Recherche préalable à la mise en vente

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert
Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)
Consultation CadGIS / WalOnMap du 02/11/2026

Résumé

La parcelle cadastrée Verviers 4e division (Stembert), section A, n° 705 B 2 (± 287 m², maison mitoyenne avec jardin) est située en totalité en zone d'habitat au plan de secteur. Elle est touchée de façon marginale (± 0,1 % de sa surface) par une zone inondable par ruissellement de période de retour extrême (débit de pointe faible) ; un aléa d'inondation par ruissellement moyen et un axe de ruissellement concentré sont cartographiés à quelques mètres (± 6 à 7 m), et un aléa faible par débordement à ± 41 m (ruisseau en fond de parcelle). Le bien est hors zone d'aléa d'inondation cartographiée, n'est pas repris à l'inventaire BDES et n'est concerné par aucun périmètre de lotissement, de patrimoine, de sous-sol, de captage ni Natura 2000. Seuls les règlements et guides communaux d'urbanisme couvrant l'ensemble du territoire de Verviers sont relevés. Le parcellaire est identique à la situation fiscale au 01/01/2025 ; la comparaison des constructions n'a pas pu être réalisée (CadGIS injoignable).

Points relevés

• **Aléa d'inondation (débordement / ruissellement)** : Non – à proximité (6.2 m) – Aléa moyen – Ruissellement (à 6.2 m)
Aléa faible – Ruissellement (à 22.7 m)
• **Zones inondables – débordement (T25/T50/T100/extrême)** : Non – à proximité (41.5 m) – Hauteur d'eau indéterminée – période de retour 100 ans (à 41.5 m)
Hauteur d'eau indéterminée – période de retour extrême (à 41.5 m)
• **Zones inondables – ruissellement (T25/T50/T100/extrême)** : OUI – Débit de pointe faible – période de retour extrême (0.1 % de la parcelle)
• **Axes de ruissellement concentré (LIDAXES)** : Non – à proximité (7.4 m) – Élément présent (à 7.4 m)
• **Zone d'affectation au plan de secteur** : OUI – H01 – Habitat – Art. D.II.24.
• **Guide communal d'urbanisme / anciens règlements** : OUI – Guide communal d'urbanisme sur les enseignes et les dispositifs de publicités et d'affichage – PROJET_GCU – 21/12/2020 [doc]
Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse – 09/06/1987 [doc]

Tableau récapitulatif

Thème	Donnée vérifiée	Résultat
Plan cadastral – situation actuelle / fiscale	Parcellaire : modification depuis le 01/01/2025	**Non (identique)**
	Constructions : différence depuis le 01/01/2025	**Non vérifié (service indisponible)**
Fiche 1 – Inondation	Aléa d'inondation (débordement / ruissellement)	**Non – à proximité (6.2 m)**
	Zones inondables – débordement (T25/T50/T100/extrême)	**Non – à proximité (41.5 m)**
	Zones inondables – ruissellement (T25/T50/T100/extrême)	**OUI**
	Axes de ruissellement concentré (LIDAXES)	**Non – à proximité (7.4 m)**
	Dépressions (LIDAXES)	**Non**
	Zones inondées – juillet 2021	**Non**
Fiche 2 – Plan de secteur	Zone d'affectation au plan de secteur	**OUI**
	Périmètres de protection (intérêt paysager, culturel/historique/esthétique, points de vue)	**Non**
	Prescriptions supplémentaires / réservations / révisions	**Non**
Fiche 3 – Sol	BDES – inventaire de l'état des sols	**Non**
Fiche 4 – Voirie vicinale	Chemins / sentiers vicinaux – Atlas de 1841 (examen visuel)	**Non**
	Modifications de l'Atlas des voiries vicinales	**Non**
Fiche 5 – Agriculture	Parcellaire agricole anonyme (dernière campagne)	**Non**

