



Séverine Chapellier
SERVICE URBANISME
+32 (0) 61 41 02 88
severine.chapellier@bertrix.be
Rue de la Gare 38
6880 Bertrix

François GILSON, Notaire
Grand Place, 43
6850 Paliseul

Vos références : /
Nos références : RU/2024/053

Renseignements Urbanistiques

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 20 février 2024 relative à un bien sis Rue de Saupont, 62 à 6880 Bertrix, cadastré **division 1 section C n°387K** 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) ;

A. Informations visées à l'article D.IV.97

Le bien en cause :

1° est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU, arrêté de l'Exécutif régional wallon du 05 décembre 1984 (articles D.II.24 et suivants du Code) ;

Art. D.II.25. De la zone d'habitat à caractère rural

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

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

➤ **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) ;

3° est situé en ... au regard du projet de plan de secteur adopté par ... du ...;

4° est situé dans le périmètre du schéma de développement communal de Bertrix adopté définitivement par le Conseil communal le 27 octobre 2011 et entré en vigueur le 25 mars 2012 (réf. : 84009-SSC-0001-00) ;

➤ est situé en zone résidentielle ;

Zone résidentielle

Comme son nom l'indique, la zone résidentielle est principalement destinée à la résidence. Il s'agit d'une zone de transition urbaine où une densité intermédiaire est imposée (15 à 20 logements par ha). La construction de nouveaux immeubles à appartements y est interdite. Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas à la zone du PCA/RUE de La Buchaye où une densité importante d'appartements se justifie par rapport à la proximité de la gare et la création d'une vaste zone de parc.

Pour les bâtiments existants, seule la division verticale (logement avec jardin) est autorisée.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

➤ est repris en partie dans un périmètre faisant l'objet d'une proposition de modification de plan secteur visant à faire passer celui-ci de zone en zone ;

5° est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (et, selon le cas, la désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant, ainsi que la date de l'arrêté du Gouvernement correspondant) ;

6° le bien :

a) n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine, dans des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.13 ou D.V.14 ;

b) n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde du Code wallon du Patrimoine (Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;

c) n'est pas visé par une procédure de classement ou classés, au sens du même Code – Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;

d) n'est pas situé dans une zone de protection du (- Décret du 26 avril 2018, art. 18) même Code ;

e) **est repris en totalité** dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code - Décret du 26 avril 2018, art.18) ;

f) n'a pas, dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;

g) n'est pas repris au titre de bien pastillé à l'inventaire régional du patrimoine, repris à l'inventaire communal ou relevant du petit patrimoine populaire qui bénéficie ou a bénéficié de l'intervention financière de la Région, au sens du Code wallon du Patrimoine (- Décret du 26 avril 2018, art. 18) ;

7° à notre connaissance, le bien :

➤ bénéficie d'un accès à une voirie communale pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

➤ bénéficie d'un raccordement à l'égout raccordé en aval à une station d'épuration existante ;

➤ se situe en zone d'assainissement collectif au PASH du sous-bassin hydrographique de la SEMOIS-CHIERS, arrêté par le Gouvernement wallon en date du 22 décembre 2005 ;

➤ bénéficie d'une voirie équipée en eau ;

➤ bénéficie d'un raccordement au réseau électrique;

8° les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols (BDES) indiquent une parcelle transparente: pas d'informations connues, aucune démarche

B. Informations visées à l'article D.IV.99

Le bien en cause a fait l'objet à notre connaissance:

- d'un permis d'urbanisme, d'urbanisation (anciennement permis de lotir), de bâtir et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans et, pour la région de langue française, des certificats de patrimoine valables ;

Permis de lotir « HOUTHOOFT » autorisé le 23/11/1992. (lot 2)

Référence 1992/49.

Code interne : 84009-LTS-0098-00

Code DGO4 : 8/6/Lo083

Permis d'urbanisme délivré à [redacted] le 11/07/2018, ayant pour objet construction d'une maison unifamiliale.

Référence PURB/2018/12

Permis d'environnement de classe 3 délivré le 28/02/2019 à

ayant pour objet installation d'une citerne à gaz propane enterrée d'une contenance totale en eau de 2400 l.

Référence CL3/2019/004

- ~~que le ou les cédants ont, ou n'ont pas, réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1er, 1, 2° ou 7°, et le cas échéant qu'un procès-verbal a été dressé;~~

- Observation(s) du collège communal :

1. A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal et aucun avertissement préalable n'a été dressé par un agent constatateur au sens de l'article D.VII.3 du Code du Développement territorial sur le bien en question. Il n'y a toutefois aucune garantie quant à l'existence légale des constructions et/ou installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur le plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. En effet, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis l'entrée en vigueur, le 22 avril 1962, de la Loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962.
2. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsables de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.
3. Les servitudes renseignées par le SPF n'ont plus été actualisées depuis plusieurs années et ne sont donc plus à jour. Au fur et à mesure des mises à jour du plan parcellaire cadastral, l'information quant à leur présence finira par complètement disparaître.

BERTRIX, le 14 mars 2024.

Pour le Collège,

La Directrice générale

ROBINET Marie-France



Le Bourgmestre

ROSSIGNOL Mathieu

précédemment effectuée, ni à prévoir (au sens de l'article 11 du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – Décret du 1er mars 2018, art. 102) ;

9° à notre connaissance, le bien :

- est situé dans le périmètre du parc naturel de l'Ardenne méridionale ;
- est soumis à un aléa d'inondation de valeur faible par débordement de cours d'eau ;
- est situé à moins de 60 mètres d'un cours non navigable de 2ème catégorie (La Vierre) ;
- n'est pas situé à proximité d'une zone Natura2000, d'une wateringue ou de tout autre site faisant l'objet d'une protection particulière ;

10° n'est pas repris dans un plan relatif à l'habitat permanent.