



Royaume de Belgique
Province de Luxembourg
Ville de Bouillon
Service Urbanisme
Place Ducale 1 - 6830 Bouillon

Contact : M. Magali Arnould
notaire@bouillon.be
Tel : 061 28 03 11 - Fax : 061 46 80 48

Heures d'ouverture :
Lundi au vendredi : 8h-12h



Wallonie

CERTIFICAT D'URBANISME n°1

Madame Detroch,

En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 1 réceptionnée en date du 27 octobre 2023 relative à un bien sis à Bouillon « **rue des petits escaliers, 8** » cadastré division 1 section C n° 26 et appartenant à l'Etat belge, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, § 3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code) ;

Le bien en cause :

1° est situé en zone d'habitat au plan de secteur de **BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 5 décembre 1984** et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. *Le fait d'être situé en zone d'urbanisation ne lui confère pas le caractère automatique de constructibilité. Ces informations peuvent être obtenues au Service Urbanisme de la Commune ;*

2° est soumis, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme, lequel intègre actuellement :

- le règlement Général d'Urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage collectif par des personnes à mobilité réduite ;
- guide régional d'urbanisme reprenant notamment les prescriptions relatives au Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme approuvé par l'A.M. du 13 décembre 1976 modifié par l'A.M. du 10 février 2006 ;

3° est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par ...du...;

4° est situé :

enau regard d'un schéma de développement pluricommunal ;

- en zone de centre urbain (art. 2.1.1 des Options du SDC), dans une zone d'intérêt paysager (ADESA) (art. 2.13.3. des Options du SDC), dans une zone de contraintes juridiques – zone protégée en matière d'urbanisme (strié bleu clair), au regard du schéma de développement communal (SDC) – adopté par le Conseil communal en date du 17/05/2016 et applicable depuis le 13/11/2016 ;

5°

- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article D.15 du Code wallon du patrimoine ;
- n'est pas classé en application de l'Article D.16 du Code wallon du patrimoine ;
- n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article D.15 du Code wallon du patrimoine
- n'est pas situé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article D.11 – D.12 – du Code wallon du patrimoine ;
- est situé dans le périmètre de la carte archéologique (art. D.13 et D.14 du Code du patrimoine) ;

6° Information relative à la voirie et aux impétrants :

Le terrain est desservi par : une ruelle en escaliers communale

le terrain est desservi par une conduite communale

un réseau aérien pour la distribution d'électricité

Le terrain est situé en zone d'assainissement collectif, égout existant connecté à une station d'épuration collective ou à un système d'épuration individuelle groupée.

7°

- n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir/d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;
- n'a fait l'objet d'aucune déclaration de classe 3/permis d'environnement/permis unique conformément aux dispositions des articles 82 et 83 du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;

8° N'est pas situé dans le périmètre d'un site NATURA 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6/12/2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que la faune et la flore sauvage ;

9° Nous tenons également à vous signaler que ce bien, à notre connaissance :

- est situé dans un Périmètre d'Intérêt Paysager (PIP) ;
- n'est pas situé dans un périmètre de reconnaissance économique ;
- est situé dans le Parc Naturel de l'Ardenne méridional ;
- n'est pas situé en zone de prévention de captages ;
- est situé à proximité (à moins de 50m) d'un cours d'eau navigable ;
- est situé dans une zone à risque d'inondations comme définie dans la carte de l'aléa d'inondation adopté par le G.W. le 4 mars 2021 (aléa faible) ;
- n'est pas situés à moins de 200m d'une vue remarquable (ADESA) ;
- n'est pas situé dans une zone où les démarches de gestion des sols ont été réalisés ou sont à prévoir ;
- n'est pas situé à proximité (à moins de 20m) d'un axe de ruissellement concentré ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ; il ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique ou de zone humide d'intérêt biologique ;
- n'est pas soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;

- n'est pas concerné par un versant supérieur à 30° ;

10° le bien n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

11° les données relatives à ce bien, inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes : non connu ;

12° A notre connaissance, aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal sur le bien en question. Il n'y a aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur le dit-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 1962. En conséquence, ceci n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques.

