



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

Contact : M. Magali ARNOULD  
[notaire@bouillon.be](mailto:notaire@bouillon.be)  
Tel : 061 28 03 33 - Fax : 061 46 80 48

Heures d'ouverture :  
Lundi au vendredi : 8h-12h

**Maître Jean-Charles MAQUET**  
Notaire  
Rue Saint-Gilles, 37  
**6870 SAINT-HUBERT**

## 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. : 117.35/VM

En réponse à votre demande d'informations du 31 octobre 2024 relative à l'objet et concernant des bien sis à **Corbion** :

- Une parcelle de terrain sise en lieu-dit « **Corbion** » et cadastrée Son B n°312D,
- Un quart d'indivis en pleine propriété d'une parcelle de terrain sise en lieu-dit « **Corbion** » et cadastrée Son B n°311D, appartenant à \$ nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les éléments suivants :

Les biens en cause sont situés :

- En zone d'habitat à caractère rural 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 en site rural dont les règles urbanistiques générales et les règles urbanistiques particulières et caractéristiques de l'Ardenne (RGSB) sont d'application (A.M. du 16/07/2008 et publié au M.B.le18/09/2008) ;

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 villageois (art. 2.1.2. des Options du SDC) ;
- dans une zone de contraintes physiques – Sol engorgé d'eau temporaire (art. 4.1. du SDC – Synthèse des contraintes territoriales) ;

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

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 ;

la parcelle n°312D a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 9 juin 2009 à \$ pour la construction d'une maison d'habitation unifamiliale ;

n'ont fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1er 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 courrier concernant la constructibilité des parcelles (voir en annexe) ;

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

- ne sont pas 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 ;
- la parcelle n°311D est située 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 moyen) ;
- 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 ;
- sont 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 les biens 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 26 novembre 2024

Patrick ADAM  
Le Bourgmestre,



Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

### 2.1.2. Zone de centre villageois

La zone de centre villageois est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les caractéristiques urbanistiques et architecturales des noyaux villageois sont obligatoirement respectées. Afin de conserver la qualité des villages, il est indispensable de maintenir une relation entre le bâti et la rue (espace-rue) en imposant des cours ouvertes.

Les densités de logements sont en adéquation avec celles rencontrées dans les noyaux villageois traditionnels et sont spécifiques à chaque village. Elles prennent également en compte le projet de structuration du territoire.

Les densités à l'intérieur de chaque centre villageois sont en effet déterminées en fonction de son rôle dans la structuration du territoire (elle-même basée sur la présence de services et la desserte en transports en commun) :

- Minimum 20 à maximum 25 logements par ha (parcelles de 3 à 5 ares en cas de division) pour les pôles secondaires de Corbion et Noirefontaine
- Minimum 15 à maximum 20 logements par ha (parcelles de 5 à 7 ares en cas de division) pour les points d'appui touristique, hormis Botassart, c'est-à-dire Poupehan, Rochehaut et Dohan.
- Minimum 10 à maximum 15 logements par ha (parcelles de 7 à 10 ares en cas de division) pour les autres villages à l'exception de La Cornette (maximum 5 logements par ha).

Afin d'atteindre ces densités, l'objectif est de créer un front bâti continu ou semi-continu en fonction des caractéristiques typologiques des villages.

La construction de nouveaux immeubles à appartements n'est admise que sur les pôles secondaires (Corbion et Noirefontaine). Il convient d'assurer en site propre un nombre suffisant de stationnement (à déterminer lors de la demande de permis d'urbanisme). Les nouveaux immeubles à appartements s'intégreront obligatoirement dans le bâti existant, notamment au niveau des gabarits.

Sur les autres villages, la construction de nouveaux immeubles à appartements n'est pas admise.

Résidence et exploitations agricoles.

Respect des caractéristiques des noyaux villageois.

Détermination de la densité en fonction de critères liés au développement durable tout en intégrant les caractéristiques actuelles des noyaux villageois.

Densité de 5 à 25 logements par ha en fonction du type de village.

