

Maître Anne-Catherine GOBLET
NOTAIRE
Rue du Palais, 108
4800 VERVIERS

Service Urbanisme / aménagement du territoire
Agent traitant
Tél. Direction
E-mail
Nos réfs. : S23790
Vos réfs. : 01-00-2185/004 - VH
CDN : 877.5



IMIO012491000019294

Maître,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 27 janvier 2026 relative à un bien sis à **THEUX, Rue Charles Rittwéger 53** cadastré **première division, section B n° 992H2** et appartenant à l'_____

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 (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 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 des permis d'urbanisme suivants :

- n° 157A délivré le 18/02/1966 à _____ pour l'agrandissement d'un garage ;
- n° A1959 délivré le 26/02/2001 à la S_____ pour transformer un entrepôt en surface commerciale ;
- n° A2702 délivré le 10/10/2008 à _____ pour la transformation d'une surface commerciale avec création de 4 appartements.

1B992H2

Suite à une visite effectuée sur place le 9 mars 2026, et sur base des documents en notre possession, sauf erreur de notre part, nous n'avons pas trouvé trace d'une demande de permis d'urbanisme pour les enseignes publicitaires de la disposées sur la façade côté rue Charles Rittwéger. Nous vous invitons dès lors à revenir vers nous avec la preuve de l'autorisation ou à introduire une demande de permis d'urbanisme sans architecte en vue d'une régularisation. Le présent avis ne constitue pas la déclaration visée à l'article D.IV. 73 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 péremption 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, et ne figure pas dans les zones qui ont été inondées en juillet 2021.

Le bien est **situé à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré.**

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.

1B992H2

Le bien est situé à **moins de 50 mètres d'une ligne de chemin de fer.**

Le bien est longé par une voirie comportant un **égout collectif.**

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, téléphonie, télédistribution et gaz, pourvue d'un revêtement solide hydrocarboné 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 renvoyons auprès du Service Technique de la Province de Liège, rue Darchis, 33 à 4000 Liège, afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

Le bien étant situé en bordure de la route régionale n°690, nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, district de Verviers, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement.

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme de deux cents trente euros (230 €) sur le compte IBAN BE93 0910 0045 0067 de la Recette communale dès réception de la présente.

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

*Bel E
16/03/26*

Par ordonnance :

F. GRIMAR
Directrice générale f.f.

Ph. BOURY
Bourgmestre



