

Anaïs SACCARO (NOTAIRE)
Avenue de Spa, 85
4802 HEUSY

Service Urbanisme / Aménagement du territoire

Agent traitant : [REDACTED]

Tél. Direct : 087/53.99.36

E-mail : [REDACTED]

Nos réfs. : [REDACTED]

Vos réfs. : [REDACTED]

CDN :



IMIO012491000020930

Maître,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du **2 septembre 2026**, relative à un bien sis à **THEUX**, rue Charles Rittwéger 116/118 cadastré première division, section B n°1133B et appartenant aux [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial.

Le bien en cause est situé en **zone d'habitat (article D.II.24)** au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23.01.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien est situé dans le périmètre du territoire où s'appliquent le **Règlement sur l'accès aux personnes à mobilité réduite (chapitre 4 du Guide Régional d'Urbanisme)** et le **Règlement sur les enseignes et dispositifs de publicité (chapitre 3 du Guide Régional d'Urbanisme)**.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir 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 2 ans.

Le bien en cause a fait l'objet de la petite autorisation suivante :

- N° 1407 délivrée à [REDACTED] en 1999 pour le sablage des façades et le remplacement des châssis de fenêtres.

Suite à une visite effectuée sur place le 9 septembre 2026, on note la présence d'un abri de jardin qui ne répond pas aux conditions d'exonération de permis. Cet aménagement nécessite soit d'être déplacé pour respecter la distance réglementaire de 1 mètre par rapport aux limites mitoyennes, soit d'être retiré, soit d'être régularisé via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme sans le concours d'un architecte en vertu de l'article R.IV.1-1 G2 du Code du Développement Territorial (CoDT). On note également la présence d'un mur de soutènement en limite de propriété qui ne répond pas aux conditions d'exonération et nécessite une demande de permis d'urbanisme en régularisation sans le concours d'un architecte en vertu de l'article R.IV.1-1 M5 du CoDT. Et ce, sauf si les travaux sont achevés depuis plus de 20 ans. Si tel est le cas, la présomption irréfutable de conformité urbanistique peut s'appliquer et aucune démarche urbanistique ne serait alors requise. Nous attirons votre attention sur le fait que l'obtention du permis ne peut, à ce stade, pas être garantie. Le présent avis ne constitue pas la déclaration visée à l'article D.IV.4.3 du CoDT.

Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.

Il existe des règles relatives à la préemption des permis.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

Le bien n'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

Le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site d'activité économique désaffecté.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14.

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine.

Le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du Patrimoine.

Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du Patrimoine.

Le bien est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique.

Le bien n'est pas situé dans une zone humide d'intérêt biologique ou ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12.07.1973 sur la Conservation de la nature, modifié par le Décret du 06.12.2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12.07.1973 sur la Conservation de la nature, modifié par le décret du 06.12.2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages – Zone de Protection Spéciale de Malchamps.

Le bien n'est pas situé dans une zone à contraintes karstiques.

Le bien n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation approuvée par le Gouvernement wallon en date du 10.03.2016 conformément au Code de l'Eau.

Le bien est longé par un axe de ruissellement concentré.

IB1133B

Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30.04.1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15.04.1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.

Le bien est longé par une voirie comportant un égout.

Nous vous rappelons que depuis le 01.06.2010, un certificat PEB (performance énergétique des bâtiments) est requis pour toute vente de maisons unifamiliales.

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie régionale équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Pour rappel, le caractère bâtissable d'une parcelle est conditionné au zonage du plan de secteur et à l'obtention de permis d'urbanisme éventuellement nécessaires conformément au Code du Développement Territorial.

Nous vous invitons à procéder, dans les meilleurs délais, au paiement de la redevance communale relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, selon les modalités suivantes :

- Compte de l'Administration communale : BE93 0910 0045 0067
- Communication : « Renseignements urbanistiques ~~XXXXXXXXXX~~ S25841 »
- Montant total dû : 200 € selon le décompte suivant :
- Renseignements urbanistiques - tarif de base par parcelle : 200€
(Règlement-redevance adopté par le Conseil communal le 31/03/2026)

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos salutations distinguées.

Par ordonnance :

La Directrice générale
Pascal DELTOUR



Le Bourgmestre
Philippe BOURY

COPIE

██████████