



IM10011695000000610

Nassogne le 10 décembre 2024

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

**La clé des maisons
Rue de skeuvre, 3
5360 Hamois Rochefort**

V/réf :

N/réf :

**CONCERNE : Renseignements urbanistiques (Nassogne) parcelle cadastrée 4°
Division A n° 163N3**

Monsieur,

En réponse à votre **demande** relative à un bien sis à Nassogne parcelle cadastrée 4°
Division A n° 163N3 selon votre correspondance et appartenant à [REDACTED]
[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 :

Le bien situé à Nassogne **parcelles cadastrées 4° Division A n° 163N3 est située en zone
d'habitat à caractère rural au plan de secteur MARCHE-LAROCHE** 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 « Cœur de village centre»

1.1. Cœur de village-centre

Cette zone couvre le cœur des trois principaux villages de l'entité, à savoir Nassogne,
Forrières et Bande, correspondant aux centres fonctionnels de la commune.

Objectifs Affirmer le rôle de pôle communal pour Nassogne et de pôle
complémentaire pour Forrières, en y maintenant des fonctions publiques symboliques
(administration, centre culturel...) et en réaménageant l'espace public pour marquer
physiquement ce rôle ; affirmer également Bande comme pôle complémentaire du
fait de la bonne localisation de ce village par rapport au transport collectif par la RN4 ;

Encourager la diversité des fonctions à vocation locale et communale (commerces,
services, équipements) pour renforcer le rôle polarisateur de ces trois centres ;

Valoriser le rôle de pôle d'accueil touristique de Nassogne comme point d'appui par
rapport aux atouts communaux et au massif forestier de St-Hubert ;

Favoriser une certaine densification car cette zone est proche des commerces, des équipements et des transports en commun, pour répondre à une demande des jeunes ménages et des personnes âgées, mais une densification « raisonnée » pour y garantir la qualité du cadre de vie et la préservation du patrimoine bâti et paysager.

Prescriptions Destinée à la résidence, ainsi qu'aux fonctions qui confirment ou développent le caractère de village-centre et de pôle d'accueil touristique (surtout pour Nassogne) : commerces, services, établissements socio-culturels, équipements de service public, équipements touristiques, ainsi qu'espaces verts.

On peut aussi y trouver ponctuellement des exploitations agricoles, de l'artisanat ou des petites entreprises. 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 : entre 15 et 25 logements à l'hectare

Recommandations

favoriser et diversifier les fonctions qui augmentent l'attractivité et le dynamisme des centres : localiser les équipements les plus polarisants près des centres,

favoriser le maintien et la diversité des commerces de proximité et les localiser dans la zone de polarisation commerciale,

renforcer l'offre en services et en commerces de proximité à Bande,

encourager le maintien et la diversité des fonctions d'accueil du tourisme ou de valorisation des produits « du terroir », principalement à Nassogne ;

diversifier l'offre de logements : pour jeunes ménages, pour personnes à revenus modestes, petits logements pour personnes seules ou âgées et familles monoparentales ;

autoriser les bâtiments à logements multiples dont le gabarit est compatible avec l'existant, dans la mesure où il respecte le contexte général et la typologie du village, et où le projet s'intègre au cadre bâti et non bâti (intégration urbanistique et paysagère, possibilités de parcage, aménagements des abords respectant le cadre rural, capacité des voiries d'accès, nuisances de voisinage limitées...), [Cf. encart ci-contre]

encourager ces bâtiments sur certains terrains-clés au cœur des villages [se référer au chapitre traitant des mesures d'aménagement pour les villages de Nassogne, de Forrières et de Bande], particulièrement bien localisés par rapport aux équipements, aux transports en commun et/ou pour l'amélioration de la structuration des espaces publics ;

autoriser la subdivision de bâtiments en plusieurs logements dans la mesure où 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 ;

encourager la mitoyenneté des constructions ;

préserver le patrimoine bâti et ses caractéristiques architecturales : intégration par rapport aux bâtiments voisins, préservation des caractéristiques et de la lisibilité du bâti ancien lors de transformations, utilisation du langage architectural contemporain pour valoriser les constructions anciennes...