Possibilité de petits immeubles à appartements uniquement sur les villages de Corbion et Noirefontaine.

Pour les bâtiments existants, la division verticale (avec création de jardins privatifs) est privilégiée, dans un souci de préservation de la typologie des caractéristiques traditionnelles du bâti. Toutefois, une division horizontale est également possible sur les pôles secondaires (Corbion et Noirefontaine).

**Division verticale privilégiée sauf pour les villages de Corbion et Noirefontaine.**

Les équipements communautaires, les services, les commerces... sont localisés prioritairement dans cette zone.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie et les équipements touristiques 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.

**Localisation préférentielle pour les équipements communautaires, les services...**

Une attention particulière est notamment portée à l'intégration des secondes résidences et des hébergements touristiques. A titre d'exemple, l'implantation de gîtes de grande capacité dans les centres villageois doit s'accompagner de toutes les mesures garantissant un stationnement adéquat et un respect du cadre de vie. Ils se localisent préférentiellement dans les villages à faible densité.

### 2.1.3. Zone résidentielle à densité élevée

Les zones résidentielles à densité élevée se situent au Sud du Bouillon, de part et d'autre de la N89. Il s'agit d'une zone spécifique intégrant une urbanisation déjà fortement dense.

Cette zone résidentielle à densité élevée est principalement destinée à la résidence en maintenant une densité entre 20 et 25 logements par ha (parcelles de 3 à 5 ares en cas de division) avec le développement d'un habitat unifamilial ou multifamilial.

**Résidence.**

**Densité de 20 à 25 logements par ha.**

Actuellement « monofonctionnelle » et « monosociale », l'objectif est d'y renforcer la mixité des fonctions et la mixité sociale. Par ailleurs, l'aménagement d'espaces publics (espaces verts) y sera une priorité. Une amélioration architecturale et paysagère ainsi qu'une rénovation du bâti devront être envisagées.

Bien que non en rapport avec le centre urbain et constituant un quartier spécifique, il convient de réfléchir à créer un lien structurel vers le centre de Bouillon, notamment par la création d'une liaison lente.

## 4.1 Synthèse des contraintes territoriales

Force est de constater que le territoire communal comprend de nombreuses contraintes territoriales (environnementales) présentant ou non un caractère juridique. Il s'agit là d'une considération très importante à prendre en compte lors de la définition des options d'aménagement et de la formalisation de l'évaluation environnementale.

Ci-après sont recensées les différentes contraintes spatialisables. On constate que plus de 9.553 ha, soit 64,2 % du territoire communal, sont couverts par au moins un type de contrainte.

### Contraintes physiques

- Affleurement rocheux : 819,7 ha (5,5 % du territoire communal).
- Sol humide : 296,7 (2,0 % du territoire communal).
- Contraintes topographiques en zones urbanisables : 116 ha (0,8 % du territoire communal).
- Contraintes physiques en zones urbanisables : 17,5 ha (0,1 % du territoire communal).
- Contraintes écologiques en zones urbanisables : 11,4 ha (0,1 % du territoire communal).
- Contraintes paysagères en zones urbanisables : 17,9 ha (0,1 % du territoire communal).

### Contraintes juridiques

- Zone de protection de captage : 8.318 ha (55,9 % du territoire communal).
- Zone inondable : 979 ha (6,5 % du territoire communal).
- Glissement de terrain : 849 ha (5,7 % du territoire communal).
- Natura 2000 : 2.831 ha (19,0 % du territoire communal).
- Réserve naturelle : 7 ha (0,04 % du territoire communal).
- Zone humide d'intérêt biologique : 1,49 ha (0,01 % du territoire communal).
- Zone d'intérêt paysager : 2.950 ha (19,8 % du territoire communal).
- Sites classés : 1.016 ha (6,8 % du territoire communal).

Contraintes physiques et juridiques (superficies combinées) :  
9.553 ha (64,2 % du territoire communal).

## 2.1. Zone d'habitat (à caractère rural)

### 2.1.0. Note préalable sur la densité

Pour le calcul de la densité, deux méthodologies sont possibles : la densité brute et la densité nette.

