Ville de Herstal

Place Jean Jaurès 45 • 4040 Herstal • www.herstal.be

LB0020045
RU 2026

13 FEV. 2026

Urbanisme

Réf. Lettre : CF/N202600008

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

AEQUALIS
Notaires associés
rue Damry 184
4100 Boncelles

Herstal, le 29 janvier 2026

Messieurs,

Objet : Code du Développement Territorial. Informations notariales requises en vertu de l'article D.IV.99. Bien sis rue des Monteux 47 à 4040 Herstal.
Vos références : 25-00-0610/002-VY

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 7 janvier 2026 relative à une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise rue des Monteux 47 à 4040 Herstal, cadastrée 1ère division, section C, n°163A2, et appartenant à [redacted] 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 a fait l'objet du(des) permis d'urbanisme et du(des) permis uniques suivant(s):

- Permis d'urbanisme n° 176/1997 relatif à la transformation de la façade avant, délivré le 19/08/1997 à [redacted]
- Permis d'urbanisme n° 291/1956 relatif à un aménagement et à un agrandissement, délivré le 07/08/1956 à [redacted]
- Permis d'urbanisme n° 365/1938 relatif au placement d'une porte et à la construction d'un muret pour supporter un grillage, délivré le 06/09/1938 à [redacted]

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 ont réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1er. (Voir remarques ci-dessous).

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 14/09/1892,
- 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 :

Nous vous informons que les 3 logements existants sont autorisés sous conditions.

Veuillez prendre connaissance en annexe de notre courrier du 01/04/2025 adressé à [redacted] (fille des propriétaires en charge de la gestion de cet immeuble).

Les prescriptions du rapport n°15/34/5210 du service prévention de l'IILE du 18/07/2025 doivent être respectées.

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/N202600008).

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

ADMINISTRATION COMMUNALE de HERSTAL

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

Stéphanie **Bodson**

Herstal

Place Jean Jaurès 45 • 4040 Herstal • www.herstal.be

COPIE

Urbanisme

Baudouin **Delcour**– Inspecteur des bâtisses
Tél. 04 256.83.15
ville@herstal.be

[redacted]

Herstal, le 01 avril 2025.

Madame,

Objet : Urbanisme – Autorisation conditionnée sur la division d'une maison en trois logements et attestation de sous-numérotation de l'immeuble.
Maison sise rue des Monteux 47 à 4040 Herstal.

Suite à nos échanges de courriel et à notre visite des lieux en date du 23/07/2024 réalisée conjointement avec notre service du Logement, nous prenons bonne note que vous représentez vos parents, propriétaires de l'immeuble précité.

Nous vous informons que ce bien a fait l'objet du permis de bâtir n°291/1956 pour l'aménagement et l'agrandissement de l'immeuble et du permis d'urbanisme n°176/1997 pour la transformation de la façade du rez-de-chaussée commercial et aménagement de pièces de vie.

Le bien est actuellement repris comme maison au cadastre alors que celle-ci est divisée en trois logements sans autorisation préalable et non sous-numérotés à ce jour.

Après analyse des documents en notre possession (soit les deux permis précités et le plan du logement situé au rez-de-chaussée dressé par notre conseillère en logement suite à une enquête de salubrité), des documents transmis (soit vos plans côtés des deux logements situés au 1er et au 2ème étage réceptionnée le 26/02/2025 et l'historique du placement de plusieurs compteurs gaz et électrique transmis par RESA et réceptionné le 14/02/2025) et de la situation d'occupation de l'immeuble auprès du Registre National (soit la présence de trois ménages entre 1980 et 1981 ainsi qu'entre 1992 et 1995 et ce jusqu'à ce jour), nous vous confirmons que les trois logements existaient bien avant le 20/08/1994 et que ceux-ci répondent aux critères de salubrité minimum imposés par la région Wallonne, à l'exception du constat effectué en date du 25/03/2024 pour le logement du rez-de-chaussée.