diversifier les gabarits et les implantations, pour respecter la variété de la trame bâtie rurale ;

aménager les places, les rues et les ruelles pour renforcer la vocation centrale, sociale et touristique des centres, l'identité des villages, tout en y rendant une place aux piétons et aux cyclistes et en y favorisant la convivialité,

en permettre un usage multifonctionnel ;

soigner la qualité des espaces publics, notamment par des plantations suffisantes et choisies parmi les essences locales et par le choix d'un mobilier public simple, efficace et cohérent ;

préserver le patrimoine végétal privé, encourager les plantations d'essences régionales sur le domaine privé, préserver une présence de végétation compatible avec la densité relative de la zone pour y maintenir une qualité du cadre de vie ;

maintenir un nombre suffisant d'emplacements de parcage sur l'espace public et organisés en poches proches des centres pour garantir la desserte des commerces et des équipements ; imposer suffisamment d'emplacements sur les propriétés privées, au moins 1,5 par logements voire 2 lorsque la configuration des lieux le justifie ;

encourager la création et la réouverture de sentiers desservant les quartiers et convergeant vers les lieux les plus denses et les mieux équipés ;

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 pour vérifier la faisabilité des constructions en zone inondable tout particulièrement à Forrières ; dans les cœurs de villages centres, la contrainte inondation est à mettre en balance avec la nécessité de densifier et structurer le tissu urbanisable ; l'urbanisation devrait toutefois être soumise à des contraintes techniques visant à limiter les risques (surélévation des niveaux habitables, mesures de rétention de l'eau en aval, digues...).

Le bien serait situé en « aire de cœur de village » au Guide communal d'Urbanisme

Les parcelle est située 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 Forrières ne dispose pas encore d'une station d'épuration

~~2. Les parcelles sont situées en zone de régime d'assainissement autonome au PASH (Plan d'Assainissement par sous bassin hydrographique de la Lesse) ;~~

~~3. La parcelle est située dans une des zones non urbanisable et qui ne seront pas pourvues d'égout ;~~

Le bien en cause ne fait pas partie d'un permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien a fait l'objet d'une demande de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

Permis pour l'extension d'une maison de commerce et la création d'un petit appartement octroyé le 08 aout 2005 ;

~~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

Divers :

- ~~1° Les parcelles se situent le long d'une voirie communale équipée ;~~
- 2° Les parcelles auraient un accès situées le long d'une voirie régionale, 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.**
- ~~3° Le bien se situe en zone non urbanisable, le long d'une voirie non équipée~~
- 4° Selon la réglementation sur les Performances énergétiques des bâtiments, les biens devraient obtenir un certificat PEB avant la vente.**
- 5° Les biens feraient partie du guide régional d'urbanisme accès mobilité (arrêté du 19/12/1984- dernière modification le 25/01/2001).**
- 6° Les biens feraient partie du guide régional d'urbanisme Dispositif d'affichage et publicité (Arrêté du 06/09/1991)**
- ~~7° Le bien fait partie du 83040-PCA-0003-01
Code service: D8017/5
Libellé: Null (100% soit 4.69 ares)
Historique dossier: arrêté du Roi du 22/12/1951 (approbation)~~
- ~~8° Le bien serait situé dans une zone de prévention de captage~~
- ~~9° Les parcelles se situent dans un périmètre d'intérêt paysager ;~~
- ~~10° Le bien est concerné par la carte archéologique ;~~
- 11° La parcelle se situe à moins de 50 mètres d'un cours d'eau de 1ère catégorie ;**
- ~~12° La parcelle est concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers~~
- ~~13° La parcelle a fait l'objet d'une Modification à l'atlas de la voirie vicinale
Libellé: Entretien ordinaire voirie vicinale en 1957
Date: 16-05-57~~

14° La parcelle se situe en aléa faible et élevé au niveau des aléas d'inondation

15° La parcelle a été touchée et se situe sur la carte des inondations de juillet 2021 ;

16° 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, Monsieur, nos salutations distinguées.

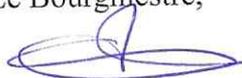
Par ordonnance

Le Directeur Général,



Q.PAQUET

Le Bourgmestre,



M. QUIRYNEN

Agent traitant : Mme Arnould

☎ 084/22.07.45

Email :

laurence.arnould@nassogne.be