Thème	Donnée vérifiée	Résultat
Fiche 6 – Patrimoine	Biens classés et zones de protection	**Non**
	Patrimoine exceptionnel	**Non**
	Inventaire régional du patrimoine (IPIC)	**Non**
Fiche 7 – Urbanisme	Permis de lotir / d'urbanisation	**Non**
	Schéma d'orientation local (SOL / ex-PCA)	**Non**
	Guide communal d'urbanisme / anciens règlements	**OUI**
	Site à réaménager (SAR)	**Non**
	Périmètre de rénovation urbaine	**Non**
	Périmètre de revitalisation urbaine	**Non**
Fiche 8 – Sous-sol et risques	Contraintes karstiques	**Non**
	Carrières souterraines, puits de mines, minières, karst (consultation sous-sol)	**Non**
	Risques d'éboulement / versants > 30°	**Non**
	Zones de prévention / surveillance de captages	**Non**
Fiche 9 – Nature	Natura 2000 – site	**Non**
	Natura 2000 – unité de gestion	**Non**

Observations

Inondation : bien hors zone d'aléa d'inondation cartographiée, mais proximité d'un aléa de ruissellement moyen (± 6 m) et d'un axe de ruissellement concentré (± 7 m) ; l'information sur l'aléa d'inondation est à reprendre dans le compromis (art. 129 de la loi du 4 avril 2014 sur les assurances). Urbanisme : les guides / règlements relevés (GCU enseignes et publicité, anciens règlements communaux) ont une portée communale générale. Plan cadastral : parcellaire identique au plan fiscal du 01/01/2025 (dernière mutation de la parcelle enregistrée le 05/09/2020). La comparaison des constructions entre la situation actuelle et la situation fiscale n'a pas pu être effectuée, le service CadGIS du SPF Finances étant injoignable lors de la consultation ; à refaire via CadGIS ou à vérifier sur l'extrait de plan cadastral joint aux renseignements urbanistiques. Sous réserve des renseignements urbanistiques officiels.

Points non couverts par la présente recherche

Régime d'assainissement (PASH – SPGE), permis et infractions urbanistiques, droit de préemption, expropriation, certificat PEB, contrôle de l'installation électrique et citerne à mazout : à obtenir auprès de la commune, de la SPGE ou des organismes concernés.

Document informatif établi par Thonnard&Trinon; sur la base des données publiques du SPF Finances (CadGIS) et du SPW (WalOnMap / geoservices.wallonie.be), consultées le 02/11/2026. Il est sans valeur juridique et ne remplace ni les renseignements urbanistiques officiels (art. D.IV.99 et D.IV.100 CoDT), ni l'extrait conforme de la BDES, ni un mesurage par géomètre-expert. Distances calculées sur la limite cadastrale graphique, à titre indicatif.

Plan cadastral

Dernière situation du parcellaire (SPW – CADMAP_PARCELLES ; CadGIS du SPF Finances injoignable le 02/11/2026)
Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert
Verviers – Verviers 4e div. (Stembert) – section A, n° 705 B 2 – CaPaKey 63074A0705/00B002
Contenance graphique (indicative) : ± 287 m² | Fond : parcellaire « dernière situation » diffusé par le SPW (bâtiments non diffusés) | Échelle approx. 1/1.000 | Nord en haut



Comparaison des constructions : non réalisée – les bâtiments en situation actuelle ne sont diffusés que par le CadGIS du SPF Finances, injoignable lors de la consultation. Bâti au 01/01 : voir ce plan ; contrôle visuel sur l'orthophoto (page suivante).

Parcelle concernée surlignée en rouge. Document informatif établi par Thonnard&Trinon; sur la base des données publiques du SPF Finances (CadGIS) et du SPW (WalOnMap / geoservices.wallonie.be), consultées le 02/11/2026. Il est sans valeur juridique et ne remplace ni les renseignements urbanistiques officiels (art. D.IV.99 et D.IV.100 CoDT), ni l'extrait conforme de la BDES, ni un mesurage par géomètre-expert. Distances calculées sur la limite cadastrale graphique, à titre indicatif.

