

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

Christophe VAZQUEZ JACQUES,
Notaire
Place Albert 1er, 30
6820 Florenville

Vos références : 1103291 / GM
Nos références : RU/2023/236

Renseignements Urbanistiques

Maître,

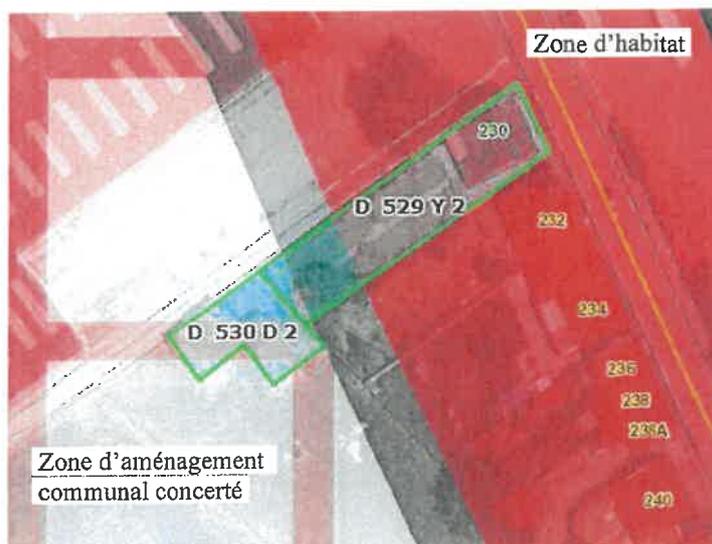
En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 16 novembre 2023 relative à un bien sis Rue de la Gare, 230 à 6880 Bertrix, cadastré **division 1 section D n°529Y2 et 530D2**, un bien sis Chp des Bruyères à 6880 Bertrix cadastré **division 4 section C n°354B**, et un bien sis Devant le stock à 6880 Bertrix cadastré **division 4 section C n°387A** et appartenant à

informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 après le Code) ;

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

Le bien :

1° Le bien cadastré **division 1 section D n°529Y2 et 530D2** est repris en zone d'habitat et en zone d'aménagement communal concerté 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) ;



Le bien cadastré **division 4 section C n°354B et 387A** est repris en zone agricole 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.24. De la zone d'habitat

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

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, 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.

Art. D.II.36. De la zone agricole

§ 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs collennes pour autant que :

1. elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement;
2. elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement,

à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

Art. D.II.42. De la zone d'aménagement communal concerté

§ 1er. La zone d'aménagement communal concerté est destinée à toute affectation déterminée :

1. soit en fonction de la localisation, du voisinage, de la proximité de zones d'initiatives privilégiées visées à D.V.14, de la proximité aux pôles urbains et ruraux, de la performance des réseaux de communication et de distribution, des coûts induits par l'urbanisation à court, à moyen et à long terme, ainsi que des besoins de la commune et de l'affectation donnée

à tout ou partie de toute zone d'aménagement communal concerté située sur le territoire communal concerné et sur les territoires communaux limitrophes si elle existe;

2. soit en fonction des indications du schéma de développement pluricommunal ou communal.

§ 2. La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.

A défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1er, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local.

§ 3. Les dérogations visées aux articles D.IV.6 à D.IV.13 sont applicables à toute zone ou partie de zone qu'elle soit ou non mise en œuvre.

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) ;

➤ Le bien cadastré **division 1 section D n°529Y2 et 530D2** est situé en zone de centre urbain, à proximité d'un cœur de ville ;

➤ Le bien cadastré **division 4 section C n°354B et 387A** est situé en zone agricole prioritaire ;

Zone de centre urbain

La zone de centre urbain est principalement destinée à la résidence.

Afin de créer une véritable structure urbaine, la densité y est de minimum 25 logements par ha. Afin de structurer l'espace-rue, le rapport entre la longueur du front bâti et la longueur de voirie est compris entre 0,8 et 1.

Les immeubles à appartements se localisent à l'intérieur de cette zone. Il convient d'assurer en site propre un nombre suffisant de stationnement (à déterminer lors de la demande de permis d'urbanisme). Lorsque les conditions le permettent, les immeubles à appartements s'inscrivent en relation avec une zone de convivialité ou une zone de parc. Afin d'éviter les problèmes actuels lors de la transformation de bâtiments existants (hygiène, confort, paupérisation...), la division d'habitations unifamiliales en plusieurs logements n'est pas autorisée, hormis les divisions verticales.

Pour les anciennes fermes présentes dans les quartiers originels de Bertrix, seule une division verticale (logement avec jardin) est autorisée.

Il s'agit également d'une localisation prioritaire pour les équipements communautaires, les services, les commerces...

Les activités d'artisanat, de distribution, de recherche ou de petite industrie, 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.

Cœur de ville

Le schéma de structure, dans la partie expression cartographiée des options d'aménagement, a mis en évidence plusieurs cœurs de ville, de village ou de quartier. Il s'agit de lieux privilégiés pour développer des équipements de convivialité et de rencontre (aménagement d'espaces publics). En fonction des opportunités, ils seront restructurés par du bâti afin de créer un lieu structurant et polarisant.

