



The original

VILLE DE SPA
Service Urbanisme

Agent Traitant : Christine NOIRHOMME

V. Réf. :/

N. Réf. : SPA/2024/RU/110

HUPPERTS IMMOBILIÈRE
Route de la Ferme Modèle n°98
4800 VERVIERS

INFORMATIONS NOTARIALES

Articles D.IV.99, D.IV.100, D.IV.105 et R.IV.105-1 du CoDT

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande d'informations notariales datée et réceptionnée en date du 25 avril 2024 relative à un bien sis à 4900 Spa, rue Brixhe n°15 cadastré section G n°293 C

nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial (CoDT) entré en vigueur le 1^{er} juin 2017 :

Le bien en cause :

1. est situé au plan de secteur de VERVIERS – EUPEN adopté par Arrêté du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité, en :

- zone d'habitat,
- zone d'habitat à caractère rural,
- zone de services publics et d'équipements communautaires,
- zone de loisirs,
- zone d'activité économique mixte,
- zone d'activité économique industrielle,
- zone d'activité économique spécifique,
- zone d'aménagement communal concerté à caractère économique,
- zone de dépendances d'extraction,
- zone d'enjeu régional,
- zone d'enjeu communal,
- zone agricole,
- zone forestière,
- zone d'espaces verts,
- zone naturelle,
- zone de parc,
- zone d'extraction;
- zone d'aménagement communal concerté ;

2. est situé dans un périmètre _____ en zone _____ au projet de révision du plan de secteur de VERVIERS – EUPEN adopté par Arrêté du 23 janvier 1979 ;

3. est situé dans le périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme déterminé par A.M. du 18 décembre 2007 (M.B. du 21 janvier 2008), plus communément appelée « Centre Ancien Protégé » ;

4. est répertorié comme immeuble de grande valeur à l'Atlas Architectural des Centres Anciens Protégés dressé et mis à jour par l'Exécutif de la Région Wallonne ;
5. est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique ;
6. est situé dans un périmètre d'intérêt paysager ;
7. est situé dans un périmètre de liaison écologique ;
8. est situé dans un périmètre de point de vue remarquable ;
9. est situé dans un périmètre d'extension de zones d'extraction ;
10. est situé en périmètre de réservation ;
11. fait l'objet d'une procédure de classement ;
12. est situé dans la zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du Patrimoine suivante :
13. est classé par _____ (article 196 du Code wallon du Patrimoine) ;
14. fait l'objet d'une inscription sur une liste de sauvegarde et est inscrit sur une telle liste (article 193 du Code wallon du Patrimoine) ;
15. est situé dans le périmètre du bien « Les Grandes Villes d'Eaux d'Europe » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;
16. est situé dans le périmètre de la zone tampon « Les Grandes Villes d'Eaux d'Europe » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ;
17. est repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (I.P.I.C.) (article 192 du Code wallon du Patrimoine) :
_____ Fiche n°_____ ;
18. est repris à l'Atlas des sites archéologiques de la Région Wallonne (article 233 du Code wallon du Patrimoine, pour plus d'informations quant aux sites archéologiques, veuillez vous adresser au Service Public de Wallonie, DGO4, Direction de l'Archéologie) ;
19. recense un arbre un arbuste une haie remarquables(s) repris sur la liste des arbres, arbustes et haies remarquables de Wallonie A.M. du 26 janvier 2022 (M.B. du 15 avril 2022) ;
20. est situé en zone _____ au projet de schéma de développement pluricommunal _____ adopté par _____ du _____ et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
21. est situé en zone _____ au schéma de développement pluricommunal adopté par _____ du _____ et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
22. est situé en zone _____ au projet de schéma de développement communal _____ adopté par _____ du _____ et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
23. est situé en zone _____ au schéma de développement communal adopté par _____ du _____ et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
24. est situé en zone _____ au projet de schéma d'orientation local _____ adopté par _____ du _____ et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
25. est situé dans le périmètre du schéma d'orientation local

