

Numéro de répertoire eR: 2022/4742

L'an deux mil vingt-deux

Le quatre novembre

Par devant Nous, Maître **Catherine LUCY**, Notaire à Wellin, exerçant sa fonction dans la société « Catherine Lucy – Société notariale » SRL, ayant son siège social à 6920 Wellin, Rue de la Station, 49,

A COMPARU

(... *on omet...*)

DEPOT DE PERMIS D'URBANISATION

I. EXPOSE PRELIMINAIRE

A. DESIGNATION DES BIENS ET ORIGINE DE PROPRIETE

(... *on omet...*) est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE TELLIN, deuxième division, BURE :

Un terrain, sis « Pasay de Grupont », cadastré selon extrait cadastral récent comme "bois", section B numéro 738DP0000 pour une contenance de soixante-cinq ares quarante-quatre centiares (65a 44ca).

Origine de propriété :

(... *on omet...*)

B. URBANISME

I. Mentions et déclarations prévues par le Code Wallon de Développement Territorial (CoDT)

1°) Information circonstanciée :

a) Les comparantes déclarent que :

-l'affectation prévue par le plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort est la suivante : zone d'habitat à caractère rural

-les biens prédécrits ne font l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, à l'exception du permis d'urbanisation délivré le 28 janvier 2019 dont question ci-dessous.

b) Les comparantes déclarent qu'elles ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens prédécrits aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 al. 1 à 4 du CoDT.

Elles ajoutent que les biens prédécrits ne recèlent aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à leur initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Il est en outre rappelé que :

Aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV. 4 al. 1 à 4 du CoDT ne peut être accompli sur les biens prédécrits tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

II. Mentions prévues par le Règlement général sur la protection de l'environnement

Les biens prédécrits ne font l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

III. Déclarations des comparantes

Les comparantes déclarent que les biens prédécrits ne sont :

- ni classés, ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrits sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- ni situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis par le CoDT.
- ni soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 § 1^{er} et D.VI.19 du CoDT;
- n'ont fait ou ne font l'objet d'aucun arrêté d'expropriation;
- ni concernés par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés;
- ni repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Information communale

Suite à une demande adressée par le notaire Lucy soussigné à la Commune de Tellin en date du 10 février 2022, celle-ci, par lettre datée du même jour, a répondu ce qui suit :

«Renseignements urbanistiques – Annexe 49

... on omet...

Parcelle concernée	<i>Division : TELLIN 2DIV/BURE/ Section : B Numéro : B 738D INS : 84068 Surface calculée : 63.99 ares Adresse de la parcelle (Source : ICAR) :</i>
Plan de secteur	<i>Nom du plan de secteur d'aménagement : DINANT-CINEY-ROCHEFORT 1 Zone(s) d'affectation : Habitat à caractère rural (100% soit 63.99 ares) <u>Surcharge du plan de secteur</u> <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non</i>
Propriétaire(s) :	<i>Administration communale de Tellin</i>

Raccordement :	- Eaux usées : le terrain n'est pas raccordé à l'égouttage mais est raccordable à l'égouttage collectif. Le raccordement devra faire l'objet d'une demande à l'Administration communale. - Electricité : le terrain n'est pas raccordé à l'électricité. Il faudra voir avec ORES pour le branchement, les terrains étant déjà équipés. - Equipement en eau : le terrain est desservi par une conduite d'eau. Le raccordement devra faire l'objet d'une demande à l'Administration communale qui établira un devis.
Voirie	- Communale
Permis d'urbanisme :	NON
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Permis d'urbanisation	Parcelle située dans une cavité : Oui Code carto : 84068-LTS-0077-00 Type : PERMIS URBANISATION (89% soit 57 ares) Code service : F0510/84068/LFD/2018.1 Date de décision : 28-01-19 ... on omet...
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Guides Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme : non Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse : Non
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s): Collectif (RAC)
Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Liste des arbres et haies remarquables	Un arbre se trouve dans la parcelle : Non Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle ; Non Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle : Non Une haie ou un alignement d'arbres se trouver à moins de 5 mètres de la parcelle : Non

	<p>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle : Non</p> <p>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle : non</p> <p>La parcelle se trouve dans une zone AHREM : Non</p>
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	<p>Sélection située dans un PIP : Oui</p> <p>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non</p>
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes (Source : Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle : NON
Cours d'eau	<p>Voies navigables : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables de 1^{ère} catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : non</p> <p>Non navigables de 2^{ème} catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : non</p> <p>Non navigables de 3^{ème} catégorie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p> <p>Non navigables non classés : Oui</p> <p>A 50 mètres : Oui</p> <p>Dont la catégorie n'a pas été définie : Non</p> <p>A 50 mètres : Non</p>
Axe de ruissellement concentré	<p>Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Oui</p> <p>Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré : Oui</p>
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue : Non
Zone de prévention de captages (SPW)	<p>Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non</p> <p>Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non</p>
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	<p>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de manières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karst</p>

<i>Eboulement</i>	<i>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</i>
<i>Patrimoine – Biens classés et zones de protection</i>	<i>Parcelle contenant un monument classé : non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non</i>
<i>Carte archéologique</i>	<i>La parcelle est concernée par la carte archéologique : Non</i>
<i>Chemine de Grande Communication (Liège)</i>	<i>Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non</i>
<i>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</i>	<i>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</i>
<i>BDES Sol – Inventaire :</i>	<i>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12§2 et 3 du Décret) : non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. §4 du Décret) : Non</i>
<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel :</i>	<i>Inventaire du patrimoine immobilier culturel : Non</i>