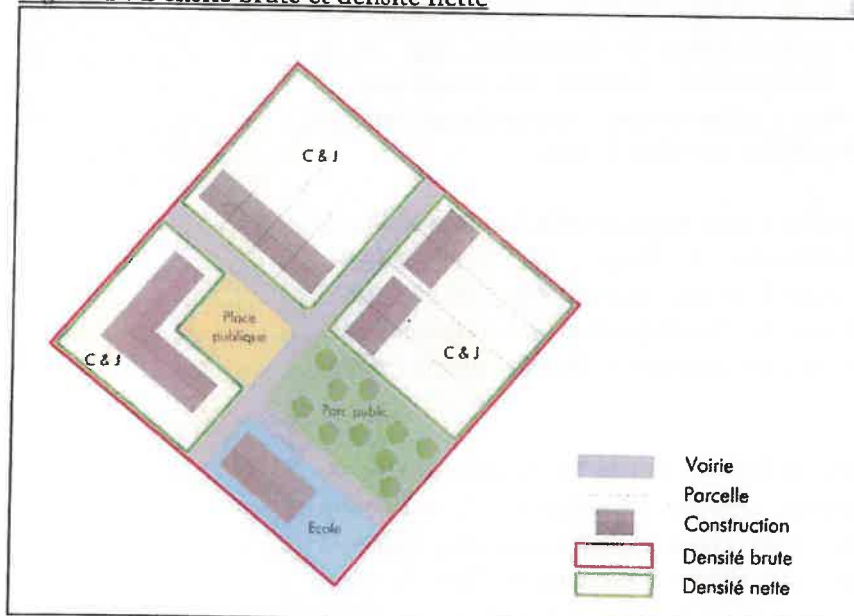
La densité brute inclut, outre les zones de constructions, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes publiques...

La densité nette correspond quant à elle à la densité brute de laquelle on soustrait tous les espaces à vocation publique pour ne garder que les espaces privés.

Dans le cadre du schéma de structure, le choix s'est porté sur la densité nette qui s'exprime en nombre de logements par ha. Toutes les densités dont il est question par après sont donc des densités nettes.

Densité nette exprimée en nombre de logements par ha.

Figure 1 : Densité brute et densité nette



Dans l'application du schéma de structure, il convient, pour le calcul de la densité et du nombre de logements, de prendre en considération la superficie inscrite en zone d'habitat à caractère rural de la parcelle ou de l'ensemble de parcelles d'un même tenant (parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire) et faisant l'objet d'un projet unique et spécifique d'urbanisation.



Par ailleurs, par immeuble à appartements, on entend un bâtiment comprenant plusieurs logements divisés horizontalement, c'est-à-dire que certains logements ne disposent pas d'un accès direct au jardin. Toutefois, sont exclus de cette définition, les bâtiments comprenant deux logements, plus spécialement les logements intergénérationnels.

### 2.1.1. Zone de centre urbain

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

Résidence.

Afin de renforcer la structure urbaine déjà présente, de permettre le renouvellement de la ville et de favoriser son rôle polarisateur, la densité y est comprise entre 30 et 45 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 (création d'un front bâti continu et remplissage des vides).

Densité de 30 à 45 logements par ha.

Les immeubles à appartements se localisent prioritairement 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.

