

Nassogne le 12 août 2026



**COMMUNE
DE
NASSOGNE**
Tel : 084/22.07.50

**Maître Demarez
Notaire**
Rue Notre Dame de Haurt, 17
6953 Forrières

V/réf :
N/réf :

**CONCERNE : Renseignements urbanistiques (Nassogne) parcelles cadastrées 6^{ème} Division
Nassogne A n°548C2**

Monsieur,

En réponse à votre **demande** relative à un bien sis à Nassogne parcelle cadastrée **6^{ème} Division Nassogne A n°548C2** selon votre correspondance et appartenant à nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.99 §1 al.1 &2 et D.IV.100 du Code de Développement Territoriale :

Le bien en cause :

Le bien situé à Nassogne, **6^{ème} Division Harsin A n°548C2** est située en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur **MARCHE-LAROCHE** adopté par L'Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Le bien serait situé au schéma de développement communal (schéma de structure communal) et en « espace mixte d'habitat, de services et d'artisanat »

1.7. Quartier mixte d'habitat, de services et d'artisanat

Ces zones mixtes constituent notamment des parties de la zone d'habitat du plan de secteur où sont déjà implantées des entreprises de services, de commerce ou des PME, et où ces caractéristiques peuvent être renforcées. On les trouve essentiellement à Bande, à Harsin et plus ponctuellement à Forrières.

Objectifs

Consacrer des sites en zone d'habitat du plan de secteur **où des PME et des services sont déjà implantés** à une mixité de fonctions en vue de permettre l'implantation d'activités économiques répondant à un besoin local, redynamiser ces sites pour permettre leur développement, Confirmer ce caractère mixte déjà présent à quelques endroits de la commune et permettre une mixité des activités dans le tissu rural.

Prescriptions

Destinée à la **résidence**, ainsi qu'aux **services, bureaux, artisanat, PME et exploitations agricoles**.

Ces activités sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale du quartier et restent compatibles avec le voisinage.

On peut aussi y trouver ponctuellement des commerces et des

équipements collectifs pour autant que leur attractivité soit limitée et n'entre pas en concurrence avec les polarités commerciales des centres de villages.

Recommandations

- **favoriser et diversifier les activités**; dans la mesure où elles restent compatibles avec le quartier et ne génèrent pas de nuisances particulières pour les riverains ; encourager la localisation de PME ou d'activités artisanales, mais ne pas y autoriser de commerces de proximité, de superettes... qui trouveraient plus judicieusement place dans les cœurs de villages ; des établissements d'horéca visant notamment le public des routiers, sont historiquement présents le long de RN4 à Bande ;
- autoriser la **subdivision de bâtiments existants** en plusieurs logements et/ou activités dans la mesure où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité ; ainsi, on pourra notamment trouver des bâtiments regroupant le logement et l'activité ;
- accepter la mitoyenneté des constructions, l'encourager dans certains cas lorsqu'elle permet une utilisation plus parcimonieuse de l'espace disponible ;
- éviter le développement dans ces zones d'immeubles à appartements, amenant une densité résidentiels dans des lieux n'ayant que peu de liens avec les centres de villages ;
- **soigner l'architecture des bâtiments** à vocation d'activité économique, ainsi que les enseignes, car la qualité visuelle constitue également un facteur d'intégration par rapport aux quartiers proches et au paysage ;
- **soigner la qualité de l'aménagement des parkings et des abords** de bâtiments, tant pour les activités que la résidence, pour donner une image de qualité et de cohérence à cet ensemble ; privilégier des aménagements de parkings et d'accès regroupés pour plusieurs activités ; encourager la végétation dans ces aménagements, choisie parmi les essences régionales ;
- disposer **les aires et bâtiments de stockage et de livraison** à l'arrière des bâtiments, là où ils seront peu visibles depuis les espaces publics et semi-publics ;
- soigner la qualité des espaces publics, et de l'aménagement des abords avec des **plantations** en suffisance, choisies parmi les essences régionales et par le choix d'un mobilier public simple, efficace et cohérent ;
- se référer aux **mesures d'aménagement** pour la traversée de Bande (mesures 3.3.) et l'aménagement de Harsin (mesures 5.2.).

Le bien est situé en « aire de couronne villageoise » au niveau du Guide Communal d'Urbanisme.

