

3 17419

28 octobre 2008

Sc 3639/AP lotissement

L'AN DEUX MIL HUIT,
Le vingt-huit octobre,
Par devant Maître Hubert MAUS de ROLLEY, Notaire à la résidence
de Neufchâteau,

ONT COMPARU :



Lesquels comparants ont déclaré, par les présentes, requérir le Notaire soussigné de dresser l'acte de base du lotissement de leur propriété décrite ci-après, conformément à l'article nonante-trois, paragraphe premier, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

COMMUNE DE LEGLISE - deuxième division - ASSENOIS:

Un terrain situé à Les Fossés, Rue des Combattants, cadastré section F numéro 146/N, pour une contenance cadastrale initiale de douze hectares trente-trois ares quarante-six centiares.

Plus précisément, le lotissement comprend neuf lots de terrain à bâtir, numérotés de un à neuf, un lot numéroté dix en zone agricole et un dernier lot numéroté onze en zone forestière.

Les lots de terrain à bâtir sont donc les suivants au vu du plan de lotissement dont question ci-dessous :

LOT UN : d'une contenance mesurée de neuf ares onze centiares ;

LOT DEUX : d'une contenance mesurée de dix ares quatre-vingt-un centiares ;

LOT TROIS : d'une contenance mesurée de treize ares cinquante-quatre centiares ;

LOT QUATRE : d'une contenance mesurée de treize ares quatre-vingt-six centiares ;

LOT CINQ : d'une contenance mesurée de quatorze ares treize centiares ;

LOT SIX : d'une contenance mesurée de douze ares cinquante-cinq centiares ;

LOT SEPT : d'une contenance mesurée de onze ares quarante-cinq centiares ;

LOT HUIT : d'une contenance mesurée de six ares quinze centiares ;

LOT NEUF : d'une contenance mesurée de neuf ares trente-trois centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

CESSION A LA COMMUNE DE LEGLISE

Le comparant identifié ci-dessus,
Ci-après plus brièvement dénommé « le cédant »,

Lequel a, par les présentes, et conformément aux dispositions du permis de lotir dont il va être question ci-après et afin d'en assurer le respect intégral, a déclaré céder, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques,

à la **COMMUNE DE LEGLISE** dont l'administration est sise à 6860 Léglise, représentée aux présentes par :

- son Bourgmestre Madame Sophie JACQUES (numéro national [redacted], domiciliée à Chêne, 6860 EBLY (Commune de LEGLISE) rue de la Rochette 23 ,

- et son secrétaire communal Monsieur CHEPPE Maxime (numéro national [redacted], domicilié, route des Fagnes, 1 à Petitvoir (6840 Neufchâteau).

ici intervenant, agissant au nom de la dite commune, qualité dite, pour répondre aux dispositions du permis de lotir détaillé par ailleurs, et en se portant fort pour autant que de besoin.

Ci-après plus brièvement dénommée « les parties » et/ou « le cessionnaire ».

Ici présent et qui accepte,
Le bien décrit ci-dessous, dénommé « le bien ».

COMMUNE DE LEGLISE - deuxième division - ASSENOIS:

Une contenance mesurée de deux ares nonante-trois centiares (2 a 93), à prendre dans ledit terrain situé à Les Fossés, Rue des Combattants, cadastré section F numéro 146/N, pour une contenance cadastrale initiale de douze hectares trente-trois ares quarante-six centiares,

telle que reprise au plan de lotissement évoqué par ailleurs, sous teinte jaune, « zone de voirie à céder gratuitement à la commune ».

ORIGINE DE PROPRIETE.

L'origine de propriété est précisée ci-avant.

Il résulte d'une délibération du Conseil Communal en date du dix-neuf
juillet deux mil sept _____
que la présente cession est faite pour cause d'utilité publique, la
partie de la parcelle dont question étant incorporée dans le domaine public,
et que la cession est faite à titre gratuit.

CONDITIONS DE LA CESSION

1. Le bien est cédé, délivré et abandonné dans l'état où il se trouve actuellement, bien connu du cessionnaire, avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent le grever ou l'avantager. A ce sujet le cédant déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitude sur le bien cédé, et que personnellement il n'en a conféré aucune.

2. La contenance indiquée n'est pas garantie. Le plus ou le moins qui pourrait être découvert, excédât-il un vingtième, fera profit ou perte pour le cessionnaire sans recours contre le cédant.

3. Le cédant déclare que le bien est libre d'occupation et que le cessionnaire en a la jouissance et la propriété (et en supporte toutes les impositions et charges) à compter de ce jour.

LOTISSEMENT.

Et les comparants nous ont ensuite remis les documents ci-après décrits pour être déposés au rang de nos minutes et annexés au présent acte :

I. LE PLAN DE LOTISSEMENT.

Il a été dressé par Monsieur Charles HUARD, géomètre expert immobilier à 6840 Neufchâteau, le 25 février 2007 (modifié le 03/01/2008 et 30/04/2008), et est signé "ne varietur" par les comparants. Il comprend les points suivants : les signes conventionnels, deux plans de situation (échelles 1/10000 et 1/2000), un plan de la propriété (sans mention d'échelle), un plan de lotissement (échelle 1/1000), deux plans de lotissement (échelle 1/500), 5 feuilles reprenant les profils des constructions (échelle 1/250).

II. LE PERMIS DE LOTIR.

Le permis de lotir prévu par les articles quatre-vingt-neuf et suivants du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, fait mention de la date du dix-neuf mai deux mil huit, étant celle de la séance du Collège Communal de la commune de Léglise. L'avis conforme du fonctionnaire délégué y est libellé comme suit, **étant précisé que la demande de lotissement a porté sur l'ancien numéro 146/L (pour**



(Handwritten signatures and initials)

une contenance de 12 ha 40 ares 46 ca), duquel est issu l'actuel 146/N :
« AVIS CONDITIONNEL:
Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 11 lots, pour une superficie de 12 Ha 40 Ares 46 Ca, dont 9 lots sont destinés a la construction (lots 1 a 9 pour une superficie de 1 Ha 2 ares 66ca) et dont le lot 10 est le lot solde situé en zone agricole et le lot 11 en zone forestière ;
Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur et en zones agricole et forestière au-delà, au plan de secteur en vigueur;
Considérant que le bien se situe dans le Parc Naturel Haute-Sûre Forêt d'Anlier;
Considérant que les lots 1 à 7 se trouvent le long d'une route Provinciale;
Considérant que le bien se situe pour partie dans le site NATURA-2000 BE.34051 « Vallées du ruisseau de Mellier et de la Mandebas » (lots 10 et 11) ;
Considérant que le bien est parcouru par un cours d'eau non classé;
Vu la demande d'exclusion des lots non destinés à l'urbanisation du périmètre du permis de lotir émise par le demandeur en date du 25.02.2007 ;
Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 07.06. au 21.06.07 pour les motifs suivants: charges d'équipement (électricité, règlement, taxe communale, cession gratuite); Considérant que deux réclamations ont été introduites par M. Guy Louppe et l'Association « Les Beaux Fossés» ;
Vu l'avis conditionnel de la C.CAT. émis le 13.07.2007;
Vu la délibération du Conseil communal du 06.09.2007 ayant pour objet la création d'un chemin des Ecoliers à Les Fossés;
Vu la décision du Conseil communal du 19.07.2007 de demander la rectification des plans, d'approuver les charges d'équipement et d'augmenter la surface à céder gratuitement en y intégrant l'espace aménagé par le comité des Beaux Fossés ;
Vu l'avis conditionnel de la Commission de Gestion du Parc Naturel Haute-Sûre Forêt d'Anlier en date du 26.06.2007 ;
Vu l'avis conditionnel de la Direction des Services Techniques émis en date du 18.06.2007;
Vu l'avis favorable de la Division de la Gestion de l'Espace Rural émis en date du 14.06.2007;
Vu l'avis favorable de la Division de la Nature et des Forêts émis en date du 08.06.2007 ; Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur le milieu forestier ainsi qu'en matière de conservation de la nature;
Vu l'avis favorable du commissaire voyer, R. GONTHIER, émis en date du 07.06.2007 pour autant que les 2 ares 93ca devant le nouvel alignement communal soient cédés officiellement à la commune;
Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement autonome;
Vu le courrier d'Interlux daté du 16.04.2007 pour ce qui concerne le réseau électrique devant équiper le lotissement;
Considérant qu'au vu du reportage photographique, il y aurait lieu de

permettre la mise en œuvre pour les murs en élévation de la pierre apparente, de l'enduit de ton gris brun ou gris moyen et des bardages en bois de ton gris brun de la patine naturelle;

Considérant que la première phrase de l'article 6.2. des prescriptions urbanistiques devrait être adaptée pour permettre la mixité entre deux des matériaux suivants: pierre, enduit et bardages en bois;

Considérant qu'il existe des contradictions au sein des prescriptions urbanistiques, notamment au point 4 de l'article 6.3. où le texte entre parenthèse devrait être supprimé;

Revu mon avis favorable conditionnel du 14.11.2007;

Vu les plans et profils modifiés le 03.01.2008 en ce qui concerne les lots 1 et 2 suite aux remarques émises par le Collège en date du 18.01.2008;

