



COMMUNE DE VIRTON

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU COLLÈGE COMMUNAL**  
**SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2024**

**Présents :**

Vincent WAUTHOZ, Bourgmestre, Président;  
Nathalie VAN DE WOESTYNE, Alain CLAUDOT, Hugues BAILLOT,  
Virginie ANDRÉ, Échevins;  
Jean BRUYÈRE, Président du CPAS;  
Marthe MODAVE, Directrice Générale, Secrétaire de séance.

**Absente pour ce point :**

Annie GOFFIN, Echevine.

29.

**NOTIFICATION PAR LE COLLÈGE COMMUNAL AU NOTAIRE, DES**  
**ÉVENTUELLES OBSERVATIONS, EN CAS DE DIVISION D'UN BIEN**  
**QUI NE FAIT PAS L'OBJET D'UN PERMIS D'URBANISATION -**  
**DIVISION DE TERRAIN - DEMANDE DE MAÎTRE POUR**  
**, CONCERNANT UN BIEN SIS À 6760 VIRTON, RUE SUR LE**  
**TERME, CADASTRÉ 1<sup>E</sup> DIVISION, VIRTON, SECTION B N° 894G -**  
**897E.**

LE COLLEGE,

Vu la lettre réceptionnée en date du 28 août 2024, par laquelle Maître pour  
a transmis le plan de division du bien sis à 6760 Virton, Rue sur le terme, cadastré  
le division, VIRTON, Section B N° 894G - 897E, ne faisant pas l'objet d'un permis  
d'urbanisation, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots qui  
sera mentionnée dans l'acte ;

Vu l'article D.IV.102 du Code du Développement du Territoire (CoDT) ;

Considérant que le bien en cause :

- Les biens **se situent en zone d'habitat** au Plan de Secteur Sud Luxembourg approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 27/03/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets ;
- Les biens **se situent en zone d'habitat à densité forte (20-45 log/ha)** au Schéma de Développement Communal (S.D.C.) adopté par le Conseil communal en date du 28 juin 2013 et applicable en date du 30 novembre 2013 ;
- Les biens **ne sont pas repris** dans le périmètre du Guide Régional d'Urbanisme (R.G.B.S.R.) AM 15/02/2007 ;

- Les biens **ne sont pas situés** dans le périmètre du Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) ;
- Dans les limites de notre connaissance du terrain et à front de rue, aucune situation infractionnelle n'a été constatée sur ce bien et celui-ci n'a fait l'objet d'aucun procès-verbal d'infraction urbanistique ;
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'**aucun permis de bâtir ou d'urbanisme** délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;
- Les biens cadastrés Division 1, section B n° 894G - 897E ont fait l'objet d'un permis de lotir délivré par le Collège communal du 08 mai 1964 mais actuellement, **ne font plus l'objet** d'un lotissement valide ;
- Les biens en cause n'ont fait l'objet d'**aucun certificat d'urbanisme** datant de moins de deux ans ;
- Les biens en cause **ne sont pas repris** dans un plan relatif à l'habitat permanent ;

#### Equipement - Voirie – Egouttage :

- La parcelle cadastrées Division 1, section B n°. **bénéficie** d'un accès à une voirie suffisamment équipée en égout raccordé à la station d'épuration, eau, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante ;  
La parcelle cadastrée Division 1, section B n°897E bénéficie d'un accès à un chemin ;
- Les biens **sont repris** au Plan Communal d'Egouttage PASH (Semois-Chiers) en zone d'assainissement collectif ;
- Les parcelles **ne sont pas grevées** d'une emprise souterraine de canalisation d'égouttage ;
- Les biens **ne sont pas situés** à une distance inférieure à 250m d'une conduite « Fluxys » ;
- Les biens **ne sont pas grevés** d'une servitude ;

#### Remarque générale :

*D'autres charges d'équipement peuvent être imposées en cas de permis d'urbanisation*

#### Aménagement opérationnel :

- Les biens **ne sont pas repris** dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- Les biens **ne sont pas repris** dans le périmètre de rénovation urbaine de la ville de Virton ;
- Les biens **ne sont pas situés** en S.A.R. (site à réhabiliter) ;

#### Environnement :

- Aucun permis d'exploiter, d'environnement, déclaration de classe 3 ou autre n'a été délivré ;
- Aléa d'inondation : **inexistant** ;
- Les parcelles cadastrées Division 1, section B n° 894G - 897E **sont traversées** par des zones d'incertitude concernant les axes de ruissellement ;
- Les biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'une zone Natura 2000 ;
- Les biens **ne sont pas situés** dans une réserve naturelle domaniale ou agréée ;
- Les biens **ne sont pas situés** dans le périmètre d'une zone de prévention de captage ;
- Les biens **ne sont pas situés** en zone Seveso ;
- Les biens en cause **ne figurent pas** à la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) ;

- Les biens en cause **ne sont pas exposés** à des Phénomènes karstiques (risques d'accidents majeurs, naturels ou à une contrainte géotechnique) ;
- Les biens en cause **ne sont pas exposés** à des Phénomènes miniers (DRIGM) ;
- Les biens **ne sont pas situés** dans une zone de conservation de la nature (cavités souterraines, zones humides, réserves...) ;

