

Beff. 12/04/24

Urbanisme

Réf. Lettre : ED/N202400187

Elisabeth Dislaire, Employé d'administration
Tél. : 04/256.83.10
ville@herstal.be

Neonotaires
Notaires Associés
Rue Hoyoux, 87
4040 Herstal

Herstal, le 4 avril 2024

Messieurs,

Objet : Code du Développement Territorial. Informations notariales requises en vertu de l'article D.IV.99. Bien sis En Grande Foxhalle 2/4 à 4040 Herstal.

Vos références : 00-01-9474/001/GG/AG

1° Certificat d'urbanisme n°1 joint à la présente.

2°

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir – d'urbanisation.

Le bien en cause a fait l'objet du(des) permis d'urbanisme et du(des) permis uniques suivant(s):

- Permis d'urbanisme n°214/1998 relatif à la construction de sanitaires délivré le 30/11/1998
- Permis d'urbanisme n°316/2005 relatif à la transformation d'un bâtiment (salle de réunion) délivré le 22/05/2006
- Permis d'urbanisme n°017/1941 relatif au raccordement aux égouts délivré le 25/02/1941
- Permis d'urbanisme n°106/1948 relatif à la construction d'un garage en tôle délivré le 20/04/1948

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de deux ans.

3° Observation du Collège communal conformément à l'article D.IV.102 (division non soumise à permis d'urbanisme).

4° Selon les informations en notre possession 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°, 2° ou 7°.

Par ailleurs, le bien en cause :

- est situé le long d'une voirie dont le plan d'alignement a été approuvé par arrêté royal du 31/08/1891,
- est actuellement raccordable à l'égout,
- est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
 - 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,
 - relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité,
 - relatif à l'isolation thermique et ventilation des bâtiments.

Remarques :

Le bien est repris comme maison de commerce au cadastre mais suite au Permis d'Urbanisme n° 214/1998, l'ensemble du bien est destiné à un Centre Culturel et ne comporte plus de logement.

Nous vous informons que le Permis d'Urbanisme n°316/2005 autorise la construction d'une salle de réunion à l'étage.

Après vérification auprès du Registre National, nous constatons la présence d'un ménage domicilié au n°2 et un autre ménage domicilié au n°4.

Le réaménagement de deux logements dans l'immeuble étant postérieur au 20/08/1994, cela constitue également une infraction urbanistique. Ces logements doivent faire l'objet d'une régularisation via un permis d'urbanisme pour autant que la situation soit autorisable.

En date du 02/12/2020, nous informions la propriétaire, _____, de la situation infractionnelle, qui nous informait prendre contact avec un architecte en vue de régulariser la situation. A ce jour aucun dossier n'a été introduit et aucun procès-verbal n'a encore été dressé.

Afin de répondre aux normes générales et particulières en matière de salubrité et si les deux logements devaient être autorisés, nous vous signalons que chaque occupant (locataire et ou propriétaire) d'une unité de logement ou autre (centre culturel) devra avoir un accès permanent aux compteurs gaz et électricité (ou tableau électrique) desservant ladite unité en excluant le passage obligatoire par un lieu privé.

Pour rappel, les articles 26 des Décrets wallons des 12/04/2001 relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité et 19/12/2002 relatif à l'organisation du marché régional de gaz, imposent depuis le 01/01/2024 que le propriétaire d'un immeuble à appartements non équipé de compteurs individuels de gaz ou d'électricité procède, à ses frais, à la rénovation de l'immeuble à appartements afin d'y faire placer des compteurs individuels de gaz ou électriques.

Même si l'immeuble n'est pas en ordre en matière d'urbanisme, il doit répondre au règlement sur la qualité de l'habitation durable et au Règlement de prévention incendie.

Les prescriptions du rapport n°15/43/122 du service prévention de l'IILE doivent être adaptées au vu de la présence des logements.

Actuellement le Centre Culturel n'est pas en ordre en matière de sécurité incendie, un courrier a été adressé en août 2023 et aucune suite n'a été donnée à ce courrier.

En application du règlement redevance du 17 octobre 2022, la présente donne lieu au paiement d'une redevance de 25,00 euros payable dans les 30 jours au compte n°BE08 0910 0042 5213 de la Directrice financière, en rappelant nos références (ED/N202400187).

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.



Pour le Collège communal,
Par délégation,
L'Architecte,

Sandra Fusella

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sandra Fusella", is written over the printed name.



Wallonie

Urbanisme

Réf. Lettre : ED/N202400187

Elisabeth Dislaire, Employé d'administration
Tél. : 04/256.83.10
ville@herstal.be

Neonotaires
Notaires Associés
Rue Hoyoux, 87
4040 Herstal

Herstal, le 4 avril 2024

Messieurs,

Objet : Code du Développement Territorial. Annexe 16. Certificat d'urbanisme n°1.
Vos références : 00-01-9474/001/GG/AG

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 novembre 1987 (+ prescriptions applicables pour le bien reprises aux articles D.II.24 et suivants du Code selon la zone concernée).

2° est soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

4° est situé en zone d'habitat urbain apte à l'urbanisation et dans un périmètre libellé « périmètre SDRU -ZIP/QI Marexhe rénovation à poursuivre » au schéma de structure communal adopté par le Conseil communal en date du 28 novembre 2013, entré en vigueur en date du 20 avril 2014 et devenu schéma de développement communal suite à l'entrée en vigueur du Code.

5° n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation.

6°, a)

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13 du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14. du Code,
- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9 ou D.V.12 du Code.

6°, b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine.

6°, c) n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine.

6°, d) n'est pas situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine.

6°, e) est 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.

7°

- bénéficie – ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées: nos services ne disposent pas de cette information,
- bénéficie 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°

- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur,
- n'est pas exposé à un risque naturel majeur,
- est exposé à une contrainte géotechnique majeure : la parcelle a une présence de puits de mines,
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000,
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique,

au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4°.

9° n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

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 abrogé et remplacé par le décret sol du 1^{er} mars 2018 sont les suivantes : le bien n'est pas repris à l'inventaire.

Autres renseignements relatifs au bien :

- Parcelle située à moins 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ;
- Parcelle située à proximité d'un chemin de grande communication.

En application du règlement redevance du 17 octobre 2022, la présente donne lieu au paiement d'une redevance de 50,00 euros payable dans les 30 jours au compte n° BE08 0910 0042 5213 de la Directrice financière, en rappelant nos références (ED/N202400187).

Nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Observation

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



Pour le Collège communal,
Par délégation,
L'Architecte,

Sandra Fusella