

Arrondissement de Marche-en-Famenne

**COMMUNE  
DE  
RENDEUX**

Service urbanisme

GASPARIS Julie  
Tél.084/370.170

COLLIGNON François  
Tél. 084/370.171

urbanisme@rendeux.be

Maîtres PAUL et PICARD SRL  
Notaires associés  
rue des Evêts, 5

6980 La Roche-en-Ardenne

Votre lettre du 25/03/2025

Vos références :

Nos références : NOT034-25

Annexe(s) :

**INFORMATIONS NOTARIALES**

Art. D.IV.99, 100 et 105 / Art. R. IV.105-1

Maîtres PAUL et PICARD,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 25 mars 2025 relative à un bien sis dans notre commune, Rue de l'Eglise, 51, cadastré 2e division, Beffe, section C n° 436F- 436H- 436L et appartenant ; nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 §1 al. 1 et 2 du Code de Développement territorial, ainsi que les renseignements complémentaires dont nous disposons pour ce bien.

Le bien en cause :

**Selon l'information disponible dans la base de données informatique de la Région wallonne :**

- 1° est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur **MARCHE-LA ROCHE** adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon en date du 26.03.1987 (M.B. 10.01.1989) et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- 2° n'est pas soumis à l'application d'un **guide régional d'urbanisme** ;
- 3° n'est pas situé dans le périmètre d'un **projet de plan de secteur** ;
- 4° a) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma de développement communal** (anciennement schéma de structure communal) ;
- 4° b) est situé dans le périmètre du **schéma d'orientation local n° 1** du hameau de Beffe (anciennement plan communal d'aménagement n°1 approuvé par arrêté royal du 18.02.1952, modifié par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 26.03.1987 et par arrêté ministériel du 06 février 2002 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité) qui reprend ce bien en zone d'équipements communautaires et de services publics ;
- 4° c) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma d'orientation local** (anciennement RUE – Rapport Urbanistique et Environnemental) ;
- 4° d) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma de développement pluricommunal** ni d'un projet de schéma de développement pluricommunal ;
- 4° e) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma de développement communal** ni d'un projet de schéma de développement communal ;
- 4° f) n'est pas soumis à l'application d'un **plan communal d'urbanisme** ;
- 4° g) n'est pas situé dans le périmètre d'un **permis d'urbanisation** (anciennement permis de lotir) ;
- 5° n'est pas soumis au **droit de préemption** et n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- 6° a) n'est pas situé dans un périmètre de **site à réaménager** visé à l'article D.V.1 ;
- 6° b) n'est pas situé dans le périmètre du site de **réhabilitation** paysagère et environnementale, de **remembrement urbain**, de **revitalisation urbaine** ou de **rénovation urbaine** visés respectivement aux articles D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 ;

- 6° c) n'est pas inscrit sur une **liste de sauvegarde** visée à l'article 193 du Code de Patrimoine ;
- 6° d) n'est pas **classé** en application de l'article 196 du même Code ;
- 6° e) n'est pas situé dans une **zone de protection** visée à l'article 209 du même Code (zone de protection autour d'un bien immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé) ;
- 6° f) est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du **patrimoine archéologique** visés à l'article 233 du même Code ;
- 6° g) est repris au **Patrimoine architectural** et territoires de Wallonie (La Roche-en-Ardenne, Rendeux et Tenneville) → ancienne école communale ;
- 7° a) bénéficie d'un accès direct à une **voirie** communale dont le niveau d'équipement peut être précisé par les services, administrations, intercommunales ou impétrants cités en fin du présent document. (voir "Remarques importantes") ;
- 7° b) est longé par le **chemin** communal n° 1 repris à l'atlas des chemins vicinaux ;
- 7° c) est situé en **zone d'assainissement** autonome au plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'Ourthe ;
- 8° n'est pas inscrit dans la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) au sens du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 (M.B. 2019.01.01) relatif à la **gestion des sols** ;
- 9° a) n'est pas situé dans ou à proximité d'un **site Natura 2000** ;
- 9° b) n'est pas situé dans le périmètre d'une **réserve naturelle domaniale** ou agréée, ni dans une réserve forestière ;
- 9° c) n'est pas situé dans le périmètre d'un **Site de Grand Intérêt Biologique** (SGIB) ;
- 9° d) ne contient pas et n'est pas situé à proximité d'arbres ou de haies figurant sur la liste des **arbres et haies remarquables** de Wallonie ;
- Attention** : L'abattage d'arbres ou de haies, même non classé(e)s comme « remarquables » peut nécessiter l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalable.
- 9° e) n'est pas traversé ni longé par un **cours d'eau** ;
- 9° f) n'est pas situé en **zone d'aléa** de la **cartographie de l'aléa d'inondation** par débordement de cours d'eau ;
- 9° g) n'est pas situé dans une **zone de prise d'eau** ni de prévention de captage ;
- 9° h) n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un **risque naturel** ou à une contrainte géotechnique majeure, ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ni de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- 9° i) n'est pas situé dans un axe de concentration du **ruissellement ERRUISSOL** (Les données d'ERRUISSOL mettent en évidence les zones susceptibles de connaître des problèmes d'érosion, de ruissellement diffus et/ou concentré. Cependant, toute zone non définie à risque peut être victime de ces problèmes. Les zones définies à risque ne tiennent pas compte des infrastructures [fossés, voiries, pertuis, ...] influençant le ruissellement et donc aussi l'érosion.) ;
- 9° j) est situé en partie dans un périmètre **d'intérêt paysager ADESA** ;
- 10° n'est pas repris dans le plan relatif à l'**habitat permanent** ;
- 11° n'est pas situé dans le périmètre d'une **Wateringue** ;