Parallèlement à la concrétisation du programme communal de développement rural (PCDR), il convient de poursuivre prioritairement l'aménagement de ces lieux de vie en insistant sur :

- o L'adéquation entre l'aménagement proposé et les caractéristiques du lieu.
- o La convivialité.
- o L'esthétique et le caractère « vert ».
- o La mise en place d'éléments polarisateurs (plaine de jeux...).
- o La sécurité.

Zone agricole

La zone agricole prioritaire est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Il s'agit des terrains les plus aptes à une valorisation agricole de grande production (élevages et cultures) ou de substitution (petits abris pour animaux et cultures intensives d'essences forestières telles que les sapins de Noël et les pépinières). Pour les élevages de porcins, d'ovins, de caprins et de volailles, les nouvelles exploitations sont limitées aux activités de classe 2 selon le décret relatif au permis d'environnement. Il s'agit là d'une mesure visant à éviter le développement d'élevage de type industriel hors-sol.

Elle accueille préférentiellement les nouvelles exploitations tout en veillant à assurer leur intégration paysagère. Pour les constructions, l'utilisation du bois sera privilégiée.

L'extension des exploitations existantes sera toutefois privilégiée. Toutefois, en cas de difficultés fonctionnelles ou environnementales, de nouvelles implantations pourront être créées. On veillera à regrouper les différentes constructions, dans le respect d'une exploitation fonctionnelle et des règles sécuritaires.

Les implantations ne pourront en aucun cas se faire sur une ligne de crête. Si la nouvelle implantation se trouve au sein d'un paysage ouvert, il est imposé des plantations d'arbres haute tige sous forme de bosquets.

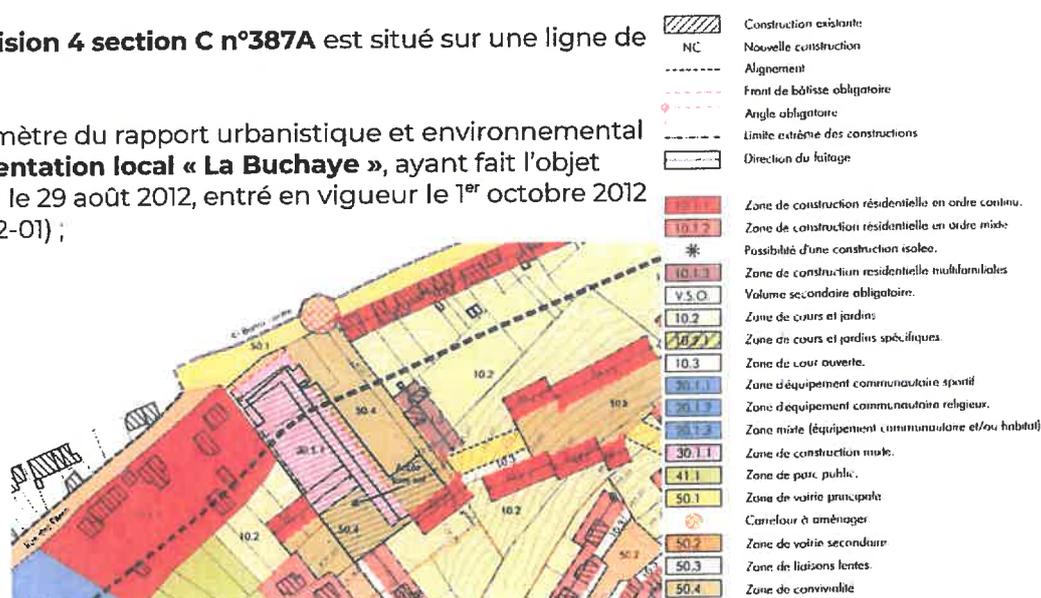
Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession à titre principal. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

L'installation des modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi que les unités de bio-méthanisation respectent les conditions énoncées par le CWATUPE.

Le boisement, les activités piscicoles, les étangs d'agrément et les refuges de pêche y sont interdits. La plantation de haies et d'arbres isolés est favorisée tout en respectant la trame fonctionnelle du parcellaire

➤ Le bien cadastré **division 4 section C n°387A** est situé sur une ligne de crête ;

➤ se situe dans le périmètre du rapport urbanistique et environnemental devenu **schéma d'orientation local « La Buchaye »**, ayant fait l'objet d'un arrêté ministériel le 29 août 2012, entré en vigueur le 1^{er} octobre 2012 (réf. : 84009-RUE-0002-01) ;



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) cadastré **division 1 section D n°529Y2 et 530D2** est situé dans un périmètre de rénovation urbaine (art. D.V.14 du CoDT) :