Considérant qu'au vu de l'avis du Collège, les plans doivent être modifiés pour intégrer la servitude située sur lot 7 dans le lot 10 qui sera exclu;

Considérant que si le lot 10 agricole est exclu du périmètre du permis de lotir, il y a lieu d'exclure également le lot 11 situé en zone forestière ;

Considérant que les implantations proposées pour les lots 1 et 2, suite à la présence d'un aqueduc sur le lot 2, ne sont pas acceptables et en contradiction aux prescriptions urbanistiques pour ce qui concerne le lot 2 ;

que les implantations des lots 1 et 2 doivent être modifiées pour obtenir une implantation similaire aux lots 3 et 4 avec le front de bâtisse situé à 6m de l'alignement et avec déplacement de la limite parcellaire entre les lots 1 et 2 pour obtenir un front de bâtisse de 16m pour le lot 2 et de 15 m pour le lot 1 (cf. plan annoté joint);

Considérant que pour les lots 3 et 4, il serait souhaitable d'adopter l'implantation initiale proposée pour les lots 1 et 2 afin de limiter la répétitivité des séquences bâties (cf. plan annoté joint) ;

J'émet, sur la présente demande, un avis favorable aux conditions suivantes :

1. Préalablement à la délivrance du permis de lotir, des plans et profils modifiés devront être introduits.

2. Conformément aux profils présentés, le terrain naturel sera strictement respecté en zone de cours et jardins. Les remblais prévus seront strictement limités à la zone de cour ouverte définie au plan.

3. Le Collège définira avec précision le périmètre du permis de lotir en motivant sa décision au vu de l'article 89 § 3 (exclusion éventuelle des lots 10 et 11).

4. En cas de non-exclusion de la zone forestière du périmètre du permis de lotir, les prescriptions suivantes seront d'application: « La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la fondation du paysage. Cette zone est considérée comme zone non-aedificandi. ».

5. Les prescriptions urbanistiques sont adaptées comme suit. .

Article 6.2. : la première phrase est adaptée comme suit:« ..., il ne sera admis soit, qu'un seul des matériaux prévus à l'article 6.2.2. ci-dessous, soit, que deux des matériaux, repris au point 6.2.1. ci-dessous, pour l'ensemble des élévations, la mixité de matériaux ne pourra pas nuire à la perception volumétrique unitaire des futures constructions et devra



respecter les conditions reprises à l'article 7 des présentes prescriptions. ».
Article 6.2.1. : Les matériaux suivants seront autorisés: les pierres reprises à l'article 6.1., l'enduit de ton gris brun ou gris moyen et les bardages en bois de ton gris brun de la patine naturelle.
6. Le Collège précisera dans le permis de lotir les charges d'urbanisme à réaliser préalablement à toute vente de lot.

Conformément aux articles 192.235 et 246 du Titre IV du Nouveau Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, des sondages archéologiques pourront être effectués par l'Administration. A cet effet et préalablement à toute vente d'un ou de plusieurs lots, il y a lieu de contacter le Service de l'Archéologie (Denis Henrotay - 22 rue des Martyrs, 8-6700 Arlon - tél.063/230540 - fax 063/230545). »

Le permis de lotir se termine par la décision communale suivante :
« Vu les plans et profils corrigés comme demandé par le Fonctionnaire délégué dans son avis ci-avant;

DECIDE:

Art 1. le permis de lotir sollicité par { _____ } est octroyé aux conditions suivantes :

. Les lots 10 situé en zone agricole et 11 situé en zone forestière sont exclus du périmètre du lotissement.

. La servitude de passage sur le lot 7 qui est, dans un futur proche, destinée à faire partie d'un sentier de promenade à créer, sera incorporée au lot 10 (agricole).

. La cession gratuite prévue au plan (engagement du propriétaire dans un premier temps puis acte notarié), le paiement du montant du règlement taxe communale sur l'équipement eau, égouts et voirie, la réalisation de l'équipement électrique B.T., E.P. et TVD (devis N° 20074538 = 26.651,97€ TVAC) ou cautionnement seront un préalable obligatoire à toute vente de lot.

La zone aménagée en « aire de repos » cédée à la commune sera maintenue en l'état,

Une zone de 2,50 m. de part et d'autre de l'aqueduc situé sur les lots 2 et 3 sera réservée pour une éventuelle intervention sur l'installation;

Une attention particulière sera apportée lors de la construction, à la préservation des tilleuls en bordure de voirie et pour le lot 7 à la présence d'une ligne électrique surplombant le terrain.

La commune se réserve - accord de principe du lotisseur- une bande de terrain d'une largeur de 3m. maximum à prendre dans le lot 10 agricole, à l'arrière des lots à construire, pour la création du «Chemin des Ecoliers ».

Les prescriptions urbanistiques seront complétées comme suit :

- le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimale de 5.000 litres sera obligatoire

- la surface de l'abri de jardin autorisé sera portée à 15 m² ;

- la pose de panneaux solaires d'une surface de 10m² sera autorisée.

Le placement d'un système d'épuration des eaux usées conforme à la législation (Z.A.A.) sera obligatoire pour chaque lot, avec un dispositif d'évacuation par drains dispersants suffisant pour une bonne percolation. Un test de perméabilité sera exigé à l'introduction de chaque demande de permis d'urbanisme ».

Il est précisé que :

- par courrier en date du 30 septembre 2008, suite au courrier envoyé par le Notaire soussigné le 29 septembre 2008, le service de l'archéologie a informé le Notaire soussigné qu'aucun sondage archéologique ne sera pratiqué sur ce lotissement. En conséquence aucune objection archéologique ne s'oppose à la vente de toutes les parcelles. Il est cependant rappelé que ce service doit être averti dans les quarante huit heures de toute découverte archéologique.
- la cession gratuite à la commune dont question a été réalisée aux débuts des présentes.
- les charges d'équipement ont été réalisées ou cautionnées, ainsi qu'il ressort d'un document de la commune de Léglise en date de ce jour.

III. LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES.

En l'absence d'un règlement sur les bâtisses, ces prescriptions urbanistiques en tiennent lieu et sont de stricte observation.

Le respect des conditions y reprises ne dispense cependant pas les acquéreurs des lots de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière d'hygiène, de confort, etc..., nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

IV. LES PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES.

Comme y précisé, ces prescriptions conventionnelles, dont le but est de sauvegarder le caractère résidentiel du site, sa tranquillité et son harmonieux développement, comme aussi de réglementer certaines relations de voisinage, s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques dont question sous III.

CLAUSES ET CONDITIONS DIVERSES.

Renseignements urbanistiques - SERVITUDE

En dates des 18 janvier (portant sur l'ancien n°146/L) et 29 septembre 2008 (portant sur l'actuel 146/N, provenant de l'ancien 146/L), le Notaire soussigné a questionné l'administration communale de Léglise, afin d'obtenir divers renseignements urbanistiques et administratifs.

En date du 27 février 2008, ladite administration communale a répondu au notaire soussigné de la manière suivante :

« Sauf erreur ou omission, le bien :

n'est ni repris dans un plan d'expropriation, ni dans un plan particulier d'aménagement accompagné d'expropriation ;

n'est pas repris dans une liste pour la protection de biens

susceptibles d'être classés ;

n'est pas repris dans un site archéologique ;

est grevé d'une servitude de passage;

est grevé de deux servitudes d'eau ;

est parcouru par un cours d'eau non classé ;

n'est pas situé en zone de protection de captage d'eau;

N'est pas en zone d'intérêt paysager ;

N'est pas situé dans une zone d'intérêt culturel ;

est situé pour partie dans un site Natura 2000 (BE34051);

est situé pour partie en zone à faible aléa d'inondation ;

fait partie du parc Naturel de la Haute Sûre – et de la Forêt d'Anlier ;

ne contient pas de waterings ;

est situé en zone d'assainissement autonome au PASH ;

est situé en zone d'habitat à caractère rural (en rapport avec la rue des combattants et sur 50 mètres de profondeur à partir de celle-ci), en zones agricole et forestière pour le surplus au plan de secteur de Bertrix – Libramont - Neufchâteau adopté par A.E.G.W. du cinq décembre mil neuf cent quatre vingt quatre (Moniteur belge du 20 février mil neuf cent quatre vingt six), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept ; le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans ; le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le premier janvier mil neuf cent septante sept (demande de permis de lotir _____ PL 14/2007) en cours de traitement) ».

SERVITUDE : Le comparant confirme que les lots 2 et 3 du lotissement dont question ci-avant sont effectivement traversés par un **aqueduc**.

Il est ici rappelé un extrait du permis de lotir : *

« Une zone de 2,50 m. de part et d'autre de l'aqueduc situé sur les lots 2 et 3 sera réservée pour une éventuelle intervention sur l'installation ».

L'acquéreur des lots 2 et/ou 3 devra faire mention des dites servitudes lors de tout acte translatif de propriété portant sur les LOTS 2 et/ou 3. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du comparant résultant des stipulations dont question.

- **JOUISSANCE.**

Les comparants déclarent que le bien prédécrit est libre de toute occupation et qu'aucun droit de préemption ne peut être invoqué par qui que ce soit.