Plan cadastral

Situation fiscale au 01/01/2025
Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert
Verviers – Verviers 4e div. (Stembert) – section A, n° 705 B 2 – CaPaKey 63074A0705/00B002
Contenance graphique (indicative) : ± 287 m² | Fond : plan parcellaire fiscal (SPF Finances, diffusé par le SPW) – bâtiments en rouge | Échelle approx. 1/1.000 | Nord en haut



Comparaison du parcellaire : la parcelle section A, n° 705 B 2 figure au plan fiscal du 01/01/2025 avec des limites identiques à la situation actuelle.
Comparaison des constructions : non réalisée – les bâtiments en situation actuelle ne sont diffusés que par le CadGIS du SPF Finances, injoignable lors de la consultation. Bâti au 01/01 : voir ce plan ; contrôle visuel sur l'orthophoto (page suivante).

Parcelle concernée surlignée en bleu. Document informatif établi par Thonnard&Trinon; sur la base des données publiques du SPF Finances (CadGIS) et du SPW (WalOnMap / geoservices.wallonie.be), consultées le 02/11/2026. Il est sans valeur juridique et ne remplace ni les renseignements urbanistiques officiels (art. D.IV.99 et D.IV.100 CoDT), ni l'extrait conforme de la BDES, ni un mesurage par géomètre-expert. Distances calculées sur la limite cadastrale graphique, à titre indicatif.

Plan cadastral

Dernière situation du parcellaire (SPW – CADMAP_PARCELLES ; CadGIS du SPF Finances injoignable le 02/11/2026)
Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert
Verviers – Verviers 4e div. (Stembert) – section A, n° 705 B 2 – CaPaKey 63074A0705/00B002
Contenance graphique (indicative) : ± 287 m² | Fond : orthophoto SPW + parcellaire « dernière situation » (SPW) | Échelle approx. 1/1.000 | Nord en haut



Parcelle concernée surlignée en rouge. Document informatif établi par Thonnard&Trinon; sur la base des données publiques du SPF Finances (CadGIS) et du SPW (WalOnMap / geoservices.wallonie.be), consultées le 02/11/2026. Il est sans valeur juridique et ne remplace ni les renseignements urbanistiques officiels (art. D.IV.99 et D.IV.100 CoDT), ni l'extrait conforme de la BDES, ni un mesurage par géomètre-expert. Distances calculées sur la limite cadastrale graphique, à titre indicatif.

Fiche 1 – Inondation

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Aléa d'inondation (débordement / ruissellement)	**Non – à proximité (6.2 m)**	Aléa moyen – Ruissellement (à 6.2 m) Aléa faible – Ruissellement (à 22.7 m) Aléa faible – Débordement (à 41.5 m)
Zones inondables – débordement (T25/T50/T100/extrême)	**Non – à proximité (41.5 m)**	Hauteur d'eau indéterminée – période de retour 100 ans (à 41.5 m) Hauteur d'eau indéterminée – période de retour extrême (à 41.5 m)
Zones inondables – ruissellement (T25/T50/T100/extrême)	**OUI**	Débit de pointe faible – période de retour extrême (0.1 % de la parcelle)
Axes de ruissellement concentré (LIDAXES)	**Non – à proximité (7.4 m)**	Élément présent (à 7.4 m)
Dépressions (LIDAXES)	**Non**	–
Zones inondées – juillet 2021	**Non**	–

Aléa d'inondation (carte en vigueur) – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



Le cas échéant, l'aléa par ruissellement apparaît en traits le long des axes d'écoulement.