Rénovation urbaine : Quartier du Centre

Code interne : 84009-RUB-0001-01

Code DGO4 : RU8027A

Date d'arrêté : 09/05/2019

Date d'entrée en vigueur : 09/05/2019

FICHE N°7 - LE SITE DE L'ANCIEN BELDI		1/2	IMPACT	LOCALISATION DE LA FICHE			
DESCRIPTION DU PROJET Cette fiche projet est une fiche prioritaire pour l'image de Bertrix. Elle concerne le réaménagement qualitatif complet de l'entrée Sud-Est de la ville par la réhabilitation d'un chancra commercial. Le projet comprend la mise en valeur de l'entrée de la ville avec la création d'un rond-point et d'une placette bénéfique pour l'image de la ville. Le parking SNCB est intégré paysagèrement par la réalisation de plantations accompagnant la voirie. La démolition d'un bâti déstructurant et désaffecté donne l'opportunité de revaloriser le terrain. Le site, sur un axe important et proche de la Gare permet la construction de nouveaux équipements communautaires et de logements avec éventuellement du commerce. La mixité des fonctions permet de participer à une nouvelle dynamique du quartier de la gare. A l'intérieur, l'espace disponible rend possible le développement d'un espace de convivialité, qui permet l'installation du marché ou d'événements temporaires. Cela permet de renforcer le lien social. Les différences de niveaux sont mises en valeur (par exemple par des gradins). Comme prévu dans le schéma d'aménagement de la ZACC, on veille à ne pas créer des connexions automobiles dans les quartiers résidentiels voisins et à en préserver l'intimité. Le stationnement est géré en sous-sol, avec entrée et sortie directement connectées à la voirie d'accès au futur quartier de la Buchaye.				<p>La zone d'action de cette fiche se situe à l'entrée Est du centre-ville, à proximité de la Gare.</p>			
ENJEUX RENCONTRÉS I. Améliorer le cadre de vie des Bertrigeois - Améliorer la qualité du bâti et l'image du centre ; - Développer de nouveaux logements adaptés aux différents publics ; - Améliorer l'offre commerciale et récupérer les cellules vides ; - Renforcer l'animation à la fois culturelle, sportive, associative ; - Aménager des lieux de convivialité et améliorer la qualité de l'espace public ; II. Mettre en place une mobilité adaptée à un centre urbain - Gérer et sécuriser la circulation automobile ; - Améliorer et sécuriser la circulation des piétons, PMR. III. Promouvoir la mixité associative, culturelle, sociale et générationnelle - Proposer un type d'habitat spécifique adapté à différentes couches sociales et générationnelles.				ZOOM SUR LA FICHE 			
OBJECTIFS I. Ramener du logement dans le centre-ville. II. Renforcer la mixité des fonctions par le redéploiement commercial du centre-ville. III. Poursuivre la dynamisation du centre-ville par la création de lieux d'animation.							
DÉVELOPPEMENT DURABLE <table border="0"> <tr> <td> Valorisation d'une parcelle en mauvais état et désaffectée. Aménagement des zones arborées en entrée de ville. Priorisation des déplacements lents vers le centre-ville et la gare. </td> <td> Nouveaux logements de qualité. Création de lieux de rencontres et des commerces. Nouvelles activités hebdomadaires. </td> <td> Déplacement du marché. Mise à disposition de locaux pour le développement de commerces. </td> </tr> </table>				Valorisation d'une parcelle en mauvais état et désaffectée. Aménagement des zones arborées en entrée de ville. Priorisation des déplacements lents vers le centre-ville et la gare.	Nouveaux logements de qualité. Création de lieux de rencontres et des commerces. Nouvelles activités hebdomadaires.	Déplacement du marché. Mise à disposition de locaux pour le développement de commerces.	
Valorisation d'une parcelle en mauvais état et désaffectée. Aménagement des zones arborées en entrée de ville. Priorisation des déplacements lents vers le centre-ville et la gare.	Nouveaux logements de qualité. Création de lieux de rencontres et des commerces. Nouvelles activités hebdomadaires.	Déplacement du marché. Mise à disposition de locaux pour le développement de commerces.					

b) n'est pas situé 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 ;

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

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

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

f) n'est pas repris dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code - Décret du 26 avril 2018, art.18) ;

g) 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 ;

h) n'est pas repris sous le 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 cadastré **division 1 section D n°529Y2 et 530D2** :

- bénéficie d'un accès à une voirie régionale (Rue de la Gare - N884) 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;

le bien cadastré **division 4 section C n°354B**

- bénéficie d'un accès à une voirie régionale (T801) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;
- ne bénéficie pas d'un raccordement à l'égout ;
- ne bénéficie pas d'une voirie équipée en eau ;
- ne bénéficie pas d'un raccordement au réseau électrique;

le bien cadastré **division 4 section C n°387A**

- ne bénéficie pas d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;
- ne bénéficie pas d'un raccordement à l'égout ;
- ne bénéficie pas d'une voirie équipée en eau ;
- ne bénéficie pas 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 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 ;
- le bien cadastré **division 4 section C n°354B et 387A** se trouve dans le périmètre d'une zone de captage forfaitaire de type IIb non encore arrêtée;
- n'est pas situé à proximité d'une zone Natura2000, d'un cours d'eau, 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.

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;~~
- ~~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 12 décembre 2023.

Pour le Collège,

La Directrice générale

ROBINET Marie-France



Le Bourgmestre

ROSSIGNOL Mathieu