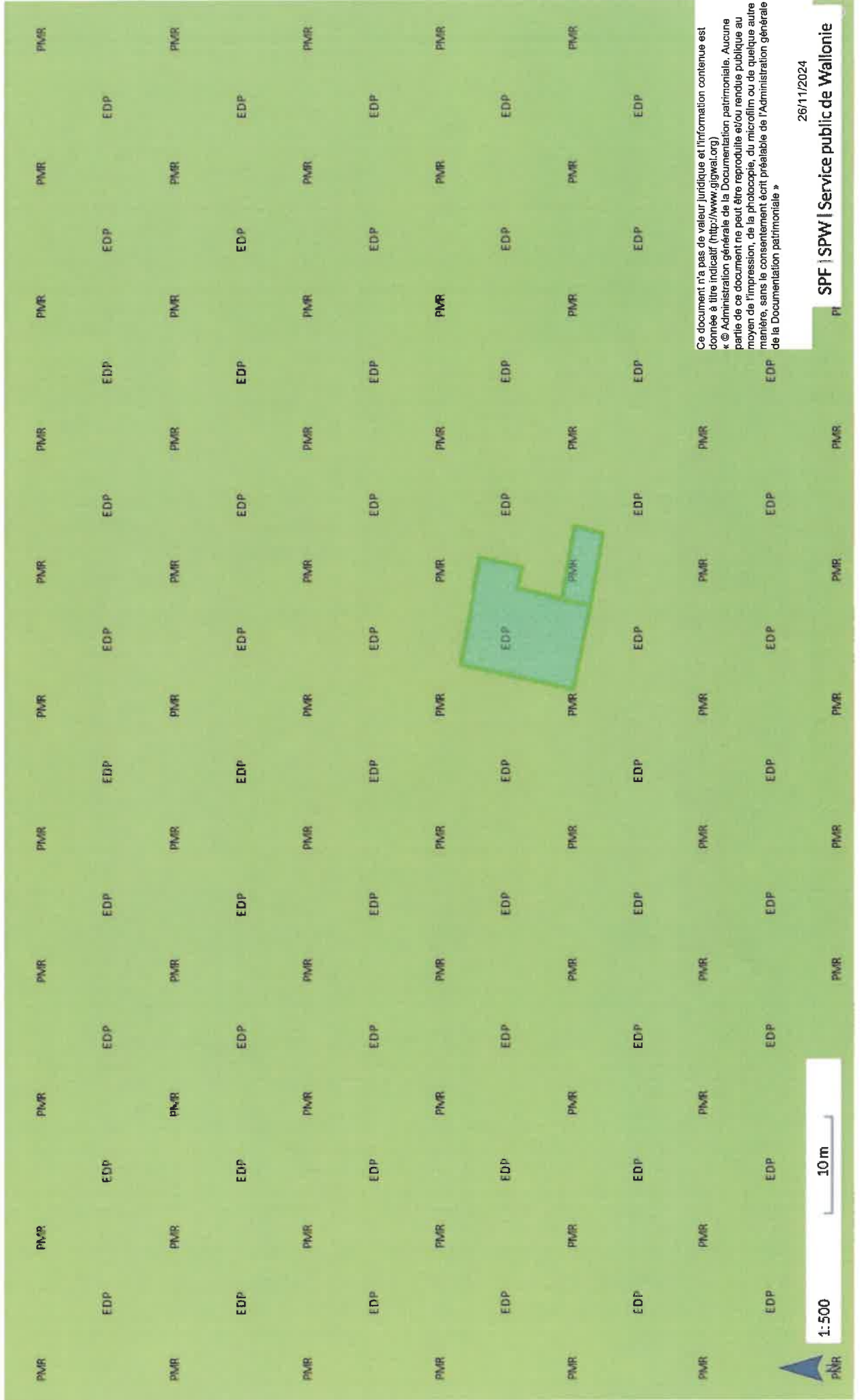
Afin de renforcer la mixité fonctionnelle du centre-ville, le développement de logements à l'étage des rez-de-chaussée commerciaux est une priorité et sera favorisé dans chaque projet urbanistique. Par ailleurs, la transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logement sera strictement limitée, tout au moins dans le cœur urbain.

Afin d'éviter des problèmes lors de la transformation de bâtiments existants (hygiène, confort, paupérisation...), la division de constructions existantes en plusieurs logements sera limitée à maximum un logement par niveau (uniquement dans le cœur urbain).