- **SUPERFICIE et BORNAGE des LOTS.**

La contenance de chaque lot formé est celle reprise au plan de

lotissement.

Le lotisseur précise que les différents lots sont déjà munis de leurs bornes.

- OBLIGATION DE BATIR ou NON.

L'acquéreur d'un lot n'a aucune obligation de bâtir, mais devra toutefois veiller à ce que le lotissement ne soit pas périmé.

Il ne pourra effectuer sur les lots aucun des actes et travaux visés à l'article 84- § 1er et, le cas échéant, à l'article 84- § 2- alinéa 1er du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- PLAN GENERAL DE LOTISSEMENT.

Chaque acquéreur devra respecter les alignements, les zones "non aedificandi" et les implantations imposées par le plan général du lotissement et ses annexes, pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes. Il devra respecter toutes les obligations imposées par les autorités compétentes et notamment celles des prescriptions urbanistiques.

- RACCORDEMENTS.

Les raccordements aux divers réseaux de distribution d'eau, d'électricité, d'égoûts et de téléphone, créés ou à créer, seront à la charge exclusive des acquéreurs des lots, chacun en ce qui le concerne.

- FRAIS.

Lors de la passation de l'acte de son acquisition, l'acquéreur de chaque lot devra payer au lotisseur la somme de deux cents (200) euros comme frais de participation au présent acte de division, pour autant que cette participation ait été précisée dans un compromis de vente.

ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'état civil des comparants au vu des documents officiels requis par la loi, et ce au vu d'extraits de registres d'état civil – du (des) carnet(s) de mariage des parties– du (des) numéro(s) d'identification(s) des parties tel(s) que repris au registre national (étant le(s) numéro(s) précisé(s) à la comparution), et dans ce dernier cas avec l'accord exprès des parties.

DECLARATIONS RELATIVES A L'IDENTITE ET A LA CAPACITE DES PARTIES.

Chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte.

Il déclare et atteste en particulier :

- que ses états civils et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts;
- n'avoir fait aucune modification à son éventuel régime matrimonial;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou un concordat judiciaire;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite;
- n'être pas pourvu d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur;

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire soussigné.

Droit d'écriture : le droit d'écriture prévu par le code des droits et taxes divers, applicable au présent acte, est fixé à cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude à Neufchâteau, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte avec un délai qui leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.



ENREGISTRE *Prin* RÔLE *Sans* RENVOI
à NEUFCHATEAU

2008/159/1560/N

le 03 NOV. 2008

VOL. 481 FOLIO 36 CASE 18

REÇU : vingt-cinq euros. L'Inspecteur Principal. a c,

(25,00 €)

A T



Province de Luxembourg
Commune de LEGLISE 2^e div. ASSENOIS

Lotissement : _____

6860 LEGLISE - Rue des Combattants, Les Fossés, 42

N° cadastral : Section F n° 146 L

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES GENERALES

(plus spécifiques à l'Ardenne)

Article 1 - GENERALITES

Bien même en présence d'un règlement communal sur les bâtisses, **les prescriptions ci-après en tiennent lieu et sont de stricte observation.**

Toutefois, en cas de contradiction, **les prescriptions les plus restrictives seront les seules applicables.**

Les prescriptions particulières (plans et profils du lotissement) prévalent sur les prescriptions générales du présent document.

Le respect des conditions ci-dessous ne dispense pas les acquéreurs de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, de code civil, etc... nécessaires pour obtenir les autorisations légales auprès des autorités compétentes.

Le non-respect des prescriptions du lotissement dans leur intégralité engage le maître de l'ouvrage, l'entrepreneur et l'architecte à des poursuites telles que prévues au Code wallon.

Par obligation, **la trame parcellaire et/ou les courbes de niveaux détermineront le sens du morcellement.** La limite avant des zones capables de construction déterminera l'alignement de référence devant correspondre :

- soit à celui représentatif du bâti ancien existant (alignement voirie, front de bâtisse - limite domaine public/privé);
- soit à celui tel que déterminé par la limite zone de recul imposée par les Arrêtés Royaux d'alignement ou par les administrations gestionnaires des voiries régionales, provinciales ou communales.

Article 2 - DESTINATION

Cette zone est réservée à la **construction d'habitations privées, uni familiales d'une superficie minimum de 60 m² au sol.**

Une affectation partielle n'excédant pas 50 % des surfaces habitables pourra être attribuée à une activité artisanale, libérale ou de petit commerce dans la mesure où elle n'engendrera aucune pollution ni nuisance et n'entravera jamais l'affectation principale.

Le boisement systématique des parcelles et la plantation de sapins de Noël sont interdits.

Les dépôts de ferrailles, mitrailles, de véhicules usagés, de pneus et autres portant préjudice à la qualité et à la destination de la zone sont interdits.

Il en est de même des wagons, des baraquements, hangars, caravanes, baraques à frites et autres dispositifs.

L'installation en dépôt aérien de réservoirs à mazout, citernes à gaz liquide, bonbonne de toutes sortes est strictement interdite.

* *la pose d'une citerne de récupération*

Les boîtes aux lettres d'un modèle agréé par la Régie des Postes seront placées à l'extérieur de la voie publique et de la zone de cour ouverte.

Elles pourront être fixées sur la façade à rue du bâtiment pour autant que leur accès soit sans entrave.

Article 2 Bis

Concerne le Lot 10

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Cette zone est considérée comme zone non aedificandi.

La zone frontalière ... (un permis de lotir).

Article 3 - IMPLANTATION

3.1. GENERALITES

* *des eaux de pluie de 5.000 l. minimum sera obligatoire.*

Les constructions respecteront les dispositions particulières renseignées aux plans de lotissement et les conditions générales suivantes :

- 3.1.1. L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords **respecteront le relief du sol** et se feront en fonction des ~~liées de force du~~ paysage, bâti ou non bâti, ainsi que de la trame parcellaire. Les constructions devront **épouser le terrain naturel à l'exception des façades en relation directe avec la cour ouverte conditionnée quant à elle par la voirie.**
- 3.1.2. Les remblais et déblais sont interdits ; seuls ceux repris aux plans seront autorisés et ce, de manière à assurer une continuité uniforme du terrain remanié entre les lots et par rapport aux parcelles contiguës et la voirie.
- 3.1.3. Le terrain non utilisé pour la construction sera aménagé en cour ouverte et/ou en cours et jardins suivant le plan de lotissement. Conformément au Code wallon, le fait d'abattre des arbres existant dans un bien ayant fait l'objet d'un permis de lotir est soumis à permis d'urbanisme.
- 3.1.4. **Dégagements latéraux**
 3.1.4.1 *Le recours à la mitoyenneté est obligatoire et est acquis de plein droit* ; toutefois, si un dégagement latéral possible par rapport à une limite de référence est prévu aux plans, il devra être, soit :
- **compris entre 3,5 m et 4,5 m**, distance prise en parallèle à la limite latérale de référence. Toute extension ultérieure sera réalisée de manière privilégiée dans cette zone, contre le bâtiment existant et sur la limite mitoyenne (voir Article 11).
 - **établi à 1,90 m** de cette même limite (respect du code civil).
- 3.1.4.2 Lorsqu'un lot présente une zone de construction joignant les limites des lots voisins (ou parcelles) contigus, une seule des limites est prise en compte pour satisfaire au point 3.1.4.1.
- 3.1.5. Pour un lot donné, en aucun cas l'aménagement des abords ou le parti architectural ne pourra mettre en péril la potentialité de construction des lots et parcelles contiguës (ouvertures, accès garage latéral ou arrière,...).
- 3.1.6. La direction du faîtage et le front de bâtisse obligatoire devront respecter ceux définis dans les plans du lotissement. Ils correspondent au volume principal. Deux tiers de la façade à rue du volume principal doivent au minimum s'inscrire sur le front de bâtisse.

3.2. ACCES GARAGES

Les dispositifs d'entrée, porches et portillons seront conçus de manière à respecter l'architecture du bâtiment principal.

Pour tous les garages, une pente d'ajustement (montante ou descendante) de 4 % sur les 5 premiers mètres sera autorisée à partir de la limite entre la propriété privé et publique. *Cette pente d'ajustement ne pourra en aucun cas mettre en péril la continuité de la cour ouverte et devra s'inscrire obligatoirement dans la configuration générale du terrain naturel.*

Les rampes débutant à la limite de la voie de circulation sont **interdites**

De même, la porte de garage se situera à une distance minimum de 11.00 m de l'axe de la voirie.

L'accès s'exécutera selon un des partis exhaustifs suivants (**biffer les mentions exclues**) :

1. un garage en façade à rue, donnant sur la cour ouverte et au niveau du terrain naturel.
(concerne lots n° 1 à 9.....)
- ~~2. un garage en façade latérale, donnant sur la cour ouverte et au niveau du terrain naturel.
(concerne lots n°.....)~~
- ~~3. un garage en façade à rue dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement.
(concerne lots n°.....)~~
- ~~4. un garage en façade latérale dont l'accès se situe au niveau de la cour ouverte, de plain pied avec le domaine public de la voirie moyennant la pente d'ajustement.
(concerne lots n°.....)~~

3.3. ZONE DE COUR OUVERTE

L'ensemble des zones de cour ouverte définies aux plans doivent être strictement respectées tant en ce qui concerne les limites que le remaniement du terrain. En conséquence, les déblais et/ou remblais obligatoires repris aux plans (coupes) devront respecter les deux conditions suivantes :

- 1) **s'étendre à l'ensemble de la cour ouverte se rapportant au lot considéré ;**
- 2) **correspondre à 2/3 minimum du front de bâtisse du volume principal.**

Lorsque la cour ouverte touche la limite mitoyenne du lot, le remblai et/ou déblai sera stoppé au droit de cette limite, de telle manière qu'elle coïncide soit avec la tête de talus (si déblais) soit au pied de talus (si remblais), le talutage correspondant à un profil 4/4.