... on omet »

Décret du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

Information visée aux articles D.IV.99 § 1^{er}, 1^o et D.IV.97, 8^o du CoDTbis, tel qu'ils résultent du décret du 01/03/2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné des prescriptions des articles D.IV.99 §1^{er}, 1^o et D.IV.97,8^o tels qu'ils résultent du décret du premier mars deux mil dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, lequel remplace le décret du cinq décembre deux mille huit relatif à la gestion des sols dont il résulte que doivent désormais être mentionnées, dans tout acte de cession immobilière visé par l'article D.IV.99,§1^{er}, les « données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols » ainsi que certaines obligations en matière d'investigation et d'assainissement, notamment en cas de cessation d'une exploitation autorisée.

Gestion et assainissement du sol en Région Wallonne

Conformément aux dispositions du décret du premier mars deux mil dix-huit relatif à la gestion et à l'assainissement des sols, le notaire instrumentant a consulté la banque de données de l'état des sols (BDES).

L'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols, datés du 8 août 2022, énoncent pour le bien prédécrit ce qui suit : « ***Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols*** ».

C. SERVITUDES

1. Généralités - Servitude par destination du propriétaire

La division de l'ensemble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par les articles 3.119 et 3.120 du Nouveau Code Civil (*articles 692 et suivants de l'Ancien Code Civil.*)

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz -électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc.) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, etcaetera..., cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre tous les copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

2. Servitudes découlant des titres antérieurs

Le titre de propriété de (... *on omet...*), dont question ci-avant à l'origine de propriété ne stipule ni ne rappelle aucune servitude.

3. Constitution de servitude

Aux vu des dispositions contenues dans le permis d'urbanisation, ainsi que des pièces annexées à la demande de permis, il est constitué les servitudes suivantes :

1) Il est constitué sur le lot 3A prédécrit, une emprises en sous-sol pour le passage de la nouvelle canalisation d'égouttage ainsi qu'une servitude de passage en surface de quatre mètres de large au-dessus de ladite canalisation pour en assurer le bon entretien, le remplacement ou toutes réparations nécessaires.

L'emplacement de la canalisation et l'assiette de quatre mètres sur laquelle s'exercera cette servitude est figurée au plan dressé par Monsieur Dominique Pajot, géomètre-expert, à Bertrix, en date du 1^{er} mars 2019, dont question plus amplement ci-après.

Cette servitude de passage constitue une zone non aedificandi et aucune construction ou plantation ne pourra y être autorisée.

Le plan dressé par Monsieur Dominique Pajot fait également apparaître l'emplacement de trois (3) taques/chambres de visite de ladite canalisation, lesquelles constituent les lots ci-après décrits 3C, 3D, 3E d'une contenance de quatre centiares (4ca) chacun.

Ces emplacements situés sur le tracé de la nouvelle canalisation bénéficieront également de la servitude de passage et de non aedificandi, constituée ci-avant.

2) Les annexes au permis d'urbanisation déposé aux présentes spécifient que le trop plein d'eaux usées de chaque habitation du lotissement sera récupéré via la canalisation dont question ci-dessus.

A cet effet, il est constitué sur le lot 3A une servitude de passage en sous-sol au profit des lots 1, 2 et 4 pour permettre le raccordement des « égouts privés » à la nouvelle canalisation susvantee, au niveau de la chambre de visite (lot 3D). Dans cette optique, il est constitué la même servitude sur le lot 2 au profit du lot 1, afin de permettre le raccordement à la canalisation implanté sur le lot 3A.

Une canalisation unique (égout privé), placée par la commune, desservira les lots 1 et 2.

L'endroit de passage de cet égout dit « privé » constituera une zone de non aedificandi. Chacun des propriétaires des lots devra y permettre l'accès pour tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement. Ces travaux seront réalisés à frais communs pour les sections de la canalisation qui sont à usage commun, sous réserve de la possibilité d'apporter la preuve de la responsabilité d'un des utilisateurs.

3) Il est en outre constitué une servitude de passage sur le lot 3A afin de garantir l'accès au lot 3B (hors lotissement) qui restera appartenir à l'administration communale. L'assiette en surface de cette servitude de passage suivra le tracé de la canalisation en sous-sol tel qu'il apparait sur ledit plan dressé par Monsieur Dominique Pajot, et dont question ci-après.

Ladite servitude pourra s'exercer à pied ou avec tout véhicule « léger », après avoir informé dix jours calendrier à l'avance le propriétaire du lot 3A, sauf cas d'urgence dument justifié.

D. PERMIS D'URBANISATION

Un permis d'urbanisation a été délivré par le Fonctionnaire Délégué de la Province de Luxembourg le 28 janvier 2019 pour la division du bien en 4 lots constructibles

Une copie certifiée conforme de ce permis est ci-annexée et fait partie intégrante du présent acte, après avoir été signé par le comparant et le notaire.

