

CHAMPAGNE & TIMMERMANS

Etude Notariale

Landenstraat, 39
3350 Linter

Berloz, le 24/09/2025.

Vos réf. : 25-00-0281
Nos réf. : E13263

Objet : RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Maîtres,

En réponse à votre demande d'informations reçue en date du 18 juillet 2025, relative à un bien sis rue Hameau de Crenwick / à 4257 Rosoux-Crenwick, cadastré BERLOZ 2 DIV/ROSOUX-CRENWICK/ section B n° 147 N, appartenant à Madame Kumpen Marleen (selon nos renseignements cadastraux datant du 1/01/2025), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial, ainsi que les renseignements complémentaires que vous nous demandez.

Le bien en cause est situé pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20/11/1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Selon l'article D.II.25 du CoDT, 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.

Selon l'article D.II.36 du CoDT, la zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier,

sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1. elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement;
2. elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3 ainsi que les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent.

Le bien en cause :

- est soumis à l'application du Schéma de développement territorial ;
- est soumis à l'application du Guide régional d'urbanisme ;
- n'est pas soumis au droit de préemption ;
- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- n'est pas situé dans un périmètre de site à réaménager ;
- n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée au Code wallon du patrimoine ;
- n'est pas classé en application du même Code ;
- n'est pas situé dans une zone de protection visée au même Code ;
- n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé au même Code ;
- est repris au PASH - Zone d'assainissement collectif ;
- est actuellement raccordable à l'égout ;
- bénéficie d'un accès à une voirie communale suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement Hydrocarboné et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ;
- n'est pas inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols ;
- n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ;
- n'est pas situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000 ;
- ne comporte pas une cavité souterraine d'intérêt scientifique ;
- ne comporte pas de zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° ;
- n'est pas concerné par le plan relatif à l'habitat permanent ;
- n'est pas repris à la carte d'aléa d'inondation ;
- n'est pas situé dans un axe de ruissellement ;
- a fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation délivré(s) après le 1er janvier 1977 : permis de lotir conditionnel (« ... les limites arrières des 3 zones de construction des volumes principaux sont alignées ; la zone de construction de volume annexe du lot 1 s'aligne -à l'avant et à l'arrière- avec la construction existante de la parcelle 148f ; la zone de construction de volume principal du lot 2 s'arrête à 3 m de sa limite latérale

droite ; la zone de construction de volume annexe du lot 3 a une largeur de 6 m), et des prescriptions annexées à la présente.

Les charges suivantes sont imposées au lotisseur :

- *l'arasage du talus (en prolongement du profil existant devant l'habitation voisine),*
- *l'aménagement d'un trottoir plan, en dur, d'une largeur constante de 1,50 m minimum et se terminant après l'accès au garage du lot 3,*
- *l'alimentation en eau conformément à l'avis de la SWDE, et l'installation d'une réserve d'eau conforme à l'avis du SRI s'il s'avère que la pression de distribution est inférieure à 40m3/2h.*

Les avis techniques visés seront obligatoirement joints aux prescriptions ainsi que la circulaire concernant le type de plantations autorisées. »), référencé R.W. 035/88 – Commune 1463L, octroyé le 3 janvier 2007 par le Collège communal pour la création de 3 lots à bâtir ;

- *n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ;*
- *n'a pas fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;*
- *n'a pas fait l'objet d'une demande d'avis du Collège sur division ;*
- *n'a pas fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique ou environnementale.*

Pour rappel, l'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) ou environnementale(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet.

En outre, le bien en cause :

- *n'a pas fait l'objet d'un constat officiel ni de mesures de lutte contre l'insalubrité ;*
- *ne fait pas l'objet d'un permis d'environnement ;*
- *ne fait pas l'objet d'un permis de location ;*
- *n'est pas concerné par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers ;*
- *n'est pas grevé d'emprises en sous-sol pour une canalisation destinée au transport de produits gazeux ni d'aucune servitude d'utilité publique connue de nos services.*

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous présentons, Maîtres, nos salutations distinguées.

Pour le Collège communal,

Le Directeur général,

Le Bourgmestre,

Sceau

Antoine RIZZO

Alain HAPPAERTS