Lors de l'exécution du permis de bâtir du lot voisin concerné, le propriétaire de ce lot prendra en charge le déblai et/ou remblai assurant la stricte continuité de la zone de cour ouverte telle que définie aux plans de lotissement.



Cette cour doit être aménagée en pelouses ou jardins. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petites dimensions ;
- des plantations ponctuelles d'essences régionales feuillues (arbres - arbustes et buissons) à implanter à plus de deux mètres des limites des lots ;
- des sentiers en matériau de teinte neutre en rapport avec les teintes locales ;
- des haies vives d'essences indigènes feuillues prolongeant les fronts de bâtisses tels que définis aux plans de lotissement.

L'utilisation de revêtement hydrocarboné est exclue.

Aucune maçonnerie, aucun muret ou ouvrage d'art ne peut être érigé à l'intérieur de cette zone ni sur ses limites à moins qu'ils ne soient repris explicitement aux plans de lotissement. *Seul pourra être envisagé un perron de 4 marches maximum pour accéder aux entrées piétonnes. Les marches seront disposées parallèlement au seuil de l'entrée.*

Les clôtures seront obligatoirement constituée par une haie vive composée d'une des essences régionales compatibles avec l'environnement (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir, houx vert) et seront taillées et entretenues régulièrement. Elles pourront être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de ton vert foncé.

L'ensemble des haies sera constituée au minimum de 3 plants par mètre courant. Le nombre de plants au mètre sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant.

En fonction des habitudes locales et des descriptions précisées aux plans, la haie sera implantée dans le prolongement du front de bâtisse de la construction ou de la construction voisine si cette dernière est plus éloignée de la voirie. Sa hauteur sera de 1,50 m maximum.

La clôture devra obligatoirement être érigée dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation de l'habitation.

Lors de l'introduction de la demande de permis de bâtir, il sera joint un plan d'aménagement précis de cette zone (limites, végétations à planter et existantes, revêtements, accès,...).

3.4. ZONE DE COURS ET JARDINS

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et espaces libres. Des plantations d'arbres isolés peuvent être tolérées comme ornementation.



Les clôtures seront exécutées en haies vives comme stipulé à l'article 3.3. Leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum.

Elles seront implantées :

- en retrait à 50 cm de la limite séparatrice entre le lot considéré et le domaine public ou la parcelle contiguë n'appartenant pas au lotissement ;
- sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement.

Un abri de jardin peut y être érigé moyennant :

- un seul abri par parcelle ;
- surface maximum : ~~12~~ m² ; 15 m²
- hauteurs maxima : 2,50 m sous corniche - 3,50 m au faite ;
- en matériaux (élévation, toiture) de tonalité identique à ceux de la construction principale ou en bois de ton brou de noix ;
- Dans la zone prévue aux plans. Si cette zone est inexistante à une distance de plus de 6 m de la façade arrière du volume principal et à 1 m minimum des limites parcellaires ou en mitoyen moyennant accord du propriétaire du lot voisin concerné.

Article 4 - PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions s'inspireront avantagement des modalités du règlement général sur les bâtisses en site rural, de ses règles générales et de celles particulières à l'Ardenne, en respectant les indications des plans de lotissement. Elles respecteront l'identité du bâti traditionnel local tout en répondant à la destination de l'immeuble.

L'architecture doit s'imprégner d'une **modestie fondamentale subordonnant franchement l'architecture au site** :

- L'effet éloigné doit être aussi neutre que possible pour laisser intactes les valeurs relatives du milieu.
- L'effet rapproché doit lui aussi sauvegarder les valeurs du cadre. Il doit être simple et calme et produit par de bonnes proportions et non par la recherche du pittoresque, ni par les formes mouvementées et variées, ni par l'imitation des formes urbaines, l'ornement et la polychromie. Il doit contribuer à une perception franche des volumes et de l'espace public par le biais d'une cour ouverte bien délimitée.

Toutes les faces des constructions seront traitées en façade sans qu'aucune ne soit sacrifiée par rapport aux autres. Chaque face en particulier devra être aussi calme et homogène que possible.

Les dispositions en plan seront simples, sans découpe, elles permettront un ensoleillement et un éclairage rationnel des locaux.

Aucun détail (baies, lucarnes, jeux de matériaux, mu-
rets,...) ne pourra prendre le pas sur la perception vo-
lumétrique unitaire du bâtiment.

Article 5 - VOLUMETRIE

Les volumes respecteront les proportions suivantes :

- 5.1. Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 1,5. La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépassera en aucun cas 12 mètres.
- 5.2. La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 5.50 mètres et au minimum de 4.50 mètres (cf. plans du lotissement), hauteur prise à l'axe médian de la façade et devant être maintenue en moyenne, pour 2/3 au moins de la façade (mur gouttereau) à rue. Le niveau des corniches des murs gouttereaux du volume principal sera identique sur *la majorité* de leur longueur
- 5.3. La pente des toitures sera comprise entre 30° et 35° calculée depuis l'horizontale. Ces toitures seront à double versant de pente et faite identique. Cependant un volume secondaire en appentis (un seul versant) contre le volume principal reste possible.

Les prises de lumières dans les versants devront laisser intacte la valeur relative et l'unité de la toiture.

Le débordement des toitures sur les élévations est **interdit**, ainsi que tout brisé de toiture, "coyaux",... *Les croupes faîtières sont souhaitées dès qu'elles constituent une caractéristique du bâti local.*
- 5.4. La hiérarchie entre le volume principal et le volume secondaire éventuel sera marquée par une différence de hauteur sensible entre les niveaux des faites et des corniches respectifs, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal.
- 5.5. Les volumes seront simples, ramassés, sans avant-corps, loggias, auvents, saillies, renforcements ou décrochements gratuits. Les formes inutilement compliquées engendrant une *perception* malaisée des volumes seront rejetées.



ARTICLE 6 - MATERIAUX

Les normes de construction auxquelles devront répondre les bâtiments sont définies par les "Conditions générales d'Isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire destinés au logement" (cf. le dernier Arrêté du Gouvernement Wallon publié au Moniteur belge).

Les couleurs utilisées doivent être neutres, calmes et toujours présenter *une grande uniformité (pas de scintillement, ni nuance)*.

6.1. SOUBASSEMENTS

Ils doivent être traités en plinthes et dès lors ne pas excéder 40 cm de hauteur. Ils seront réalisés :

1. *en phyllades de schiste* posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).
2. *en moellons de grès schisteux* posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).
3. *comme murs en élévation.*

6.2. MURS EN ELEVATION

A l'exception des soubassements (point 6.1.) et du point b) des remarques reprises dans cette section, il ne sera admis soit, qu'un seul des matériaux prévus à l'article 6.2.2. ci-dessous, soit, que deux des matériaux, repris au point 6.2.1. ci-dessous, pour l'ensemble des élévations, la mixité de matériaux ne pourra pas nuire à la perception volumétrique unitaire des futures constructions et devra respecter les conditions reprises à l'article 7 des présentes prescriptions.

6.2.1. Le contexte bâti est inexistant ou en matériau de faible luminosité :

1. *en phyllades de schiste* posées à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen).
2. *en moellons de grès schisteux* posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (gris moyen);
3. *les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton gris moyen ou gris brun. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.*
4. *les bardages verticaux de ton gris brun de la patine naturelle.*

6.2.2. Le contexte bâti est en matériau de forte luminosité

- 1 en pierre locale chaulée posés à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant ;
- ~~2 la maçonnerie de texture lisse ou grenue, uniforme, de ton blanc cassé de gris et joints non marqués teintés dans la masse (béton lisse et assimilés) de format minimum 9 x 9 x 19 ;~~
- 3 les blocs de béton dûment conditionnés, obligatoirement recouverts d'un enduit homogène de ton blanc cassé de gris. Les enduits extérieurs seront exécutés dans les deux ans à dater de l'occupation de la construction.

Remarques :

- a) Ne sont pas autorisés : les cordons, plages et jeux de matériaux différents, parement décoratifs, les moellons semés dans le crépi ou dans les murs.
- b) Les façades exposées à la pluie battante pourront être revêtues d'ardoises naturelles ou d'éléments préfabriqués plats ton noir semi-mat incorporé à la masse. Ces façades seront recouvertes par le matériau dans leur totalité, à l'exception éventuelle d'une plinthe.