Ce permis reprend textuellement ce qui suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) ;

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement ;

Considérant que (... on omet...) a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis au lieu-dit « Pasay de Grupont » cadastré TELLIN 2^{ème} Division/ Bure/ Section B/ n° 738D et ayant pour objet l'urbanisation du bien en deux zones avec modification du relief du sol (remblai du fossé qui sera canalisé et de la petite vallée y associée) ;

Considérant que le but poursuivi est de permettre la mise en œuvre du permis d'urbanisation (principalement du lot 3) ; que le volume des remblais sera d'environ 900m³ ; que la nature des remblais sera de la terre et des matériaux pierreux provenant de différents terrassements locaux ;

Vu l'existence d'une servitude pour l'entretien du fossé et de la future canalisation ;

Considérant que la demande complète à fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 18.09.2018 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.22 du Code, le Fonctionnaire délégué est compétent pour le motif suivant : les actes et travaux sont projetés par une personne de droit public inscrite sur la liste arrêtée par le Gouvernement ;

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

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, §1^{er} du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à u bien situé :

- *entre une voirie communale et une voirie régionale, Rue Pasay de Grupont et la N846, Rue de Grupont ;*
- *en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique ;*

Considérant que la demande comprend un cours d'eau non classé ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- *plan de secteur en vigueur ; que celui-ci se situe en zone d'habitat à caractère rural ;*

Vu le reportage photographique, ainsi que l'analyse contextuelle, comprenant la situation juridique et la synthèse, annexée au dossier de demande de permis ;

Considérant que le dossier comprend, sous forme littérale, les objectifs d'aménagement et les mesures de mise en œuvre de ces objectifs et, sous forme graphique, un schéma synthétique des objectifs d'aménagement, un plan d'occupation projetée et des profils, ainsi qu'à titre représentatif un plan masse et un ensemble de vues 3D permettant d'apprécier le principe du projet dans son contexte ;

*Vu le devis d'Ores du 27.06.2018 pour l'extension du réseau d'électricité et d'éclairage public nécessaire pour alimenter le projet (**annexe 1**) ;*

*Vu le devis estimatif des travaux d'équipement émis par l'auteur de projet en date du 22.08.2018 (**annexe 2**) ;*

Considérant que la demande de permis a été soumise à annonce de projet du 26.09.2018 au 11.10.2018 conformément à l'article R.IV.40-2, §1^{er}, 2 ; qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été interrogés par le Fonctionnaire délégué pour les motifs suivants :

- *AIVE (épuration) ; que son avis sollicité en date du 18.09.2018 et transmis en date du 16.10.2008 est défavorable (**annexe 3**) ;*
- *Bureau Zonal de Prévention de la Zone de Secours Luxembourg (normes incendie) ; que son avis sollicité en date du 18.09.2018 et transmis en date du 18.10.2018 est conditionnel (**annexe 4**) ;*
- *DGO1 - Direction des routes du Luxembourg (gestion de la voirie régionale) ; que son avis sollicité en date du 18.09.2018 et transmis en date du 12.12.2018 est libellé comme suit : « Je n'ai pas de remarque à formuler concernant la requête reprise en objet. Ce dossier concerne la Direction de Namur-District de Sinsin » (**annexe 5**) ;*
- *DGO3 – Département de la ruralité et des cours d'eau – Direction du Développement rural – Cellule GISER (ruissellement) ; que son avis sollicité en*

date du 18.09.2018 et transmis en date du 04.10.2018 est conditionnel (**annexe 6**) ;

- STP – Direction des Services Techniques – Service des Cours d'eau (présence d'un cours d'eau non classé) ; que son avis sollicité en date du 18.09.2018 et transmis en date du 05.10.2018 est favorable du point de vue hydraulique (**annexe 7**) ;

- STP – Direction des Services Techniques – cellules voiries – Zone Centre Ouest (gestion de la voirie communale) ; que son avis sollicité en date du 18.09.2018 et transmis en date du 11.10.2018 est favorable (**annexe 8**) ;

Considérant que l'avis du Collège communale de TELLIN a été sollicité en date du 18.10.2018 et transmis en date du 26.10.2018 ; que son avis du 25.10.2018 est favorable (**annexe 9**) ;

Considérant que suite à la réception de l'avis de la Direction des Routes du Luxembourg, l'avis de la Direction des Routes de Namur a été sollicité en date du 18.12.2018 et reçu en date du 04.01.2019 ; que son avis du 20.12.2018 est favorable conditionnel (**annexe 10**) ;

Considérant que l'avis défavorable de l'AIVE du 16.10.2018 précise que le projet d'urbanisation doit démontrer que l'évacuation des eaux usées et des eaux claires sera possible pour chaque lot du lotissement et ce, dans le respect de la législation en vigueur (CoDT, art D.IV.55) ; que ces précautions visent à sécuriser la commune et les candidats bâtisseurs et à éviter tout problème lors de la délivrance des permis d'urbanisme ; qu'il convient donc de s'assurer de la faisabilité du dispositif d'infiltration pressenti pour l'évacuation des eaux pluviales via une note de calcul basée sur un test de perméabilité ;

Considérant que les conditions de la Cellule GISER de la Direction du Développement rural sont les suivantes :

- Surélever les habitations et leurs accès pour que les niveaux de seuils soient au moins au niveau de la voirie ;
- Assurer la conduite des écoulements de surface vers l'exutoire actuel de la parcelle (via un fossé parabolique par exemple) ;
- Limiter au maximum les remblais.