- 110 : Aléa faible par débordement
- 120 : Aléa moyen par débordement
- 130 : Aléa élevé par débordement
- 210 : Aléa faible par ruissellement
- 220 : Aléa moyen par ruissellement
- 230 : Aléa élevé par ruissellement
- 310 : Aléa faible par débordement & ruissellement
- 320 : Aléa moyen par débordement & ruissellement
- 330 : Aléa élevé par débordement & ruissellement

Source : SPW – WalOnMap (EAU/ALEA_INOND) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Axes de ruissellement concentré (LIDAXES) – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



- 3-10 ha
- 10-20 ha
- 20-50 ha
- 50-100 ha
- >100 ha
- zone d'incertitude
- Dépressions

Source : SPW – WalOnMap (EAU/LIDAXES) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Zones inondables (Directive 2007/60/CE) – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



- Débit de pointe faible
- Débit de pointe moyen
- Débit de pointe élevé
- Hauteur d'eau indéterminée
- Hauteur d'eau entre 0 et 0,3 m
- Hauteur d'eau entre 0 et 0,3 m avec vitesse supérieure à 1m/s
- Hauteur d'eau entre 0,3 et 1,3 m
- Hauteur d'eau entre 0,3 et 1,3 m avec vitesse supérieure à 1m/s
- Hauteur d'eau supérieure à 1,3 m
- Hauteur d'eau supérieure à 1,3 m avec vitesse supérieure à 1m/s

Source : SPW – WalOnMap (EAU/ZI) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 2 – Plan de secteur

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Zone d'affectation au plan de secteur	**OUI**	H01 – Habitat – Art. D.II.24.
Périmètres de protection (intérêt paysager, culturel/historique/esthétique, points de vue)	**Non**	–
Prescriptions supplémentaires / réservations / révisions	**Non**	–

Plan de secteur – échelle approx. 1/2.200 – parcelle en bleu – Nord en haut



- Prescriptions supplémentaires
- Intérêt paysager
- Intérêt culturel, historique ou esthétique
- Réservation d'infrastructure principale
- Habitat

Source : SPW – WalOnMap (AMENAGEMENT_TERRITOIRE/PDS) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 3 – Sol – BDES (inventaire de l'état des sols)

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
BDES – inventaire de l'état des sols	**Non**	–

BDES – inventaire de l'état des sols – échelle approx. 1/1.100 – parcelle en bleu – Nord en haut



Pêche : parcelle avec démarches de gestion des sols réalisées ou à prévoir. Lavande : informations strictement indicatives.

Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et

Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art.