6.3. LES TOITURES

Suivant la tendance générale du bâti local (quartier), la couverture (ton mat ou semi-mat exclusivement) correspondra à un des partis admis suivants (biffer les mentions exclues) :

- 1 une ardoise naturelle ou artificielle de format rectangulaire et de teinte noire semi-mat incorporée dans la masse ;
- ~~2 une tuile parfaitement plate (épaisseur maximum 1,5 cm) de ton noir incorporé dans la masse. La toiture doit présenter une planéité d'ensemble proche d'une couverture en ardoises. Lorsque la tuile est utilisée, les lucarnes, groupes et autres accidents de toiture sont strictement interdits ;~~
- 3 des lucarnes de petites dimensions entièrement ardoisées (dimensions maxima : la projection verticale de la face des lucarnes doit s'inscrire dans un rectangle capable de 1 m X 1,5 m) ;
- 4 les lucarnes sont interdites, seules les tabatières inscrites dans le plan de la toiture sont autorisées. ~~(une seule lucarne par versant dans chaque direction, de petite dimension et s'inscrivant dans la composition de la façade dans le respect de l'article 7).~~

Les corniches, faîtages et rives de toiture seront de caractère régional. Les faîtages, arêtières et noues seront obligatoirement de type fermé sans zinc apparent.

Les rives et les corniches seront traitées dans le ton du toit ou dans une teinte voisine du toit ou des murs, les

rives seront de préférence ardoisées. Elles ne pourront dépasser une hauteur apparente de 10 cm.

6.4. LES SOUCHES DE CHEMINÉES

- Elles seront ardoisées, de ton noir mat, réduites de par le nombre et situées à proximité du faîte.
- Les massifs en saillie sur les élévations sont proscrits.

6.5. MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront de **tonalité blanche ou foncée** assurant une parfaite discrétion vis-à-vis de l'ensemble de l'élévation et en rapport avec les habitudes locales.

Les ferronneries seront peintes en **noir**.

Article 7 - ELEVATIONS

Le traitement des façades respectera :

7.1. LA VERTICALITE

- Verticalité pour l'ensemble de l'élévation (jeu des ouvertures, des décrochés, des bandeaux,...)
- Verticalité des ouvertures.

7.2. LE RYTHME

Il est propre à l'identité des bâtiments traditionnels locaux, à savoir :

- a) un jeu de baies hiérarchisés fortement structuré où la prédominance des pleins sur les vides est peu sensible.
Il évitera tout systématisme conduisant à un rythme répétitif rendant l'ensemble de l'élévation indifférenciée.
- b) un ensemble de baies ponctuelles où la prédominance des pleins sur les vides est effective, les vides pouvant cependant prendre des dimensions importantes.
- c) Pour chaque élévation du volume principal le rapport des pleins sur les vides ne pourra être inférieur à 2. Tout renforcement au-delà de 20 cm du plan de la façade sera assimilé à un vide.
- d) lorsque la hauteur apparente des murs gouttereaux du volume principal est supérieure ou égale en moyenne à 4 m, la façade doit présenter deux à trois niveaux d'ouvertures hiérarchisées, les baies du rez étant de dimensions supérieures à celles des étages.

7.3. ENCADREMENTS DE BAIES ET LINTEAUX

Les encadrements (biffer les mentions exclues) :

⑤ la foto de fachadas Solares de Louz Max sera autorisée.



1 sont obligatoires pour les façades en pierre sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières ;

2 sont obligatoires pour les façades en pierre à moins de présenter un linteau simplement cintré (rejeter les formes baroques) ;

~~3 sont obligatoires sauf pour les ouvertures correspondant à des meurtrières.~~

4 ~~ne sont pas obligatoires~~

Les encadrements ou linteaux respecteront une épaisseur apparente de 17 cm minimum.

Les différentes baies de portes et de fenêtres seront soulignées par un encadrement réalisé à l'aide soit de pierre de taille naturelle en "petit granit", soit en schiste ardoisier, soit en béton préfabriqué ou cimentage de ton gris clair.

Dans le cas où l'encadrement n'est pas requis, un linteau apparent sera prévu et correspondra à un simple appareillage du matériau d'élévation (brique ou pierre sur chant), aucun linteau n'étant apparent lorsque le parement est de type lumineux..

Article 8 - HYGIENE

Les locaux habitables seront aérés et éclairés directement. Ils auront une hauteur minimum sous plafond de 2,40 m Leur profondeur ne pourra être supérieure à 6m par rapport à la fenêtre ou à la porte-fenêtre éclairant la pièce.

Les constructions seront dotées de l'équipement sanitaire normal, comprenant : éviers, lavabos, au moins un W-C., éventuellement douche, salle de bain complète, etc... et être raccordées à la distribution publique d'eau d'alimentation. Aucun W-C ne peut être en communication directe avec les locaux d'habitation. Ils seront aérés et éclairés directement.

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées aux réseaux d'électricité, de distribution d'eau et d'égouts existants.

En l'absence d'un réseau public d'égout, (collecteur + station d'épuration) chaque construction sera reliée à un système d'assainissement individuel ou collectif répondant aux conditions du dernier arrêté du Gouvernement wallon publié au Moniteur belge portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires ainsi qu'à l'ordonnance de police administrative générale sur l'évacuation des eaux résiduaires au moyen de conduites souterraines.

Les dispositifs installés doivent répondre à toutes les garanties en matière d'hygiène et seront implantés dans un endroit à déterminer au plan de construction.

Le propriétaire du lot est **responsable** vis-à-vis des voisins, de la Commune ou de la Région wallonne, des éventuels écoulements anormaux de son dispositif d'épuration et d'évacuation dus à un mauvais entretien ou à toutes autres causes.

La canalisation éventuelle du fossé de la voirie publique fera l'objet d'une autorisation spéciale préalable de l'administration communale et sera exécutée de manière à éviter toute obstruction et à permettre aisément le curage, chaque riverain étant responsable de la portion de canalisation située devant sa propriété.

Article 9 - TRAVAUX D'ENTRETIEN ET CONFORTATIFS

Ils seront exécutés en utilisant les matériaux décrits ci avant et en se conformant aux couleurs prescrites ci-dessus.

Article 10 - PLAN DE CONSTRUCTION

Les plans de construction seront complets, dressés et signés par des architectes légalement immatriculés et inscrits à un répertoire provincial de l'Ordre des Architectes, conformément aux stipulations de la loi du 26 juin 1963 créant le dit Ordre des Architectes.

Les travaux de construction ne pourront être entrepris qu'après que l'acquéreur sera en possession de toutes les autorisations légales des pouvoirs publics compétents.

La présente stipulation vaut également pour les travaux de transformations, agrandissements, exhaussements ou toute autre modification à apporter ultérieurement aux constructions.

Les plans de construction devront obligatoirement renseigner la nature, la teinte et la texture des matériaux ou revêtements mis en œuvre pour les façades, les toitures et toutes les parties visibles de l'extérieur.

Les documents de permis de bâtir devront mentionner avec exactitude les haies et plantations à réaliser et existantes.

Article 11 - REALISATION TECHNIQUE DES MURS MITOYENS

Les murs séparatifs des habitations construites sur ou contre la limite mitoyenne de deux lots ou parcelles sont à réaliser impérativement sans pont acoustique, de la manière suivante :

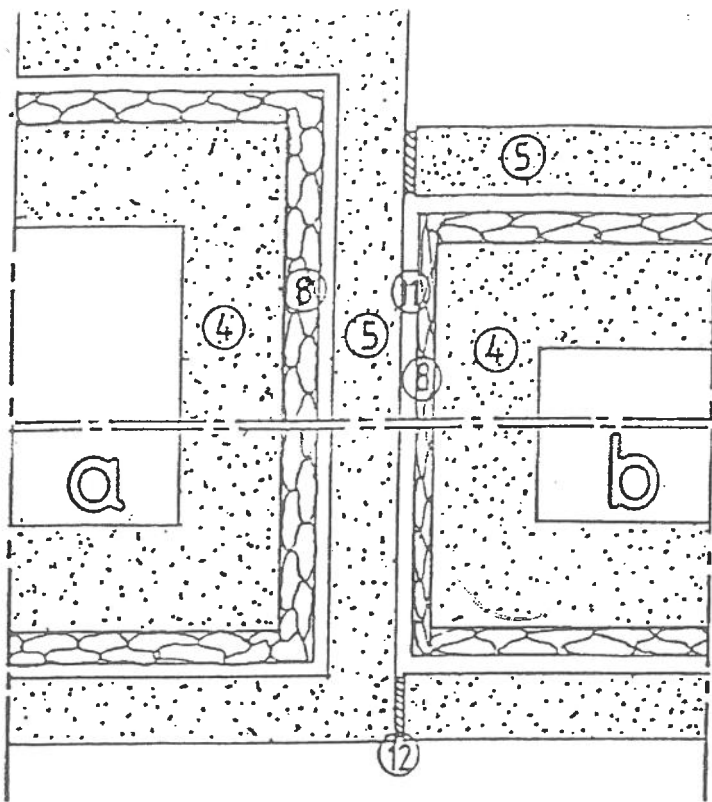
11.1. CHRONOLOGIE

- Le constructeur **A** établit la semelle de fondation et



VUE EN PLAN

(éch. 1/10)



AA : axe de mitoyenneté entre lots couvert par le permis de lotir.
 BB : axe de mitoyenneté entre lot couvert par le permis de lotir et autre parcelle.

