ;
  - est situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;
  - est situé dans le périmètre d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;
  - est situé dans le périmètre d'un projet de schéma de développement communal ;
  - est situé dans le périmètre d'un projet de schéma d'orientation local ;
  - est situé dans le périmètre d'application du guide communal d'urbanisme ;
  - est situé dans le périmètre d'un projet de guide communal d'urbanisme ;
  - est situé 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°a)
- est situé dans un périmètre du site à réaménager ;
  - est situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale ;
  - est situé dans un périmètre de remembrement urbain ;
  - est situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
  - est 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 ;
- est situé dans une zone d'initiatives privilégiées ;

b) est inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine ;

c) est visé par une procédure de classement ou classé, au sens du Code wallon du Patrimoine ;

d) est situé dans une zone de protection du Code wallon du Patrimoine ;

e) est situé par la carte archéologique dans un périmètre contenant tout ensemble de biens immobiliers bâtis ou non qui, en tout ou en partie, soit ont fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, soit sont recensés comme ayant recelé, recelant ou étant présumés receler des biens archéologiques ;

f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

g) est repris au titre de bien repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine à ce jour, ces informations ne sont pas diffusées par la Région wallonne. 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, il nous est impossible de vous fournir ces renseignements. Nous vous invitons à prendre contact avec l'Agence wallonne du Patrimoine.



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

- est situé en zone d'assainissement collectif 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° 1 (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 approuvé n°27 ;
- 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 R.IV.105-1 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 en bordure d'une zone d'aléa d'inondation moyen 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 ;
- un site karstique/une zone de formations carbonatées/une faille est repris(e) 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 est répertoriée sur le bien ;

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° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1<sup>er</sup> 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.

11° est situé en bordure d'un cours d'eau non navigable de catégorie 2 (ruisseau de Dison) ;



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 ;

13° la conduite d'adduction d'eau Eupen-Seraing est répertoriées sur le bien ;

Selon les informations disponibles dans les bases de données communales :

14° 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<sup>er</sup> 19° à 22° bis du Code wallon du Logement. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

15° 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.

16° Le bien en cause a fait l'objet d'un permis de lotir délivré avant le 1er janvier 1977 :

**Permis n°1/1974, autorisé le 09/09/1974 pour la création de 5 lots**

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1er janvier 1977 :

**permis n°33/1977, autorisé le 02/05/1977**

**permis n°10/1984, autorisé le 13/02/1984**

Ces permis ont respectivement été délivrés en vue de :

**permis n°33/1977 : bungalow**

**permis n°10/1984 : construction mur de clôture**

17° Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

18° Divers :

**La parcelle est située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable selon la cartographie établie par l'ASBL « Adesa »**

**La parcelle est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré selon la cartographie des axes de ruissellement concentré et données associées établie par la Région wallonne (LIDAXES)**

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.

