

François MATHONET (NOTAIRE)
Rue Forger, 21
4000 LIEGE

Service Urbanisme / aménagement du territoire
Agent traitant : Olivier DELFINO
Tél. Direct : 087/53.99.36
E-mail : olivier.delfino@theux.be
Nos refs. : S23805
Vos refs. : 21-00-0286/003-SEY
CDN : 877.5



Maitre,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 23 février 2026 relative à un bien sis à **THEUX, Chaussée de Verviers 85** cadastré **première division, section B n° 1218M** et appartenant à **COMMUNE DE THEUX, Rue de la Chapelle, 12** 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 bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

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.

Suite à une visite effectuée sur place le 24 mars 2026, on note la présence d'une terrasse hors-sol (anciennement véranda), dont la date de réalisation est impossible à déterminer par nos soins. Cet aménagement est dispensé de permis d'urbanisme au cas où les travaux sont achevés depuis plus de 20 ans. Dans le cas contraire, une demande de permis d'urbanisme avec le concours d'un architecte serait nécessaire en vue d'une régularisation (article R.IV.1-1 B7 du Code du Développement Territorial). A noter aussi que, selon le relevé des domiciliations, deux logements sont enregistrés dès 1992. Le présent avis ne constitue pas la déclaration visée à l'article D.IV. 73 du CoDT.

1B1218M

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. Il est par contre **situé à moins de 100 mètres d'une zone Natura 2000, intitulée « Coteaux calcaires de Theux et le Rocheux ».**

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 est situé à **moins de 30 mètres d'un cours d'eau non repris à l'atlas.**

Le bien est 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. **La parcelle se situe en zone d'aléa faible d'inondation par débordement et en zone d'aléa élevé d'inondation par débordement et ruissellement.** Par ailleurs, **un axe de ruissellement concentré traverse la parcelle et un autre axe de ruissellement concentré passe à moins de 20 mètres de la parcelle.** Le bien ne se situe par contre pas dans les zones qui ont été inondées en juillet 2021.

La « circulaire inondation » du 23 décembre 2021 est entrée en vigueur depuis le 01 avril 2022. Celle-ci vise à baliser les constructions et les aménagements dans les zones soumises à un risque d'inondation, de ruissellement et/ou ayant été inondé, et énonce de nouvelles exigences en matière de composition de dossier. Toute nouvelle demande de permis concernant ces zones devra faire l'objet de compléments spécifiques supplémentaires qui sont repris dans cette circulaire. Nous rappelons également qu'aucune garantie ne pourra être donnée sur la faisabilité des projets sans analyse complète et spécifique des demandes, qui seront étudiées au cas par cas.

1B1218M

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.

Le bien est longé par une voirie régionale comportant un égout.

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, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

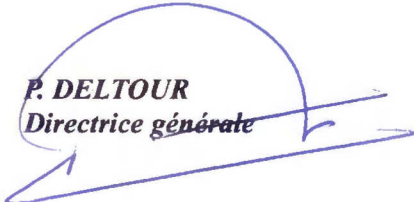
Pour rappel, le caractère bâtissable d'une parcelle est conditionné au zonage du plan de secteur et à l'obtention de permis d'urbanisme éventuellement nécessaires conformément au Code du Développement Territorial.

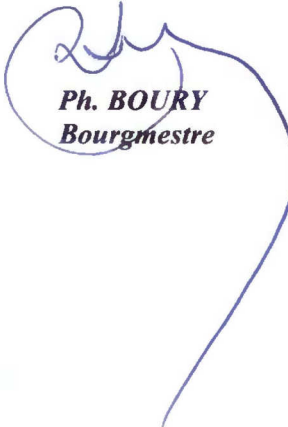
Le bien étant **situé en bordure de la route régionale RR657**, nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, district de Verviers, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement.

Vous vous priez de bien vouloir venir le consulter de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 sur le compte d'attente 069 81 00 00 de la Direction communale des Services de la Région.

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

Par ordonnance :


P. DELTOUR
Directrice générale


Ph. BOURY
Bourgmestre

 **COPIE**