Les informations et prescriptions contenues dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

Nous vous prions d'accepter, Madame Detroch, l'assurance de notre considération distinguée

Bouillon le 16 janvier 2024

Pour le Collège,

Le Directeur général ff,

PIRLOT Sébastien



Le Bourgmestre,

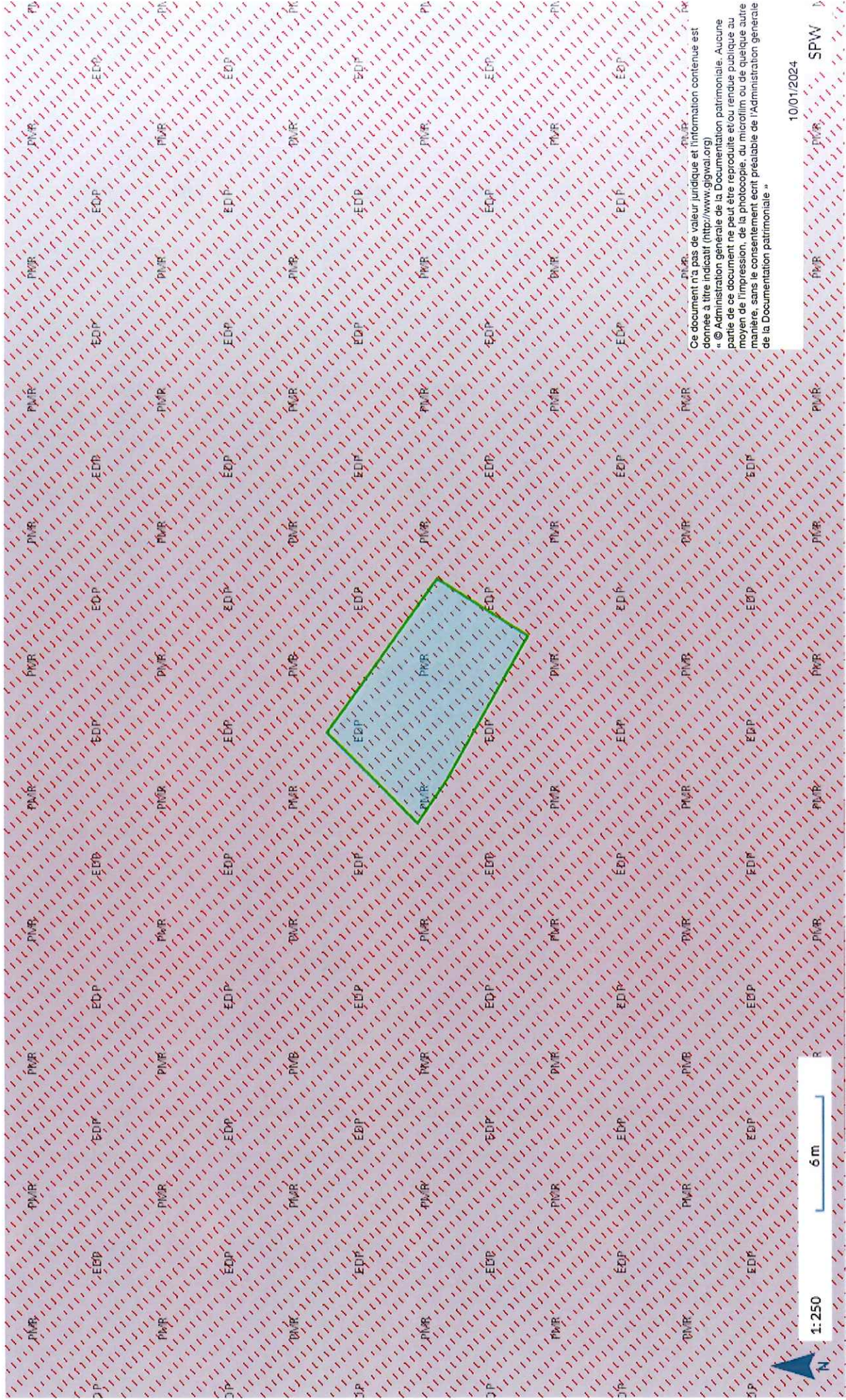
ADAM Patrick





Géoportail du GIG

Guide Régionaux d'urbanisme

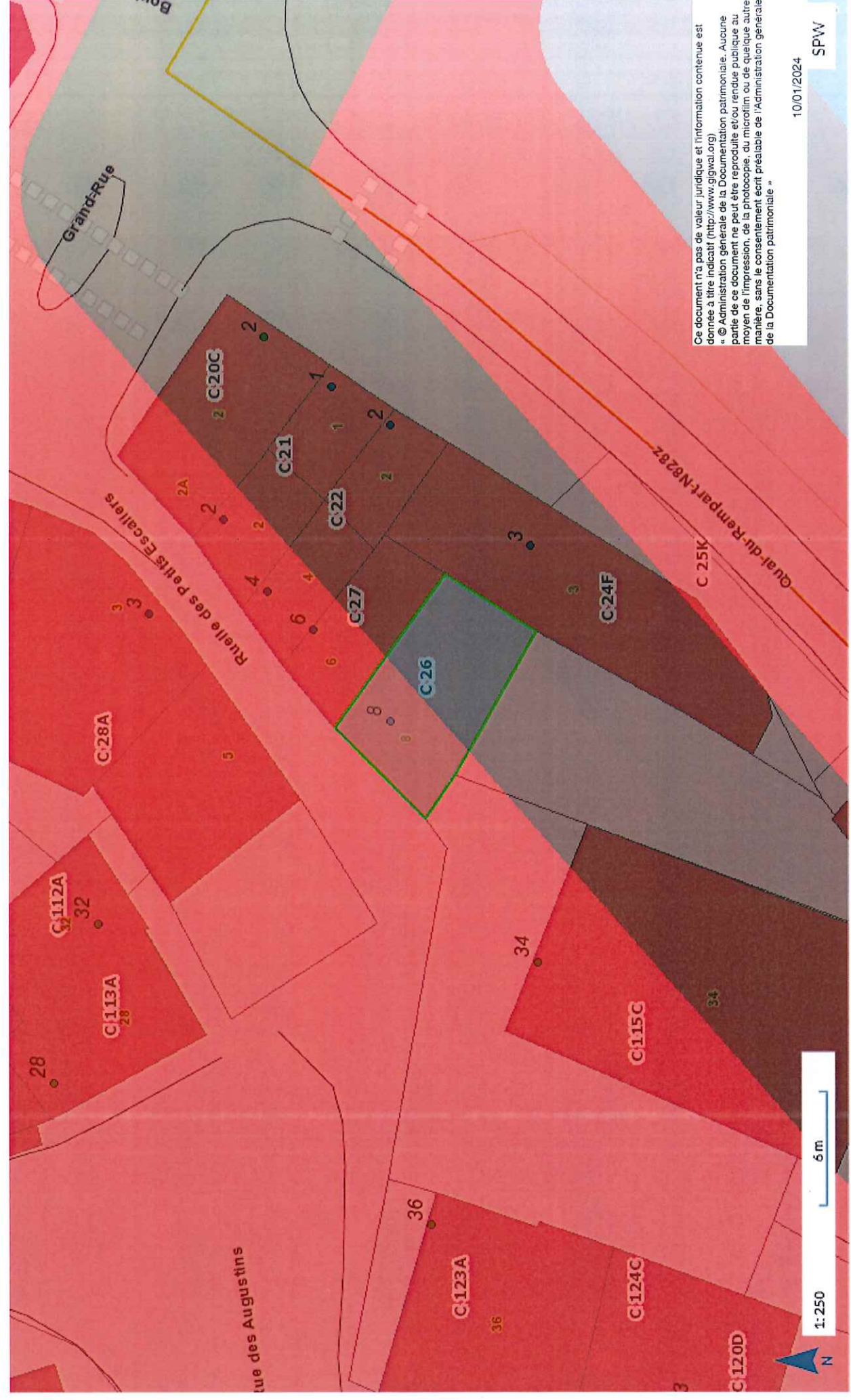


Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigval.org>)
 © Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale »



Géoportail du GIG

Plan de Secteur



Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigwal.org>)
 © Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale *

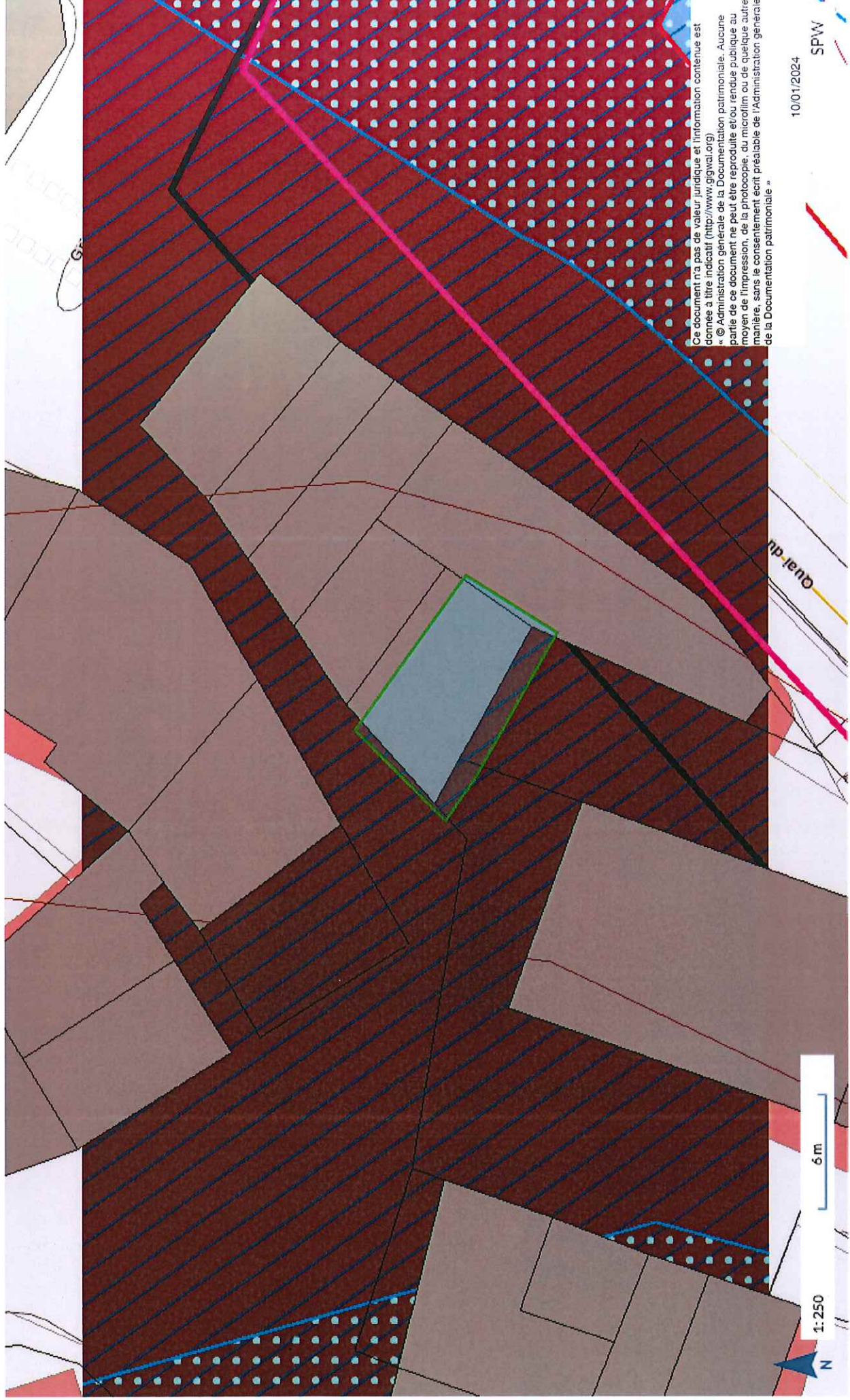
10/01/2024

SPW



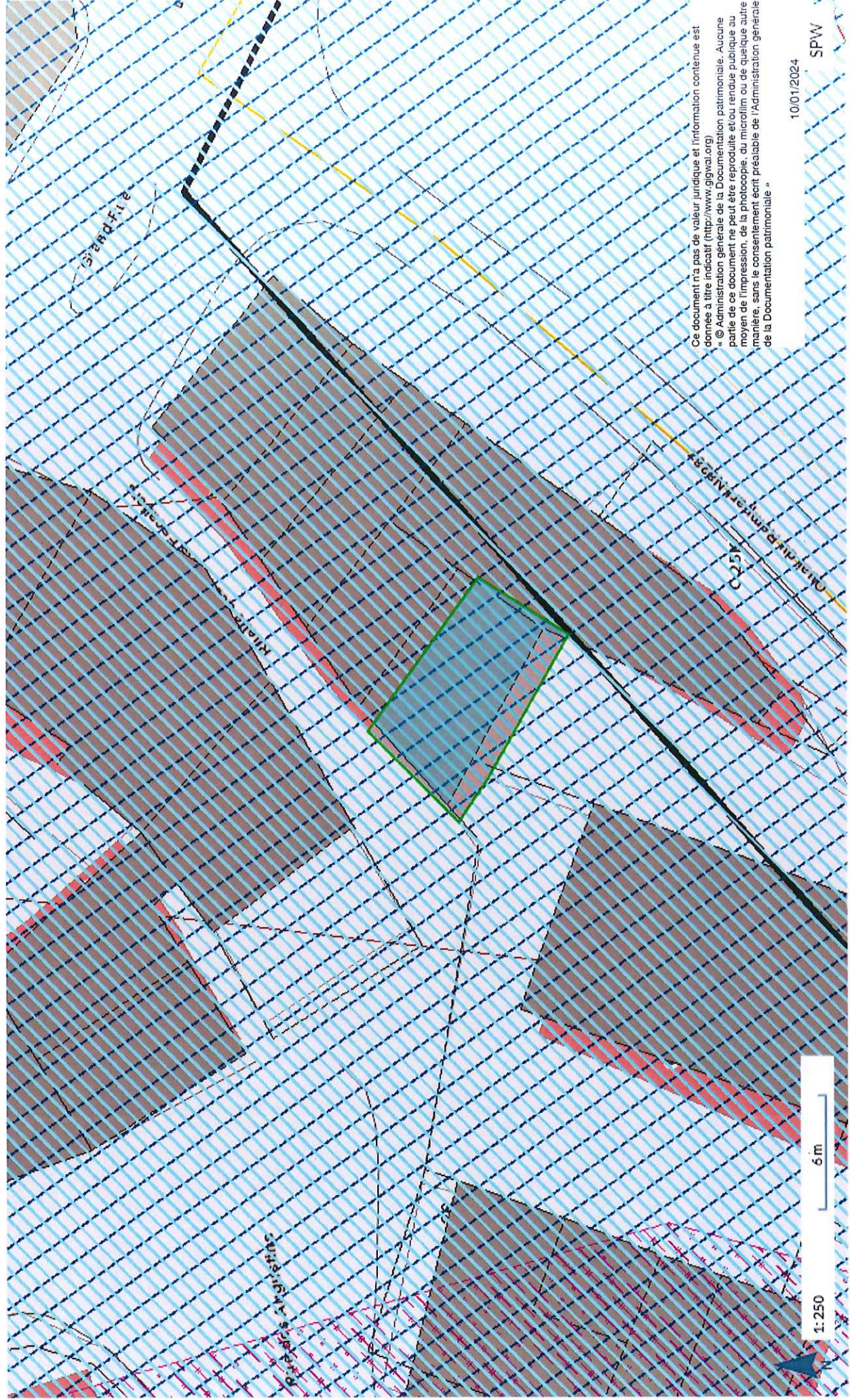
Géoportail du GIG

Schéma de développement communal (SDC)