1) Fondations en béton (même niveau d'assise pour a et b)

2) Blocs creux de béton lourd (épaisseur minimum : a = 28cm.
 b = 19cm.)

3) Dalle (au-dessus du niveau du terrain naturel)

4) Blocs creux de béton lourd (ép. min. : 14cm.)

5) Parement (idem façades de a) - (ép. min. : 3cm.)

6) Polystyrène à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)

7) Panneaux drainants à charge de b) - (ép. min. : 3cm.)

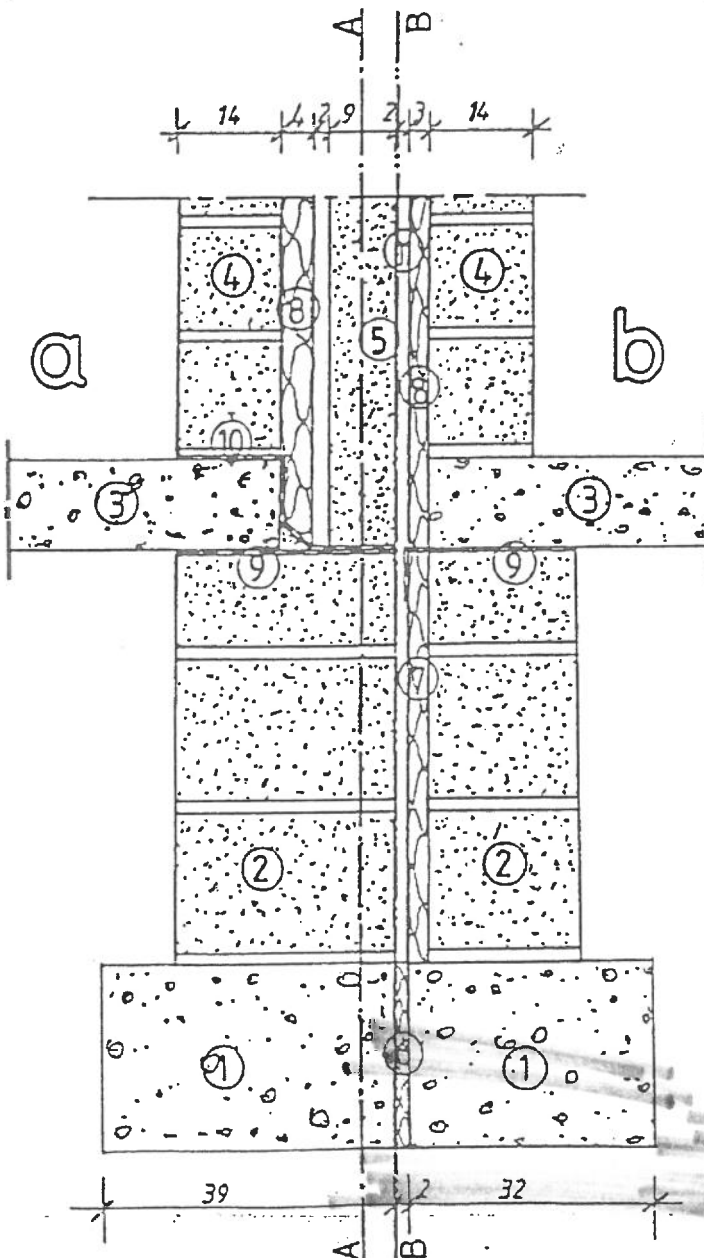
8) Isolant thermique - (ép. min. : 3cm.)

9) Etanchéité contre humidité ascensionnelle

10) Etanchéité contre humidité de ruissellement

11) Vide (ép. min. 2cm.; absence de tout élément de liaison entre structures a et b)

12) Joint souple (N + silicone); épaisseur 1cm.



Les cotes mentionnées correspondent aux valeurs minimales à respecter.

VUE EN COUPE

(éch. 1/10)

- érige la maçonnerie enterrée.- Il construit le mur 2 intérieur porteur de sa bâtisse ;
- Il place un isolant contre ce mur.
 - Il érige le mur 1 *soit* sur la mitoyenneté s'il s'agit d'une limite entre deux lots du présent lotissement ; *soit* contre la limite mitoyenne s'il s'agit d'une limite entre le lot et une parcelle hors périmètre du lotissement. Ce mur est traité comme un parement identique aux autres élévations dans un délai de 2 ans à dater de l'occupation du bâtiment.
 - Le constructeur **B** qui érige son bâtiment postérieurement à **A**, établit la semelle de fondation au même niveau que celle de **A** en plaçant préalablement, un isolant rigide contre la semelle existante de **A**. Il prévoit un drain qu'il raccorde à son réseau d'égouttage selon les règles de l'art.
 - Il place un isolant et des panneaux drainant de telle manière qu'aucune liaison rigide ne puisse subsister entre le mur 1 et sa construction.
 - Il construit le mur 3 intérieur porteur de sa bâtisse.

11.2. RACHAT DE MITOYENNETE

Préalablement à l'ouverture de son chantier, **B** rachète la mitoyenneté du mur 1 qui lui est nécessaire ; la va-

leur de ce mur est déterminée à frais communs par un expert désigné d'un commun accord entre les parties.

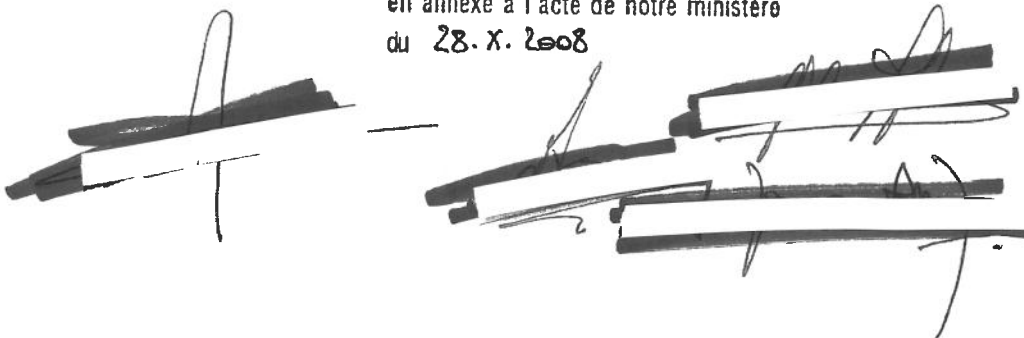
11.3. EN PARTICULIER

- Le propriétaire **B** (ou **A**) assure à ses frais tous les raccords (solins, joints néoprène,...) garantissant la fermeture et la jonction de sa nouvelle construction au bâtiment de **A** (ou **B**).
- Dans le cas où la surface mitoyenne de la construction de **B** déborde celle de **A**, un essentage (format 27/40) de teinte grise anthracite sera fixée au mur 3 après isolation, à charge de **B**.
- Dans le cas où **A** (ou **B**) souhaite réaliser des caves et descendre ainsi le niveau des fondations, il devra prendre en charge l'ensemble des travaux de remplètement des fondations de **B** (ou **A**) de manière à maintenir l'ensemble des fondations de la séparation mitoyenne au même niveau.
- Le propriétaire **A** (ou **B**) réalisant des travaux sur, contre ou à proximité immédiate de la mitoyenneté, prendra en charge la réparation de tout dégât causé à l'immeuble de **B** (ou **A**) par l'exécution de ces dits travaux.

Dressé à Neuchâteau ... par .HUARD, Charles... le. 25 / 02 / 2007
 Géomètre Expert Juré
 La Tachette, G P F, 2
 6840 NEUFCHATEAU
 ☎ 0497 / 67 91 41




Signé "Ne varietur" par les parties
 et nous, Notaire H. Maus de Rolley à Neuchâteau,
 en annexe à l'acte de notre ministère
 du 28. X. 2008



PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES.

1°) Nature.

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques.

Elles sont stipulées à titre contractuel par le titulaire du permis de lotir lui-même. Elles constituent le statut réel du lotissement et sont stipulées à titre de servitudes à charge des parcelles qui le composent aussi bien qu'à leur profit.

Pour le cas où il devrait être jugé que certaines de ces stipulations n'auraient pas ce caractère, elles subsisteraient cependant comme obligations personnelles.

Elles font partie intégrante des conditions de la vente de chacun des lots et s'imposeront, à l'égal des prescriptions émanant des pouvoirs publics, par le seul fait de la passation de l'acte authentique de vente, tant aux premiers acquéreurs des lots qu'à leurs héritiers, ayants cause ou successeurs à tous titres et à tous titulaires de droits réels dans le lotissement, les obligations en résultant étant réputées indivisibles.

Elles seront exécutées par les acquéreurs sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention du lotisseur à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des susdites charges et conditions.

Les acquéreurs seront aussi sans recours contre le lotisseur à raison des dispenses ou des agréments que celui-ci serait amené à accorder, en des cas particuliers, concernant lesdites charges et conditions.

En aucun cas, ils ne pourront lui reprocher son inaction ou sa tolérance.

Le but de ces stipulations est de sauvegarder le caractère résidentiel du site, sa tranquillité et son harmonieux développement, comme aussi de régler certaines relations de voisinage.

