Theux
Pays de libertés

3C761M

Theux, le 23 OCT. 2026

Notaires associés GUYOT & CRÉMER
Rue Xhrouet, 47
4900 SPA

Service Urbanisme / aménagement du territoire
Agent traitant : David DEFOURNY
Tél. Direct : 087/53.93.26
E-mail : david.defourny@theux.be
Nos réfs. : S25872
Vos réfs. : 2026-0483/002-EL
CDN : 874.1

IMIO012491000020951

Maître,

En réponse à votre demande réceptionnée en date du 7 septembre 2026
relative à un bien sis à **THEUX, Rue de Tolifaz n° 39C (Desnié)**
cadastré **3ème division, section C n° 761M**
et appartenant à
nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99 et D.IV.100 du Code du Développement Territorial.

Le bien en cause est situé en **zone d'habitat à caractère rural (art. D.II.25) et dans un périmètre d'intérêt paysager (art. D.II.21, §2, 3°)** au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23.01.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans.

Le bien en cause a fait l'objet du **permis de lotir n° AL3234 délivré le 18/02/2013 à . pour la création d'un lotissement de 3 lots. Le bien en question constitue le lot 3.**

Le bien en cause a fait l'objet du **permis d'urbanisme n° B1052 délivré le 5/09/2014 à . pour la construction d'une habitation unifamiliale.**

Suite à une visite effectuée sur place le 15 octobre 2026, il a été constaté la présence d'un abri de jardin ayant les caractéristiques suivantes :

- **surface d'environ 23 m² selon les images satellites ;**
- **parement extérieur ni en bois, ni en brique rouge (comme le parement de la maison).**

De ce fait, l'abri nécessite soit d'être enlevé, soit de faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme dispensée du concours d'un architecte vu l'article R.IV.1-1.G.2 du CoDT (en sachant qu'il faudra prévoir un parement d'élévation pour l'abri). En cas d'introduction de cette demande de permis, aucune garantie ne peut être donnée actuellement sur son obtention.

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.

Il existe des règles relatives à la péremption des permis.

L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement.

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location.

Le bien n'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité.

Le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site d'activité économique désaffecté.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager visé à l'article D.V.1.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site de réhabilitation paysagère et environnementale visé à l'article D.V.7.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain visé à l'article D.V.9.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visé à l'article D.V.13.

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article D.V.14.

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du Patrimoine.

Le bien n'est pas classé en application de l'article 196 du Code wallon du Patrimoine.

Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code wallon du Patrimoine.

Le bien n'est pas 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.

Le bien n'est pas situé dans une zone humide d'intérêt biologique ou ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12.07.1973 sur la Conservation de la nature, modifié par le Décret du 06.12.2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Le bien est situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12.07.1973 sur la Conservation de la nature, modifié par le décret du 06.12.2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages – **Zone de Protection Spéciale de Malchamps.**

Le bien est situé dans la **zone de présence permanente (ZPP) du loup – territoire de l'Ardenne liégeoise.**

Le bien n'est pas situé dans une zone à contraintes karstiques.

Le bien n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation approuvée par le Gouvernement wallon en date du 10.03.2016 conformément au Code de l'Eau.

Le bien est situé dans une zone de prévention éloignée et dans la zone de surveillance des prises d'eau de Spa Monopole au sens du décret du 30.04.1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15.04.1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau.

Le bien est situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'un assainissement autonome.

Nous vous rappelons que depuis le 01.06.2010, un certificat PEB (performance énergétique des bâtiments) est requis pour toute vente de maisons unifamiliales.

23 OCT. 2026

3C761M

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie communale (chemin n° 49) équipée en eau, électricité, téléphonie et télédistribution, pourvue d'un revêtement hydrocarboné solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Pour rappel, le caractère bâtissable d'une parcelle est conditionné au zonage du plan de secteur et à l'obtention de permis d'urbanisme éventuellement nécessaires conformément au Code du Développement Territorial.

Nous vous renvoyons auprès du Service Technique de la Province de Liège, rue Darchis, 33 à 4000 Liège, afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné.

Nous vous invitons à procéder, dans les meilleurs délais, au paiement de la redevance communale relative à la délivrance des renseignements urbanistiques, selon les modalités suivantes :

- Compte de l'Administration communale : **BE93 0910 0045 0067**
- Communication : « ***Renseignements urbanistiques*** – ***S25872*** »
- Montant total dû : . selon le décompte suivant :
  - Renseignements urbanistiques - tarif de base par parcelle : 200 €

(Règlement-redevance adopté par le Conseil communal le 31/03/2026)

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos salutations distinguées.

Par ordonnance :

La Directrice générale
Pascale DELTOUR

ADMINISTRATION COMMUNALE DE THEUX - LIEGE -

Le Bourgmestre
Philippe BOURY


15.10.2026 11:54