Considérant que les conditions de la cellule GISER peuvent sous certains aspects être contradictoires ; qu'il y a lieu de limiter au maximum les remblais ; que dans cet optique il n'y a pas lieu de surélever les habitations et leurs accès ; qu'il appartient aux futurs auteurs de projet de construction d'assurer la gestion des ruissellements sur la parcelle concernée ; que d'autre part, il y a bien lieu d'assurer la conduite des écoulements de surface vers l'exutoire actuel de la parcelle ; que pour ce faire le filet d'eau à réaliser en bord de voirie devrait être prolongé jusqu'à la limite Est de la propriété et d'autre part la zone de 4 mètres prévue pour le passage de l'égouttage devrait être traitée en noue pour la récolte des eaux de ruissellement ;

Considérant qu'il serait souhaitable que la partie basse de la parcelle située au-delà de la zone de taillis feuillus des lots 3 et 4 soit maintenue dans le patrimoine communal afin que les services communaux conservent une possibilité d'agir au besoin sur l'aval de l'égouttage qui sera mis en place, ainsi que sur le rejet au ruisseau et le ruisseau ; Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact paysager du projet situé en crête ; que pour ce faire la tonalité blanche prévue pour les matériaux d'élévation devrait être remplacée par la tonalité brun-rougeâtre ;

Considérant que sur le plan juridique, il est de la responsabilité exclusive de la commune d'assurer la disponibilité, l'accessibilité et le repérage des ressources en eau d'extinction, qu'il lui appartient également de procéder aux contrôles prescrits

par la réglementation en vigueur (Arrêté royal du 12 juillet 2012 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion – MB du 21.09.2012) ;

Considérant qu'au vu de ce qui précède le projet peut être octroyé moyennant le respect de certaines conditions ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisation sollicité par (... **on omet...**) ayant pour objet l'urbanisation du bien en deux zones avec modification du relief du sol (remblais de fossé qui sera canalisé et de la petite vallée y associée) **est octroyé aux conditions suivantes :**

- Respecter les conditions reprises aux avis : de l'AIVE (annexe 3), du Bureau Zonal de Prévention de la Zone de Secours Luxembourg (annexe 4), de la Direction des routes de Namur (annexe 10) ;
- L'avis de la Cellule GISER de la Direction du Développement rural (annexe 6) est pris en compte de la manière suivante : les remblais seront limités au maximum ; que dans cet optique les habitations et leurs accès ne seront pas surélevés ; qu'il appartient aux acquéreurs et futurs auteurs de projet de construction de prendre en compte les ruissellements potentiels sur la parcelle concernée et de pas entraver ceux-ci ; qu'au niveau du projet d'urbanisation, il y a lieu de guider le mieux possible les écoulements de surface vers l'exutoire actuel de la parcelle ; que pour ce faire le filet d'eau à réaliser en bord de voirie sera prolongé jusqu'à la limite Est de la propriété et la zone de 4 mètres prévues pour le passage de l'égouttage sera aménagée en noue pour guider les eaux de ruissellement vers le ruisseau.
- Il est souhaitable que la partie basse de la parcelle située au-delà de la zone de taillis feuillus des lots 3 et 4 soit maintenues dans le patrimoine communal afin que les services communaux conservent une possibilité d'agir au besoin sur l'aval de l'égouttage qui sera mis en place, ainsi que sur le rejet au ruisseau et le ruisseau.
- Au regard de l'avis de la Cellule GISER, la gestion des niveaux dans les futures constructions devra être étudiée pour que les zones à remblayer éventuellement soient maintenues au niveau du terrain naturel existant.
- Le ton blanc, repris au chapitre « Matériaux » du point « 8a.-Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme » pour les élévations, est remplacé par le ton brun-rougeâtre.

Article 2. Le titulaire du permis devra préalablement à toute cession de droits sur un ou plusieurs lots :

- Réaliser un test de perméabilité qui démontre que l'évacuation des eaux pluviales est techniquement possible pour chaque lot. Cette démonstration sera justifiée dans une note de calcul. Copie de cette démonstration devra être transmises au Fonctionnaire délégué préalablement à la mise en œuvre du projet et jointe à chaque acte de vente.
- Réaliser, préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, les charges d'équipement dans le délai de cinq ans qui suit la délivrance du permis d'urbanisation (extension de la voirie, des files d'eau, des réseaux d'eau, d'électricité et d'égouttage (cf. devis Ores du 27.06.2018 et devis estimatif des travaux du 22.08.2018)).

- *Contacter le Service de l'Archéologie (Monsieur Denis Henrotay, 22 rue des Martyrs, B-6700 Arlon – tél. 063/23.05.40 – Fax 063/23.05.45) afin qu'il puisse effectuer des sondages archéologiques, conformément au Code du Patrimoine.*

Article 3. – Le périmètre du permis d'urbanisation est limité, au regard du plan masse, aux lots 1 à 4 jusqu'à la limite arrière de la zone de taillis feuillus (lot 3 limité à la même profondeur que le lot 4). Le lot 5 de 80ca et la partie basse de la propriété, située au-delà de la zone de taillis feuillus des lots 3 et 4, en relation avec la voirie régionale sont exclus du périmètre du permis d'urbanisation.

Article 4.- Le permis d'urbanisation sera réalisé en 1 phase.

Article 5. : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de Tellin.

A Arlon, le 28 JAN. 2019

Le fonctionnaire délégué

Suit la signature

Vincent DESQUENNES

Directeur »

F. EQUIPEMENT

Il résulte d'une attestation délivrée par le Collège Communal de la commune de Tellin, le 4 novembre 2022, que les équipements nécessaires ont été réalisés et que, en vertu de l'article D.IV.74 du CoDT, les lots peuvent donc être exposés à la vente. Cette attestation restera ci-annexée.