A raison du but qu'elles sont destinées à servir, ces stipulations ont toutes un caractère absolument gratuit.

Préalablement à la conclusion de toute première vente dans ce lotissement, il sera donné connaissance à l'acquéreur du présent acte de division dont copie intégrale lui sera remise.

Tout acte translatif ou déclaratif de droit réel relatif à un lot compris dans ce lotissement devra contenir:

- La mention expresse que l'acquéreur a une parfaite connaissance de l'ensemble des stipulations et prescriptions contenues dans le présent acte et ses annexes, que copie lui en a été remise et qu'il s'oblige expressément, tant pour lui que pour ses ayants droit, à en observer strictement toutes les clauses, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

- L'obligation acceptée par l'acquéreur d'imposer à son tour

lors de toute mutation subséquente et dans les actes appelés à les constater le respect desdites stipulations et prescriptions.

- La reproduction desdites stipulations et prescriptions, soit littéralement, soit par référence à un acte antérieurement transcrit contenant leur reproduction intégrale.

2°) Modification.

Le titulaire du permis de lotir se réserve le droit de compléter, de modifier ou d'accorder des dérogations particulières aux prescriptions conventionnelles ci-après stipulées.

En outre, il se réserve le droit de vendre à des tiers à des conditions différentes de celles prévues auxdites prescriptions, notamment en ce qui concerne les obligations à exécuter en accord avec les voisins.

En conséquence, les acquéreurs ne pourront exercer aucun recours de ce chef contre le lotisseur.

Ils ne pourront poursuivre directement et à leurs frais les contrevenants auxdites charges et conditions complémentaires que lorsque le titulaire du permis de lotir ne sera plus propriétaire d'aucun terrain.

En tout état de cause, lesdites prescriptions ne s'appliqueront que pour autant qu'elles soient conformes aux prescriptions des autorités publiques telles qu'elles figurent dans le permis de lotir ou telles qu'elles pourraient figurer dans une modification ultérieure de celui-ci, ces dernières prescriptions devant prévaloir.

3°) Conditions relatives aux terrains.

- Mitoyenneté des clôtures:

Toutes les clôtures séparant l'un ou l'autre des lots du lotissement sont mitoyennes; elles seront réalisées et entretenues à frais communs par les propriétaires de ces lots.

Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures mitoyennes avec le domaine public.

- Publicité:

A l'exception des publicités en vue de la vente des parcelles ou des bâtiments par les comparantes ou leurs mandataires, l'apposition de publicités sur les parcelles de terrain ou bâtiments est strictement interdite, sauf une plaque par parcelle, indiquant le nom et éventuellement par profession de l'habitant, lesquelles plaques pourront avoir une surface maximum de six décimètres carrés.

Sans autorisation écrite des comparantes et sous peine d'une amende de deux cent cinquante (250,00) euros par jour et par infraction à payer, à première demande du vendeur à partir du jour de la constatation effective de l'infraction et donc, sans aucune mise en demeure, il est interdit aux acquéreurs, à leurs ayants-droit ou ayants-cause de construire ou de faire construire une habitation-modèle, un bureau de vente et/ou une habitation témoin

sur le bien vendu ; de placer ou de faire placer un ou plusieurs panneaux de publicité de quelque grandeur et/ou dimension qu'il soit, sur le bien vendu, dans ou à l'entour de l'habitation éventuellement construite et visible depuis la voie publique déjà existante et la nouvelle voirie du lotissement.

-Antennes :

Aux fins de ne pas porter atteinte au caractère principalement résidentiel et esthétique du lotissement, il est interdit aux acquéreurs des lots de placer ou faire placer des antennes de télévision sur le terrain ou les bâtiments. Seules des petites antennes paraboliques d'un diamètre maximum d'un mètre sont tolérées et ce dans le respect des dispositions du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine. Lesdites antennes seront placées de la manière la plus discrète possible et ne pourront en aucun cas être visibles soit de la voirie publique, soit des espaces publics.

-Propreté :

Chaque acquéreur d'un lot maintiendra son terrain et le trottoir devant celui-ci en bon état de propreté et d'entretien.

4°) Stationnement:

Afin de préserver le caractère résidentiel du lotissement, le stationnement des caravanes, mobile homes, remorques, camions et de manière plus générale, tout véhicule accidenté ou épave, et/ou sans immatriculation est interdit sur le domaine public du lotissement. En domaine privé, les caravanes et mobile homes ne pourront stationner au maximum que 48 heures par période de 6 mois. Le stationnement de camions y est interdit, même pour une durée très limitée. Un véhicule accidenté ou épave, avec ou sans immatriculation, ne pourra stationner en domaine privé plus de 15 jours par année civile.

Réf. Commune : 14/2007
Réf. DGATLP : F0510/84033/LAP3/2007/14/

DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le Collège Communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que _____, a introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis à LES FOSSES, cadastré 2 division, section F, N° 146L, en 11 lots ; 9 lots destinés à la construction, un lot agricole et un lot en zone forestière ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre accusé de réception postal daté du 15.05.2007 ;

Considérant que le bien est Zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU, adopté par A.E.G.W. du 05.12.1984 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : cession gratuite à la commune ;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) :

- commissaire voyer ; que son avis sollicité en date du 01/06/2007 et transmis en date du 07/06/2007 est favorable ;
- Agriculture ; que son avis sollicité en date du 01/06/2007 et transmis en date du 18/06/2007 est favorable ;

- Division Nature et Forêts ; que son avis sollicité en date du 01/06/2007 et transmis en date du 11/06/2007 est favorable ;
- Direction Services Techniques Province ; que son avis sollicité en date du 01/06/2007 et transmis en date du est favorable conditionnel ;
- Parc Naturel ; que son avis sollicité en date du 01/06/2007 et transmis en date du 28/06/2007 est favorable conditionnel ;
- Conseil Communal ; que son avis en date du 19.07.2008 est favorable conditionnel ;
- C.C.A.T.M. . que son avis en date du 13.07.2008 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis - conforme - du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du ⁹ en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité ; que son avis est ; que son avis - conforme - est libellé et motivé comme suit : AVIS CONDITIONNEL :

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 11 lots, pour une superficie de 12 Ha 40 Ares 46 Ca, dont 9 lots sont destinés à la construction (lots 1 à 9 pour une superficie de 1 Ha 2ares 66ca) et dont le lot 10 est le lot solde situé en zone agricole et le lot 11 en zone forestière ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur et en zones agricole et forestière au-delà, au plan de secteur en vigueur ;

Considérant que le bien se situe dans le Parc Naturel Haute-Sûre Forêt d'Anlier ;

Considérant que les lots 1 à 7 se trouvent le long d'une route Provinciale ;

Considérant que le bien se situe pour partie dans le site NATURA-2000 BE.34051 « Vallées du ruisseau de Mellier et de la Mandebbras » (lots 10 et 11) ;

Considérant que le bien est parcouru par un cours d'eau non classé ;

Vu la demande d'exclusion des lots non destinés à l'urbanisation du périmètre du permis de lotir émise par le demandeur en date du 25.02.2007 ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 07.06. au 21.06.07 pour les motifs suivants : charges d'équipement (électricité, règlement, taxe communale, cession gratuite) ;

Considérant que deux réclamations ont été introduites par M. Guy Louppe et l'Association « Les Beaux Fossés » ;

Vu l'avis conditionnel de la C.CAT. émis le 13.07.2007 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 06.09.2007 ayant pour objet la création d'un chemin des Ecoliers à Les Fossés ;

Vu la décision du Conseil communal du 19.07.2007 de demander la rectification des plans, d'approuver les charges d'équipement et d'augmenter la surface à céder gratuitement en y intégrant l'espace aménagé par le comité des Beaux Fossés ;

Vu l'avis conditionnel de la Commission de Gestion du Parc Naturel Haute-Sûre Forêt d'Anlier en date du 26.06.2007 ;

Vu l'avis conditionnel de la Direction des Services Techniques émis en date du 18.06.2007 ;

Vu l'avis favorable de la Division de la Gestion de l'Espace Rural émis en date du 14.06.2007 ;

Vu l'avis favorable de la Division de la Nature et des Forêts émis en date du 08.06.2007 ;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur le milieu forestier ainsi qu'en matière de conservation de la nature ;

Vu l'avis favorable du commissaire voyer, R. GONTHIER, émis en date du 07.06.2007 pour autant que les 2 ares 93ca devant le nouvel alignement communal soient cédés officiellement à la commune ;

Considérant que le bien se situe en zone d'assainissement autonome ;

Vu le courrier d'Interlux daté du 16.04.2007 pour ce qui concerne le réseau électrique devant équiper le lotissement ;

Considérant qu'au vu du reportage photographique, il y aurait lieu de permettre la mise en œuvre pour les murs en élévation de la pierre apparente, de l'enduit de ton gris brun ou gris moyen et des bardages en bois de ton gris brun de la patine naturelle ;

Considérant que la première phrase de l'article 6.2. des prescriptions urbanistiques devrait être adapté pour permettre la mixité entre deux des matériaux suivants : pierre, enduit et bardages en bois ;

Considérant qu'il existe des contradictions au sein des prescriptions urbanistiques, notamment au point 4 de l'article 6.3. où le texte entre parenthèse devrait être supprimé ;

