

Nassogne le 28 mai 2024



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

**Maître Laurence Demarez
Notaire**
Rue Notre-Dame de Haurt, 17
6953 Forrières

V/réf : [REDACTED]
N/réf : 811 (08/24)

**CONCERNE : Renseignements urbanistiques (Nassogne) parcelles cadastrées 2^{ème}
Division Ambly A n° 1689B, 1689C, 1792, 1842/02 et 1842**

Maître,

En réponse à votre **demande** relative à un bien sis à Nassogne parcelles cadastrées **2^{ème}
Division Ambly A n° 1689B, 1689C, 1792, 1842/02 et 1842**
selon votre correspondance et appartenant à [REDACTED] : 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, **2^{ème} Division Ambly parcelles cadastrées A n° 1689B,
1689C** sont situés en zone de loisirs au plan de secteur DINANT-CINEY-ROCHFORT,
adopté par Arrêté Royal (AGW du 01/07/1979) et qui n'a pas cessé de produire ses effets
pour le bien précité;

Les biens situés à Nassogne, **2^{ème} Division Ambly parcelles cadastrées A n° 1792** sont
situés en zone forestière et agricole au plan de secteur DINANT-CINEY-ROCHFORT,
adopté par Arrêté Royal (AGW du 01/07/1979) et qui n'a pas cessé de produire ses effets
pour le bien précité;

Les biens situés à Nassogne, **2^{ème} Division Ambly parcelles cadastrées A n° 1842/02 et
1842** sont situés en zone forestière au plan de secteur DINANT-CINEY-ROCHFORT,
adopté par Arrêté Royal (AGW du 01/07/1979) 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 «Espace Agricole », « Espace forestier » et « Espace de loisirs présentant un
potentiel»

4.2. Espace de loisirs présentant un potentiel de
développement

Outre les campings, les zones de loisirs du plan de secteur identifient également des sites dont certains sont partiellement occupés par des résidences secondaires établies de manière plus ou moins coordonnée (Baulet à Ambly, Point d'arrêt à Lesterny et en bordure de Wamme à Bande). Ces zones ont été identifiées comme telles car relativement bien localisées et constituant un ensemble cohérent de parcelles.

- Objectifs** Maintenir le potentiel foncier que représentent ces zones, dans la perspective éventuelle du développement futur d'une activité cohérente et intégrée, qui participerait à la diversification des infrastructures de tourisme et de loisirs dans la commune tout en répondant aux critères du développement durable.
- Prescriptions** Destinée à recevoir **les équipements récréatifs ou touristiques**, en ce compris les villages de vacances, les parcs résidentiels de WE ou les campings touristiques, à la condition toutefois qu'ils s'intègrent au site bâti et non bâti, respectant le caractère de « tourisme vert » de la commune, qu'ils soient correctement équipés sur le plan technique et génèrent peu de nuisances pour l'environnement. Les équipements annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces zones sont également autorisés.
- Recommandations**
- se référer au chapitre des mesures d'aménagement, plus particulièrement les mesures 3.4. zone de loisirs à Bande et 2.4. zone de loisirs à Ambly (Baulet) ;
 - favoriser sur ces sites le **développement d'infrastructures touristiques cohérentes**, s'inscrivant dans le caractère de « tourisme vert » prôné par la Commune, encourager des formules innovantes, répondant à une diversification du tourisme en Wallonie (hébergements valorisant la proximité avec la nature, infrastructures de loisirs du type « accrobranches »...) ;
favoriser un remembrement parcellaire de ces sites, parfois fortement morcelés (ex. Baulet) ;
 - veiller à une **bonne intégration paysagère des infrastructures et des bâtiments**, valoriser les vues éventuelles depuis ces zones au profit des utilisateurs, mais veiller scrupuleusement aux vues vers ces zones par l'utilisation d'une végétation adéquate d'essences régionales, par l'utilisation de matériaux et de teintes permettant une intégration discrète ; prévoir en lisière de ces zones, l'aménagement de zones tampons arborées de manière à garantir cette intégration en cas de modifications aux alentours de celles-ci ;
 - veiller à un **équipement technique correct de ces zones**, dont certaines sont situées sur sous-sol calcaire et à proximité de sites karstiques,
veiller tout particulièrement à la provenance et à la qualité des eaux de distribution pour l'approvisionnement de ces zones, ainsi qu'à la collecte et au traitement des eaux usées (épuration autonome), s'assurer d'une prise en charge collective de ces équipements et de leur gestion et entretien à long terme, prévenir les impacts environnementaux du fonctionnement de ces zones ;
 - encourager vivement l'évolution progressive de ces zones et **de l'habitat temporaire y existant** vers une occupation et une gestion collective, ou du moins en collaboration avec les différents

propriétaires, afin d'en améliorer l'intégration paysagère et la gestion efficace des équipements techniques, permettre l'amélioration de leur confort et encourager les travaux en matière d'approvisionnement en eau et en matière de traitement des eaux usées, afin de limiter l'impact environnemental et les risques pour la santé, notamment à proximité des zones karstiques, permettre les travaux d'aménagement améliorant l'intégration paysagère de ces constructions, mais éviter l'implantation permanente d'habitants dans ces sites insuffisamment équipés aujourd'hui.

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 mottes 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.

5.2. Espace forestier

L'espace forestier correspond aux limites de la zone forestière telle que précisée par le plan de secteur. Il couvre à la fois des domaines privés et des bois « soumis », c'est-à-dire propriétés publiques.

- Objectifs** Un patrimoine dont il faut assurer le contrôle, la gestion et la régénération tout en veillant à y enrichir la biodiversité et à le valoriser à des fins de loisirs et de tourisme.
- Prescriptions** Destiné à la **silviculture et à la conservation de l'équilibre écologique**. Elle contribue au maintien ou à la formation du **paysage**. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, à la première transformation du bois et à la surveillance des bois. Les refuges de chasse et 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**
- veiller au maintien du **rôle paysager** de la forêt ; dans les zones sensibles, notamment en lisière, sur les versants et les lignes de crête, n'autoriser les coupes à blanc que sur des surfaces limitées ;
 - veiller au maintien des **petits espaces forestiers qui ponctuent les espaces agricoles** en bordure des massifs et, en particulier dans la plaine du Rovi (Ambly), car ils participent à la qualité et la variété du paysage tout en enrichissant les lisières et le maillage écologique ;
 - gérer les massifs boisés de manière à **assurer leur renouvellement à long terme**, rajeunir la structure d'âge par une exploitation sylvicole bien pensée et soucieuse du respect de l'environnement ; préférer des essences feuillues aux résineux, mieux adaptées à une gestion durable de nos forêts ;
 - veiller à ce que les forêts puissent **assurer leurs rôles multiples**, tant économique que paysager, écologique, social ou cynégétique ;
 - veiller à la disparition progressive des **secondes résidences dispersées** dans les espaces forestiers, 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 forestière.

~~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 Bande 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. 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(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 périmètre de remembrement et d'aménagements fonciers
- N'est (ne 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 A n° serait situé en aléas d'inondation faible pour partie 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.~~

~~Le bien est situé à moins de 100m d'un périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° 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 1689B, 1689C, 1792 sont situées le long d'une chemin privé;

2° Les parcelles 1842/02 et 1842 sont situées le long d'une voirie communale non équipée ;

~~3° La parcelle serait située le long d'une voirie régionale (déserte), 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.~~

~~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° Les biens font partie du guide régional d'urbanisme—Ancien Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural~~
- ~~10° Le bien se situerait à 50 mètres d'un cours d'eau non navigable.~~
- ~~11° Le bien A n° se situerait à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement et les biens sont traversés par un axe de ruissellement concentré ;~~
- ~~12° Le bien serait situé dans une zone de prévention de captage~~
- ~~13° Le bien est concerné par la carte archéologique ;~~
- ~~14° Les biens se situent à moins de 200 mètres d'un périmètre d'intérêt paysager~~
- ~~15° Les biens se situent dans un périmètre d'intérêt paysager~~
- ~~16° Les biensseraient situées dans une zone de prévention forfaitaire (II)~~
- ~~17° La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30°~~
- ~~18° Les parcelles cadastrales sont concernées par un périmètre de remembrement et d'aménagements fonciers ;~~
- ~~19° Considérant que les parcelles sont traversées par le chemin vicinal n°15~~
- ~~20° La parcelle se situe à moins de 250 mètres d'une canalisation 'Fluxys'~~
- ~~21° 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,



Q.PAQUET

Le Bourgmestre,



M. QUIRYNEN