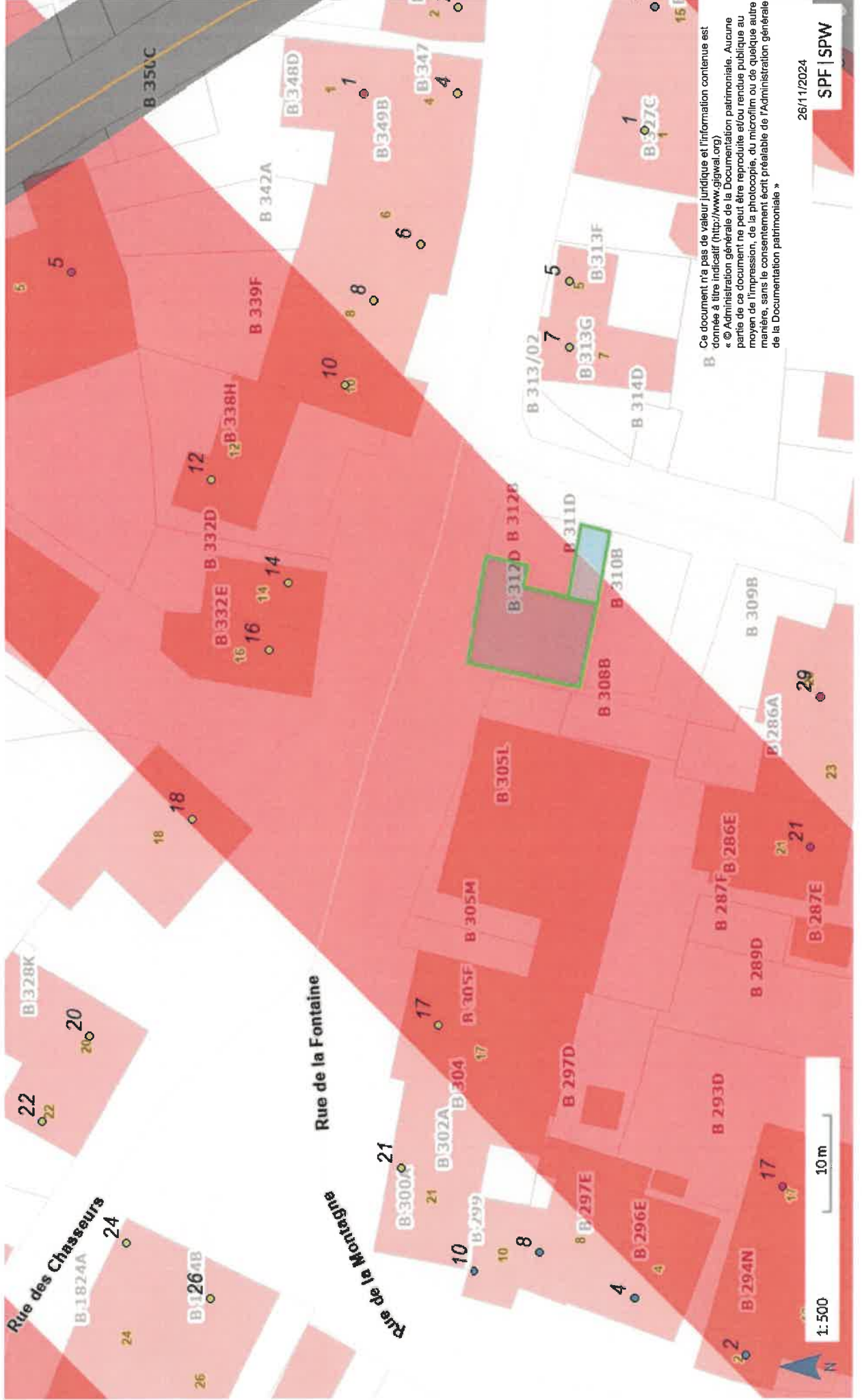
Il s'agit également d'une localisation prioritaire pour les équipements communautaires, les services, les commerces...

Localisation préférentielle pour les immeubles à appartements, les équipements communautaires, les services...

Les activités de services 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.



Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigwa.org>)  
 © Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale »



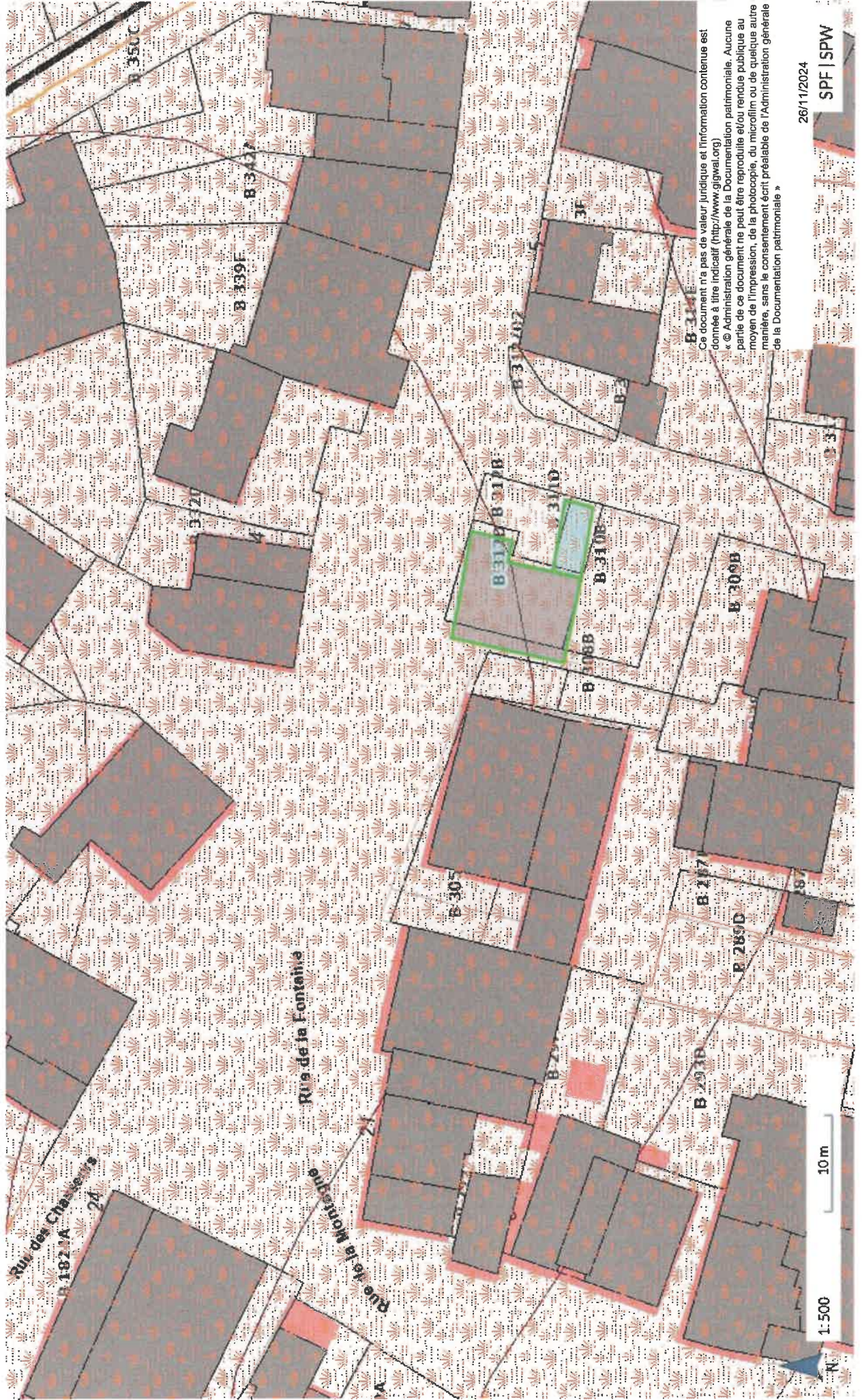
Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigwai.org>)  
 © Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite ni/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale »



GROUPEMENT  
D'INFORMATIONS  
GÉOGRAPHIQUES

# Géoportail du GIG

Schéma de Développement Communal (SDC) contraintes territoriales



Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigwal.org>)  
© Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale »

26/11/2024

1:500

10 m

SPF | SPW



Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigwal.org>)  
© Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale »