



Royaume de Belgique
Province de Luxembourg
Ville de Bouillon
Service Urbanisme
Place Ducale 1 - 6830 Bouillon

Contact :

cadastre@bouillon.be

Tel : 061 28 03 33 - Fax : 061 46 80 48

Heures d'ouverture :

Lundi au vendredi : 8h-12h

Maître François GILSON

Notaire

Grand Place, 43

6850 PALISEUL

INFORMATIONS NOTARIALES

Maître,

Objet : Renseignements notariaux – Article D.IV.97, 99, 100 & 105 /Art.R.IV.105-1
du Code wallon de Développement Territorial (CoDT)
V/Réf. : Grand-Rue 16-18-20 à Bouillon

En réponse à votre demande d'informations du 24 avril 2026 relative à l'objet et concernant des biens sis à **Bouillon** :

- Une maison-commerce sise « **Grand Rue, 16** » et cadastrée Son C n°36,
- Une maison-commerce sise « **Grand Rue, 18** » et cadastrée Son C n°37,
- Une maison-commerce sise « **Grand Rue, 20** » et cadastré Son C n°38,
- Un jardin sis « **rue des Augustins** » et cadastré Son C n°99, appartenant à nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les éléments suivants :

Les biens en cause sont situés :

- en zone d'habitat au plan de secteur de **BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU** adopté par **Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 5 décembre 1984** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. *Le fait d'être situé en zone d'urbanisation ne lui confère pas le caractère automatique de constructibilité. Ces informations peuvent être obtenues au Service Urbanisme de la Commune ;*

ne sont pas situés dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) - anciennement plan communal d'aménagement ;

ne sont pas situés dans le périmètre d'un site NATURA 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6/12/2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage ;

sont soumis à l'application des guides régionaux d'urbanisme suivants :

- 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 ;
- guide régional relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- sont situés dans un périmètre soumis à l'application du guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au Règlement général sur les bâtisses

applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme approuvé par l'A.M. du 13 décembre 1976 modifié par l'A.M. du 10 février 2006 ;

sont compris dans le périmètre d'application du Schéma de développement communal (SDC)(document à valeur indicative (non réglementaire)) - (anciennement Schéma de Structure Communal) – adopté par le Conseil communal en date du 17/05/2016 et applicable depuis le 13/11/2016 et sont situés :

- en zone de centre urbain (art. 2.1.1. des Options du SDC) ;
- dans un périmètre d'intérêt paysager (ADESA) (art. 2.13.3. des Options du SDC);

NB : Si l'urbanisation des terrains concernés est en écart aux dispositions du SDC, une demande de certificat n°2 ou une demande de permis d'urbanisme avec demande d'écart au SDC est requise pour garantir la faisabilité du projet souhaité

Le Schéma de Développement communal (SDC) est consultable à l'administration communale et sur le site internet de la DGO4 – données en ligne ;

est soumis au protocole adopté Conseil Communal en date du 29/09/2022 concernant les gîtes touristiques ;

ne sont pas situés dans un des périmètres 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 ;

ne sont pas inscrits sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.15, ni classés en application de l'article D.16 et suivants, ni situés dans une zone de protection visée à l'article D.21, ni localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article D.11 – D.12 - du Code du Patrimoine ;

sont situés dans le périmètre de la carte archéologique (art.D.13 et D.14 du Code du Patrimoine);

ne sont pas repris pastillés à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel ;

n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977;

n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;

n'ont fait l'objet d'une déclaration de classe 3 / permis d'environnement / permis unique conformément aux dispositions des articles 82 et 83 du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;

ont fait l'objet d'un arrêté d'évacuation par Mme la Bourgmestre en date 25 juillet 2025 suite à une enquête de salubrité déclarant les biens inhabitables et surpeuplés ;

Information relative à la voirie et aux impétrants:

Les terrains sont desservis par : une voirie communale à l'état naturel
une conduite communale pour la distribution d'eau.
un réseau est nécessaire pour la distribution d'électricité.

Les terrains sont situés en zone d'assainissement collectif, égout existant connecté à une station d'épuration collective ou à un système d'épuration individuelle groupée.

Nous tenons également à vous signaler que ces biens, à notre connaissance :

- sont situées en tout ou en partie dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP) ;
- ne sont pas situés dans un périmètre de reconnaissance économique ;
- ne sont pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.
- sont situés dans le Parc de l'Ardenne Méridional ;
- ne sont pas situés en zone de prévention de captages ;
- ne sont pas situés à proximité (à moins de 50m) d'un cours d'eau ;
- sont situés dans une zone à risques d'inondations comme définie dans la carte de l'aléa d'inondation adoptée par le G.W. le 04 mars 2021 (Aléa faible) ;
- ne sont pas situés à moins de 200m d'une vue remarquable (ADESA);
- ne sont pas à proximité immédiate d'un arbre/haie/zone de haie(s) remarquable(s) ;
- ne sont pas situés dans une zone où des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir ;
- ne sont pas à proximité (à moins de 20m) d'un axe de ruissellement concentré ;
- ne sont pas situés dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; ils ne comportent pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- ne sont pas concernés par un versant supérieur à 30°(contraintes modérées) ;
- ne sont pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal sur le bien en question.

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 des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous transmettons ci-joint, un état de redevance de 30€, selon délibération du conseil communal du 26 septembre 2019 relative à la délivrance de renseignements urbanistiques qui fixe en son article 3 la redevance à 30 euros par numéro de parcelles contiguës (un bloc étant constitué de 5 parcelles maximums contiguës).

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions de croire, Maître, en l'assurance de notre considération distinguée.



A Bouillon, le 21 mai 2026

Marie-Julie NEMERY
La Bourgmestre,