Géoportail du GIG

Schéma de développement communal (SDC) contraintes territoriales



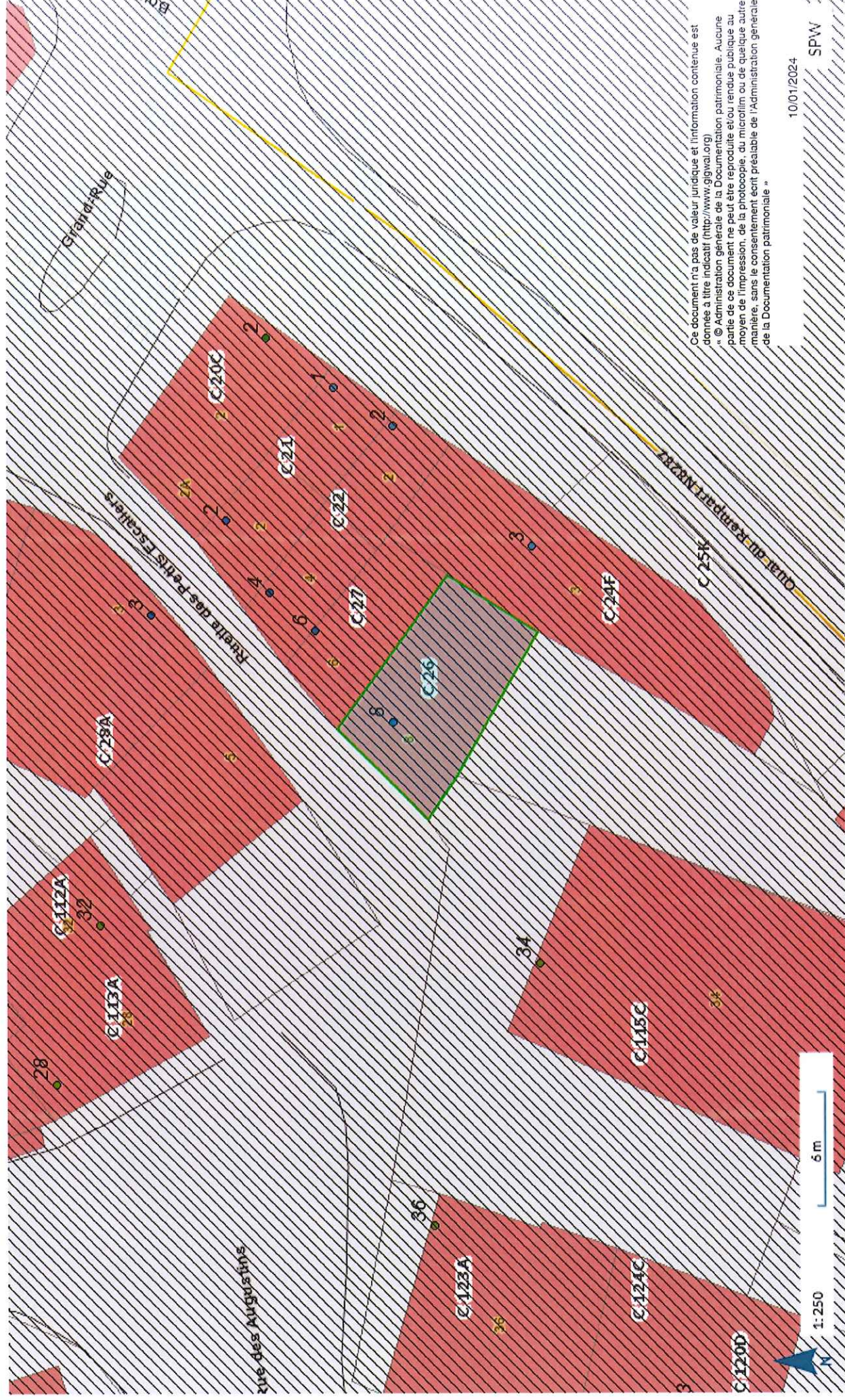
Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigwal.org>)
 © Administration générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale »

