

PROVINCE DE LUXEMBOURG  
ARRONDISSEMENT DE BASTOGNE  
**COMMUNE DE VAUX-SUR-SURE**

---

ANNEXE 31 - FORMULAIRE B

Ministère de la Région Wallonne  
D.G.A.T.L.P.

18 AOUT 2004

N° indicateur:

REGISTRE PERMIS DE LOTIR : n° 9/2004

Réf. Urbanisme n° : F0510/82036/LAP2/2003/6

Réf. Adm. Comm. : BG/MP

## DECISION D'OCTROI DU PERMIS DE LOTIR

Le Collège des Bourgmestre et Échevins.

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

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

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 6642 VAUX-SUR-SURE, Juseret, cadastré division 5, section B, n°365C, et ayant pour objet la division dudit bien en 4 lots ;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 26 août 2003;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone Zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur et en zone agricole au-delà, au plan de secteur : **BERTRIX-LIBRAMONT-NEUFCHATEAU approuvé par arrêté royal du 05.12.84 (M.B. du 20.02.86)**, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé à proximité du site Natura 2000 "Haute-Sûre" n° BE 34039 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

(1)(2) Considérant que la demande de permis implique l'élargissement d'une voie de communication communale existante; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, a accepté en sa réunion du 09/10/2003, la charge de cession de la bande de terrain comprise entre l'ancien et le nouvel alignement ;

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

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : Cession d'une bande de terrain entraînant l'élargissement du tracé d'une voie de communication communale;

(1)(2) Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;

(1)(2) Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Commissaire Voyer R. GONTHIER : (*motif*) alignement et équipement du terrain; que son avis sollicité en date du 14/05/2004 et daté du 17/05/2004 est favorable;

- Parc Naturel de la Haute-Sûre : (*motif*) le terrain fait partie du Parc Naturel de la Haute-Sûre – Forêt d'Anlier; que son avis sollicité en date du 3 septembre 2003 est réputé favorable par défaut - ;

- Direction Générale de l'Agriculture : (*motif*) le projet se situe en partie en zone agricole; que son avis sollicité en date du 14/05/2004 et daté du 24/05/2004 est favorable conditionnel ; (4)

- Division Nature & Forêts (Centre de Neufchâteau) : (*motif*) le terrain concerné est situé à proximité d'un site Natura 2000; que son avis sollicité en date du 3 septembre 2003 et daté du 03 octobre 2004 est favorable ;

(1)(2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en application de l'article 107, § 2, du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel ; que son avis est libellé et motivé comme suit : « **FAVORABLE CONDITIONNEL** »

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

Considérant que le bien se situe à proximité d'un site Natura-2000, situé à moins de 100 m (N2000 ZPS BE 34039) ;

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 4 lots, pour une superficie de 43ares 42ca, dont 1 lot est bâti (lot 3), dont 2 lots sont destinés à la construction (lots 1 et 2) et dont le lot 4 est le lot solde situé en zone agricole ;

Reçu mon avis défavorable du 28.11.2003;

Vu le courrier d'Interlux daté du 09.09.2003 qui signale qu'aucune extension du réseau électrique n'est nécessaire pour équiper le lotissement ;

Vu l'avis conditionnel des Services de l'Agriculture émis en date du 24.05.2004 ;