II. ACTE DE DIVISION.

Le permis d'urbanisation prédécrit autorise la division des biens désignés à l'exposé qui précède en quatre lots constructibles inclus dans le périmètre du permis d'urbanisation. Tenant compte des éléments repris au dispositif du permis, le solde de la parcelle 738DP0000, repris sous lots 5 et 3B au plan de bornage dont question ci-après, est exclus du périmètre du permis, en outre le lot 3B devra rester la propriété de l'administration communale.

Il est remarqué que le plan dont question ci-après fait apparaître que sont contenus dans le périmètre du lot 3A les lots 3C, 3D et 3E, étant les emplacements des taques/chambres de visite de la nouvelle canalisation d'égout. Au vu de la spécificité de leur emplacement, ces lots 3C, 3D et 3E devront être vendus en même temps le lot 3A au sein duquel ils sont situés et subiront ou bénéficieront, selon le cas, des servitudes constituées ci-avant aux présentes, spécifiquement en ce qui concerne l'égouttage.

Afin de se conformer aux dispositions du permis reproduites ci-dessus, le comparant dépose en même temps que ce permis et ses annexes, le plan de bornage dressé par Monsieur Dominique Pajot, géomètre-expert à Bertrix, en date du 1^{er} mars 2019, lequel plan restera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur », par le comparant et nous, Notaire.

Le comparant certifie que le plan de division annexé au présent acte est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence 84662-10125 et qu'il n'a pas été modifié depuis lors et elles demandent la transcription dudit plan par application de l'article 3.30, §3 du Code Civil.

PRECADASTRATION

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures et Evaluations a réservé les identifiants suivants pour chacun des lots constructibles, à savoir :

- **Lot 1 (douze ares quatre-vingt-trois centiares (12a 83ca)) : 738FP0000**
- **Lot 2 (quinze ares quarante-huit centiares (15a 48ca)) : 738GP0000**
- **Lot 3A (treize ares quarante centiares (13a 40ca)) : 738HP0000**
- **Lot 4 (douze ares dix-huit centiares (12a 18ca)) : 738PP0000.**

Il a en outre été attribué un identifiant aux lots qui constituent les emplacements des taques/chambres de visite de la nouvelle canalisation d'égouts et situés dans le périmètre du lot 3A dont question ci-dessus :

- **Lot 3C (quatre centiares (4ca)) : 738LP0000**
- **Lot 3D (quatre centiares (4ca)) : 738MP0000**
- **Lot 3^E (quatre centiares (4ca)) : 738NP0000.**

III. CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le cahier des prescriptions urbanistiques comporte tant les prescriptions imposées par les autorités publiques que les prescriptions conventionnelles et les conditions générales, ci-après décrites.

A. PRESCRIPTIONS DES AUTORITES PUBLIQUES.

Les dispositions édictées par les autorités publiques sont reprises dans le permis d'urbanisation.

Ces dispositions s'imposent au titulaire du permis d'urbanisation et aux acquéreurs des lots en vertu de la loi et elles sont reprises au présent acte à titre d'information.

Ces prescriptions doivent être respectées par le titulaire du permis d'urbanisation, les acquéreurs des lots et leurs ayants droit, pour autant qu'elles ne soient pas modifiées par les autorités compétentes.

Ces prescriptions ne sont pas considérées comme conventionnelles et ne sont que de nature administrative. Elles peuvent être modifiées par les autorités compétentes sans intervention du titulaire du permis d'urbanisation ou de ses ayants droit et sans recours contre lui, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en matière d'aménagement du territoire.

Conformément aux dites dispositions, ces modifications devraient faire l'objet d'un acte de division modificatif.

Par le fait de son acquisition, l'acquéreur d'un lot donne mandat au titulaire du permis d'urbanisation de le représenter à la signature de cet acte modificatif jusqu'à la vente du dernier lot.

B. PRESCRIPTIONS CONVENTIONNELLES

1. Nature

Ces prescriptions s'ajoutent aux prescriptions des autorités publiques.

Elles sont stipulées à titre contractuel par le titulaire du permis d'urbanisation 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'égard 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 droits, 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 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 d'urbanisation 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 d'urbanisation 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 d'urbanisation ou telles qu'elles pourraient figurer dans une modification ultérieure de celui-ci, ces dernières prescriptions devant prévaloir.

3. Conditions relatives aux terrains

- Destination des terrains

1) A ce propos le dossier déposé avec la demande de permis d'urbanisation prévoit au point « 8a Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme » :

«

Affectations

Le contexte urbanistique est composé uniquement de maisons unifamiliales.

L'affectation principale est donc l'habitat au sens large du terme, avec principalement le développement de logements unifamiliaux. Les immeubles à appartements sont interdits.

Implantation

Les constructions sont regroupées en deux séquences avec cour ouverte pour le stationnement, séparées par des zones de jardins (cours fermées), mais avec un recul suffisant pour profiter au maximum de l'exposition sud en façade.

Les constructions doivent être intégrées dans le relief, les modifications sont donc limitées principalement aux zones de construction et aux zones de cours ouvertes, en relation avec la voirie. Les garages et car ports se situent sensiblement au niveau de la voirie et/ou de la cour ouverte.

Les modifications du relief ne peuvent compromettre l'écoulement naturel des eaux.

Volumétrie

Les volumes principaux sont composés de deux niveaux et sont couverts par des toitures à versants.

