



Commune de

**Baelen**

JLA

Baelen, le 02 MAI 2024

Maître ANGENOT François  
Notaire  
Rue Xhonneux 32

**4840** **WELKENRAEDT**

La vie grandeur nature

**Objet :** Informations Notariales

Maître,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du **2 avril 2024 relative au biens sis à 4837 BAELEN, au lieu-dit « Overoth », cadastré division 1, section B, n°146FP0000 et appartenant à [REDACTED]** nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1°, D.IV.97 et D.IV.99 du Code du Développement Territorial (ci-après CoDT) :

Le bien en cause :

- est situé en **zone d'habitat à caractère rural** au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (voir articles D.II.24 à D.II.42 du CoDT).
- est situé sur le territoire communal où les guides régionaux et communaux d'urbanisme applicables sont :
  - Guide régional 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 (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme) ;
  - Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;
  - Guide régional d'urbanisme en matière d'isolation thermique et de ventilation des bâtiments ;
  - Guide communal d'urbanisme du 13 octobre 2014 relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles conformément à l'article D.IV.72 du CoDT.
- est situé en **zone de régime d'assainissement collectif** au P.A.S.H. (Plan d'assainissement par Sous bassin Hydrographique cf. <http://www.spge.be>).

Le bien en cause a fait l'objet des permis de bâtir ou d'urbanisme suivants délivrés après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 :

- **permis d'urbanisme accordé par le Collège échevinal en date du 8 décembre 1980 en vue de la construction d'une étable ;**
- **permis d'urbanisme n°241 accordé par le Collège échevinal en date du 26 août 1987 en vue de la construction d'une étable avec hangar agricole.**

**VOTRE DEMANDE**

° Vos références : 240189  
n°archive : D.9367/JLA/fp  
° Nos références : MF/CP/MLD - 297/2024

**AGENT TRAITANT**

° Delière Marie-Lise  
° Tél : 087 76 01 21  
° [urbanisme@baelen.be](mailto:urbanisme@baelen.be)

**CONTACT**

° Rue de la Régence 1 - 4837 Baelen  
° Tél : 087 76 01 10 - [www.baelen.be](http://www.baelen.be)  
° Compte IBAN : BE16 0910 0041 1974  
° BIC : GKCCBEBB

Le bien en cause a fait l'objet des déclarations urbanistiques suivantes :

- **déclaration urbanistique n°13 accordée par le Collège communal en date du 13 juillet 2007 pour la pose d'une citerne de récolte des effluents d'élevage ;**
- **déclaration urbanistique n°14 accordée par le Collège communal en date du 3 août 2007 pour la construction d'une laiterie ;**
- **déclaration urbanistique n°27 accordée par le Collège communal en date du 5 septembre 2008 pour l'installation d'une citerne à lisier.**

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'environnement : PE/ [REDACTÉ] 2008 accordé par le Collège communal en date du 22 octobre 2008 pour le forage d'un puits et le captage d'eau souterraine pour un élevage.

Le bien en cause a fait l'objet d'une déclaration environnementale de classe 3 : Decla3/2023/[REDACTÉ] accordée par le Collège communal en date du 23 août 2018 en vue d'une exploitation laitière d'une capacité totale de 150 bovins.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 délivré endéans les deux ans de la présente.

A notre connaissance,

• **le bien est situé dans le périmètre de protection des eaux souterraines et de surface contre le nitrate d'origine agricole (Arrêté Ministériel du 22 novembre 2012 portant sur l'extension de la zone vulnérable du territoire du Pays de Herve) ;**

- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma de Développement Communal ;
- le bien n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;
- le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un 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 ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance économique (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- le bien n'est pas traversé par une conduite de gaz « Fluxys » ;
- le bien n'est concerné ni par un remembrement, ni par une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre d'expropriation ;
- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine wallon, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques visés respectivement aux articles 193, 209, 196 et 233 du Code wallon du patrimoine ;
- **le bien est concerné par la carte archéologique (article R.13-1 du CoPAT) ;**
- **le bien est repris dans le périmètre d'une zone de haies remarquables ;** n'est pas concerné par la présence d'arbres remarquables ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre 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 ;
- le bien n'est pas situé 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 ;
- le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance adoptée par Arrêté Ministériel du 24 novembre 2003 relatif aux ouvrages de prises d'eaux souterraines dénommés « Heuvel G1 » et « Heuvel P1 » sur le territoire de la commune de Baelen ;
- **le bien est situé le long d'une voirie régionale (N61) gérée par le SPW-DGO1 (rue Xhavée 62, 4800 Verviers). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;**
- le bien n'est pas frappé d'une servitude de non ædificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW-DGO1) ;
- aucune infraction n'a été constatée par procès verbal ;

- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est pas traversé ou longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- le bien n'est pas traversé ou longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque et/ou traversé par un axe de ruissellement au vu de la cartographie des risques d'inondation adoptée par le Gouvernement wallon le 4 mars 2021 ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local dit « Schmuck » autorisé par Arrêté Ministériel du 17 mai 2016 ;
- le bien n'est pas repris en zone de contrainte karstique ;
- le bien ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement ;
- **le bien bénéficie d'un accès à une voirie régionale pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.**

#### 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.

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.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Baelen 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 R.IV.105-1 (30 jours), 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, opérateurs, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés (voir liste des impétrants ci-joint).

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.

Ce document ne fournit aucune garantie quant à la possibilité de poser les actes visés à l'article D.IV.4 du CoDT.

Nous vous invitons à communiquer les présents renseignements à vos clients.

Par le Collège,

La Directrice générale,

  
C. PLOUMHANS



Le Bourgmestre,

  
M. FYON

## LISTE DES IMPETRANTS

### EAU

S.W.D.E

Parc industriel des Hauts-Sarts, 2<sup>ème</sup> avenue, 40

4040 HERSTAL

### ELECTRICITE

INTERMOSANE

Quai Godefroid Kurth, 100

4020 LIEGE

### TELEDISTRIBUTION

VOO

Rue Jean Jaurès, 46

4430 ANS

### EGOUTS

Service travaux de la commune de BAELEN

Monsieur POSKIN

0476/90.87.75

### TELEPHONE

BELGACOM

Rue d'Harscamp, 17

4020 LIEGE

### GAZ

ALG – Groupe RESA

Rue Louvrex, 95

4000 LIEGE