Dès lors, les trois logements sont autorisés en matière d'urbanisme sous condition d'un rapport favorable de l'IILE (Intercommunal d'Incendie de Liège et Environs) et d'un aménagement sécurisé et optimal de l'escalier menant aux compteurs situés en cave.

Ces trois logements seront dorénavant sous-numérotés officiellement de la manière suivante :

- n° **47/R** pour le Logement 1 situé au rez-de-chaussée,
- n° **47/1** pour le Logement 2 situé au 1er étage,
- n° **47/2** pour le Logement 3 situé au 2ème étage.

Nous vous informons que cette sous-numérotation a été validée dans l'Inventaire Centralisé des Adresses et des Rues (programme ICAR) de la Région Wallonne.

Nous vous informons également qu'en vertu de l'Article 18 du Règlement de police du 24/02/2011 relatif à la numérotation et à la sous-numérotation des bâtiments, tel que modifié le 24/06/2024, « le numéro de chaque unité d'habitation, telle que définie à l'article 13, alinéa 2, est apposé par le propriétaire, le titulaire du droit réel principal ou le syndic du bâtiment concerné sur la porte principale et la boîte aux lettres de l'unité d'habitation ou autre, en application du présent chapitre ».

Nous vous rappelons qu'il vous incombe, en tant que représentante des propriétaires, d'informer vos locataires des modifications de numérotation et de faire le nécessaire pour répondre à l'Article 18 précité.

Afin de répondre aux normes générales et particulières en matière de salubrité, nous vous rappelons que chaque occupant (locataire et/ou propriétaire) d'une unité de logement devra avoir un accès permanent aux compteurs gaz et électricité (ou tableau électrique) desservant ladite unité en excluant le passage obligatoire par un lieu privé.

Pour répondre aux conditions précitées, vous devez prendre contact auprès de notre Service Sécurité et Salubrité Publique (Madame Notturni au 04 256 83 92) qui conviendra d'une visite des pompiers sur place et qui devra marquer son accord les aménagements à réaliser.

Dans l'attente d'une mise en conformité par rapport aux remarques des pompiers, du constat de salubrité pour le logement du rez-de-chaussée et de la réalisation d'un accès sécurisé et optimal pour l'escalier menant à la cave (voir rapport d'enquête de salubrité du 25/03/2024), nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège,

La Directrice générale f.f.,
Valérie **Kupper**

ADMINISTRATION COMMUNALE de HERSTAL

Le Bourgmestre,
Frédéric **Daerden**

Copie à : Service Population – Service Sécurité et Salubrité Publique

Annexe 16

ville de Herstal

Wallonie

Urbanisme

Réf. Lettre : CF/N202600008

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

AEQUALIS
Notaires associés
rue Damry 184
4100 Boncelles

Herstal, le 29 janvier 2026

Messieurs,

Objet : Code du Développement Territorial. Annexe 16. Certificat d'urbanisme n°1.
Vos références : 25-00-0610/002-VY

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 7 janvier 2026, relative à une maison d'habitation avec dépendances, sur et avec terrain, sise rue des Monteux 47 à 4040 Herstal, cadastrée 1ère division, section C, n°163A2, et appartenant à [redacted] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

Le bien en cause :

1° se trouve en zone d'activité économique industrielle 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° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

4° est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et dans un périmètre devant faire l'objet d'un RUE 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° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

6°, 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°, 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°

–est exposé à un risque d'accident majeur : zon vulnérable basée sur un risque de probabilité d'effets dangereux supérieur à E-5 et sur une distance de 100 mètres autour du site SEVESO,

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

–est exposé à une contrainte géotechnique majeure : présence de 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 1er mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire.

Autres renseignements relatifs au bien :

– Canalisation Fluxys à une distance inférieure à 250 mètres.

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/N202600008).

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, 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,

Stéphanie **Bodson**