10/01/2024
 SPW



Géoportail du GIG

Périmètre d'intérêt paysager (ADESA)



Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif (<http://www.gigwai.org>)
 © Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

10/01/2024

SPW

Demande d'information

Requérant(s) : Comité Fédéral d'Acquisition de Biens Immeubles**objet** : demande de renseignements urbanistiques**le** 11/01/2024**adresse et situation cadastrale de la demande** : Un taudis sis « Ruelle des Petits Escaliers, 8 » et cadastré Son C n°26**AVIS DU SERVICE TECHNIQUE COMMUNAL****Voirie :**

- Le terrain est desservi par une voirie *Ruelle en escaliers*
- communale régionale provinciale
- à l'état naturel empierrée à revêtement imperméable
- Alignement voirie celui proposé au plan à mct de l'axe de la chaussée actuelle voir permis de lotir

 voir remarque () ci-dessous Implantation bâtiment(s) celle proposée au plan voir remarque () ci-dessous Front de bâtisse garage à rue celui proposé au plan à mct minimum suivant l'axe d'accès à partir du centre de la chaussée, mesuré dans l'axe du garage

Les rampes ou pentes de garage limitées à 15% ne pourront débiter qu'à l'alignement voirie positionné au niveau de l'axe chaussée.

Les aménagements éventuels entre le bord de la chaussée et l'alignement voirie feront l'objet d'une autorisation séparée.

Distribution d'eau :

- Le terrain est desservi par une conduite communale
- Le prolongement nécessaire de la conduite communale fera l'objet d'une autorisation séparée
- Le réseau appartient à la SWDE
- Voir avis du fontainier

Eaux usées et pluviales**Zone d'assainissement**

- collectif transitoire autonome communal
- égout existant connecté à une station d'épuration collective ou à un système d'épuration individuelle groupée
- égout existant non connecté à une station d'épuration collective ou à un système d'épuration individuelle groupée
- égout futur

Zone de prévention de captage approuvée (rapprochée) approuvée (éloignée) principe de précaution hors zone autonome*Zone de prévention de captage* approuvée (rapprochée) approuvée (éloignée) principe de précaution hors zone*Zone de baignade ou zone d'amont* oui non**Evacuation des eaux**

- Le raccordement à l'égout à la voie artificielle d'écoulement à l'eau de surface
- communal provincial régional,
- fera l'objet d'une autorisation séparée à l'administration concernée

Distribution d'électricité :

- Un réseau aérien dessert ce terrain
- Un réseau souterrain dessert ce terrain
- Une extension du réseau est nécessaire

CONCLUSION

- Avis FAVORABLE sur le projet tel que présenté
- Avis FAVORABLE pour autant que :
- Avis défavorable, le projet doit être modifié afin de :

A Bouillon, le 11/01/24 /

Le Service Technique Communal
Stany WILMART

PO



Par ailleurs, par immeuble à appartements, on entend un bâtiment comprenant plusieurs logements divisés horizontalement, c'est-à-dire que certains logements ne disposent pas d'un accès direct au jardin. Toutefois, sont exclus de cette définition, les bâtiments comprenant deux logements, plus spécialement les logements intergénérationnels.

2.1.1. Zone de centre urbain

La zone de centre urbain est principalement destinée à la résidence.

Afin de renforcer la structure urbaine déjà présente, de permettre le renouvellement de la ville et de favoriser son rôle polarisateur, la densité y est comprise entre 30 et 45 logements par ha. Afin de structurer l'espace-rue, le rapport entre la longueur du front bâti et la longueur de voirie est compris entre 0,8 et 1 (création d'un front bâti continu et remplissage des vides).

