



Nassogne le 20 mai 2026

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

**Maîtres Piérard & Dumoulin
Notaires**
Avenue de la Toison d'Or, 67
6900 Marche-en-Famenne

V/réf : LDU/2026/0570
N/réf : 877 (88/26)

**CONCERNE : Renseignements urbanistiques (Nassogne) parcelles cadastrées 6^{ème}
Division Ambly A n° 2249G, 2241N, 2250B et 2277E**

Maître,

En réponse à votre **demande** relative à un bien sis à Nassogne parcelles cadastrées **6ème Division A n° 2249G, 2241N, 2250B et 2277E** selon votre correspondance et appartenant à l
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 :

Les biens situés à Nassogne, **6ème Division A n° 2249G, 2241N, 2250B et 2277E sont situés en zone d'habitat 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 situé à Nassogne, **6ème Division A n° 2277E est situé en zone d'habitat et 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 ;

Les biens seraient situés au schéma de développement communal (schéma de structure communal) en « **Couronne villageoise** », « **Espace villageois paysager** » et « **Espace agricole** »

1.4. Couronne villageoise

Les quartiers de couronne villageoise constituent les sites d'extension périphérique des différents villages de l'entité.

Objectifs

Contrôler l'urbanisation de ces zones, pour conserver leurs spécificités, éviter une trop grande homogénéité urbanistique,
Contrôler l'intégration paysagère des constructions dans ces sites périphériques des villages,
Maintenir une **mixité fonctionnelle rurale**.

Prescriptions

Destinée à **la résidence et aux exploitations agricoles**. Toutefois, on pourra y trouver d'autres fonctions à la condition que leur importance soit limitée : services, équipements touristiques. On peut également y trouver des espaces verts.
On peut aussi y trouver ponctuellement de l'artisanat ou des PME.
Ces activités sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage.
Densité d'occupation du sol : 8 logements à l'hectare au maximum.

Recommandations

- éviter les **immeubles à logements multiples**, afin de ne pas augmenter la densité d'habitat et les gabarits des constructions dans ces quartiers périphériques ; autoriser néanmoins localement un appartement dans des bâtiments au gabarit de maison individuelle (voir subdivision) ;
- contrôler la **subdivision de bâtiments** en plusieurs logements afin que le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique, respect et lisibilité de l'architecture traditionnelle, possibilités de parage, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...) et respecte les conditions minimales de confort et de sécurité [voir RCU] ; en milieu rural peu ou moyennement dense, la « subdivision verticale » des bâtiments peut s'avérer préférable car elle peut plus facilement permettre l'accès de chaque logement à un petit jardin ;
- autoriser une certaine **mixité des fonctions** : tolérer les fonctions libérales ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains ;
- accepter la **mitoyenneté** des constructions, pour permettre une diversification des implantations ;
- préserver les caractéristiques du **patrimoine bâti** : intégration par rapport aux bâtiments voisins, en particulier au niveau de l'implantation des constructions, préservation des caractéristiques lors de transformations ; encourager une diversité dans les implantations, sur le mode de l'habitat ancien et dans le respect des caractéristiques urbanistiques du village ;
- encourager des **petits ensembles localement plus denses**, organisés autour d'un espace public, qui peuvent constituer de petits

lieux de rencontre et de référence dans les quartiers afin de structurer davantage le territoire. Ces lieux de référence sont équipés de mobilier public (bancs, jeux, petites infrastructures sportives extérieures...) ;

- **aménager les rues et placettes** comme lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y donnant une place prioritaire aux piétons et aux cyclistes ;
- imposer au moins 2 emplacements de parking sur les propriétés privées par logements ;
- assurer une plus grande lisibilité du réseau par **une bonne hiérarchisation** des voiries ;
- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales et par le choix d'un mobilier public simple, efficace et cohérent ;
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé**, privilégiant les essences locales ; encourager le maintien et le renforcement des haies vives en bordures de parcelles et contrôler les fonds de jardins en bordure des villages afin de garantir l'intégration visuelle de la silhouette de l'ensemble bâti ;
- préserver les points de vue et les **ouvertures paysagères** perceptibles depuis le domaine public vers les campagnes alentours en contrôlant l'implantation du bâti et en maîtrisant la végétation ;
- encourager la création et la réouverture de **sentiers** desservant les quartiers ;
- se référer à la carte de synthèse des contraintes pour être attentif aux différents éléments à prendre en compte lors de l'examen des permis, notamment à la question de l'épuration des eaux, de l'intégration paysagère ou la protection des captages.

