

Notaire Amélie FASSIN
Avenue Reine Astrid, 238
4900 SPA

Service Urbanisme / aménagement du territoire

Agent traitant : David DEFOURNY

Tél. Direct : 087/53.93.26

E-mail : david.defourny@theux.be

Nos réfs. : S12089

Vos réfs. : AF/BREDO TUMSON

CDN : 877.5



IMIO012491000009978

Maître,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 13 février 2023 relative à un bien sis à **THEUX, Chaussée de Spa n° 127/129** cadastré **1ère division, section C n° 1427C** et appartenant à **M. Raymond BREDO et Mme Patricia TUMSON** 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.

Le bien en cause est situé en **zone d'espaces verts (art. D.II.38)** 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 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.

Le bien en cause a fait l'objet du **permis d'urbanisme n° A2870 délivré le 8/02/2010 à la société LG CREA CONCEPT pour la transformation d'un immeuble en 4 logements et la construction d'un car-port.**

À notre connaissance, il a été constaté la présence d'un bardage en bois sur la façade à rue. La couleur de cet aménagement n'est pas conforme au permis d'urbanisme n° A2870 délivré le 08/02/2010. Vu l'article R.IV.1-1.A.4 du Code du Développement Territorial, une demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte est nécessaire pour régulariser la situation.

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 a fait l'objet de la déclaration d'environnement de classe 3 délivrée à la SPRL LG CREA CONCEPT pour une unité d'épuration individuelle ≤ à 20 EH, valable jusqu'au 16/10/2019. Cette déclaration doit être renouvelée.

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 n'est pas localisé 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.

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.

Le bien est 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 proximité du cours d'eau « **Le Wayai** » de 1ère catégorie.

Le bien n'est pas 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 « 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.

Le bien est situé dans une zone de prévention éloignée 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 la route régionale n° 62, par la ligne de chemin de fer Pepinster-Spa et par une ligne à haute tension aérienne.

Le bien est situé 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.

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie régionale équipée en eau, électricité, téléphonie, télédistribution et gaz, pourvue d'un revêtement solide hydrocarboné 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.

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 le bien concerné.

Le bien étant situé en bordure de la route régionale n° 62, 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'agrérer, Maître, l'assurance de nos salutations distinguées.

Par ordonnance :

P. DELTOUR
Directrice générale



P. LEMARCHAND
Bourgmestre



PAYÉ

Le **21 MARS 2023**

Par ... *CBC*