~~La parcelle est située dans deux zones au niveau de l'assainissement~~

~~La parcelle est située en zone de régime d'assainissement collectif au PASH (Plan d'Assainissement par sous bassin hydrographique de la Lesse).~~

- ~~• est actuellement raccordable~~
- ~~• sera raccordable mais Forrières ne dispose pas encore d'une station d'épuration~~

2. La parcelle est située en zone de régime d'assainissement autonome au PASH (Plan d'Assainissement par sous bassin hydrographique de la Lesse) ;

~~3. La parcelle est située dans une des zones qui ne seront pas pourvues d'égout ;~~

Les biens en cause n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause a fait l'objet d'une demande de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

Transformation d'un immeuble de commerce et appartement en un immeuble de 4 appartements octroyé le 17 novembre 2008

Le bien en cause n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Les biens en cause n'ont pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de 2 ans

Le(s) bien(s) :

- N'a (ont) pas fait l'objet d'un permis d'environnement
- N'a (ont) fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction
- N'a (ont) pas fait l'objet d'un permis de location
- N'est grevé(s) d'aucune servitude, zone de recul, alignement, expropriation pour cause d'utilité publique (pour plus de renseignements voir le commissaire voyer ou le MWET pour les voiries régionales)
- N'est (ne sont) pas repris dans un périmètre de remembrement et d'aménagements fonciers
- N'est (ne sont) pas repris sur la liste de sauvegarde des biens immobiliers
- N'a (ne font) pas l'objet d'une procédure de classement
- N'a (ne font) pas l'objet d'un rapport contre l'insalubrité
- N'est (ne sont) pas situé(s) dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté

~~Les biens sont situés en aléas d'inondation moyen au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau, du sous bassin hydrographique de la Lesse adopté par le Gouvernement Wallon le 27 juin 2007.~~

~~Le bien est situé à moins de 100m d'un périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis 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;~~

Divers :

~~1° La parcelle est située le long d'une voirie communale équipée;~~

- 2° **La parcelle est située le long d'une voirie régionale nous vous renvoyons auprès de la Direction Générale Opérationnelle Routes et Bâtiments, Avenue des Chasseurs Ardennais 6870 Saint-Hubert afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement.**
- ~~3° Le bien se situe en zone non urbanisable, le long d'une voirie non équipée.~~
- 4° **Selon la réglementation sur les Performances énergétiques des bâtiments, les biens construits devraient obtenir un certificat PEB avant la vente.**
- 5° **Le bien ferait partie du guide régional d'urbanisme accès mobilité (arrêté du 19/12/1984-dernière modification le 25/01/2001).**
- 6° **Le bien ferait partie du guide régional d'urbanisme Dispositif d'affichage et publicité (Arrêté du 06/09/1991)**
- ~~7° Le bien serait concerné par le SOL autorisé le 22/12/1951~~
- 8° ~~Les biens font partie du guide régional d'urbanisme — Ancien Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural~~
- 9° ~~Les biens se situent à 50 mètres d'un cours d'eau non classé;~~
- 10° ~~Les biens sont situés à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement ;~~
- 11° ~~Le bien 164/02 est traversée par un axe de ruissellement concentré~~
- 12° ~~Les biens se situent dans un périmètre d'intérêt paysager~~
- 13° ~~Le bien est située dans une zone de prévention forfaitaire (II)~~
- 14° ~~La parcelle est concernée par un périmètre de remembrement et d'aménagements fonciers ;~~
- 15° ~~Considérant que les parcelles a eu des Modifications à l'atlas de la voirie vicinale:-~~
~~Libellé:~~
~~Date:~~
- 16° ~~La parcelle se situe à moins de 250 mètres d'une canalisation 'Fluxys'~~
- 17° ~~Les parcelles sont concernées par une présence de minières de fer ;~~
- 18° ~~La parcelle est concernée par la carte archéologique ;~~
- 19° ~~La parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : Non~~
~~Parcelle concernée par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : : Oui~~
~~Code couleur: bleu lavande~~
~~% d'affectation: 100% soit 4.94 ares~~
- 20° **Nous vous renvoyons auprès du Service Technique Provincial – Mr JEANGOUT- Rue du Carmel, 1 à 6900 Marche-en-Famenne afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le(s) bien(s) concerné.**

Observation

La Commune n'interviendra pas dans les travaux d'équipement, voirie-eau-électricité-télédistribution-éclairage public et égouttage, qui seraient nécessaires ou insuffisants pour alimenter ce type de construction. Ces frais d'équipement seraient fatalement à charge du constructeur ou lotisseur.

Il est bien précisé que cette réponse ne vaut que pour ce qui concerne la Commune laquelle ne peut évidemment donner l'avis en lieu et place de toutes autres Administrations ou Autorités concernées.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au CoDT, il nous est impossible de vous fournir les renseignements relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les services concernés (électricité : INTERLUX, Rue du Parc Industriel 22 à 6900 Marche-en-Famenne)

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 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. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

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.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très liées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

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.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Par ordonnance

Le Directeur Général f.f.,

Le Bourgmestre,

N. HENQUINET

M. QUIRYNEN