



Echevinat de l'Aménagement du territoire,  
de l'Urbanisme, de la Mobilité et du Logement

## Service de l'Urbanisme

### Informations notariales

pour un bien sis

Voie de l'Air Pur, 214 à 4052 Beaufays  
cadastré 2A246N- 246P- 246T

**Avis AN25312**

Agent traitant : Béatrice SMITS

En réponse à la demande d'information du 27 mai 2025 introduite par Maître François MATHONET, notaire à 4000 Liège réceptionnée en date du 02 juin 2025 relative au bien dont objet, le Collège communal adresse ci-après les informations visées à l'article D.IV.100 et D.IV.105 du Code du développement territorial.

Le bien en cause :

1. la parcelle cadastrée 2A246T est située en zone d'habitat à caractère rural pour 31/100ème et en zone d'aménagement communal concetté pour 69/100ème ; les parcelles cadastrées 2A246N – 2A246P sont situées en d'aménagement communal concerté au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26-XI-1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; les articles D.II.25 – D.II.42 précisent que :

*\* Art. D.II.25 La zone d'habitat à caractère rural.*

*La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.*

*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 de même que 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.*

*\* Art. D.II.42. la zone d'aménagement communal concerté.*

*§ 1<sup>er</sup>. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :*

*1° soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;*

*2° soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.*

*§ 2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.*

*A défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.*

*§ 3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre ;*

2. les parcelles ne sont pas concernées par un projet de révision du plan de secteur susmentionné;
3. les parcelles ne font l'objet d'aucune option particulière du schéma de développement territorial;
4. les parcelles sont soumises au guide régional d'urbanisme 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 (G.R.U., art. 414 sqq.), au règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (G.R.U., art. 431 sqq.) et au règlement régional en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (G.R.U., art. 530 sqq.);
5. les parcelles ne sont pas soumises au guide régional d'urbanisme sur les zones protégées en matière d'urbanisme (G.R.U., art. 393 sqq.), au règlement général sur les bâtisses en site rural (G.R.U., art. 417 sqq.) et au 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-Sud (G.R.U., art. 442/1 sqq.);
  6. les parcelles ne sont soumises à aucun guide communal d'urbanisme;
  7. la parcelle cadastrée 2A246T est située en zone de noyau de Beaufays pour 31/100ème et en zone d'espace résidentiel pour 69/100ème surmontée d'une zone d'aménagement communal concerté au schéma de développement communal totalement révisé et définitivement adopté par le Conseil communal en date du 25 octobre 2023 et entré en vigueur le 6 mars 2024;
  8. les parcelles cadastrées 2A246N – 2A246P sont situées en zone de loisirs surmontées d'une zone d'aménagement communal concerté au schéma de développement communal totalement révisé et définitivement adopté par le Conseil communal en date du 25 octobre 2023 et entré en vigueur le 6 mars 2024;
  9. les parcelles cadastrées 2A246N – 2A246P sont situées dans le périmètre du schéma d'orientation local dit "ZACC la CHAWRESSE" , anciennement plan communal d'aménagement ou rapport urbanistique environnemental, approuvé par Arrêté royal en date du 13 août 2014 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
  10. les parcelles ne sont pas concernées par un projet de révision du schéma d'orientation local susmentionné;
  11. les parcelles n'ont fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation en vigueur ;
  12. les parcelles n'ont fait l'objet d'aucun avis préalable datant de moins de cinq ans;
  13. les parcelles ont fait l'objet de deux permis de bâtir ou d'urbanisme, le premier référencé 78/0058 pour un patio, terrasse et deux salles de bains délivré en date du 08-VI-1978, le deuxième référencé 97/3877 pour l'extension de l'habitation délivré en date du 26-V-1997;
  14. A priori le bien est unifamilial. Dans le cas où le bien comporterait plusieurs logements, il est rappelé que :
    - Les logements créés avant le 20/08/1994 (art. 192,6° du CWATUP) sont dispensés de permis d'urbanisme.
    - Les logements créés au-delà de cette date doivent être couverts par un permis d'urbanisme.
    - En l'absence de permis d'urbanisme, il appartient au Notaire d'avoir des éléments pouvant prouver que les éventuels logements ont été créés avant le 20/08/1994. Si tel n'est pas le cas, ils ne pourraient être considérés comme régulier;
  15. les parcelles n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement classe 3;
  16. les parcelles n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n° 1/2 datant de moins de deux ans;
  17. les parcelles n'ont fait l'objet d'aucun certificat de performance énergétique;
  18. les parcelles ne sont pas concernées, à notre connaissance et à la date de la présente, par des actes et travaux constitutifs d'une infraction et n'ont pas fait l'objet de l'établissement d'un constat d'infraction;
  19. les parcelles ne sont pas reprises dans le plan relatif à l'habitat permanent;
  20. les parcelles ne font l'objet d'aucune opération de remembrement des terres;
  21. les parcelles ne sont pas situées dans les limites d'un plan d'expropriation;
  22. les parcelles ne sont pas situées dans un périmètre d'application du droit de préemption;
  23. les parcelles ne font l'objet d'aucune ordonnance d'insalubrité;
  24. les parcelles ne font l'objet d'aucun arrêté d'inhabitabilité;
  25. les parcelles n'ont fait l'objet d'aucun arrêté de démolition;
  26. les parcelles ne sont pas situées dans le périmètre du site à réaménager;
  27. les parcelles ne sont pas situées dans un périmètre de revitalisation urbaine;
  28. les parcelles ne sont pas situées dans un périmètre de rénovation urbaine;
  29. les parcelles ne sont pas incluses dans le périmètre de la zone de surveillance pour la protection de la nappe aquifère thermominérale de Chaudfontaine ;
  30. les parcelles ne sont pas situées dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau;

