



Echevinat de l'Aménagement du territoire,
de l'Urbanisme, de la Mobilité et du Logement

Service de l'Urbanisme

Informations notariales

pour un bien sis

Avenue du Parc, 48 à 4053 Embourg
cadastré 3C245F2

Avis AN25355

Agent traitant : Béatrice SMITS

En réponse à la demande d'information du 24 juin 2025 introduite par Maire ANAÏS SACCARO, notaire à 4802 Heusy réceptionnée en date du 1er juillet 2025 relative au bien dont objet, le Collège communal adresse ci-après les informations visées à l'article D.IV.100 et D.IV.105 du Code du développement territorial.

Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, l'article D.II.24 du CoDT précise que :
** Art. D.II. 24. 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. n'est pas concerné par un projet de révision du plan de secteur susmentionné;
3. ne fait l'objet d'aucune option particulière du schéma de développement territorial;
4. est soumis au guide régional d'urbanisme 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 (G.R.U., art. 414 sqq.), au règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (G.R.U., art. 431 sqq.) et au règlement régional en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (G.R.U., art. 530 sqq.);
5. n'est pas soumis au guide régional d'urbanisme sur les zones protégées en matière d'urbanisme (G.R.U., art. 393 sqq.), au règlement général sur les bâtisses en site rural (G.R.U., art. 417 sqq.) et au règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège-Bierset et de Charleroi-Bruxelles-Sud (G.R.U., art. 442/1 sqq.);
6. n'est soumis à aucun guide communal d'urbanisme;
7. est situé en zone de parc habité "Les Parcs" au schéma de développement communal totalement révisé et définitivement adopté par le Conseil communal en date du 25 octobre 2023 et entré en vigueur le 6 mars 2024;
8. n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local;
9. n'est pas concerné par un projet de révision du schéma d'orientation local susmentionné;
10. n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation en vigueur;
11. n'a fait l'objet d'aucun avis préalable datant de moins de cinq ans;
12. a fait l'objet d'un permis de bâtir référencé 922/81 pour la construction d'une habitation délivré en date du 06-VII-1981;
13. A priori le bien est unifamilial. Dans le cas où le bien comporterait plusieurs logements, il est rappelé que :

Avis AN25355 - 1/3

- Les logements créés avant le 20/08/1994 (art. 192,6° du CWATUP) sont dispensés de permis d'urbanisme
 - Les logements créés au-delà de cette date doivent être couverts par un permis d'urbanisme.
 - En l'absence de permis d'urbanisme, il appartient au Notaire d'avoir des éléments pouvant prouver que les éventuels logements ont été créés avant le 20/08/1994. Si tel n'est pas le cas, ils ne pourraient être considérés comme régulier ;
14. n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement classe 3;
 15. n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1/2 datant de moins de deux ans;
 16. n'a fait l'objet d'aucun certificat de performance énergétique;
 17. n'est pas concerné, à notre connaissance et à la date de la présente, par des actes et travaux constitutifs d'une infraction et n'a pas fait l'objet de l'établissement d'un constat d'infraction;
 18. n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent;
 19. ne fait l'objet d'aucune opération de remembrement des terres;
 20. n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation;
 21. n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption;
 22. ne fait l'objet d'aucune ordonnance d'insalubrité;
 23. ne fait l'objet d'aucun arrêté d'inhabitabilité;
 24. n'a fait l'objet d'aucun arrêté de démolition;
 25. n'est pas situé dans le périmètre du site à réaménager;
 26. n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine;
 27. n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine;
 28. est inclus dans le périmètre de la zone de surveillance pour la protection de la nappe aquifère thermominérale de Chaudfontaine (zone peu vulnérable);
 29. n'est pas situé 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;
 30. ne fait pas l'objet des dispositions particulières dans le cadre du décret du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, la banque de données au sens de l'article 10 dudit décret n'étant pas constituée;
 31. est exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que le risque sismique;
 32. est repris en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de la Vesdre adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 04-III-2021; Indépendamment de l'aléa d'inondation, nous attirons votre attention sur le fait que le bien a été inondé en juillet 2021;
 33. n'est pas situé 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;
 34. n'est pas situé à proximité 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;
 35. n'est pas classé;
 36. n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine, situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ou localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;
 37. n'est pas situé dans la région de langue allemande et ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;
 38. est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe, il est actuellement raccordable à l'égout, étant situé en zone d'assainissement collectif et avec voirie équipée d'égouts;
 39. bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;
 40. n'est soumis à aucun plan d'alignement approuvé par arrêté royal ou arrêté du Régent du Royaume;
 41. nous souhaitons également vous signaler que :
 - est traversé par une canalisation existant de l'A.I.D.E.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chaudfontaine 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 D.IV.52. du Co.D.T. 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, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

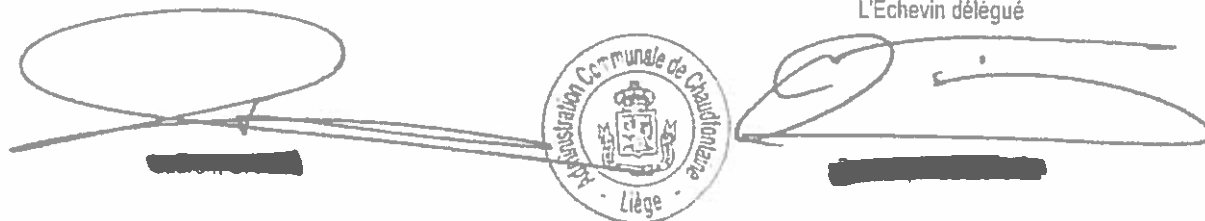
alignements de voirie :	S.P.W., avenue Blonden, 12 à 4000 Liège S.T.P., rue Darchis, 33 à 4000 Liège
équipement de collecte :	A.I.D.E., rue de la Digue, 25 à 4420 Saint-Nicolas
équipement en électricité :	RESA Électricité-VOO, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège ELIA, boulevard de l'Empereur, 20 à 1000 Bruxelles
équipement en gaz :	RESA.Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège FLUXYS s.a., avenue des Arts, 31 à 1040 Etterbeek
équipement en eau :	C.I.L.E., rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur S.W.D.E., parc ind. des Hauts-Sarts, 2e avenue, 40 à 4040 Herstal

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.

PAR LE COLLÈGE :

Le Directeur général,

Pour le Bourgmestre,
L'Échevin délégué

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for the Director General, and the signature on the right is for the Mayor or delegated alderman. Between the two signatures is the official seal of the Administration Communale de Chaudfontaine, Liège. The seal is circular with a central coat of arms and the text 'Administration Communale de Chaudfontaine' and 'Liège' around the perimeter.