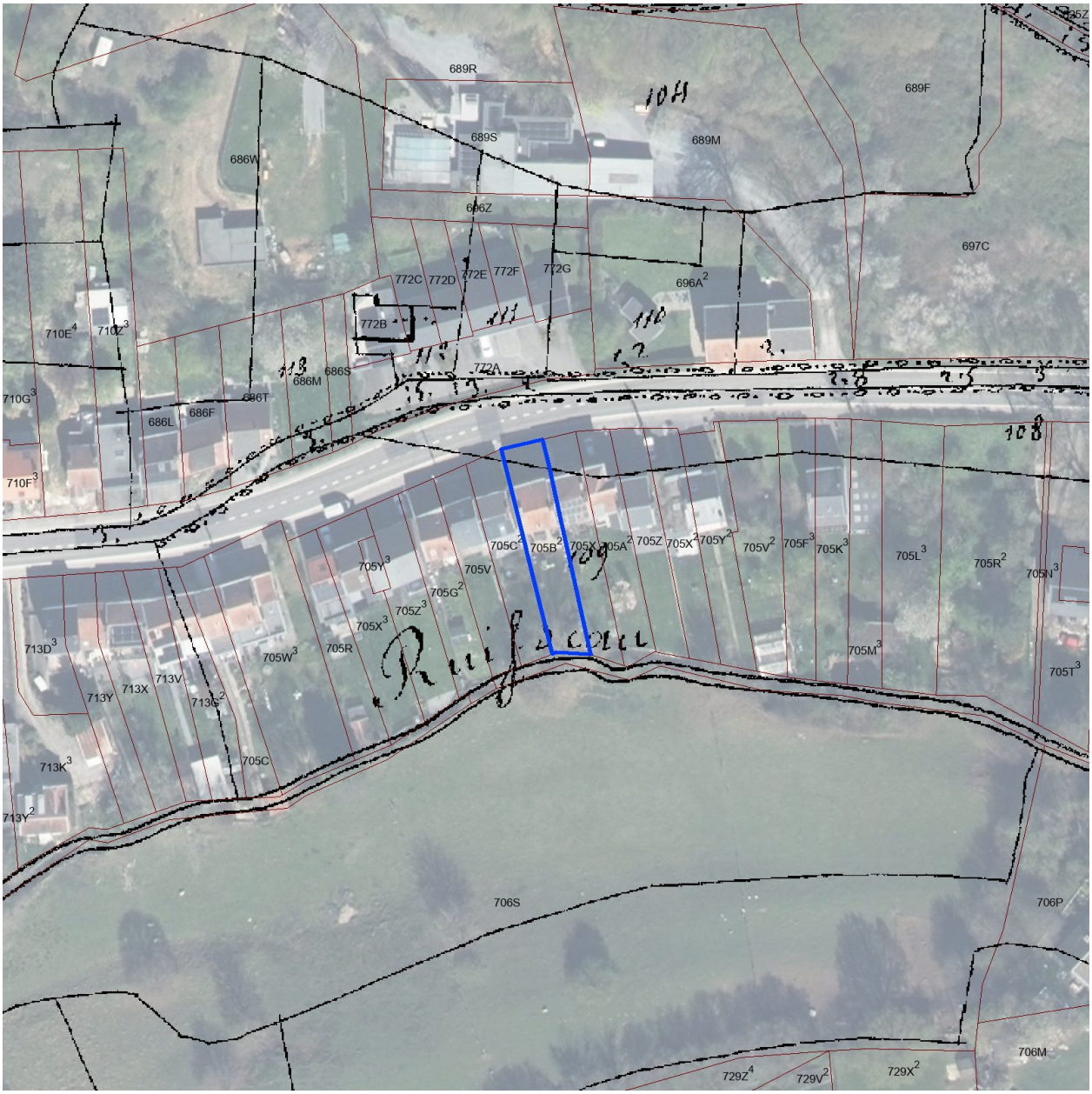
Source : SPW – WalOnMap (SOL_SOUS_SOL/BDES_INVENTAIRE) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 4 – Voirie vicinale

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Chemins / sentiers vicinaux – Atlas de 1841 (examen visuel)	**Non**	Aucun chemin ni sentier vicinal (double trait numéroté) ne traverse la parcelle. La parcelle longe au nord le chemin vicinal de 1841 correspondant à l'actuelle rue de Jalhay ; au sud, le double trait marqué « Ruisseau » est un cours d'eau et non une voirie vicinale. Les traits simples qui recoupent la parcelle correspondent au parcellaire de 1841. Calage approximatif ; confirmation auprès de la Ville de Verviers recommandée.
Modifications de l'Atlas des voiries vicinales	**Non**	–

Atlas des voiries vicinales 1841 (vue rapprochée) – échelle approx. 1/1.100 – parcelle en bleu – Nord en haut

