



COMMUNE DE TROOZ

Code I.N.S. : 62122

Code postal : 4870

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL

Séance du 13 avril 2026

Présents: BELTRAN Fabien, Bourgmestre, Président
JUPRELLE Isabelle, MARCQ Sébastien, ~~NORI Enrico~~, DEGLIN Joëlle,
Echevin(e)s
~~VENDY Etienne~~, Président du CPAS
FOURNY Bernard, Directeur général, Secrétaire

Objet : Certificat d'urbanisme n°1 - 1ère division, section B, parcelle 471T3

Le Collège communal,

Vu les articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code de Développement territorial,

Vu la demande introduite par le Notaire MENÉ réceptionnée en date du 18 mars 2026, relative au bien sis Rue Grand'Rue, 8 à 4870 TROOZ, cadastré 1^{ère} division, section B, parcelle 471T3 appartenant à ;

INFORME que le bien en cause :

- est situé en zone d'activité économique industrielle, au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté du 26 novembre 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;
- est situé dans le périmètre du Guide régional d'urbanisme suivant :
 - o Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicités ;
 - o Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans ;
- a fait l'objet d'un ou plusieurs permis d'urbanisme délivré après le 1 janvier 1977 ;
 - o un permis d'urbanisme octroyé par le Fonctionnaire délégué le 31 août 2017, en vue de la réalisation de travaux d'aménagement d'un site industriel en vue de l'installation d'une entreprise d'aménagements extérieurs (placement d'une clôture, dalle de stockage béton, enseignes, percement de baie, mur brise vue), dont la référence est le 39/17 et le titulaire du permis ;

- n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation ;
- est situé le long d'une voirie régionale, à savoir la N61 ;
- est situé à proximité d'un cours d'eau de 1^{ère} catégorie, à savoir la Vesdre ;
- est longé par un axe de ruissellement concentré ;
- sous réserve de la précision de lecture de la cartographie, le bien est repris en zone d'aléa faible et légèrement en zone d'aléa élevé sur la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 (Moniteur belge du 24 mars 2021) ;
- est repris sur la cartographie des zones inondées 2021 ;
- est repris dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre en zone d'épuration collectif ;
- est situé en partie dans le périmètre de la carte archéologique de la Wallonie ;
- est longé par une faille reprise sur la cartographie de l'Atlas du karst wallon ;

A notre connaissance,

- le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- le bien n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- le bien est situé (Parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §§2 et 3) dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;
- le bien n'est pas repris dans les périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 du CoDT ;
- le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du Code wallon du patrimoine) ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (Décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux 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 ;
- le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes) ;
- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est ni longé, ni traversé par un sentier ou un chemin repris à l'atlas des voiries vicinales ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

REMARQUES :

- Le bien est repris à la carte d'appui urbanistique aux communes sinistrées réalisée par le bureau BUR SWECO mandaté par la Région wallonne. Celui-ci se situe dans une

zone à ne pas minéraliser.

- Le bien est également repris dans l'étude des Programmes de (re)Développement Durable de Quartiers pour les communes sinistrées, réalisée par les bureaux A.M. Baumans-Deffet et leurs partenaires, mandaté par la Région wallonne. Cette étude conclut que toutes les constructions situées le long de la berge du zoning sont un facteur aggravant au bon écoulement des eaux, ce qui a engagé la sécurité des habitants et des bâtiments ; pour cette raison, 3 mesures sont envisagées dans le zoning de PRAYON : la désurbanisation, la renaturation des berges et la remise de la Magne à ciel ouvert. Par conséquent, aucune nouvelle construction ne pourra être acceptée à cet endroit et l'exploitation de la parcelle devra rester compatible avec le risque d'inondation, conformément au référentiel « Constructions et aménagements en zone inondable ».
- Le bien fait partie de l'étude MODREC portant sur le tronçon 4. Nous attendons la finalisation de cette étude, qui permettra d'affiner les choix stratégiques en matière de gestion des cours d'eau.
- Suite aux tragiques inondations de juillet 2021 :
 - La circulaire Ministérielle du 1er avril 2022 relative à la constructibilité en zone inondable est applicable. Des documents complémentaires seront à transmettre, si une demande de permis d'urbanisme est formulée, en prenant en compte la zone d'aléa d'inondation la plus contraignante, à savoir, dans ce cas précis, la zone d'aléa élevé ;
 - Le principe général évoqué par la circulaire Ministérielle précitée ci-dessus est de refuser toutes demandes de permis d'urbanisme situés en zone d'aléa élevé, à proximité des berges. Ces espaces sont exclusivement destinés à la renaturation et constituent des zones tampons stratégiques en cas de crue (espaces submersibles temporairement). La désurbanisation est encouragée et l'urbanisation proscrite, les actes de construction n'étant pas hydrauliquement transparents, ils aggraveraient la situation existante en cas de crue et ne contribueraient pas à un aménagement cohérent et viable des lieux ;
- L'aménagement d'une zone de liaison douce (la Vesdrienne) est projetée le long des berges, en lieu et place de la parcelle concernée par la demande. L'objectif étant de renforcer la mobilité douce et les liaisons de connexion présentent sur la commune de TROOZ.
- Il y aura lieu de garantir la compatibilité avec les prescriptions du Plan de secteur relatives à la zone d'activité économique industrielle.
- En ce qui concerne la zone inondable, il est rappelé que le niveau de montée des eaux est estimé à une hauteur de 30 cm dans la zone d'aléa d'inondation faible, de 80 cm dans la zone d'aléa d'inondation moyen et de 1,30 mètre dans la zone d'aléa d'inondation élevé par rapport au niveau du terrain naturel.
- 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^o dudit code.
- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur lesdits bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
- 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.

- La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.
- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.
- Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.
- Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées :
 - o Eau : Compagnie intercommunale liégeoise des Eaux (CILE) - rue du Canal de l'Ourthe, 8 - 4031 ANGLEUR - ☎ : 04/367.84.11,
 - o Electricité et gaz : RESA sa - rue Louvrex, 95 - 4000 LIEGE - ☎ : 04/220.12.11.

Par le Collège communal,

Le Secrétaire,
(s) *Bernard FOURNY*

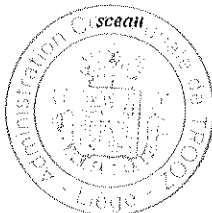
Le Président,
(s) *Fabien BELTRAN*

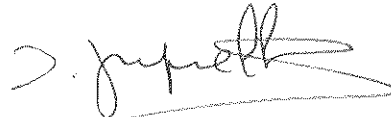
Pour extrait conforme, le 20 avril 2026,

Le Directeur général,

La Bourgmestre ff.,


Bernard FOURNY




Isabelle JUPRELLE

