

HUPPERTS IMMOBILIERE
Route de la Ferme Modèle, 98
4800 VERVIERS

Service Urbanisme / aménagement du territoire

Agent traitant : **David DEFOURNY**

Tél. Direct : 087/33.93.26

E-mail : david.defourny@theux.be

Nos réfs. : S13320

Nos réfs. :

CDN : 877.5



IM0012491000010944

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 13 juin 2023

relative à des biens sis à THEUX, Rue Filanneux (pâtures)
 cadastrés 2ème division, section C n° 124A et 127G

et appartenant à [REDACTED]

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99, D.IV.100 et
D.IV.105 du Code du Développement Territorial.

Les biens en cause sont situés en zone d'habitat à caractère rural (art. D.II.25) 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.

À notre connaissance et en l'absence de l'historique de propriété, les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâti ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans.

Suite à une visite effectuée sur place le 20 juin 2023, il apparaît que les biens ne comportent pas d'infraction en vertu de l'art. D.VII.1, §1, 1, 2^o ou 7^o du Code du Développement Territorial. Le présent avis ne constitue pas la déclaration visée à l'article D.IV. 73 du CoDT.

Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur les biens 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 préemption des permis.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de location.

Les biens n'ont pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

Les biens ne sont pas situés dans les limites d'un plan d'expropriation.

Les biens ne sont pas situés dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Les biens ne sont pas situés dans un périmètre de site d'activité économique désaffecté.

Les biens ne sont pas situés dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1.

Les biens ne sont pas situés dans un périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7.

Les biens ne sont pas situés dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9.

Les biens ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13.

Les biens ne sont pas situés dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14.

Les biens ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine.

Les biens ne sont pas classés en application de l'article 196 du Code wallon du Patrimoine.

Les biens ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du Patrimoine.

Les biens ne sont pas localisés dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du Patrimoine.

Les biens ne sont pas situés dans une zone humide d'intérêt biologique ou ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4.

Les biens ne sont pas situés 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.

Les biens ne sont pas situés 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.

Les biens ne sont pas situés dans une zone à contraintes karstiques.

Le bien cadastré 2C127G est situé dans une zone à risque moyen, 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. Ce bien est également traversé par un axe de ruissellement concentré.

La « circulaire inondation » du 23 décembre 2021 est entrée en vigueur depuis le 1^{er} 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.

Les biens ne sont pas situés 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.

Les biens sont situés dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'un assainissement autonome.

Nous vous rappelons que depuis le 01.06.2010, un certificat PEB (performance énergétique des bâtiments) est requis pour toute vente de maisons unifamiliales.

22 JUIN 2023

Le bien cadastré 2C127G bénéficie d'un accès à une voirie régionale équipée en eau, électricité, téléphonie et télédistribution, pourvue d'un revêtement solide hydrocarboné et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Cette voirie régionale fait l'objet d'un plan d'alignement adopté par l'A.R. du 20/04/1964. Le bien cadastré 2C124A est enclavé.

Nous vous renvoyons auprès de chez ORES – Service des Impétrants, rue Jean Koch, 6 à 4800 Lambermont afin de vérifier si les biens concernés bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en électricité.

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.

Nous vous renvoyons auprès du Service Technique de la Province de Liège, rue Darchis, 33 à 4000 Liège, afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour les biens concernés.

Le bien cadastré 2C127G étant situé en bordure de la route régionale n° 640b, nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, district de Verviers, afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement.

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme de cent quatre-vingt euros (**180 €**) sur le compte **IBAN BE93 0910 0045 0067** de la Recette communale dès réception de la présente.

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

Par ordonnance :

*P. DELTOUR
Directrice générale*



COPIE

*P. LEMARCHAND
Bourgmestre*