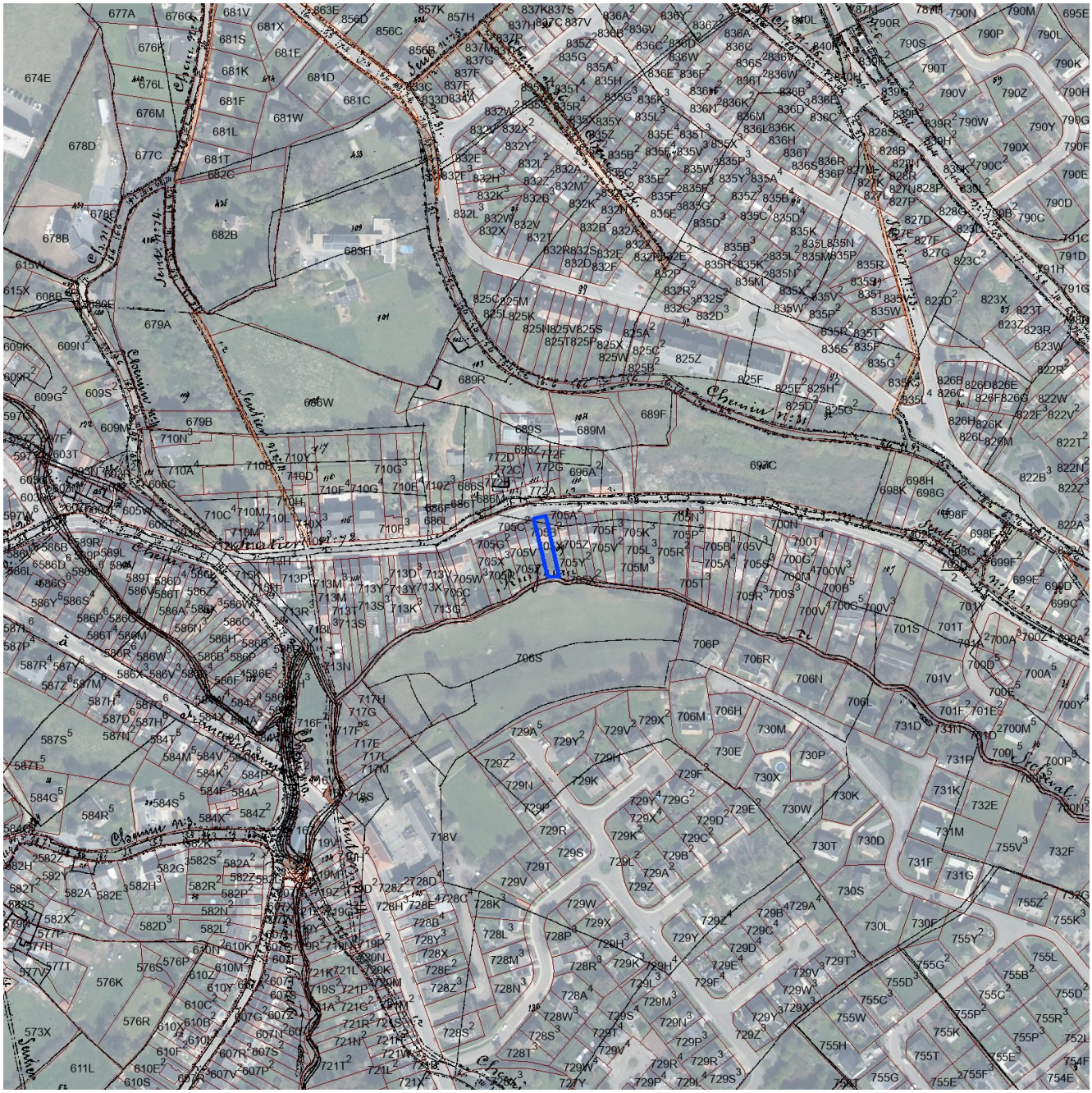


Traits noirs : plan primitif de 1841. Les chemins vicinaux sont dessinés en double trait et numérotés (« Chemin n° … », « Sentier n° … »).

Emprise des modifications

Source : SPW – WalOnMap (PLAN_REGLEMENT/ATLAS_VV_MODIF) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Atlas des voiries vicinales 1841 (vue de situation) – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



Vue élargie pour repérer les chemins et sentiers numérotés à proximité.