1.5. Espace villageois paysager

On désigne par espaces villageois paysagers les zones urbanisables situées en périphérie des villages et dont l'urbanisation pose problème tant pour des raisons de paysage, de patrimoine (bâti et naturel) que de structure urbanistique (urbanisation en ruban entre villages et quartiers). Une faible densité et une grande qualité d'aménagement et d'intégration y seront donc de rigueur.

Objectifs

Maîtriser l'urbanisation de ces zones, pour des raisons de préservation du patrimoine bâti et du paysage, ainsi que pour des raisons urbanistiques et écologiques, éviter une trop grande homogénéité urbanistique,
Contrôler l'intégration paysagère des constructions dans ces sites périphériques des villages,
Maintenir **une certaine mixité fonctionnelle rurale**.

Prescriptions

Destinée à la **résidence** de faible densité et aux **exploitations agricoles**.

Toutefois, on peut y trouver très ponctuellement d'autres fonctions d'importance limitée (petits équipements touristiques, artisanat ou très

petites entreprises). Ces activités sont autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et soient compatibles avec le voisinage.

On peut aussi y trouver des espaces verts.

L'occupation d'espace vert, agricole ou forestier peut être maintenue.

Densité d'occupation du sol : 4 logements à l'hectare au maximum.

L'emprise au sol de la construction sur la parcelle doit être inférieure à 10%.

Recommandations

- préserver les caractéristiques du **patrimoine bâti** : préservation des caractéristiques lors de transformations, intégration des nouvelles urbanisations, tout en diversifiant les implantations ;
- les **bâtiments à logements multiples** et la **subdivision** de bâtiments existants en plusieurs logements ne sont pas à encourager, afin de limiter la densité et préserver la quiétude des riverains ; lorsque la configuration des lieux le permet, on peut toutefois imaginer des petits ensembles de deux ou trois logements, intégrés dans des bâtiments dont le gabarit est celui de maisons individuelles ou de petites exploitations agricoles, qui pourraient accueillir ponctuellement un appartement, ou des formes alternatives de logements groupés (notamment des logements « kangourous »¹) ; ces petits ensembles pourraient localement accueillir une densité un peu supérieure à la moyenne de la zone ;
- autoriser une certaine **mixité des fonctions** : tolérer les fonctions libérales ou le petit artisanat s'intégrant dans le contexte bâti et non bâti et qui ne génèrent pas de nuisances pour les riverains ;
- accepter ponctuellement la **mitoyenneté** des constructions : la faible densité peut autoriser des petits groupes mitoyens ou semi-mitoyens et dégager par ailleurs des ouvertures paysagères ; organiser ces petites groupes en hameaux, proches des bâtiments existants, pour éviter une disposition régulière et homogène en rupture avec les implantations traditionnelles et peu intégrées dans le paysage ;
- **aménager les rues** comme lieux de vie, en y donnant une place prioritaire aux piétons et aux cyclistes ; y assurer la sécurité ;
- imposer au moins 2 emplacements de parking sur les propriétés privées par logements ;
- soigner la **qualité des espaces publics**, notamment les espaces verts, les bordures de voiries et de parcelles, avec des plantations suffisantes choisies parmi les essences locales et par le choix d'un mobilier public simple, efficace et cohérent ;
- encourager la gestion judicieuse du **patrimoine végétal privé**, privilégiant les essences locales ; encourager le maintien et le renforcement des haies vives en bordures de parcelles et contrôler les fonds de jardins en bordure des villages afin de garantir l'intégration