Les volumes secondaires sont attenants au volume principal (ou reliés par un petit volume de liaison) et composés d'un seul niveau. Ils sont couverts par une toiture à versants, plate ou en appentis.

L'expression architecturale de l'ensemble des volumes (principaux et secondaires) ne peut nuire à l'effet de compacité et d'unité recherché, et les façades constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical.

Matériaux

La volonté est de confirmer le recours à des matériaux formant un paysage bâti, neutre et homogène et se caractérisant par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- *Élévation ** : blanc à gris moyen et gris brun pour la perception de l'ensemble.*
- *Toiture : gris anthracite pour la perception de l'ensemble des toitures à versants, gris ou vert pour les toitures plates (hormis véranda).*

Le jeu de matériau ne peut nuire à l'unité de perception volumétrique.

*** La tonalité gris anthracite est autorisée pour un revêtement en ardoise. »*

2) Il est également spécifié au point « 8b. Cahier des indications des mesures de mise en œuvre des objectifs » :

«

Parcellaire et affectations

Zone de construction de maisons unifamiliales

Destination

Les nouvelles constructions ont une superficie au sol de minimum 70m².

Elles peuvent accueillir des services commerciaux, des professions libérales et des chambres d'hôtes, aux conditions suivantes :

- Ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.
- Utiliser maximum 50% de la surface habitable du volume principal.
- Régler la problématique du stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Dans les mêmes conditions, il est également possible d'établir ces services commerciaux ou professions libérales sur l'entièreté du rez-de-chaussée, tout en réservant l'étage à un logement unifamilial.

Chaque construction peut également réserver une partie de l'habitation pour de l'intergénérationnel. Il ne s'agit pas d'une unité supplémentaire de logement, mais d'une réponse à une demande de plus en plus fréquente entre enfants et parents ou proches, tout en maintenant un seul numéro de police. Il ne s'agit donc pas d'une division d'un logement en deux permettant la domiciliation d'un tiers, deux accès distincts, deux boîtes aux lettres ...

(... on omet...)

<p style="text-align: center;"><i>Implantation et hauteur des constructions et des ouvrages, voiries, espaces publics et intégration des équipements techniques</i></p>

Mode de groupement, implantation et gabarits

Les constructions sont implantées :

- Pour la zone de construction 1, en ordre jumelé (par deux, avec mitoyenneté par le volume principal ou secondaire), ou en ordre isolé. Dans ce cas, la construction est implantée à un minimum de 4.00 mètres par rapport à la limite parcellaire. La largeur capable de construction mise à disposition de chaque lot doit être de minimum 14 mètres calculés sur le front de bâtisse obligatoire.
- Pour la zone de construction 2, en ordre jumelé (par deux, avec mitoyenneté par le volume principal ou secondaire). La largeur capable de construction mise à disposition de chaque lot créé doit être de minimum 14 mètres calculés sur le front de bâtisse obligatoire.

Volume principal

La façade à rue doit présenter au minimum deux niveaux d'ouvertures.

La profondeur du volume principal (= longueur du pignon) ne dépasse en aucun cas 12 mètres.

La hauteur sous corniche est prise à l'axe médian de la façade. Elle est comprise entre 4.70 et 5.70 mètres.

La différence de hauteur sous gouttière entre deux bâtiments mitoyens (volume principal) est au maximum de 0.50 mètre).

Les matériaux d'élévation sont soit :

- La pierre du pays (grès schisteux) posée à plat en strates horizontales successives et joint légèrement rentrant de ton mortier naturel de chaux hydraulique (ton gris moyen).
- La maçonnerie de terre cuite ou de béton.
- L'enduit homogène.
- Le bardage en bois, soit en matériau principal ou en mixité avec la pierre ou l'enduit.
- Le bardage en ardoises.
- Les toitures à versants sont de pente et de faite identique (pente entre 30 et 35°).

- Les matériaux de toiture à versants sont l'ardoise (naturelle ou artificielle) ou le zinc.

Volume secondaire

La hiérarchie entre le volume principal et les volumes secondaires éventuels est marquée par une différence de hauteur sensible, les niveaux du volume secondaire étant évidemment inférieurs à ceux du volume principal (minimum 1.00 mètre).

Pour les matériaux d'élévation est autorisé en plus des matériaux admis pour le volume principal : le panneau de bois de texture lisse et l'élément vitré (véranda, verrière).

Un seul matériau supplémentaire est autorisé par volume secondaire.

Pour les volumes à versants, la pente de toiture est identique à celle du volume principal. Il en est de même pour les matériaux de toiture, hormis pour les volumes annexes de type « véranda » qui peuvent avoir une toiture entièrement vitrée.

Pour les toitures plates, la couverture est de type végétale ou lestées de graviers roulés de ton gris moyen. »

- Aménagement de jardin – Accès - Clôtures - Haies

1) A ce propos le dossier déposé avec la demande de permis d'urbanisation prévoit au point « 8a Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme » :

«

Structure écologique - Paysage

Afin de garantir une bonne intégration paysagère, plusieurs objectifs sont prévus :

- Plantation d'une zone de taillis à l'arrière, dans la partie la plus pentue.
- Maintien de la haie haute feuillue implantée sur la limite Est.
- Respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales traditionnelles, notamment dans le choix des matériaux, mais surtout des tonalités.
- Plantation d'arbre en voirie, le long de l'alignement.
- Plantation obligatoire dans les zones de jardins, avec des haies le long des limites parcellaires, et des arbres y compris d'essences fruitières.
- Enfouissement des lignes électriques en cas de travaux sur le réseau.

Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace. Les espaces non bâtis (jardins) sont donc obligatoirement végétalisés.

Elles doivent également favoriser une meilleure biodiversité par le recours à des essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières et mellifères.

L'utilisation de plantes invasives est interdite. »

2) Il est également spécifié au point « 8b. Cahier des indications des mesures de mise en œuvre des objectifs » :

«

Parcellaire et affectations

(... on omet...)

Zone de cour ouverte

Destination

Cette zone est aménagée pour permettre l'accès aux constructions et au stationnement des véhicules. Le solde est réservé aux pelouses, et éventuellement à des plantes et fleurs ornementales ponctuelles et de petite taille.

Revêtement de sol

Le choix des matériaux des aménagements des abords vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme de teinte d'une zone de cour ouverte est similaire à celle de ses voisines contiguës.

Il est admis au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour les revêtements autres que le gazon, à choisir parmi les suivants :

- *Les dalles de béton ou PVC gazon.*
- *Les revêtements en pavés de béton ou naturels (ton gris, gris brun ou gris beige).*
- *L'empierrement stabilisé (ton gris, gris brun ou gris beige).*

Les revêtements hydrocarbonés sont exclus.

Zone de jardin

Destination

Sans préjudice des volumes annexes isolés ou des aménagements conformes à une destination de zone de jardin, cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et d'espaces libres, comprenant des arbres et des haies pour refermer la zone.

La zone située de part et d'autre du ruisseau non classé doit être traitée de manière naturelle. En dehors d'une mare et d'une petite passerelle éventuelle, elle est non aedificandi.

Les murets qui délimitent les terrasses sont construits en pierre locale.

Zone de taillis feuillu

Destination

Il s'agit d'une zone qui doit être plantée pour atténuer l'impact paysager au départ de la route régionale. Cette zone est non aedificandi.

Structure écologique et plantations
--

Les haies et arbres doivent favoriser la biodiversité. Ils sont composés d'essences feuillues locales et les haies doivent être composées à ½ de plants mellifères, et notamment parmi la liste suivante :

Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Aulne glutineux, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Cerisier, Charme commun, Châtaigner, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cornouiller sanguin, Eglantier, Erable plane, Erable sycomore, Framboisier, Frêne commun, Fusain d'Europe, Genêts à balais, Griottier, Groseiller à maquereaux, Groseiller noir, Groseiller rouge, Hêtre commun, Houx, Lierre commun, Merisier, Néflier, Noisetier, Noyer commun, orme champêtre, Orme de montagne, Peuplier blanc, Peuplier grisard, Peuplier tremble, Poirier, Pommier, Prunier, Prunelier, Ronce bleue, Saule blanc, Saule des vanniers, Saule fragile, Saule fragile hybride avec saule blanc, Saule marsault, Saule pourpre, Sorbier des oiseleurs, Sureau noir, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Viorne obier.

Les arbres à planter le long de la rue sont choisis parmi mes essences suivantes : alisier blanc, amélanchier, bouleau, cerisier, charme commun, châtaignier, chêne pédonculé, érable gris, érable platane, érable boule, érable sycomore, érable champêtre, ginkgo biloba, liquidambar styraciflua, merisier, sorbier des oiseleurs, tilleul à petite ou grandes feuilles.

Ils doivent avoir une circonférence de 12-14 cm et équipés d'un tuteur grillage anti rongeurs de protection des racines (maille carrée de 16mm maximum).

Afin de rencontrer les objectifs du plan Maya, au minimum deux arbres fruitiers (essence régionale) sont plantés dans chaque lot créé. »

- Infrastructures - Equipement

1) A ce propos le dossier déposé avec la demande de permis d'urbanisation prévoit au point « 8a Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme » :

«

Gestion des eaux et ruissellement

Afin de réduire la problématique du ruissellement et la consommation d'eau potable, chaque construction doit disposer d'un système de tamponnement des eaux pluviales susceptible de recevoir toutes les eaux de pluie lors d'une forte intempérie.

Dans le but également de freiner ce ruissellement, tout revêtement de sol mis en œuvre doit être composé de matériaux drainants dans toutes les zones de cours ouvertes, les zones de constructions non bâties et les accotements. »

2) Il est également spécifié au point « 8b. Cahier des indications des mesures de mise en œuvre des objectifs » :

«

Infrastructures et réseaux techniques, gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement

Traitement des eaux usées

Dans tous les cas, les habitations doivent se conformer à toutes les prescriptions du code de l'eau en vigueur au moment des demandes de permis d'urbanisme.

Le bien est repris en zone d'assainissement collectif au niveau du Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique (PASH), mais il n'y a pas encore de station d'épuration, ni de réseau d'égout sans la partie basse. Dans l'attente de ses infrastructures, les eaux usées sont donc traitées via une fosse septique toutes eaux de minimum 3.000 litres munies d'un by-pass.

Le trop plein est dirigé vers la nouvelle canalisation.

Traitement des eaux pluviales

Pour chaque maison unifamiliale, une citerne d'eau de pluie de 10 m³ est obligatoire avec un volume tampon de 5 m³, ou deux citernes de 5 m³, dont une est réservée uniquement pour le tampon. Le débit de sortie de la citerne tampon est de maximum 0,1 litre/ seconde. L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien d'espaces verts ... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. De plus, l'utilisation d'appareils économiseurs d'eau est privilégiée.