#### Patrimoine :

- Les biens **ne sont pas situés** en zone d'arbres ou haies remarquables ;
- Les biens **ne sont pas repris** dans un périmètre d'intérêt paysager ;
- Les biens **ne sont pas inscrits** sur une liste de sauvegarde, ni classé comme site ou comme monument ;
- Les biens **ne sont pas repris** au Patrimoine Monumental ;
- La parcelle n°897E **jouxe un périmètre de protection - Fontaine "Martin", rue Fontaine Martin (M). Établissement d'une zone de protection de 6 mètres autour du monument (ZP) ;**
- Les biens **sont localisés** dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique ;

#### Observations :

Considérant les observations suivantes à formuler au sujet de plan de division du bien : les lots A et B d'une contenance de 9,44 ares et les lots C et D d'une contenance de 11,82 ares sont situés au Schéma de Développement communal (SDC) en zone d'habitat à densité forte (20 à 45 log/ha) ; Le présent avis ne se positionne pas sur un éventuel écart à la densité prévue au SDC ;

#### Informations complémentaires :

- Les biens en cause **n'ont pas fait l'objet d'un rapport incendie.**
- *"Le Ministre de l'Aménagement du territoire, Willy Borsus, a adopté une circulaire en date du 23/12/2021, d'application dès à présent, visant à fournir aux acteurs de la construction et de l'aménagement du territoire des balises d'aide à la conception et des critères d'aide à l'évaluation des projets de planification, d'aménagement et de construction dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré."*

→ Nous invitons dès lors tous les propriétaires et futurs acquéreurs à la consulter préalablement lors de l'élaboration et de la réflexion de tout projet situé en aléa d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré.

- Concernant davantage d'informations sur les prescriptions urbanistiques du GRU, du SDT, d'un lotissement, d'un SOL ou du SDC et ce par rapport à un projet précis : <https://geoportail.wallonie.be/walonmap> ou [urbanisme@virton.be](mailto:urbanisme@virton.be)
- Le fonctionnaire délégué porte une attention au respect des densités fixées au SDC, qu'il s'agisse des densités maximum ou des densités minimum (ce qui était rarement le cas auparavant). (voir observation relative à la présente division)  
→ Nous invitons les propriétaires et futurs acquéreurs à en tenir compte dans l'élaboration et la réflexion de leur(s) projet(s).

- Les renseignements relatifs aux **équipements de voirie** (demande concernant les impétrants) peuvent être demandés via le site internet <https://klim-cicc.be/information> ou auprès des gestionnaires de réseau respectifs.
- Concernant davantage d'informations sur les **installations souterraines en voirie** (distribution d'eau et égouttage) et ce, par rapport à un projet précis : [mathieu.escarmelle@virton.be](mailto:mathieu.escarmelle@virton.be) ou [sarah.germain@virton.be](mailto:sarah.germain@virton.be)
- Il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis. "*Le Ministre de l'Aménagement du territoire, Willy Borsus, a adopté une circulaire en date du 23/12/2021, d'application dès à présent, visant à fournir aux acteurs de la construction et de l'aménagement du territoire des balises d'aide à la conception et des critères d'aide à l'évaluation des projets de planification, d'aménagement et de construction dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré.*"  
→ Nous invitons dès lors tous les propriétaires et futurs acquéreurs à la consulter préalablement lors de l'élaboration et de la réflexion de tout projet situé en aléa d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré.

#### **REMARQUES :**

**Ces informations ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.**

**La détermination du caractère constructible d'une parcelle n'est pas du ressort de ces renseignements urbanistiques mais bien d'un certificat d'urbanisme n° 2, à introduire via l'administration communale, seul susceptible de constituer un dossier suffisamment complet pour être soumis notamment aux avis et mesures de publicité pour statuer en connaissance de causes.**

**Ce document n'a d'autre vocation que préciser la situation juridique du bien et son niveau d'équipement.**

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ART.1. – D'émettre au sujet du plan de division du bien cadastré section 1e division, VIRTON, Section B N° 894G - 897E un avis favorable conditionné par les observations suivantes : les lots A et B d'une contenance de 9,44 ares et les lots C et D d'une contenance de 11,82 ares sont situés au Schéma de Développement communal (SDC) en zone d'habitat à densité forte (20 à 45 log/ha) ; Le présent avis ne se positionne pas sur un éventuel écart à la densité prévue au SDC ;

ART.2. - Copie conforme de la présente décision sera transmise au notaire instrumentant.

**EMET les remarques suivantes :**

Les informations et prescriptions contenues dans le présent document ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

La future construction éventuelle devra respecter entre autre :

- le règlement communal sur la distribution d'eau ;
- le règlement communal sur le creusement et le remblai des tranchées ;
- le règlement communal relatif aux modalités de raccordement à l'égout adopté par le Conseil communal en date du 24 mai 2023 ;

Les frais engendrés par les différents travaux de raccordement aux équipements collectifs sont à charge du demandeur et réalisés selon les instructions du gestionnaire desdits équipements.

Par le Collège,

La Secrétaire de séance,  
s) M. MODAVE

Le Président,  
s) V. WAUTHOZ

Pour extrait conforme,  
Virton, le 26 -09- 2024

La Directrice Générale

Le Bourgmestre



30 -09- 2024