**Selon l'information disponible dans la base de données informatique de l'administration communale :**

12° a) a fait l'objet des permis d'urbanisme suivants :

- Permis du 13 juillet 2012 n°URB004-12/46PB12 - Objet : Transformation et extension de la salle communale de Beffe – ce permis n'a pas été mis en oeuvre
- Permis du 18 septembre 2017 n°URB023-17/29PB17 - Objet : Transformation et extension de la salle de village de Beffe – ce permis n'a pas été mis en oeuvre

**Note** : Suivant données cadastrales en notre possession, le volume principal existant a été érigé entre 1875 et 1899, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 ;

12° b) n'a pas fait l'objet d'une **déclaration urbanistique** ;

12° c) n'a pas fait l'objet d'un **certificat d'urbanisme n° 1** datant de moins de deux ans ;

12° d) n'a pas fait l'objet d'un **certificat d'urbanisme n° 2** datant de moins de deux ans ;

12° e) a fait l'objet d'une **déclaration environnementale de classe 3** n°02DG93 déclarée recevable en date du 10 mars 1993 pour l'exploitation d'un réservoir aérien de 1600 litres ;

12° f) n'a pas fait l'objet d'un **permis unique** ;

12° g) n'a pas fait l'objet d'une **division** non soumise à permis ;

13° n'a pas fait, à notre connaissance, l'objet d'actes ou travaux constitutifs d'une **infraction** ou d'un **procès-verbal** ;

**Remarque importante** : l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence éventuelle d'une (d') infraction(s) urbanistique(s). Voir notamment chapitres 1 et 1<sup>er</sup> bis du CoDT.

14° Autre(s) remarque(s) éventuelle(s) : Afin de protéger l'équilibre entre tourisme et vie villageoise, la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) a mené une réflexion pour permettre d'encadrer le développement des hébergements touristiques sur le territoire communal. Sur base de cette réflexion, le Collège communal réuni en séance du 02 juin 2017 a adopté un 'Guide communal sur les gîtes'. **Partant du fait que certains villages souffrent déjà d'une pression touristique importante, nous conseillons dès lors vivement la plus grande prudence à tout (futur) propriétaire désireux d'exploiter un hébergement touristique car rien ne garantit que son projet puisse être accepté. Le Collège a d'ailleurs récemment précisé qu'il ne délivrerait plus d'autorisation pour la construction de nouveaux hébergements touristiques hors des zones prévues à cet effet (zones de loisirs). Il en va de même pour la transformation de bâtiments en hébergement(s) touristique(s), sauf à considérer que le propriétaire réside lui-même dans le bâtiment concerné.** Le cas échéant, toute situation particulière ne sera appréciée que sur base d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2.

Nous vous prions d'agréer, Maîtres PAUL et PICARD, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Collège

La Directrice générale,

NOEL Marylène



Le Bourgmestre,

LERUSSE Cédric

#### Remarques importantes :

Les renseignements concernant les zones de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau peuvent être précisés par les services, administrations, intercommunales ou impétrants cités ci-dessous.

En ce qui concerne les taxes communales éventuelles qui seraient encore exigibles, il y a lieu de prendre contact avec la Recette communale, rue de Hotton, 1 à 6987 RENDEUX (Téléphone : 084/370.180 – Fax : 084/ 477.777).

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite où l'Administration communale de Rendeux dispose de la maîtrise des données. Elle ne pourrait être tenue pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont elle n'a pas la gestion directe. Afin de garantir le respect du délai imparti aux administrations communales et dans le souci de ne fournir aucun renseignement qui pourrait a posteriori être jugé incomplet, périmé ou erroné, nous vous invitons à prendre contact avec les services, administrations, intercommunales et autres impétrants concernés, à savoir :

- **pour les voiries communales** : Monsieur le Commissaire voyer, Centre de la Zone Nord du Direction des Services Techniques de la Province de Luxembourg, rue du Carmel, 1 - 6900 MARCHE-EN-FAMENNE;
- **pour les voiries régionales** : Service public de Wallonie, Direction générale opérationnelle "Routes et Bâtiments", Département du Réseau de Namur et du Luxembourg, Direction des Routes du Luxembourg, Place Didier, 45 - 6700 ARLON;
- **pour la distribution d'eau** : S.W.D.E., avenue des Dessus-de-Lives, 10 – 5101 LOYERS;
- **pour l'électricité** : ORES, rue André Feher, 15 – 6900 MARCHE-EN-FAMENNE;
- **pour l'épuration collective** : AIVE, Drève de l'Arc-en-Ciel, 98 - 6700 ARLON;
- **pour les eaux souterraines** : Service public de Wallonie, Département de l'environnement et de l'eau, Direction des eaux souterraines, Avenue Prince de Liège, 15 – 5100 JAMBES;

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.