Emprise des modifications

Source : SPW – WalOnMap (PLAN_REGLEMENT/ATLAS_VV_MODIF) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 5 – Agriculture

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Parcellaire agricole anonyme (dernière campagne)	**Non**	–

Parcellaire agricole anonyme – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



Contour

Source : SPW – WalOnMap (AGRICULTURE/SIGEC_PARC_AGRI_ANON) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 6 – Patrimoine

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Biens classés et zones de protection	**Non**	–
Patrimoine exceptionnel	**Non**	–
Inventaire régional du patrimoine (IPIC)	**Non**	–

Patrimoine (biens classés. zones de protection. IPIC) – échelle approx. 1/1.100 – parcelle en bleu – Nord en haut



Biens classés, zones de protection, patrimoine exceptionnel et IPIC.

- Monuments classés
- Sites classés
- Ensembles architecturaux classés
- Sites archéologiques classés
- Zones de protection

Source : SPW – WalOnMap (AMENAGEMENT_TERRITOIRE/BC_PAT) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 7 – Urbanisme

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Permis de lotir / d'urbanisation	**Non**	–
Schéma d'orientation local (SOL / ex-PCA)	**Non**	–
Guide communal d'urbanisme / anciens règlements	**OUI**	Guide communal d'urbanisme sur les enseignes et les dispositifs de publicités et d'affichage – PROJET_GCU – 21/12/2020 [doc] Règlement relatif à la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse – 09/06/1987 [doc] Règlement communal sur la publicité visuelle – 09/10/1984 [doc]
Site à réaménager (SAR)	**Non**	–
Périmètre de rénovation urbaine	**Non**	–
Périmètre de revitalisation urbaine	**Non**	–

Urbanisme (lotissements / permis d'urbanisation) – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



Lotissements / permis d'urbanisation, SOL, SAR et rénovation urbaine.

- Accord (avant 1962)
- Permis (après 1962)
- Permis d'urbanisation
- Valeur de RUE
- Renonciation partielle
- Péremption partielle
- Péremption présumée partielle
- Annulation partielle
- Pas ou plus en vigueur

Source : SPW – WalOnMap (AMENAGEMENT_TERRITOIRE/LOT) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 8 – Sous-sol et risques

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Contraintes karstiques	**Non**	–
Carrières souterraines, puits de mines, minières, karst (consultation sous-sol)	**Non**	–
Risques d'éboulement / versants > 30°	**Non**	–
Zones de prévention / surveillance de captages	**Non**	–

Sous-sol (karst. puits de mines. carrières) – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



Consultation du sous-sol, contraintes karstiques, captages, risques d'éboulement.

- Présence de carrières souterraines
- Présence de puits de mines
- Présence potentielle d'anciens puits de mines
- Présence de minières de fer
- Présence de karst

Source : SPW – WalOnMap (SOL_SOUS_SOL/CONSULT_SSOL) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.

Fiche 9 – Nature – Natura 2000

Rue de Jalhay 90, 4801 Stembert – Verviers 4e div. (Stembert), section A, n° 705 B 2 (CaPaKey 63074A0705/00B002)

Donnée vérifiée	Résultat	Détail
Natura 2000 – site	**Non**	–
Natura 2000 – unité de gestion	**Non**	–

Natura 2000 – échelle approx. 1/3.900 – parcelle en bleu – Nord en haut



- UG 01 : milieux aquatiques
- UG 02 : milieux ouverts prioritaires
- UG 03 : prairies d'habitats d'espèces
- UG 04 : bandes extensives
- UG 05 : prairies de liaison
- UG 06 : forêts prioritaires
- UG 07 : forêts prioritaires alluviales
- UG 08 : forêts indigènes de grand intérêt biologique
- UG 09 : forêts habitat d'espèces
- UG 10 : forêts non indigènes de liaison

Source : SPW – WalOnMap (FAUNE_FLORE/NATURA2000) ; SPF Finances – CadGIS. Consultation du 02/11/2026.