



Wallonie

Urbanisme

Réf. Lettre : CF/N202501021

Fiore Cédric, Employé d'administration
Tél. : 04/256.83.10
ville@herstal.be

Urbain Choffray & Heptia
Notaires associés
rue Lavaux 1
4130 Esneux

Herstal, le 13 janvier 2026

Madame, Monsieur,

Objet : Code du Développement Territorial. Annexe 16. Certificat d'urbanisme n°1.
Vos références : 99-00-4714/043-SC

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 09 décembre 2025, relative à des parcelles cadastrées comme terrains et chemins sises rue Lucien Colson à 4040 Herstal, cadastrées 4^e division, section F, numéros 402A8, 402B8, 402C8 et 402D8, et appartenant à :

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

Le bien en cause :

1^o se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26 novembre 1987 (+ prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.II.24 et suivants du Code).

2^o est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

4^o est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code.

5^o n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

6^o, a)

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14. du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7 et D.V.9 du Code.

6^o, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du Code wallon du Patrimoine.

6°, c) n'est pas classé en application des articles D.12 du Code wallon du Patrimoine.

6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article D.13 du Code wallon du Patrimoine.

6°, e) n'est pas localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine.

7°

–bénéficie – ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées: nos services ne disposent pas de cette information,

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

8°

–n'est pas exposé à un risque d'accident majeur,

–n'est pas exposé à un risque naturel majeur,

–est exposé à une contrainte géotechnique majeure : présence potentielle d'anciens puits de mines,

–n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,

–ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique,

au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

10° n'est pas 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.

Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols abrogé et remplacé par le décret sol du 1^{er} mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire.

En application du règlement redevance du 17 octobre 2022, la présente donne lieu au paiement d'une redevance de 50,00 euros payable dans les 30 jours au compte n° BE08 0910 0042 5213 de la Directrice financière, en rappelant nos références (CF/N202501021).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Observation

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



Pour le Collège communal,
Par délégation,
L'Architecte,


Eve Wiliquet

REÇU LE 23 JAN. 2026

Scan ok
ck ok

Urbanisme

Réf. Lettre : CF/N202501021

Fiore Cédric, Employé d'administration
Tél. : 04/256.83.10
ville@herstal.be

4714/043 SC

Urbin Choffray & Heptia
Notaires associés
rue Lavaux 1
4130 Esneux

Herstal, le 13 janvier 2026

Madame, Monsieur,

Objet : Code du Développement Territorial. Informations notariales requises en vertu de l'article D.IV.99. Bien sis rue Lucien Colson à 4040 Herstal.
Vos références : 99-00-4714/043-SC

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 9 décembre 2025 relative à des parcelles cadastrées comme terrains et chemins sises rue Lucien Colson à 4040 Herstal, cadastrées 4^e division, section F, numéros 402A8, 402B8, 402C8 et 402D8, et appartenant à Monsieur S nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du développement territorial.

1° Certificat d'urbanisme n°1 joint à la présente.

2°

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

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme ni permis unique.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans.

3° Observation du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 (division non soumise à permis d'urbanisme).

4° Selon les informations en notre possession le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}.

Par ailleurs, le bien en cause :

- est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 04/07/1908,
- est actuellement raccordable à l'égout,
- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
 - 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,
 - relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,

- relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

Remarques :

Les parcelles cadastrées numéros 402C8 et 402C8 (emprises) devront être cédées gratuitement à la Ville de Herstal afin d'être incorporées dans le Domaine public.


De facto, ces parcelles font déjà partie du Domaine public (trottoir).

En application du règlement redevance du 17 octobre 2022, la présente donne lieu au paiement d'une redevance de 25,00 euros payable dans les 30 jours au compte n°BE08 0910 0042 5213 de la Directrice financière, en rappelant nos références (CF/N202501021).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.



Pour le Collège communal,
Par délégation,
L'Architecte,


Eve Wiliquet

**DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME**
DIRECTION DE LIEGE I
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 Liège
Tél. 04/224.54.11 (accueil)
Fax

Urbin-Choffray & Heptia - Notaires
Associés S.P.R.L.

