

INFORMATIONS NOTARIALES

Art.D.IV.99, 100 et 105 / Art.R.IV.105-1

Réf. Not2025/42105

V.Réf.:

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date du 06/03/2025 relative à un bien sis à 4820 Dison, rue de la Grappe 49 , cadastré division 1 section B n°29D, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99 du Code du Développement Territorial dont nous disposons pour ce bien :

Le bien en cause :

1° se trouve en **zone d'habitat et le long du tracé d'une route de liaison** au plan de secteur de Eupen-Verviers, adopté par l'Arrêté Royal du 23/01/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Prescriptions applicables sur le bien (articles D.II.24 et suivants du Code précité) :

Art. D.II.24. De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

2° **est soumis**, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :

- Règlement général sur les bâtisses relatif 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 ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

3° ~~est situé en... au regard du projet de plan de secteur adopté par... du... ;~~

4° est situé :

- ~~• enau regard d'un schéma de développement pluricommunal,~~
- ~~• enau regard d'un schéma de développement communal;~~
- dans le périmètre du Rapport urbanistique et environnemental « Grappe-Pisseroule » approuvé par Arrêté ministériel du 24/11/2016, entré en vigueur le 08/01/2017, ayant acquis valeur de schéma d'orientation local par l'entrée en vigueur du Code du développement territorial et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- ~~• enau regard d'un projet de schéma de développement pluricommunal~~
- ~~• enau regard d'un projet de schéma de développement communal~~
- ~~• enau regard d'un projet de schéma d'orientation local~~
- ~~• enau regard d'un guide communal d'urbanisme~~
- ~~• enau regard d'un projet de guide communal d'urbanisme~~
- ~~• dans le périmètre d'un permis d'urbanisation~~

5° ~~est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;~~

6° est :

- a) ~~—situé dans un périmètre de site à réaménager~~
~~—situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale ;~~
~~—situé dans un périmètre de remembrement urbain ;~~
~~—situé dans un périmètre de revitalisation urbaine ;~~
~~—situé dans un périmètre de rénovation urbaine ;~~
visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
- situé dans une zone d'initiatives privilégiées de type 2 et 3 fixée par arrêté du Gouvernement wallon du 07/07/1994 ;
- b) ~~inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.19 du Code wallon du Patrimoine ;~~
- c) ~~classé en application des articles D.12 et suivants du Code wallon du Patrimoine ;~~
- d) ~~situé dans une zone de protection visée à l'article D.13 du Code wallon du Patrimoine ;~~
- e) localisé dans le périmètre de la carte du zonage archéologique visée à l'article D.60 du Code wallon du Patrimoine ;

7°a) concernant l'épuration des eaux usées :

- est situé en zone d'assainissement collectif du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Vesdre dans sa version informatique disponible sur le site internet de la SPGE au moment de la rédaction du présent courrier (plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) ;
- le bien est actuellement raccordé/raccordable à l'égout. Nous vous renvoyons vers le service des travaux si vous désirez plus de renseignements ;

b) concernant la voirie :

- le bien **bénéficie** d'un accès à une voirie, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;
- ~~— est bordé/traversé par la(les) voirie(s) communale(s) (Décret du 06/02/2014 relatif à la voirie communale, publié au Moniteur belge le 04/03/2014) et est situé le long d'un chemin de grande communication ;~~
- ~~- est situé dans un plan d'alignement ;~~
- **est situé** le long d'une voirie appartenant au SPW – Mobilité et Infrastructures – Directions des routes de Verviers ;

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article D.IV.52 du CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97.7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (SWDE, Parc industriel des Hauts-Sarts, 2ème avenue, 42 - 4040 Herstal et TECTEO, rue Louvrex, 95 - 4000 Liège).

