



12 MARS 2025

Fléron, le

Maître Renaud MOZIN
Notaire
Fosses Berger, 42
4877 OLNE

OBJET : Lettre de notaire – Annexe 16.

Maître MOZIN,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du 27/02/2025 relative à un bien sis rue Longue Hayoulle 11/28 à 4620 Fléron, cadastré Fléron section B n° 187 V et appartenant à nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

(1) (2) Le bien en cause :

1°	se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de LIÈGE adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (articles D.II.24 et suivants du Code);
2°	est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme, dont : - les articles 435 et suivants relatifs aux enseignes et dispositifs de publicité - les articles 414 et suivants relatifs à l'accès et usages des personnes à mobilité réduite;
3°	est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par du
4°	est situé en I.B.1 - Noyau urbain - zone en appui au centre urbain - habitat, repris dans un périmètre à faible risque de mouvement de terrain (pente <5%) et Aire n°2 - Noyau Urbain - Aire en appui au centre urbain au regard d'un schéma de développement communal adopté par le Conseil Communal en date du 21/06/2011, d'un guide communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon le 11/10/2011 ;
5°	est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le eas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);
6°	a) situé dans un périmètre 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 Code;
	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 suivant 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°	Bénéficie ou non d'un équipement d'épuration des eaux usées et d'un accès à une voirie équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
8°	est exposé à un risque naturel (aléa d'inondation par ruissellement – faible), au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
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.

(1) (2) Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :

- pour la parcelle concernée, il n'y a aucune donnée à l'Administration. Cela ne préjuge pas de l'absence de pollution conformément au Décret sol entré en vigueur le 1er janvier 2019 (zone blanche – www.bdes.wallonie.be).

(1) (2) Autres renseignements relatifs au bien :

11°	est frappé d'un Arrêté d'insalubrité OU d'un permis de location datant du [...] – Le futur acquéreur est invité à prendre contact avec le Service Logement Salubrité (tél. : 04/355.91.52) pour de plus amples informations;
12°	fait l'objet d'une possible infraction urbanistique. L'objet infractionnel Vous devez transmettre au service urbanisme (urbanisme@fleron.be) un reportage photographique, les dimensions de l'objet (hauteurs, longueurs, largeurs et reculs latéraux) et la preuve de la date de construction de celui-ci (factures ou photos datées) afin de vérifier la conformité au Code ;
13°	situé dans le rayon de 2000 m autour d'une entreprise type SEVESO (forges de Zeebrugge – fort d'Evegnée) ;
14°	est situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du SPW - Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction des risques industriels, géologique et miniers - Cellules sous-sol/géologique - Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes. Le bien est situé sur une zone de consultation en liaison avec les gisements et puits de mine;
15°	se trouve dans la zone de réservation de la liaison Cerexhe-Heuseux / Beaufays ;
16°	se trouve dans le périmètre de réservation de la conduite d'eau Béthane / Seraing. La conduite d'adduction Eupen – Seraing – Thiba (tracé d'une cinquantaine de km) véhicule, par gravité, les eaux traitées des stations de traitement de la Vesdre à Eupen et de la Gileppe à Stembert. Cette conduite impose une zone non-aedificandi de part et d'autre de l'axe de la conduite de 5m soit un total de 10m ;
17°	se trouve dans le périmètre de réservation de la liaison TGV enterrée ;
18°	Plan d'alignement : AR du 18/02/1964 est situé le long d'une voirie régionale et est à ce titre, éventuellement soumis aux prescriptions urbanistiques définies par le Service Public de Wallonie-Direction des Routes, avenue Blonden, 12-14 à 4000 LIÈGE ;
19°	se trouve sur la parcelle un arbre ou haie remarquable ;

Le bien en cause fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 :
- PU/1978/132A délivré le 12/06/1979 en vue de la construction d'un 5ème building ;
- PU/2004/64B délivré le 22/07/2004 en vue de la reconstruction partielle du pignon ;

Le bien en cause a fait l'objet d'une déclaration environnementale :
- DE/2015/218 en vue du maintien en exploitation d'un transformateur abaisseur de tension puissance 63Kva minimum. Echéance : 26/11/2025 ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un raccordement :
- CILE/2017/17 en vue de la rénovation du raccordement au réseau de distribution d'eau, le 19/10/2017 ;

Renseignements liés au P.A.S.H. (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Égout existant - zone d'assainissement collectif :
bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH).
En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (04/355.91.50). | <input type="checkbox"/> Zone d'assainissement autonome :
le bien est situé dans une zone faiblement habitée qui ne sera pas pourvue d'égout et qui fera l'objet d'une épuration individuelle; (cfr P.A.S.H.). |
| <input type="checkbox"/> Égout futur - zone d'assainissement collectif :
le bien sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles sous toute réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr P.A.S.H.) | <input type="checkbox"/> Aucun assainissement prévu :
est situé hors zone urbanisable ; (cfr P.A.S.H.). |

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code concernant le certificat d'urbanisme n°1 à transmettre aux Notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97., relatif à l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité.

Nous invitons donc les futurs acquéreurs à prendre contact avec :

- la CILE, rue Canal de l'Ourthe 8 à 4031 LIÈGE (Angleur) ;
- RESA Électricité et Gaz, rue Louvrex, 95 à 4000 LIÈGE ;
- BELGACOM, rue d'Harschamp, 17 à 4020 LIÈGE ;
- ELIA (Ligne Haute tension), Bd de l'Empereur, 20 à 1000 BRUXELLES ;
- FLUXYS, Avenue des Arts, n° 31 à 1040 Bruxelles.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Nous vous rappelons 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 ; qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation



