

Limbourg, le 11 février 2025

Maîtres LILIEU & WELING  
Notaires  
Rue d'Aix-la-Chapelle, 35  
**4700 EUPEN**

## **Service de l'Urbanisme**

Votre correspondante :  
Brigitte Schynts  
087/76.04.27  
brigitte.schynts@ville-limbourg.be

**Vos réf.** : Demande d'informations notariales

**Nos réf.** : 1\_2025 / BS / CONSORTS LECLERC (À RAPPELER EN COMMUNICATION PAIEMENT)

**Objet** : **INFORMATIONS NOTARIALES : ART. D.IV.99 & D.IV.100 DU CoDT**

Maître Lilien,  
Maître Weling,

En réponse à votre demande d'informations reçue le 14 janvier 2025 relative à un bien sis à

### **4830 LIMBOURG** :

**Une maison d'habitation unifamiliale** sise rue des Ecoles, 139 – cadastrée 1<sup>ère</sup> Division, Section C n° 427P3 ;

appartenant aux

Consorts LECLERC Eric, Helmut, Monique et Marie-France

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 (CoDT).

### **Le bien en cause : n° 427P3**

- 1° Est situé **en zone d'habitat** au plan de secteur Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23.01.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- 2° Est situé **en zone d'habitat** au schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal le 29.05.1995 approuvé par A.M. le 11.09.1995 ;
- 3° Est situé **dans l'aire différenciée n° II – Aire d'habitat de Dolhain** au guide communal d'urbanisme adopté par le Conseil Communal le 29.05.1995 approuvé par A.M. le 11.09.1995 ;

- 4° Est situé sur un territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :
- a) Guide régional 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 (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
  - b) Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;
- 5° N'est pas situé dans le périmètre d'un schéma d'orientation local ;
- 6° **Il y a un réseau d'égouttage public existant en voirie, le bien est situé en zone de régime d'assainissement collectif au PASH - L'immeuble doit être raccordé au réseau d'égouttage public présent dans la rue au niveau de ses eaux usées afin de respecter l'imposition du Règlement Général d'Assainissement contenu dans le Code de l'Eau, au niveau du § 1 de son article R.277 ;**
- 7° **Le bien en cause ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisme délivré après le 01.01.1977;**
- 8° **Le bien en cause ne fait pas l'objet d'un permis d'urbanisation délivré après le 01.01.1977;**
- 9° Le bien en cause ne fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande ;
- 10° A notre connaissance :

- ❖ **Le bien est situé dans un périmètre de rénovation urbaine libellé « Centre de Dolhain » arrêté et entré en vigueur le 06/11/2020 ;**
- ❖ Le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeur ; il 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 n'est pas situé 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 (<http://bdes.wallonie.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 concerné par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- ❖ Le bien n'est pas concerné par des mesures de classement, n'est pas inscrit sur une liste de sauvegarde ou à l'atlas des sites archéologiques, n'est pas dans la zone de protection d'un immeuble classé (Art. 233 du Code wallon du patrimoine) ;
- ❖ Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (Art. 192 du Code wallon du patrimoine) ;
- ❖ Le bien n'est pas concerné par la carte archéologique ;
- ❖ Le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11.03.2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;

- ❖ Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 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 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- ❖ **Le bien est concerné par la présence d'une zone de haie remarquable ;**
- ❖ Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'intérêt paysagé et à moins de 100 / 200 mètres d'une vue remarquable définis par l'ASBL ADESA ;
- ❖ Le bien n'est pas situé dans une zone urbanisée, 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 est situé le long d'une voirie régionale gérée, la N61, par le SPW - Direction des routes des Verviers (Rue Xhavée n° 62 à 4800 VERVIERS). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;**
- ❖ À notre connaissance, 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) ;
- ❖ Aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;
- ❖ 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 est longé par un ancien chemin ou sentier communal (Sentier n° 101) repris à l'atlas des chemins vicinaux (voir annexe) ;**
- ❖ Le bien ne se trouve pas à proximité d'un chemin de grande communication (Liège) ;
- ❖ **Le bien est longé par un cours d'eau non navigable de 2<sup>ème</sup> catégorie, repris à l'atlas des cours d'eau, le bief de BAELLEN ;**
- ❖ **Le bien est situé dans des zones à risque d'aléa d'inondation faible par débordement,** au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 04/03/2021 (voir annexe);
- ❖ La parcelle n'est pas traversée par un axe de ruissellement concentré ;
- ❖ **La parcelle est située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ;**

- ❖ Le bien n'est pas un lot de fond ;
- ❖ 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 :**

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° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des logements / constructions / installations / modification de relief du sol présents sur ledit 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.

**Par la présente nous vous informons que notre Règlement communal de prévention incendie dans les immeubles existants adopté par le Conseil communal ce 15 juin 2015 qui est de stricte application ainsi que le nouveau Règlement de police contre les risques d'incendies et d'explosion, Direction Prévention Zone VHP, V1.0 du 03/12/2019 sont disponibles sur le site de la Ville de Limbourg.**

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable 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. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales et services concernés dont vous trouverez les coordonnées ci-jointes en annexe.

**Auriez-vous la bonne obligeance de bien vouloir verser la somme de 100 € au compte IBAN BE38 0910 1243 0072 – BIC GKCCBEBB de notre Ville afin de couvrir les frais administratifs consécutifs à votre requête ?**

Nous vous prions de croire, Maître Lilien, Maître Weling, en l'assurance de notre considération distinguée.

PAR LE COLLÈGE :

Le Directeur Général,

Denis MARTIN

La Députée-Bourgmestre,

Valérie DEJARDIN

