Province de Luxembourg

6987 Rendeux, le 20 octobre 2026
rue de Hotton, 1

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

DURAND Anne
Agent Immobilier
rue de Skeuvre, 3

5360 Natoye

Votre lettre du 24/09/2026
Vos références : Mail du 24/09/2026
Nos références : NOT141-26
Annexe(s) :

INFORMATIONS NOTARIALES

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

Madame DURAND,

En réponse à votre demande d'informations réceptionnée en date du 24 septembre 2026 relative à un bien sis dans notre commune, Rue du Monument, 20, cadastré 3e division, Hodister, section C n°680C et appartenant selon votre correspondance à [redacted], 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) n'est pas situé dans le périmètre d'un **schéma d'orientation local** (anciennement plan communal d'aménagement) ;

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** ;

Cependant, lors de sa séance du 13 septembre 2024, le Collège communal a décidé d'élaborer un **Schéma de Développement Communal** afin de profiter de l'opportunité d'adapter les dispositions du **Schéma de Développement Territorial** en vigueur depuis le 1er août 2024. Ce document, qui permettra de définir la stratégie territoriale, vise ainsi à anticiper les opportunités qui se présenteront en se dotant d'une vision globale utile pour encadrer les schémas d'orientation locaux, le guide communal d'urbanisme et les demandes de permis.

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) n'est pas repris au **Patrimoine architectural** et territoires de Wallonie ;

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°14 repris à l'atlas des chemins vicinaux ;

Remarque : Le décret du 6 février 2014 dispose que *« les voiries communales ne peuvent pas être supprimées par prescription »*. Le cas échéant, il appartient à l'autorité judiciaire de trancher les contestations de droit privé liées à la prescription.

7° c) est situé en **zone d'assainissement** collectif (zone prioritaire) 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 1er 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 majeurs, 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 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 du permis d'urbanisme n°H2PB67 du 01/06/1967 pour la transformation d'un bâtiment;

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 du **permis d'environnement** de classe 3 n°01DG98 du 19/01/1998 pour l'exploitation d'une citerne de gaz aérienne d'une capacité de 500 litres et valable 30 ans soit jusqu'en janvier 2028;

Le cas échéant, afin de satisfaire au prescrit de l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement en Région Wallonne, vous trouverez en annexe le formulaire de 'Changement d'exploitant' à renvoyer à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance.

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** ;

Remarques importantes :

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 Livre VII, chapitres 1 et 1er bis du CoDT.

Le contrôle de la situation urbanistique d'un bien revêt un aspect technique qui échappe normalement à la compétence de nos services, lesquels ne sont pas visés par l'article D.VII.3 du même Code. Le cas échéant, il convient donc de faire appel aux services compétents en la matière, voire à un spécialiste (ex : avocat).

Aussi, l'exposé des motifs* du décret du 23 décembre 2023 modifiant le CoDT rappelle pour sa part que *« […] seule une juridiction peut constater que les conditions de l'amnistie sont ou non rencontrées et qu'en conséquence, une infraction existe ou non. Les autorités administratives communales et régionales ne peuvent donc pas procéder à de tels constats. » *Doc., Parl. w., sess. ord. 2023-2024, 1479/1, p. 64.*

14° Autre(s) remarque(s) éventuelle(s) : **Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°H02PB67 délivré le 01/06/1967 pour la transformation d'un bâtiment existant. Les plans correspondant au permis figurent clairement une seconde unité de logement (20A)**

15° Autre(s) remarque(s) éventuelle(s) :

La délivrance d'un permis d'urbanisme préalable à la création d'un hébergement touristique est obligatoire depuis le 30 janvier 2023.

Cette nouvelle réglementation doit permettre aux communes, en particulier celles qui connaissent une forte fréquentation touristique, de mieux répartir l'offre de logement et d'éviter la désertion de certains quartiers en dehors des périodes de vacances. Elle a également pour but de lutter contre les incidences négatives liées à certains types de logements touristiques et ainsi préserver la qualité de vie des habitants.

A Rendeux : Le Collège communal a déjà 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). Les projets de transformation de bâtiments existants s'accompagnent pour leur part systématiquement de conditions inflexibles.

Partant du fait que certains villages souffrent déjà d'une pression touristique importante, nous conseillons 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 ! Nous insistons également sur le fait que la jurisprudence constante du Conseil d'État confirme que la décision prise par l'autorité compétente ne peut en aucun cas être infléchie par le poids du fait accompli.

Nous vous remercions de bien vouloir verser sur le compte communal, la somme de **50,00 €** pour redevance sur la délivrance de renseignements administratifs (voir informations utiles pour le paiement ci-dessous).

Aussi, en cas de vente d'un immeuble bâti, nous vous demandons de bien vouloir nous retourner le formulaire de 'Déclaration de changement de propriétaire' joint en annexe dûment complété.

Nous vous prions d'agréer, Madame DURAND, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Collège

La Directrice générale,

NOEL Marylène

Le Bourgmestre,

LERUSSE Cédric

Informations utiles pour le paiement de la taxe communale

Bénéficiaire : Administration communale, rue de Hotton, 6987 RENDEUX
IBAN : BE30 0910 0051 2311 / **BIC** : GKCCBEBB
COMMUNICATION : NOT141-26
MONTANT : 50,00 €

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.