31. les parcelles ne font pas l'objet des dispositions particulières dans le cadre du décret du 05 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, la banque de données au sens de l'article 10 dudit décret n'étant pas constituée;
32. les parcelles sont exposées à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa d'inondation au sens de l'art. 53 du Code de l'Eau, et le risque sismique;
33. les parcelles sont reprises en zone d'aléa d'inondation nul au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du bassin hydrographique de l'Ourthe adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 04-III-2021;
34. les parcelles ne sont pas situées dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
35. les parcelles ne sont pas situées à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages;
36. les parcelles ne sont pas classées;
37. les parcelles ne sont pas inscrites sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, ni classées en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine, situées dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du patrimoine ou localisées dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;
38. les parcelles ne sont pas situées dans la région de langue allemande et ne font pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
39. les parcelles sont situées dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre, il sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles, étant situé en zone d'assainissement collectif, mais en l'absence d'un réseau d'égouts;
40. les parcelles bénéficient d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;
41. les parcelles ne sont soumises à aucun plan d'alignement approuvé par arrêté royal ou arrêté du Régent du Royaume;
42. nous souhaitons également vous signaler que :
  - les parcelles cadastrées 2A246N – 2A246P sont traversées par un axe de ruissellement concentré;
  - les parcelles cadastrées 2A246N – 2A246P sont situées à proximité d'un axe de ruissellement concentré.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Chaudfontaine dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales par l'article D.IV.52. du Co.D.T. et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

alignements de voirie :	S.P.W., avenue Blonden, 12 à 4000 Liège S.T.P., rue Darchis, 33 à 4000 Liège
équipement de collecte :	A.I.D.E., rue de la Digue, 25 à 4420 Saint-Nicolas
équipement en électricité :	RESA Électricité-VOO, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège ELIA, boulevard de l'Empereur, 20 à 1000 Bruxelles
équipement en gaz :	RESA.Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 Liège FLUXYS s.a., avenue des Arts, 31 à 1040 Etterbeek
équipement en eau :	C.I.L.E., rue du Canal de l'Ourthe, 8 à 4031 Angleur S.W.D.E., parc ind. des Hauts-Sarts, 2e avenue, 40 à 4040 Herstal

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.

PAR LE COLLÈGE :

Le Directeur général,



Laurent GRAVA



Pour le Bourgmestre,  
L'Échevin délégué



Dominique VERLAINE