- Schéma d'orientation local dit de « Mambaye - Hœtaisart » adopté par décision du Conseil communal de Spa du 14 octobre 2021, approuvée par arrêté ministériel du 3 janvier 2022 (M.B. du 2 février 2022), entré en vigueur le 23 janvier 2022, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- Schéma directeur adopté par le Conseil communal du 9 novembre 1979, approuvé par décision du Fonctionnaire délégué en date du 7 janvier 1980, devenu schéma d'orientation local dit « Zone d'extension d'habitat de la Havette - Partie est » ;
26. est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application du guide régional d'urbanisme (GRU) reprenant les prescriptions suivantes :
- règlement général sur les bâties applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (RGBZPU, plus communément appelé « Centre Ancien Protégé ») – Articles 393 à 403 du Guide régional d'urbanisme,
- règlement général sur les bâties relativement 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 (PMR) – Articles 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme,
- règlement général sur les bâties en site rural (RGBSR) – Articles 417 à 430 (excepté l'article 428) du Guide régional d'urbanisme,
- règlement général d'urbanisme relativement aux enseignes et aux dispositifs de publicité - Articles 431 à 442 du Guide régional d'urbanisme,
- règlement d'urbanisme sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège - Bierset et de Charleroi - Bruxelles - Articles 442/1 à 442/3 du Guide régional d'urbanisme ;
27. est situé en zone _____ au projet de Guide communal d'urbanisme _____ adopté par _____ du _____ et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
28. est soumis à l'application du guide communal d'urbanisme en matière d'enseignes, de dispositifs de publicité, d'autres modes d'affichage ou de publicité, en matière d'aménagement de terrasses ho.re.ca. et de façades commerciales et de services, adopté par décision du Conseil communal du 14 novembre 2008, approuvée par arrêté ministériel du 9 mars 2009 (M.B. du 13 mai 2009) et entré en vigueur le 29 mai 2009 ;
29. est soumis au droit de préemption arrêté par _____ du _____ ; le(s) bénéficiaire(s) du droit de préemption est(sont) : _____ ;
30. est repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par _____ du _____ ; le pouvoir expropriant est : _____ ;
31. est situé dans un des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT ;
32. est situé, au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols et conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2018 (M.B. du 29 mars 2019) entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019 (<https://sol.environnement.wallonie.be/bdes.html>) :
- en zone « bleu lavande » (Parcelle(s) concernée(s) par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret)).
 - en zone « pêche » (Parcelle(s) pour laquelle (lesquelles) des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret)).
33. se rapporte à un bien immobilier visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature :
- dans ou à proximité (moins de 100 mètres) du site Natura 2000 « Bois de la Géronstère » BE33031 A.G.W. du 23 janvier 2014, publié au M.B. le 25 mars 2014,
- dans ou à proximité (moins de 100 mètres) du site Natura 2000 « Bois de Staneux » BE33067 A.G.W. du 23 janvier 2014, publié au M.B. le 7 avril 2014,
- dans ou à proximité (moins de 100 mètres) du site Natura 2000 « Fagnes de Malchamps et de Stoumont » BE33032 A.G.W. du 23 janvier 2014, publié au M.B. le 25 mars 2014,
- d'une réserve naturelle domaniale,
- d'une réserve naturelle agréée,
- d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique,

- d'une zone humide d'intérêt biologique ;
 d'une réserve forestière ;
34. est exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
35. est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;
36. est situé au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre (P.A.S.H., cfr <http://www.spge.be>), en zone d'assainissement :
 collectif : égouttage existant,
 égouttage futur prévu,
 autonome : périmètre reconnu,
 zone non-urbanisable au plan de secteur,
 transitoire ;

Dans le cas de l'existence d'un réseau d'égout public (eaux usées) sur le domaine public le plus proche de la propriété, l'obligation suivante est d'application :

Si le bâtiment n'est pas raccordé au réseau d'égouttage public, directement ou indirectement via un réseau d'ordre privé, le nouveau propriétaire doit introduire une demande de raccordement à la commune. Le nouveau propriétaire réalisera ou fera réaliser ce travail de raccordement au plus vite, et dans tous les cas, dans le courant de l'année suivant la date d'achat du bâtiment.