Revu mon avis favorable conditionnel du 14.11.2007 ;

Vu les plans et profils modifiés le 03.01.2008 en ce qui concerne les lots 1 et 2 suite aux arques émises par le Collège en date du 18.01.2008 ;

Considérant qu'au vu de l'avis du Collège, les plans doivent être modifiés pour intégrer la servitude située sur lot 7 dans le lot 10 qui sera exclu ;

Considérant que si le lot 10 agricole est exclu du périmètre du permis de lotir, il y a lieu d'exclure également le lot 11 situé en zone forestière ;

Considérant que les implantations proposées pour les lots 1 et 2, suite à la présence d'un aqueduc sur le lot 2, ne sont pas acceptables et en contradiction aux prescriptions urbanistiques pour ce qui concerne le lot 2 ; que les implantations des lots 1 et 2 doivent être modifiées pour obtenir une implantation similaire aux lots 3 et 4 avec le front de bâtisse situé à 6m de l'alignement et avec déplacement de la limite parcellaire entre les lots 1 et 2 pour obtenir un front de bâtisse de 16m pour le lot 2 et de 15 m pour le lot 1 (cf. plan annoté joint) ;

Considérant que pour les lots 3 et 4, il serait souhaitable d'adopter l'implantation initiale proposée pour les lots 1 et 2 afin de limiter la répétitivité des séquences bâties (cf. plan annoté joint) ;

J'émet, sur la présente demande, un avis favorable aux conditions suivantes :

1. Préalablement à la délivrance du permis de lotir, des plans et profils modifiés devront être introduits.
2. Conformément aux profils présentés, le terrain naturel sera strictement respecté en zone de cours et jardins. Les remblais prévus seront strictement limités à la zone de cour ouverte définie au plan.
3. Le Collège définira avec précision le périmètre du permis de lotir en motivant sa décision au vu de l'article 89 § 3 (exclusion éventuelle des lots 10 et 11).
4. En cas de non-exclusion de la zone forestière du périmètre du permis de lotir, les prescriptions suivantes seront d'application : « La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Cette zone est considérée comme zone non-aedificandi. ».
5. Les prescriptions urbanistiques sont adaptées comme suit :
Article 6.2. : la première phrase est adaptée comme suit : « ..., il ne sera admis soit, qu'un seul des matériaux prévus à l'article 6.2.2. ci-dessous, soit, que deux des matériaux, repris au point 6.2.1. ci-dessous, pour l'ensemble des élévations, la mixité de matériaux ne pourra pas nuire à la perception volumétrique unitaire des futures constructions et devra respecter les conditions reprises à l'article 7 des présentes prescriptions. ».
Article 6.2.1. : Les matériaux suivants seront autorisés : les pierres reprises à l'article 6.1., l'enduit de ton gris brun ou gris moyen et les bardages en bois de ton gris brun de la patine naturelle.
6. Le Collège précisera dans le permis de lotir les charges d'urbanisme à réaliser préalablement à toute vente de lot.

Conformément aux articles 192, 235 et 246 du Titre IV du Nouveau Code Wallon d'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, des sondages archéologiques pourront être effectués par l'Administration. A cet effet et préalablement à toute vente d'un dû

de plusieurs lots, il y a lieu de contacter le Service de l'Archéologie (Denis Henrotay – 22 rue des Martyrs, 8-6700 Arlon – tél .063/230540 – fax 063/230545).

Vu les plans et profils corrigés comme demandé par le Fonctionnaire délégué dans son avis ci-avant ;

DECIDE :

Art 1. Le permis de lotir sollicité par [] est octroyé aux conditions suivantes :

- Les lots 10 situé en zone agricole et 11 situé en zone forestière sont exclus du périmètre du lotissement.
 - La servitude de passage sur le lot 7 qui est, dans un futur proche, destinée à faire partie d'un sentier de promenade à créer, sera incorporée au lot 10 (agricole).
 - La cession gratuite prévue au plan (engagement du propriétaire dans un premier temps puis acte notarié), le paiement du montant du règlement taxe communal sur l'équipement eau, égouts et voirie, la réalisation de l'équipement électrique B.T., E.P. et TVD(devis N° 20074538 = 26.651,97€ TVAC) ou cautionnement seront un préalable obligatoire à toute vente de lot.
 - La zone aménagée en « aire de repos » cédée à la commune sera maintenue en l'état.
 - Une zone de 2,50 m. de part et d'autre de l'aqueduc situé sur les lots 2 et 3 sera réservée pour une éventuelle intervention sur l'installation ;
 - Une attention particulière sera apportée lors de la construction, à la préservation des tilleuls en bordure de voirie et pour le lot 7 à la présence d'une ligne électrique surplombant le terrain.
 - La commune se réserve - accord de principe du lotisseur - une bande de terrain d'une largeur de 3m. maximum à prendre dans le lot 10 agricole, à l'arrière des lots à construire, pour la création du «Chemin des Ecoliers ».
 - Les prescriptions urbanistiques seront complétées comme suit :
 - le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité minimale de 5.000 litres sera obligatoire
 - la surface de l'abri de jardin autorisé sera portée à 15 m²
 - la pose de panneaux solaires d'une surface de 10m² sera autorisée.
 - Le placement d'un système d'épuration des eaux usées conforme à la législation (Z.A.A.) sera obligatoire pour chaque lot, avec un dispositif d'évacuation par drains dispersants suffisant pour une bonne percolation.
- Un test de perméabilité sera exigé à l'introduction de chaque demande de permis d'urbanisme.

Art 2. Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

A Léglise, le 19.05.2008.

Le Secrétaire communal a.i.,

J.-M. LOUIS

PAR LE COLLEGE :

La Bourgmestre,

S. JACQUES

EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. *Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. *Dans les cas visés à l'article 108 le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.*

Art. 452/13. *Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.*

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

Art. 108. § 1^{er}. *Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :*

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au plan communal ou au permis de lotir;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

§ 2. *Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :*

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;*

- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. *Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.*

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. *Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.*

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 98. *Lorsque le permis de lotir n'implique pas de charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque des actes visés à l'article 89, § 1^{er}, alinéa 3, portant sur au moins un tiers des lots n'ont pas été enregistrés dans le délai de cinq ans de sa délivrance.*

La preuve est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Art. 99. *Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.*

Le permis est également périmé si, dans ce même délai, le titulaire n'a pas exécuté les charges d'urbanisme ou fourni les garanties financières imposées.

Art. 100. Lorsque la réalisation du permis de lotir est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. 101. La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

5) MODIFICATION DU PERMIS

***Art. 102.** A la demande de tout propriétaire d'un lot visé par un permis de lotir, une modification de celui-ci peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties.

Ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1er la seule retranscription des prescriptions urbanistiques du permis de lotir dans un acte authentique ou une convention sous seing privé.

Art. 103. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice de l'accomplissement des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des lettres recommandées à la poste sont annexés au dossier joint à la demande.

Les réclamations sont introduites au collège des bourgmestre et échevins, par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa 3.

Art. 105. La modification du permis de lotir n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis de lotir dont la modification est demandée.

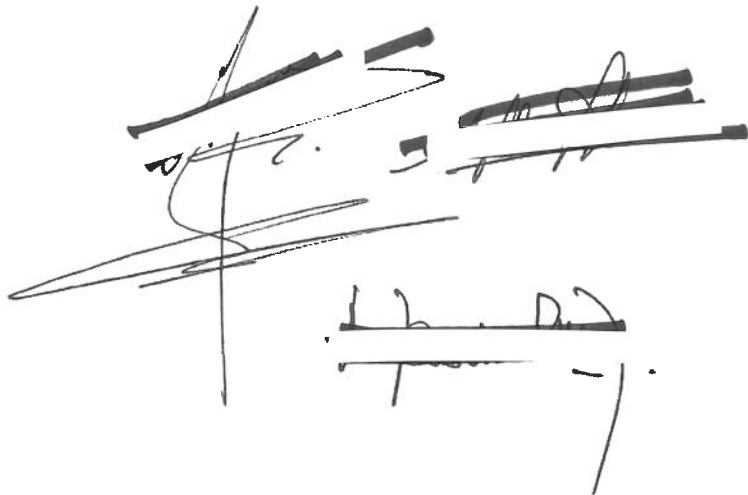
6) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS IMPLIQUANT DES CHARGES D'URBANISME OU L'OUVERTURE DE VOIES DE COMMUNICATION

Art. 95. Nul ne peut procéder à la division autorisée par le permis de lotir ou une phase de celui-ci impliquant des charges d'urbanisme ou l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, avant que le titulaire du permis ait, soit exécuté les travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège des bourgmestre et échevins et notifié au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis de lotir demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'architecte de l'équipement du lotissement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

Signé "Ne varietur" par les parties
et nous, Notaire H. Maus de Rolley à Neuchâteau,
en annexe à l'acte de notre ministère
du 28. x. 2008 -



ENREGISTRE *Sept-* RÔLES Sans RENVOI
à NEUFCHATEAU

le 03 NOV. 2008

VOL. 151 FOLIO 56 CASE 15

RECU : vingt-cinq euros. L'Inspecteur Principal. a.c.,

(25,00€) - 1