Vu l'avis du commissaire voyer, R. GONTHIER, daté du 17.05.2004 qui signale notamment que le bien se situe en zone d'épuration collective (dossier n°4) avec raccordement à l'égout débutant à gauche du lot 1 et qu'il y a lieu de conserver l'alignement actuel ;  
Vu les plans, profils et prescriptions urbanistiques présentés, le reportage photographique et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;  
Considérant que la notice présentée est laconique notamment par l'absence de réponse sur la proximité ou non d'un site Natura-2000 (point 3) ou de justification au point 6 de l'absence de mesures palliatives ou protectrices ;  
Considérant que les profils proposent de réaliser des remblais sans les définir clairement et que ceux-ci sont contraires à la configuration générale du site, que dès lors ils sont inacceptables ;  
Considérant qu'il y a lieu de lever les ambiguïtés possibles entre les plans et les prescriptions urbanistiques notamment en ce qui concerne les zones de cours ouvertes ;  
Considérant qu'il existe des contradictions au sein des prescriptions urbanistiques, notamment à l'article 6.3. ;  
Vu l'avis favorable du Collège émis en date du 01.06.2004 pour autant que les avis susmentionnés soient respectés ;  
J'émet, sur la présente demande, un avis favorable aux conditions suivantes :  
Le Collège définira le périmètre sur lequel s'applique le permis de lotir en motivant sa décision sur base de l'article 89 § 3 ;  
Il sera créé, en cas de nécessité, une servitude d'accès au lot 4 qui reprendra l'ensemble de la zone agricole située à l'arrière des lots 1, 2 et 3. Cette servitude se situera le long de la limite parcellaire existante entre les lots 2 et 3 ;  
La gestion de la zone de cour ouverte devra respecter les conditions reprises à l'article 3.3. des prescriptions urbanistiques ;  
L'alinéa 3 de l'article 6.3. des prescriptions urbanistiques est supprimé car en contradiction avec l'alinéa 4 ;  
Il ne sera accepté aucun remblai. Seuls les déblais prévus aux profils sont d'application ;  
Il sera présenté avant la délivrance du permis une notice corrigée et complétée ainsi qu'un plan indiquant l'emplacement de l'égouttage. »;

(8) Considérant que des plans complémentaires et une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement établis en fonction des remarques formulées par Monsieur le Fonctionnaire délégué ont été déposés par le demandeur ;

#### DECIDE :

(1) Article 1<sup>er</sup>. - Le permis de lotir sollicité par \_\_\_\_\_ est octroyé. Sur proposition de Monsieur le Fonctionnaire délégué, d'une part et sur base de la motivation développée par ce dernier en son avis du 20/07/2004, d'autre part, le périmètre du lotissement sur lequel le permis de lotir s'applique est limité aux lots 1, 2 et 3. Le titulaire du permis devra :

(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;

- (6) 2° - céder gratuitement à la commune une bande de terrain d'une contenance de 9 centiares teintée en jaune au plan de lotissement, situé le long du chemin communal et comprise entre l'ancien et le nouvel alignement ;
- respecter les directives émises par Monsieur R. GONTHIER, Commissaire voyer, en son avis du 17/05/2004 dont copie en annexe particulièrement en ce qui concerne le traitement des eaux usées et la voirie. Suivant le Plan Communal Général d'Egouttage, la parcelle se situe en zone d'épuration collective. C'est pourquoi un dossier expliquant la procédure à suivre par les candidats bâtisseurs sera joint au permis de lotir transmis au demandeur afin que ces ceux-ci soient en règle avec la législation en vigueur actuellement.
  - respecter les plans et prescriptions urbanistiques ci-annexés et approuvés au cours de cette séance.

(2)(5)(7) Article 2 - Le lotissement sera réalisé en 1 phase.

Article 3 - 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.

Article 4 - Nul ne peut volontairement exposer en vente ou vendre, exposer en location ou louer pour plus de neuf ans un lot faisant partie du présent lotissement tant que la cession figurée au plan et à intégrer au domaine public communal n'aura pas été réalisée.

L'accomplissement de ces formalités est constaté dans un certificat délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins et notifié au lotisseur par lettre recommandée à la poste. Le Collège transmet copie de ce certificat au fonctionnaire délégué.

A VAUX-SUR-SURE, le 03/08/2004 ;

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire,  
GEORGES Germain



Le Bourgmestre,  
BESSELING Yves  
D. COLLARD  
Echevin, EMPECHE

- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
- (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
- (3) Indiquer les prescriptions du plan communal d'aménagement, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
- (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
- (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
- (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption de 5 ans.
- (8) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

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

**1) VOIES DE RECOURS**

*Art. 119. § 1<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>, 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 1<sup>er</sup> 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 5.*

**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.*

-----

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant la forme des demandes et des décisions relatives aux permis d'urbanisme, permis de lotir et modifications de permis de lotir.