



Séverine CHAPPELLIER
SERVICE URBANISME
061/41.02.88
severine.chapellier@bertrix.be
Rue de la Gare 38
6880 Bertrix

PIERARD & DUMOULIN²
Avenue de la Toison d'Or, 67
6900 Marche-en-Famenne

Vos références : 2025-0340/002 - VRE
Nos références : RU/2025/282

Renseignements Urbanistiques

Maîtres,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 24 octobre 2025 relative à un bien sis Rue du Nouvelly, Sart, 5 à 6880 Bertrix, cadastré **division 4 section A n°11P** et appartenant à

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^o est repris en zone d'habitat à caractère rural 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.

2^o 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 ;

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 Morteahan.

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.

➤ est repris dans une zone nécessitant une réflexion globale pour laquelle le schéma de développement communal propose un schéma d'intention (grandes lignes directrices pour l'aménagement futur de cette zone) ;

7. Sart-Jéhonville (10,98 ha)

Cet intérieur d'îlot est situé entre les noyaux de Sart et de Jéhonville. Sa mise en œuvre est rendue complexe par l'urbanisation périphérique et la raréfaction des possibilités d'accès.

Le périmètre d'intervention comprend également la zone d'activité économique voisine dont l'affectation et la destination devront être confirmées lors de la réflexion d'ensemble qui prendra peut être à ce moment un caractère révisionnel en fonction de l'évolution de la structure de la zone et des besoins.

~~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.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) ;

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 (au sens du même Code – décret du 28 septembre 2023 – art. 60) ;

e) n'est pas repris dans le périmètre de la carte archéologique au sens du même Code - - décret du 28 septembre 2023, art. 60) ;

f) 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 communale (rue du Nouvelly) pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;

➤ la voirie est équipée d'un égout non raccordé en aval à une station d'épuration ;

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

➤ est bordé par le chemin n°17 repris à l'Atlas des voiries de 1841, modifié le 21/11/1960 (amélioration de la voirie intérieure de Sart) ;

➤ la parcelle contient une wateringue ;

➤ n'est pas situé à proximité d'une zone Natura2000, d'un cours d'eau, 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 04 novembre 2025.

La Directrice générale

ROBINET Marie-France

Pour le Collège,

Le Bourgmestre

ROSSIGNOL Mathieu