

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

Paul-Alexandre DOÏCESCO,  
Notaires associés  
Rue de Charleville, 7  
5575 Gedinne

Vos références : 00-00-1183/010 - CR

Nos références : RU/2023/206

## Renseignements Urbanistiques

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 09 octobre 2023 relative à un bien sis Rue de Bernifa, Acremont, 19 à 6880 Bertrix, cadastré **division 4 section C**

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

Le bien en cause :

1° est repris en zone d'habitat à caractère rural avec en surimpression un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique 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.

**Art. R.II.21-8. Le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique** vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non bâtis et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection.

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) ;

➤ **Guide régional d'urbanisme relatif aux bâtisses en site rural** (art. 419 et 426) ;

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 de centre villageois, avec en surimpression un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, et dans un lieu identifié comme cœur de village ;

### **Zone de centre villageois**

La zone de centre villageois est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles. Les densités de logements sont en adéquation avec celles rencontrées dans les noyaux villageois traditionnels et sont spécifiques à chaque village.

De même, 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 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.

L'analyse multicritères met en évidence trois types de village :

o Villages à densité élevée : Assenois et Orgéo.

o Villages à densité intermédiaire : Auby, Blanche-Oreille, Rossart, Nevrumont, Jéhonville, Sart , Cugnon, Glaumont, Biourge et Morte han.

o Village à densité faible : Acremont et La Géripont.

Tout en gardant une cohérence par rapport à la densité existante dans les noyaux villageois, cette classification se traduit de la manière suivante :

o Village à densité élevée : 15 logements par ha (parcelles de plus ou moins 6 ares en cas de division).

o Village à densité intermédiaire : 10 logements par ha (parcelles de plus ou moins 9 ares en cas de division).

o Village à densité faible : 5 logements par ha (parcelles de plus ou moins 18 ares en cas de division).

Ces densités devront être respectées pour tout nouveau

projet d'urbanisation. La mitoyenneté est également obligatoire par les volumes principaux. La construction de nouveaux immeubles à appartements n'est autorisée que sur les villages d'Assenois et Orgéo mais avec uniquement un maximum de 6 logements par immeuble. Il convient d'assurer en site propre un nombre suffisant de stationnement (à déterminer lors de la demande de permis d'urbanisme).

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

### **Périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique**

Le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières de protection.

### **Cœur de ville, de village ou de quartier**

Le cœur de ville, de village ou de quartier est le lieu privilégié pour développer des équipements de convivialité et de rencontre (aménagement d'espaces 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 publique pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

➤ ne bénéficie pas d'un raccordement à l'égout ;

➤ se situe en zone d'assainissement autonome au PASH du sous-bassin hydrographique de la LESSE, arrêté par le Gouvernement wallon en date du 10 novembre 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 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 ;

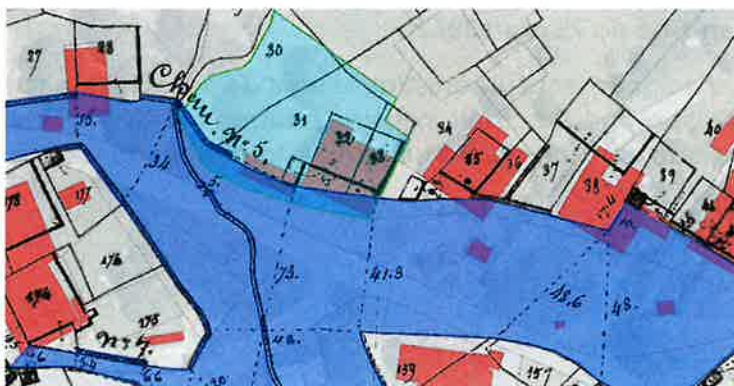
➤ est situé à moins de cinquante mètres d'un cours d'eau non navigable non classé ;

➤ est exposé à un aléa faible d'inondation par débordement;

➤ la parcelle contient une wateringue ;

➤ le bien jouxte l'ancien chemin vicinal n°5 repris à l'Atlas des voiries dont l'assiette appartient à la commune de Bertrix ;

➤ n'est pas situé à proximité d'une zone Natura2000, 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 ;

**Permis d'urbanisme** délivré par le Collège communal le 27 septembre 1993 à M. ARNOULD ayant pour objet la transformation d'une ferme en 4 logements.  
Référence 1993/052

**Permis d'urbanisme** délivré par le Collège communal le 13 décembre 1995 à M. ARNOULD ayant pour objet la construction de 4 garages.  
Référence 1995/75

**Permis d'urbanisme** délivré à Mme ARNOULD Nicole le 05/09/2023, ayant pour objet la transformation d'une construction existante (régularisation) moyennant le respect des conditions suivantes :

*Le titulaire du permis devra :*

- remplacer le matériau de toiture des garages existant par des ardoises naturelles de schiste ;
- les linteaux en bois seront remplacés par des linteaux en pierre ;
- l'enduit de ton gris moyen à poser sur brique peinte en blanc du bâtiment principal et sur les blocs des garages devra être réalisé dans les 5 ans suite à la délivrance du permis.

Référence PURB/2023/01

- 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 ;

**Un procès-verbal de constat d'infraction** a été dressé par un agent constatateur de la DGO4 le 06 novembre 1996 pour les motifs suivants (réf 84009/BCX/96.151) :

- non-respect des plans annexés au permis de bâtir délivré le 27 septembre 1993 par le Collège des Bourgmestre et Echevins pour la transformation d'une ferme en 4 logements ;
- non-respect du permis de bâtir délivré le 13 décembre 1995 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Bertrix pour la construction de garages ;

- Observation(s) du collège communal :

1. À notre connaissance, aucune autre infraction n'a été constatée par procès-verbal et aucun autre 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 30 octobre 2023.

La Directrice générale

Pour le Collège,

Le Bourgmestre

ROBINET Marie-France

ROSSIGNOL Mathieu