8°a) concernant l'exposition à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que :

- ~~- **est situé** dans une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement concentré des eaux pluviales, au vu de la cartographie de l'aléa d'inondation adopté par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 (arrêté du Gouvernement wallon du 04/03/2021 adoptant les cartographies des risques d'inondation)~~
- ~~- **est situé** dans la zone vulnérable provisoire SEVESO autour du site « Petit » SEVESO Multitra sprl reprise dans la cartographie établie par la Région wallonne (zone basée sur une courbe provisoire de risque et sur une distance de 200 m) ;~~
- ~~- est repris en zone d'éboulement selon la cartographie établie par la Région wallonne ;~~
- ~~- un site karstique/une zone de formations carbonatées/une faille/une zone de minières de fer est repris(e) sur le bien selon la cartographie établie par la Région wallonne ;~~
- ~~- est grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux : la canalisation de gaz FLUXYS ;~~

- b)
- **est** situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;
 - **est** situé dans une réserve forestière ;
 - ~~— est situé dans le périmètre d'un site NATURA 2000 ;~~
 - **comporte** une cavité souterraine d'intérêt scientifique ;
 - **comporte** une zone humide d'intérêt biologique au sens de l'article D .IV.57, 2° à 4° ;

- comporte un(des) d'arbre(s) remarquable(s) : arbre n° repris dans la liste annexée à l'arrêté ministériel du 26/01/2022 approuvant la liste des arbres, arbustes et haies remarquables ;
- est situé dans une zone de haies remarquables n° reprise dans la liste annexée à l'arrêté ministériel du 26/01/2022 approuvant la liste des arbres, arbustes et haies remarquables;

9° ~~est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;~~

10° ~~est situé dans la zone A d'un plan de développement à long terme au sens de la loi du 18 juillet 1973 relative à la lutte contre le bruit ;~~

11° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 11 du décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols sont les suivantes : **néant.**

Pour rappel, conformément à l'article 31 du décret précité, lors de la cession de tout terrain, le cédant sollicite, conformément à l'article 17, pour chaque parcelle cadastrée ou non, un extrait conforme de la banque de données de l'état des sols et informe immédiatement le cessionnaire de son contenu.

12° ~~est situé en bordure d'un cours d'eau non navigable de catégorie II (ruisseau de Dison) ;~~

13° ~~est situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance déterminée par le Gouvernement wallon au sens du Code de l'Eau ;~~

14° ~~la conduite d'adduction d'eau Eupen Seraing est répertoriée sur le bien~~

Selon les informations disponibles dans les bases de données communales :

15° fait l'objet d'un **arrêté d'insalubrité** par arrêté du Bourgmestre n°2019/09 en date du **09/04/2020** (améliorable inhabitable). A ce jour, l'arrêté n'est pas levé.

Pour rappel, l'absence d'arrêté(s) d'insalubrité(s) n'implique pas que le bien respecte les critères minimaux de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 aout 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er} 19° à 22° bis du Code wallon du Logement . Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

16° ~~fait l'objet d'une procédure judiciaire suite à la constatation d'une infraction en matière d'urbanisme ;~~

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.

17° Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir et/ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation 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 deux ans

18° Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'exploiter/d'environnement

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis unique

Le bien n'a fait l'objet d'aucune déclaration environnementale de classe 3

19° Divers :

- **Nous attirons votre attention sur le fait que le SPF Finances a intégré les données du Projet Informatique de Cartographie Continue (PICC) de la Région wallonne dans le plan cadastral officiel. Le PICC étant construit sur base d'images aériennes et de relevés topographiques, la présence d'un bâtiment sur le plan cadastral ne constitue aucunement une preuve de sa régularité urbanistique et/ou fiscale.**
- **Le bien est repris dans une zone complexe dans la cartographie des axes de ruissellement concentré et données associées (LIDAXES) établie par la Région wallonne.**

Nous n'avons pas connaissance d'autres mesures qui limiteraient le propriétaire dans ses droits ou obligations ou qui l'obligeraient à demander un avis ou une décision préalablement à certaines actions. Nous vous invitons à consulter les actes notariés antérieurs et l'enregistrement relatif à ce bien car nous n'en disposons pas.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Dison, le 9 avril 2025

Par ordonnance,

La Directrice générale,



M. RIGAUX



La Bourgmestre,



V. BONNI