37. est situé, au sens de l'Arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement des zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'Administration communale de SPA, de la Sa SPA MONOPOLE et de la Sa EXIRUS, sis sur le territoire des communes de Spa, de Theux, de Jalhay et de Stoumont, en zone :
 de prise d'eau (zone I),
 de prévention rapprochée (zone IIa),
 de prévention éloignée (zone IIb),
 de surveillance (zone III) ;
38. jouxte/est à proximité d'un cours d'eau non navigable de 1^{ère} catégorie dont le gestionnaire du cours d'eau est le Service Public de Wallonie Environnement Département du Développement, de la Ruralité, des Cours d'eau et du Bien-être animal Direction des Cours d'eau non navigables (Montagne Sainte Walburge n° 4c à 4000 LIEGE) ;
39. jouxte/est à proximité d'un cours d'eau non navigable de 2^{ème} catégorie dont le gestionnaire du cours d'eau est la Province de Liège Direction générale des Infrastructures et du Développement Durable Service des Cours d'eau (Rue Ernest Solvay n° 11 à 4000 LIEGE) ;
40. jouxte/est à proximité d'un cours d'eau non navigable de 3^{ème} catégorie dont le gestionnaire du cours d'eau est la Ville de Spa (Rue de l'Hôtel de Ville n° 44 à 4900 SPA) ;
41. jouxte/est à proximité d'un cours d'eau non navigable non classé dont le gestionnaire du cours d'eau est le propriétaire du bien ;
42. étant situé le long ou sur un cours d'eau non navigable de 2^{ème} catégorie, 3^{ème} catégorie ou non classé, le Décret du 4 octobre 2018 « Décret modifiant divers textes, en ce qui concerne les cours d'eau » (M.B. du 5 décembre 2018), entré en vigueur le 15 décembre 2018 et inséré dans le Code de l'Eau, est d'application. En conséquence et pour la bonne règle, nous vous rappelons qu'en vertu de la législation :
- tous les travaux modifiant le lit ou le tracé du cours d'eau et/ou les ouvrages d'art y établis (passerelle, canalisation, modification des berges, construction ...) nécessitent l'autorisation préalable du gestionnaire dans les formes légales en vigueur ;
 - l'entretien de ces ouvrages incombe à leur propriétaire ;
 - il est interdit de dégrader ou d'affaiblir, de quelque manière que ce soit, les berges et les digues d'un cours d'eau ;
 - toute construction de mur ou de bâtiment ; tous remblais de terres, dépôts de bois, de fumier ou de tous autres matériaux ou produits ; toute plantation d'arbres en bordure du cours d'eau sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente ;

- les riverains sont tenus de livrer passage aux agents de l'administration, aux ouvriers, aux engins nécessaires pour l'exécution des travaux et autres personnes chargées de l'exécution de travaux ou d'études à réaliser sur le cours d'eau.
43. est situé dans une zone à risque d'aléa faible moyen élevé , au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon en date du 4 mars 2021 (M.B. du 24 mars 2021) ;
44. bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
45. est situé le long d'une voirie communale;
46. est, à notre connaissance, frappé d'un alignement (zone de non aedificandi) résultant de normes techniques routières ();
47. n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
48. a fait l'objet du permis de lotir ou d'urbanisation, délivré après le 1^{er} janvier 1977, suivant :
Lotissement autorisé le portant sur la création de lot(s);
Ce permis a été modifié par la (les) modification(s) de permis suivante(s):
49. n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
50. a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 :
• Permis d'urbanisme délivré, en date du , en vue de ,
51. n'a fait l'objet d'aucune déclaration urbanistique préalable ;
52. a fait l'objet de la (des) déclaration(s) urbanistique(s) préalable(s) suivante(s) :
• Déclaration urbanistique délivrée, en date du , en vue de ,
53. n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme de constructions groupées délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
54. a fait l'objet du permis d'urbanisme de constructions groupées suivant délivré après le 1^{er} janvier 1977 :
• Permis d'urbanisme délivré, en date du , en vue de ,
55. n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
56. a fait l'objet du (des) certificat(s) d'urbanisme suivant(s) :
• Certificat d'urbanisme n° délivré, en date du , en vue de ,
57. n'a fait l'objet d'aucun certificat/procès-verbal de réunions de patrimoine ;
58. a fait l'objet du certificat de patrimoine/procès verbal de réunions de patrimoine suivant :
• Certificat de patrimoine délivré, en date du , en vue de ,
59. n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement ;
60. a fait l'objet du (des) permis d'environnement suivant(s) :
• Permis d'environnement délivré, en date du , en vue de ,
61. n'a fait l'objet d'aucun permis d'exploiter ;
62. a fait l'objet du (des) permis d'exploiter suivant(s) :
• Permis d'exploiter délivré, en date du , ayant échéance le , en vue de ,
63. n'a fait l'objet d'aucun permis unique ;