Les immeubles à appartements se localisent prioritairement à l'intérieur de cette zone. Il convient d'assurer en site propre un nombre suffisant de stationnement (à déterminer lors de la demande de permis d'urbanisme). Lorsque les conditions le permettent, les immeubles à appartements s'inscrivent en relation avec une zone de convivialité ou une zone de parc.

Afin de renforcer la mixité fonctionnelle du centre-ville, le développement de logements à l'étage des rez-de-chaussée commerciaux est une priorité et sera favorisé dans chaque projet urbanistique. Par ailleurs, la transformation de rez-de-chaussée commerciaux en logement sera strictement limitée, tout au moins dans le cœur urbain.

Afin d'éviter des problèmes lors de la transformation de bâtiments existants (hygiène, confort, paupérisation...), la division de constructions existantes en plusieurs logements sera limitée à maximum un logement par niveau (uniquement dans le cœur urbain).

Il s'agit également d'une localisation prioritaire pour les équipements communautaires, les services, les commerces...

Les activités de services et 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.

Résidence.

Densité de 30 à 45 logements par ha.

Localisation préférentielle pour les immeubles à appartements, les équipements communautaires, les services...

2.13. Périmètres et prescriptions supplémentaires

2.13.1 Périmètre de centralité

Le périmètre de centralité identifie le territoire dont le potentiel est à développer par le renouvellement, la mixité fonctionnelle et sociale et la densification.

2.13.2. Cœur urbain

Le périmètre de cœur urbain matérialise le centre-ville de Bouillon où une densification de l'habitat et un renforcement de la mixité des fonctions sont une priorité, notamment à travers une opération de rénovation urbaine.

2.13.3. Périmètre d'intérêt paysager

Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage. Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage.

Ces périmètres feront l'objet de travaux prioritaires de restauration et d'entretien.

2.13.4. Point de vue remarquable

Le périmètre de point de vue remarquable vise à maintenir des vues exceptionnelles sur un paysage bâti ou non bâti.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être soit interdits, soit subordonnés à des conditions propres à éviter de mettre en péril la vue remarquable.

On veillera également à maintenir leur accessibilité et à les aménager de façon à accueillir le public.

Définition d'une série de périmètres en surimpression visant des objectifs spécifiques.

4.1. Synthèse des contraintes territoriales

Force est de constater que le territoire communal comprend de nombreuses contraintes territoriales (environnementales) présentant ou non un caractère juridique. Il s'agit là d'une considération très importante à prendre en compte lors de la définition des options d'aménagement et de la formalisation de l'évaluation environnementale.

Ci-après sont recensées les différentes contraintes spatialisables. On constate que plus de 9.553 ha, soit 64,2 % du territoire communal, sont couverts par au moins un type de contrainte.

Contraintes physiques

- Affleurement rocheux : 819,7 ha (5,5 % du territoire communal).
- Sol humide : 296,7 (2,0 % du territoire communal).
- Contraintes topographiques en zones urbanisables : 116 ha (0,8 % du territoire communal).
- Contraintes physiques en zones urbanisables : 17,5 ha (0,1 % du territoire communal).
- Contraintes écologiques en zones urbanisables : 11,4 ha (0,1 % du territoire communal).
- Contraintes paysagères en zones urbanisables : 17,9 ha (0,1 % du territoire communal).

Contraintes juridiques

- Zone de protection de captage : 8.318 ha (55,9 % du territoire communal).
- Zone inondable : 979 ha (6,5 % du territoire communal).
- Glissement de terrain : 849 ha (5,7 % du territoire communal).
- Natura 2000 : 2.831 ha (19,0 % du territoire communal).
- Réserve naturelle : 7 ha (0,04 % du territoire communal).
- Zone humide d'intérêt biologique : 1,49 ha (0,01 % du territoire communal).
- Zone d'intérêt paysager : 2.950 ha (19,8 % du territoire communal).
- Sites classés : 1.016 ha (6,8 % du territoire communal).

Contraintes physiques et juridiques (superficies combinées) :
9.553 ha (64,2 % du territoire communal).