

MM Jean-Luc et François ANGENOT
Notaires associés
Rue Xhonneux, 32

4840 WELKENRAEDT

ENVOI RECOMMANDE

N/réf. : 871.5 / 007/2024 EL
V/réf. : JLA/cs/D.14124

INFORMATIONS NOTARIALES

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations, réceptionnée en date du 8 courant, relative à un bien sis à 4840 WELKENRAEDT, rue de l'Usine, 15, cadastré sous div. I section A n° 149 C 2, appartenant [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99, §1^{er} D.IV.100 et D.IV.105 du Code de Développement territorial :

Le bien en cause est situé en zone d'habitat au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN adopté par l'A.R. du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

Il n'y a pas, sur notre territoire, de schéma de développement pluricommunal, de schéma de développement communal, de guide communal d'urbanisme.

Le bien n'est pas situé dans un schéma d'orientation local.

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

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 :

➤ le 14.12.1987 à la S.A. Constructions Marcel CREUTZ en vue de construire 6 maisons jointives.

Une extension de l'habitation semble avoir été réalisée à l'arrière à moins de 2 m de la limite latérale et une serre de plus de 60 m² a été implantée dans le jardin sans les permis requis, ces travaux pourraient être constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1, 2° ou 7°. Il y a lieu de régulariser la situation ou d'apporter les preuves que les conditions de l'art. D.VII.1^{er}bis sont rencontrées afin que les travaux soient irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Il y a lieu de régulariser vérifier la légalité des autres aménagements qui auraient éventuellement été effectués sur le bien.

D'autre part, 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, à l'exception des travaux repris à l'article D.IV.1, § 2, 1°.

Le bien se trouve en zone d'épuration collective au P.A.S.H. du bassin de la Vesdre approuvé le 02.12.2005.

Le bien n'est pas concerné par la carte archéologique.

Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs.

D'après la cartographie du sous-sol de la Région wallonne, le bien n'est pas concerné par les risques liés aux affaissements miniers.

D'après cette même cartographie reprenant les zones de glissements de terrain du Pays de Herve, le bien est situé en zone à faible risque de glissement: formation d'Aachen et pente inférieure à 5°.

Toutes les haies d'aubépine mélangées ou non avec d'autres essences (noisetier, houx, frêne et chêne), libres et taillées, sont classées et répertoriées sur la liste des arbres et haies remarquables de la Région wallonne. Tout abattage ou modification d'aspect de cette végétation devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme préalable. En ce qui concerne les plantations non reprises sur cette liste, elles pourraient néanmoins être considérées comme remarquables au regard des art. R.IV.4-6 et 7 du CoDT, aussi elles ne pourront être abattues sans demande préalable à la commune.

Le bien n'est pas situé :

- dans une zone dans laquelle un droit de préemption pourrait être d'application ;
- dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- dans le périmètre du site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;
- sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ni classé en application de l'article 196, il n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 ;
- dans le périmètre d'une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou d'une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du CoDT;
- 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 ;
- dans le plan relatif à l'habitat permanent.

En ce qui concerne la Banque de Données de l'Etat des Sols wallons (BDES), le bien en question n'est pas concerné par des démarches de gestion des sols déjà réalisées ou à prévoir (art. 12§2 et 3 de la nouvelle version du décret relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites d'activités économiques à réhabiliter adopté par le parlement le 1er mars 2018 – entrée en vigueur au 1er janvier 2019).

En ce qui concerne le certificat de performance énergétique, nous n'avons pas encore accès à la banque de données, il y a donc lieu d'interroger le(s) propriétaire(s) actuel(s).

La parcelle en 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 actuelle des lieux.

En outre, nous ne sommes en possession d'aucun document nous permettant de vous communiquer l'existence de toutes autres emprises ou dispositions spécifiques relatives à ce terrain ; il y a donc lieu d'interroger le(s) propriétaire(s) et les différents concessionnaires éventuels.

Nous vous prions de croire, Maîtres, en l'assurance de notre meilleure considération.

A Welkenraedt, le 12 janvier 2024

PAR LE COLLEGE :

La Directrice générale,

I. SCHIFFLERS.



Pour le Bourgmestre
L'Echevin délégué,

J. SMITS.