Vu le relief contraignant, les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées facilement. Elles sont dirigées vers des puis perdants implantés à l'arrière des constructions.

Les eaux de ruissellement de la voirie sont dirigées vers la nouvelle canalisation et le ruisseau non classé. »

- Servitudes

Les galeries, canalisations et compteurs des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de la télédistribution, qui pourraient être établis dans le bien vendu devront subsister sans recours contre le vendeur et sont réservés au profit de qui de droit.

En outre, le lotisseur se réserve expressément la faculté d'installer toutes conduites d'eau, de gaz, égouts, drains ou décharges, conduites d'électricité ou de téléphone dans la partie impropre à la construction de tous terrains vendus tout le long de la voirie et ce à titre de servitude grevant ledit terrain au profit des lots desservis.

L'acquéreur devra respecter les servitudes qui pourraient résulter de la situation des lieux et n'entreprendre aucun travail qui pourrait nuire aux fonds voisins, qu'ils soient de niveau égal, supérieur ou inférieur.

Tout acquéreur des parcelles du lotissement est censé avoir examiné le terrain vendu. Il s'interdit en conséquence de soulever jamais une réclamation contre le vendeur du chef de la nature et de l'état du sol et du sous-sol ou de tout ce qui pourrait s'y rencontrer, ou encore par suite du niveau de la nappe aquifère.

Le vendeur se dégage de toute responsabilité et garanties à ce sujet et notamment de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil.

- Publicité

A l'exception des publicités en vue de la vente des parcelles ou des bâtiments par les comparants ou leurs mandataires, l'apposition de publicités sur les parcelles de terrain ou bâtiments et 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 comparants et sous peine d'une amende de deux cent cinquante 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-droits 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 alentour de l'habitation éventuellement construite et visible depuis la voie publique.

- 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 de petites antennes paraboliques d'un diamètre maximum d'un mètre sont tolérées et ce, dans le respect des dispositions du CoDT. 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. Conditions relatives à la voirie

- Raccordements

Chaque acquéreur de lot ou ses ayants droit pourra se raccorder aux équipements en eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et égout existant ou à réaliser par le lotisseur.

A ce propos il est par ailleurs spécifiquement renvoyé aux servitudes constituées aux termes des présentes.

5. Stationnement

Afin de préserver le caractère résidentiel du lotissement, le stationnement des caravanes, mobilhomes, 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 mobilhomes ne pourront stationner au maximum que 48 heures par période de six mois. Le stationnement des 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 quinze jours par année civile.

Par ailleurs, le dossier déposé avec la demande de permis d'urbanisation prévoit au point « 8a Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme » :

«

Mobilité- Stationnement

Même si le stationnement en voirie est possible, chaque construction doit assurer un nombre suffisant de stationnement en site propre. Pour les constructions unifamiliales, au minimum deux emplacements doivent être prévus. Il est réalisé dans la zone de construction ou dans la zone de cour ouverte.

Si la construction abrite une activité complémentaire au logement, des emplacements supplémentaires sont prévus en conséquence. »

C. CONDITIONS GENERALES

1°) Superficie des lots.

La superficie des lots est déterminée pour chacun d'eux avec exactitude par le plan de bornage dont question ci-dessus.

2°) Permis d'urbanisme.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme conformément aux prescriptions en la matière et aux conditions du présent cahier des charges.

3°) Plan général 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, ainsi que les plans annexés à son acte d'acquisition pour autant qu'ils n'aient pas été modifiés par les autorités compétentes.

IV. ANNEXE DE PIECES.

En outre, le représentant de la société anonyme Espaces Promotion a remis entre les mains du notaire soussigné, pour rester annexés au présent acte :

1. Le permis d'urbanisation et ses annexes délivrés par le Fonctionnaire délégué de la Province de Luxembourg en date du 28 janvier 2019 et ses annexes.
2. L'attestation délivrée par le Collège communal de la commune de Tellin attestant qu'il a été satisfait au prescrit de l'article D.IV.74 du CoDT, en ce qui concerne l'équipement du projet d'urbanisation.
3. Le plan de bornage des lots (numéro de référence pour la précadastration 84662-10125) dressé par Monsieur Dominique Pajot, géomètre-expert, de la srl IMPACT à Bertrix, en date du 1^{er} mars 2019.

FRAIS

Les frais des présentes sont à charge de la Commune de Tellin qui se réserve le droit de réclamer une quote-part dans les frais du présent acte aux acquéreurs de chaque lot. Les frais de raccordements individuels aux réseaux publics d'eaux, d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront à charge exclusive des acquéreurs des lots.

ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude de la forme, dénomination siège social, numéro d'entreprise et date de constitution des comparantes au vu des pièces requises par la loi.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif susindiqué.

DISPENSE

Le comparant dispense l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office de n'importe quel chef en vertu des présentes.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Sans objet – utilité publique.

(... on omet...)

DONT ACTE

Fait et passé à Wellin, en l'Etude.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, par lecture propre, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes, savoir le 7 octobre 2022.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les mentions obligatoires ainsi que les modifications de l'acte, et partiellement des autres dispositions, et après avoir été informées du contenu de l'article 9 de la loi de Ventôse qui stipule que les notaires doivent attirer l'attention des parties sur le fait qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il leur est loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, le comparant a signé avec nous, Notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME