Province de LUXEMBOURG
Arrondissement de BASTOGNE

Houffalize, le 09 JUIN 2026

Rue de Schaerbeek, 1 - B-6660 Houffalize
Tél 061 280 040 - Fax 061 280 041
www.houffalize.be

Etude notariale DOGNE François

Rue de Liège, 28
6660 Houffalize

Nos réf : RN 157/2026
Vos réf : RU Randoux 3
Recommandé

OBJET : Votre mail du 29/05/2026 reçu en date du 29/05/2026
TERRAIN(S) SIS à Houffalize, division 2, section A n°111/10A, 111/11D, 111/12A, 111/13E

Maître, Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande d'informations relative à un bien sis Houffalize, Randoux, 3, cadastré (voir ci-dessus) et appartenant à nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code wallon de Développement Territorial :

- Le bien en cause se situe en **zone agricole** au plan de secteur de Bastogne adopté par Arrêté Royal du 05 septembre 1980 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

- Le bien en cause a notamment fait l'objet du permis de bâtir ou d'urbanisme suivant délivré après le 1er janvier 1977 : Permis d'urbanisme n° PU 39/2015 délivré le 07/09/2015 relatif à la Transformation et extension d'un hôtel en gîtes et construction d'une piscine.

- Nous ne disposons pas des données nécessaires pour certifier que le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun autre permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977.

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1er janvier 1977 ;

- Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

De plus, le bien en cause :

- n'est pas repris dans un P.P.A. ;
- n'a aucune expropriation prévue à notre connaissance ;
- n'a aucun droit de préemption à notre connaissance ;
- fait partie du Parc Naturel des Deux Ourthes (P.N.D.O.) ;
- n'a aucune ordonnance d'insalubrité ;
- n'a aucune emprise en sous-sol pour une canalisation de gaz ;

- est concerné par le schéma de développement de l'espace régional, à savoir : *au niveau du Schéma de Développement de l'Espace Régional approuvé par le Gouvernement wallon en mai 1999, l'autoroute E25 reliant Rotterdam à Milan via Liège et Luxembourg constitue un axe majeur de transport inscrits dans le réseau routier européen. Le bien en question se situe dans la région agro-géographique ardennaise. Il pourrait être tenu compte des études et des recommandations du SDER dans le cadre de dossiers importants ; notamment révision du plan de secteur, élaboration d'un Programme Communal d'Aménagement et de Plans Communaux d'Aménagement, ... ;*

- se situe sur le territoire ou la partie du territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants sont applicables :
  - *Isolation thermique et ventilation des bâtiments ;*

- Règlement général 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 ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;

- se situe sur le territoire communal où le guide communal d'urbanisme approuvé par les Arrêtés Ministériels du 18 septembre 1996 et du 30 juin 1999 et réputé approuvé par la Région Wallonne le 01 février 2005 est applicable ;

- se situe sur le territoire communal où une ligne de conduite concernant la création d'hébergements touristiques (autres que les hôtels et les campings) arrêtée par le Collège Communal en date du 08 mai 2023 et modifiée en date du 12 mars 2024 est applicable ;

- est inclus, sur base de la directive CEE - 79/409/CEE, dans le périmètre repris en zone de protection spéciale (ZPS) ; pour information, ces zones contiennent des noyaux avec restrictions diverses.

- se situe en zone d'assainissement autonome au Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe d'application depuis le 2 décembre 2005 ;

Concernant les listes de protection et de sauvegarde, nous ne sommes pas informés de l'existence de telles listes concernant la Commune d'Houffalize : ce n'est pas pour autant qu'elles n'existent pas !

Toute servitude officielle ou même à titre privé, présente ou occulte, grevant le bien, figurera sur toutes les demandes officielles d'urbanisme (permis d'urbanisme, permis de lotir, certificats...)

Infrastructures :

- Pour ce qui concerne la voirie, merci de s'adresser au gestionnaire qui est le SPW – Mobilité et Infrastructures
- District de Bastogne, rue du Marché Couvert n°9 à 6600 BASTOGNE.

- Pour ce qui concerne l'équipement en électricité, merci de s'adresser au gestionnaire qui est ORES, Avenue Jean Mermoz n°14 à 6041 GOSSELIES.

- Pour ce qui concerne l'équipement en eau, merci de s'adresser au gestionnaire qui est la Société Wallonne des Eaux (SWDE), Rue de la Concorde n°41 à 4800 VERVIERS.

- Pour ce qui concerne l'équipement en télédistribution, merci de s'adresser au gestionnaire qui est la Société VOO, rue Jean Jaurès n°46 à 4430 ANS.

Nous vous informons également que notre Commune est décentralisée en matière d'urbanisme. Dès lors, tout projet nécessitant un permis d'urbanisme ou un permis d'urbanisation devra se conformer entièrement aux prescriptions du Guide Communal d'Urbanisme (GCU) ou du permis de lotir ou d'urbanisation si celui-ci n'est pas périmé.

Au niveau du GCU, le bien en cause se situe dans l'unité urbanistique n° U.U.5.1.

En cas de division d'un bien, constitué d'un ou plusieurs numéros cadastraux, appartenant au même propriétaire, le Collège Communal rappelle les obligations des articles D.IV.2 et D.IV.3 du CoDT.

Pour tout bien situé à front de voirie, la situation sur terrain étant supposée parfaitement connue, il ne pourra être fait usage de l'article 3.129. du Code Civil ; par conséquent toute pose de filets d'eau et/ou aqueducs devant le terrain objet de la présente sera à charge exclusive du requérant dans le respect des prescriptions à solliciter auprès du gestionnaire de la voirie.

Nous vous prions de croire, Maître, Madame, Monsieur, en l'expression de notre considération distinguée.

PAR LE COLLEGE, LE 08/06/2026

Le Directeur général,
J.-Y. BROUET

La Bourgmestre,
J. DEVILLI

Cindy Dugailliez 061/28.00.57
cindy.dugailliez@houffalize.be