

Nassogne le 30 janvier 2024



COMMUNE
DE
NASSOGNE
Tel : 084/22.07.50

West Notarissen
Doorniksesteenweg, 59
8500 Kortrijk

N/Réf. : 877.12.24
V/Réf. : D.109682/LD

CONCERNE : Renseignements urbanistiques NASSOGNE, 3^{ème} Division Bande parcelle cadastrée A 2249H

Maîtres,

En réponse à votre **demande** relative à un bien sis à Nassogne parcelles cadastrées 3^{ème} Division Bande **parcelle cadastrée A 2249H** 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(s) bien(s) en cause:

Les biens situés à Nassogne, 3^{ème} Division Bande parcelle cadastrée A 2249H est situé en zone d'habitat au plan de secteur **MARCHE-LA ROCHE** 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) en « Couronne Villageoise » .

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 parcage, 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.

~~Les parcelles sont situées 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 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. Le bien est situé en zone non constructible qui ne sera pas pourvue d'égout;~~

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

Les biens en cause n'a pas fait partie 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 :

Permis pour la construction d'une habitation octroyé le 17 février 1992

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

Le bien ci-dessus, n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 2 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 plan de remembrement
- N'est (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

~~Le bien est situé en partie en zone d'aléa d'inondation faible et 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~~

~~Les biens se situent dans 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° La parcelle se situe le long d'une voirie communale ;

~~2° La parcelle cadastrée est située le long d'une voirie régionale, nous vous renvoyons auprès de la Direction Générale Opérationnelle Routes et Bâtiments, Rue Marlida à 6900 MARLOIE afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement.~~

~~3° Le (s) bien(s) sera (seront) raccordable(s) à la distribution d'eau moyennant une extension de la conduite réalisée)~~

4° Selon la réglementation sur les Performances énergétiques des bâtiments, le bien devrait obtenir un certificat PEB avant la vente.

~~5° Les biens se situent dans un périmètre d'intérêt paysager au niveau du plan de secteur;~~

- ~~6° Le bien cadastré se situe à moins de 250m d'une conduite Fluxys;~~
- ~~7° Les biens se situent à moins de 50 mètres d'une liaison écologique, Article D.II, §2, alinéa 4 ;~~
- 8° Le bien se situe à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré ;**
- ~~9° Le bien se situe en zone de prévention forfaitaire de type IIb ;~~
- ~~10° Le bien se situe à 50 mètres d'un cours d'eau de 1^{ère} catégorie, 2^{ème} catégorie et un autre dont la catégorie n'a pas été définie et non navigable~~
- ~~11° Le bien est concerné en partie par la carte archéologique ;~~
- ~~12° Le bien à la présence de Karst ;~~
- ~~13° Les biens contiennent des waterings~~
- ~~14° La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30°~~
- ~~15° Les biens 579F2 et 579L2 sont concernés par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers ;~~
- ~~16° Les biens se situent dans un périmètre d'intérêt paysager ;~~
- ~~17° Le bien C 851a, 852A, 853B est situé à moins de 200 mètres d'une vue remarquable~~
- ~~18° Le biens a un ou des arbres qui se situent sur la parcelle, à moins de 5 mètres et à moins de 10 mètres~~
- ~~19° Le bien a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 pour une citerne mazout en cave de 3000 litres délivré le;~~
- ~~20° Le bien fait l'objet d'une demande d'amnistie pour la régularisation d'une véranda toujours en cours (demande en attente de l'avis de la DGO4)~~

(1) *Biffer ou effacer les mentions inutiles.*

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.

Veillez agréer, Maîtres, nos salutations distinguées.

Par ordonnance

Le Directeur Général f.f.,



N.HENQUINET

Le Bourgmestre,



M. QUIRYNEN

Agent traitant : Mme Arnould Laurence ☎ 084/22.07.45 Fax : 084/21.48.07 Email : laurence.arnould@nassogne.be