Rue Lavaux, 1
4130 Esneux

Vos réf.: 99-00-4714/043 - SC
Nos réf.: F0215/62051/DNT-4/2025/23//**2448205**
Annexe(s):
Votre contact: Mottet Bernadette | bernadette.mottet@spw.wallonie.be

OBJET : Division notariale

Commune : HERSTAL

Projet : Division de biens

Adresse du bien : Rue Lucien Colson à 4040 HERSTAL

Références cadastrales : HERSTAL 4 DIV Section F N° 402 D 8,402 C 8,402 B 8,402 A 8

Demandeur : Urbin-Choffray & Heptia - Notaires Associés S.P.R.L.

Madame, Monsieur,

En application de l'article D.IV.102 du CoDT et suite à votre lettre du 09/12/2025 dernier, je vous informe que je n'ai pas d'objection à formuler à propos de la division projetée, celle-ci étant exonérée du permis d'urbanisation pour le motif suivant :

Art. D.IV.2. § 1^{er}. Est soumise à permis d'urbanisation préalable, écrit et exprès de l'autorité compétente, l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble.

Dans le cas d'espèce :

- L'opération n'a pas pour objet la division d'un bien en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation.*

Art. D.IV.3. Outre les actes repris dans la liste arrêtée par le Gouvernement en raison de la localisation du projet ou de sa superficie, ne sont pas soumis à permis d'urbanisation :

4° la division d'un bien situé à front d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et pour autant que les conditions du Code de l'Eau en matière d'épuration des eaux usées soient rencontrées pour le bien concerné, lorsque le bien est sis entre deux bâtiments existants depuis au moins cinq ans, situés à front de voirie et du même côté de la voirie publique et distants l'un de l'autre de cent mètres maximum; un bâtiment situé sur le bien à urbaniser peut être pris en considération pour le calcul des cent mètres;

Le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; (voir Article D.II.24 du CoDT).
- du schéma de développement communal de la commune d'HERSTAL approuvé par le Conseil Communal du 28/11/2013 en vigueur depuis le 20/04/2014 et est repris en zone d'habitat apte à l'urbanisation (40 à 60 log/ha);

La demande se rapporte :

- à un bien immobilier exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs :
 - les affaissements miniers existence de puits de mines ;
- à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de MEUSE AVAL qui reprend celui-ci en régime d'assainissement collectif;

Enfin, je souhaiterais vous faire part d'un premier avis quant au futur projet urbanistique. J'estime, en effet, que toute nouvelle construction devra s'implanter en ordre continu et respecter le gabarit moyen des constructions existantes le long de cette voirie.

Toutefois, je vous rappelle le caractère indicatif de ce présent avis, établi sous réserve que toutes les constructions existantes soient couvertes par les autorisations requises.

Dès lors, aucune garantie ne peut être donnée quant à la qualité à bâtir du terrain tant qu'une demande de certificat d'urbanisme n'a pas été sollicitée auprès de l'Administration communale concernée.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Directeur absent,
Le Fonctionnaire délégué,



Catherine LEBURTON
Attachée qualifiée

Urbanisme

Réf. Lettre : CF/Div-N202501021

Fiore Cédric, Employé d'administration
Tél. : 04/256.83.10
ville@herstal.be

Urbain-Choffray & Heptia
Notaires associés
rue Lavaux 1
4130 Esneux

Herstal, le 20 janvier 2026

Madame, Monsieur,

Objet : Urbanisme. Code du Développement territorial (CoDT), article D.IV.102, division de biens. Bien sis rue Lucien Colson à 4040 Herstal.
Vos références : 99-00-4714/043-SC

En application de l'article D.IV.102 du Code susvisé, et suite à votre courrier réceptionné en date du 09/12/2025, la division envisagée peut être admise.

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

Cependant, nous vous rappelons l'article D.IV.2. du CoDT, nul ne peut, sans un permis préalable écrit et exprès du Collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.



Pour le Collège communal,
Par délégalion,
L'Architecte,

Eve Wiliquet