64. a fait l'objet du (des) permis unique(s) suivant(s) :

- Permis unique délivré, en date du _____, en vue de _____,

65. n'a fait l'objet d'aucun permis intégré ;

66. a fait l'objet du (des) permis intégré(s) suivant(s) :

- Permis intégré délivré, en date du _____, en vue de _____,

67. n'a fait l'objet d'aucun permis de location ; → Données non vérifiables actuellement

Cependant, celui-ci est nécessaire et devra être introduit pour permettre la location du logement.

68. a fait l'objet du (des) permis de location suivant(s) :

- Permis de location délivré, en date du _____, en vue de _____,

69. Un dossier salubrité est ouvert au sein de notre Administration. Notre service Sécurité Logement se tient à votre disposition pour toute information. → Données non vérifiables actuellement

70. conformément à l'article D.IV.102 du CoDT relatif aux cas de division d'un bien qui ne fait pas l'objet d'une demande de permis d'urbanisation et dont tout ou partie des lots à former sont destinés en tout ou en partie à l'habitation, les observations du Collège communal ou du Fonctionnaire délégué sont les suivantes :
→ Données non vérifiables actuellement ;

71. conformément à l'article D.IV.99 4° du CoDT, nous vous informons que le ou les cédants n'ont pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, §1^{er}, 1^o, 2^o ou 7^o ;

Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 du CoDT (à savoir 30 jours), les renseignements prévus à l'article D.IV.97 7^o relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, d'électricité et de gaz doivent être sollicités directement auprès des sociétés distributrices concernées :

- Eau : Société Wallonne Des Eaux (S.W.D.E.), Succursale de Vesdre-Amblève n° 42, 2^{ème} avenue au Parc industriel des Hauts Sarts à 4040 HERSTAL (087/87.87.87),
- Electricité : Intermosane, rue Jean Koch n° 6 à 4800 VERVIERS (087/78.78.78),
- Gaz : RESA distribution gaz, rue Sainte-Marie n° 11 à 4000 LIEGE (04/254.46.00).

Pour votre parfaite information, vous pouvez contacter/consulter :

- ✓ le site internet de l'Asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites Asbl) www.klim-cicc.be mettant à votre disposition des informations sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne (principalement sous et sur le domaine public),
- ✓ la Sa SPA MONOPOLE / groupe SPADEL pouvant vous informer sur les canalisations relatives à l'exploitation des eaux de Spa,
- ✓ le service des Travaux de la Ville de Spa concernant l'égouttage public.

La présente ne garantit pas que la situation de fait du bien a reçu les autorisations nécessaires en regard :

- du Code du Développement Territorial (CoDT) (e.a. : création de logements, transformations, extensions,...),
- du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.) partiellement abrogé,
- du Code de l'environnement ;
- du Code wallon du logement et de l'habitat durable ;
- de toutes autres lois ou règlements s'appliquant au bien.

La présente ne garantit pas non plus que la situation de fait du bien est conforme aux différentes autorisations renseignées ci-dessus.

Pour rappel, conformément à l'article D.IV.99 du CoDT, chacun des actes doit comporter en outre l'information :

1. qu'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,
2. qu'il existe des règles relatives à la préemption des permis,
3. que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements aux candidats acquéreurs.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur les Notaires, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur général,

Pour le Collège :



La Bourgmestre,

Par délégation,
W.M. KUO
Echevin de l'Urbanisme