¹ « Le terme kangourou se réfère à la poche du kangourou dans laquelle le jeune marsupial se sent en sécurité, à l'abri. Concrètement, en général, une personne âgée occupe le rez-de-chaussée de sa maison, tandis que la famille occupe le reste de sa maison. Les deux unités de vie sont séparées mais elles ont conscience et l'envie de partager des services entre elles. Cette idée originale a vu le jour aux Pays-Bas et en Italie, mais existe aussi au Danemark et en Belgique. » www.habitat-groupe.be

visuelle de la silhouette de l'ensemble bâti ;

- préserver les points de vue et les **ouvertures paysagères**, perceptibles depuis le domaine public vers les campagnes alentours en contrôlant l'implantation du bâti et en maîtrisant la végétation : réserver des zones non bâties d'au moins 30 mètres de largeur, pouvant se localiser sur plusieurs parcelles et comportant une végétation de hauteur limitée à 1 mètre maximum ;
- se référer à la carte de synthèse des contraintes pour être attentif aux différents éléments à prendre en compte lors de l'examen des permis, notamment à la question de l'épuration des eaux ou de l'intégration paysagère.

5.1. Espace agricole

Cet espace correspond à la zone agricole du plan de secteur.

Objectifs

Privilégier l'activité agricole, composante importante de la vie locale, tout en préservant aussi l'environnement et le paysage dans une commune où ce dernier est un atout remarquable pour l'attrait touristique et la qualité de vie.

Prescriptions

Destinée à **l'agriculture au sens général du terme**. Elle contribue au maintien ou à la formation du **paysage**.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du **tourisme à la ferme**, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation 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 et dont la source d'énergie est exclusivement solaire, sont exceptionnellement admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Sont admises, en tant qu'activités accessoires à l'activité agricole, les unités de biométhanisation, pour autant qu'elles utilisent principalement des effluents d'élevage et résidus de culture issus d'une ou plusieurs exploitations agricoles.

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 qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant. Les refuges de pêche 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.

Recommandations

- encourager le **maintien et la diversification de l'agriculture** ; ne pas autoriser toutefois des exploitations d'élevage industriel à grande échelle, qui ne sont pas adéquates dans un environnement d'intérêt paysager et à vocation touristique ;
- veiller à **l'intégration paysagère des bâtiments** et des infrastructures, veiller à ne pas implanter de bâtiment trop visibles depuis des points de vue ou sur une ligne de crête, accompagner la réalisation de bâtiments et d'infrastructures par des éléments végétaux d'aspect naturel, choisis parmi les essences régionales ;

- veiller au maintien et à l'amélioration du **réseau de haies vives**, notamment autour des villages où le bocage est présent traditionnellement ; maintenir les haies et les bosquets présents en zone agricole du plan de secteur, car ils participent à la diversité du paysage et au renforcement du maillage écologique ;
- veiller à réduire les nuisances éventuelles de l'activité agricole par rapport à l'environnement (gestion des effluents d'élevage, limitation des odeurs...) ;
- contrôler le développement des sapins de Noël, dont l'exploitation peut être dommageable à plus d'un titre : transformation incontrôlée des paysages, exploitation industrielle utilisant des pesticides en quantité, exploitation avec molles participant à la détérioration irrémédiable des terres arables, acidification des sols, pressions foncières sur les terres agricoles... ; examiner attentivement ces impacts pour toute demande, éviter ces plantations autour des villages, dans les fonds de vallées, dans les sites de protection du paysage et dans les points de vue, dans les sites sensibles aux pollutions (calcaire en sous-sol...)...
- recourir à la « **règle du comblement** » avec discernement (art. 112 du CWATUPE), afin de ne pas autoriser de nouvelles habitations à proximité des bâtiments voués à l'activité agricole, ce qui pourrait par la suite entraîner des conflits de voisinage, et éviter un mitage et une déstructuration progressive du paysage ;
- encourager la **réaffectation des bâtiments de ferme** inutilisés dans un souci d'intégration au patrimoine bâti et au paysage ;
- veiller à la préservation du **patrimoine bâti existant** en zone agricole et assurer la bonne intégration des transformations et des agrandissements de ces bâtiments ;
- veiller à la disparition progressive des **secondes résidences dispersées** dans les espaces agricoles, correspondant souvent à des petits bâtiments ou des infrastructures précaires (chalets, caravanes, baraquements...), pas toujours correctement entretenues ni équipées et peu esthétiques, éviter l'évolution de ces installations vers des chancres et veiller à une remise en état des lieux ; éviter que leur présence ne justifie des transformations et agrandissements en vertu de la dérogation au plan de secteur (art. 111 du CWATUPE), ayant pour conséquence la réalisation et l'officialisation d'habitations dispersées et isolées en zone agricole.

Le bien se situe en **«aire de couronne villageoise», «aire de couronne villageoise paysager» et « aire agricole »** au 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 Ambly ne dispose pas encore d'une station d'épuration~~

2. Les parcelles sont situées en zone de régime d'assainissement autonome au PASH (Plan d'Assainissement par sous bassin hydrographique de la Lesse) ;

~~3. Les parcelles situées dans une des zones qui ne seront pas pourvues d'égout ;~~

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

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

Le(s) bien(s) ci-dessus a (ont), n'a (n'ont) pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n°1 datant de moins de 2 ans

~~Le bien est situé à moins de 100m d'un périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18^e 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° Les parcelles se situent le long de voirie communale non équipées

~~2° Les parcelles seraient situées 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° Les parcelles sont enclavées~~

~~4° Les biens se situent en zone non urbanisable, le long de voiries non équipée~~

~~5° Selon la réglementation sur les Performances énergétiques des bâtiments, les biens construits devraient obtenir un certificat PEB avant la vente.~~

6° Le bien ferait partie du guide régional d'urbanisme accès mobilité (arrêté du 19/12/1984- dernière modification le 25/01/2001).

7° Le bien ferait partie du guide régional d'urbanisme Dispositif d'affichage et publicité (Arrêté du 06/09/1991)

~~8° Le bien serait concerné par le SOL autorisé le 22/12/1951~~

~~9° Le bien fait partie du guide régional d'urbanisme Ancien Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural~~

~~Code carto: 91114 RCB-0002-01~~

~~Libellé: Règlement communal concernant la prévention des incendies dans les dancings et autres locaux où l'on danse~~

~~Historique dossier: arrêté du 13/07/1979 (Roi (arrêté))~~

~~10° Les biens se situeraient à 50 mètres d'un cours d'eau non classé;~~

11° Le bien est situé à moins de 20 mètres et traversé par un axe de ruissellement ;

12° Les biens 2249G, 2250B et 2277E sont traversés par un axe de ruissellement concentré ;

~~13° Les biens seraient situés dans une zone de prévention de captage forfaitaire éloignée (HB) ;~~

~~14° Les biens sont concernés par la carte archéologique;~~

15° Les biens 2250B et 2277E se situent à moins de 200 mètres d'une vue remarquable ;

~~16° Le bien se situe dans un périmètre d'intérêt paysager~~

~~17° Les biens sont situés dans une zone de prévention forfaitaire (II);~~

~~18° Les parcelles se situent en aléa d'inondation faible par débordement;~~

~~19° Les parcelles contiennent une wateringue;~~

~~20° La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30°;~~

~~21° La parcelle est concernée par un périmètre de remembrement et d'aménagements fonciers;~~

~~22° Considérant que les parcelles sont traversées par le chemin vicinal n°15~~

~~23° La parcelle se situe à moins de 250 mètres d'une canalisation 'Fluxys'~~

~~24° La parcelle est traversée par la canalisation 'Fluxys'~~

~~25° Les parcelles sont concernées par une présence de minières de fer~~

~~26° 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, Maître, nos salutations distinguées.

Par ordonnance

Le Directeur Général f.f.,



N. HENQUINET

Le Bourgmestre,



M. QUIRYNEN

