



Notaire Marie KLELS
Rue de la Fontinelle, 38
6880 Bertrix

Vos références : 2260102/MJ
Nos références : RU/2026/086

Maître.

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 01 mai 2026 relative à un bien sis Rue de la Gare, 14 à 6880 Bertrix, cadastré **division 1 section A n°359L3, 367X3** et appartenant à [REDACTED] nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1^o et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

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

Le bien en cause :

1° est repris en zone d'habitat 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.

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) ;

➤ est situé en zone de centre urbain ;

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.

~~➤ 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) 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

b) est situé dans un périmètre de revitalisation urbaine (art. D.V.13 du CoDT) :

Revitalisation urbaine : Rue de la Gare

Code interne : 84009-REV-0001-01

Code DGO4 : RE8027/1

Date d'arrêté : 27/10/2011

Date d'entrée en vigueur : 27/10/2011

c) n'est pas situé dans des périmètres de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 (ou dans un projet de périmètre de site à réaménager arrêté conformément à l'article D.V.2, §1er. ; – décret du 13 décembre 2023 – art. 135) ;

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

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

f) n'est pas situé dans une zone de protection (au sens du même Code – décret du 28 septembre 2023 – art. 60) ;

g) **est repris en partie** dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code – décret du 28 septembre 2023, art. 60 ;

h) n'est pas inscrit à l'inventaire régional du patrimoine au sens du même Code – décret du 28 septembre 2023, art. 60) ;

7° à notre connaissance, le bien :

➤ est bordé par une voirie régionale (rue de la Gare - N853) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

➤ la voirie est équipée d'un 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 ;

➤ la voirie est équipée en eau ;

➤ la voirie est équipée en électricité ;

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 ;

➤ 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 et d'urbanisme de constructions groupées, délivrés après le 1er janvier 1977, d'un certificat d'urbanisme (qui date de moins de deux ans) et/ou d'une autorisation patrimoniale valable au sens du Code wallon du Patrimoine – décret du 28 septembre 2023, art. 61 et décret du 13 décembre 2023, art. 138) ;~~

~~➤ 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. À 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. Suite à l'adoption du Schéma de Développement du Territoire (SDT) approuvé par le Gouvernement wallon le 24 mai 2024, le Conseil communal, en séance du 20 février 2025, a lancé une procédure de révision totale du schéma de développement communal de la Commune de Bertrix. Les données reprises au point **4°** du présent document sont donc amenées à devenir obsolètes dans les prochains mois.

3. 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.
4. La Société Wallonne Des Eaux (SWDE) est seule habilitée à décider si une voirie est suffisamment équipée ou non concernant la distribution en eau ; chaque situation est analysée individuellement préalablement à la délivrance de permis d'urbanisme.
5. Les servitudes renseignées par le SPF n'ont plus été actualisées depuis plusieurs années et ne sont donc plus à jour.
6. Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

BERTRIX, le 16 avril 2026.

La Directrice générale

ROBINET Marie-France

Pour le Collège,



Le Bourgmestre

ROSSIGNOL Mathieu